

Le coût d'investissement des maisons individuelles en Pays de la Loire en 2012

En moyenne, 195 510 € investis pour la construction d'une maison à raison de 57 910 € pour le terrain et 137 600 € pour la maison

En 2012 en Pays de la Loire, la densité de maisons individuelles construites à l'initiative de particuliers a été nettement plus forte dans les principales agglomérations et sur le littoral.

L'obtention du permis de construire dans l'année d'achat du terrain a constitué de très loin (plus de 2/3 des cas) la modalité d'acquisition la plus fréquente. Dans cette hypothèse, la surface moyenne des terrains achetés a été de 828 m² ; la taille et la localisation sont fortement interdépendantes.

Le prix d'achat des terrains s'est élevé en moyenne à 57 910 €, mais avec des écarts internes importants. Le prix moyen d'achat par m², très dépendant de la taille et donc fortement associé à la localisation, a été de 70 € sur la région, mais il a été de moins de 29 € pour les 10 % de terrains les moins chers et de plus de 191 € pour les 10 % les plus chers.

Le coût moyen prévisionnel des maisons à construire sur des terrains achetés s'est établi à 137 600 € ; il est moins hétérogène que le prix des terrains. Le prix par m² de surface de plancher a été de 1 189 € pour une moyenne de 116 m².

Le coût moyen (prévisionnel) d'une construction en 2012 en Pays de la Loire a été en définitive de 195 510 € dans lesquels le coût foncier est intervenu pour 29,7 %, en hausse de 0,3 point par rapport à 2011. Cette proportion demeure relativement modeste au regard de la moyenne nationale (34,0 %).

Par rapport à 2011, le prix des terrains est en hausse de 5,1 % (+ 5,6 % pour le prix au m²), celui des maisons de 3,8 %. Le coût d'investissement dédié à la construction d'une maison progresse de 4,2 %.

La densité de maisons individuelles autorisées demeure nettement plus forte dans les principales agglomérations et sur le littoral des Pays de la Loire

En 2012 en Pays de la Loire, 11 393 maisons individuelles ont obtenu un permis de construire à l'initiative d'un pétitionnaire personne physique. À cet égard, la région des Pays de la Loire arrive en 3^{ème} position des régions de France métropolitaine ; sa contribution s'élève à 9,3 %.

La périphérie des sept principales agglomérations (35,4 %), le « rural sous influence urbaine » (27,3 %), puis les banlieues des principales agglomérations (12,3 %) rassemblent 75,0 % du total régional. Le littoral contribue pour 10,9 %, les centres des principales agglomérations seulement pour 3,8 %.

Pour la densité de constructions par commune, ce sont en revanche les centres des principales agglomérations qui arrivent en tête, suivis du littoral et des banlieues. La densité de maisons autorisées demeure très faible en milieu rural, même dans le rural sous influence urbaine qui représente plus d'une commune sur deux de la région.

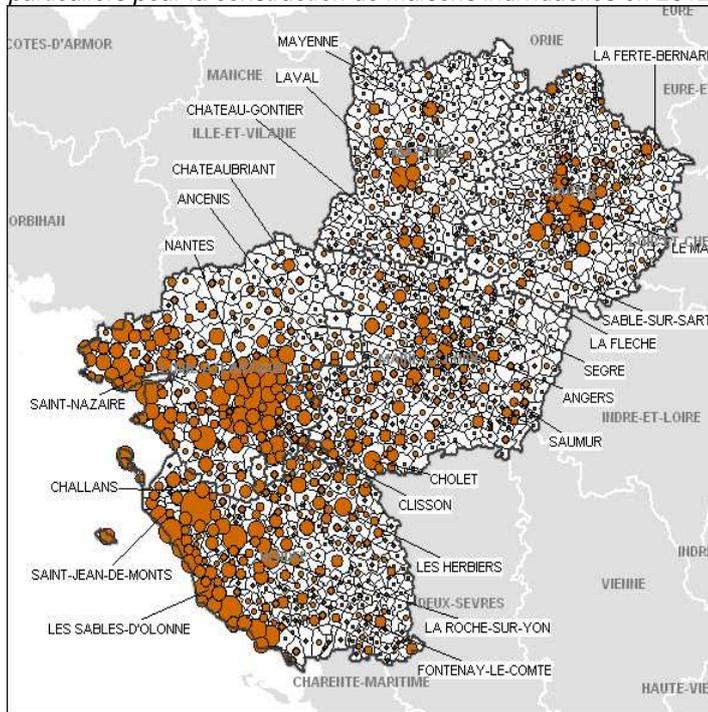
Comparées à la France métropolitaine, les acquisitions en Pays de la Loire présentent :

- une forte proportion de moins de 30 ans et de plus de 50 ans ; les acquéreurs sont plus jeunes dans les zones peu urbanisées, plus âgés sur le littoral ;
- une part relativement forte d'agriculteurs, d'ouvriers et de retraités ; de notables différences existent entre territoires dans la répartition par CSP des acquéreurs.

Par ailleurs, 67 % des terrains achetés en 2012 l'ont été viabilisés.

61 % des pétitionnaires ont eu recours à un intermédiaire ; le passage par un intermédiaire est d'autant plus fréquent que la construction est localement dense et les terrains plus rares.

Localisation communale des permis de construire délivrés à des particuliers pour la construction de maisons individuelles en 2012



Source : Enquête sur le prix des terrains à bâtir – 2012 -

En 2012, 15,5 % des terrains objet de la construction d'une maison individuelle en Pays de la Loire n'ont pas été achetés ; 66,9 % ont bénéficié du permis de construire l'année calendaire de leur achat ; 17,6 % avaient été achetés antérieurement

Les modalités d'acquisition dépendent fortement de l'âge et de la catégorie socioprofessionnelle de l'acquéreur.

La part des permis attribués dans l'année calendaire d'achat du terrain diminue de façon marquée avec l'âge : plus de 70 % chez les moins de 40 ans (60 % des bénéficiaires), moins de 50 % parmi les 60 ans ou plus (10 % des bénéficiaires).

Cette modalité d'acquisition est surtout forte chez les salariés employés et ouvriers (74 %), suivis des professions intermédiaires (68 %) et des cadres (63 %) ; elle est plus faible chez les artisans-commerçants (58 %), les retraités et sans activité professionnelle (autour de 50 %) ; elle est de 40 % chez les agriculteurs.

Elle est par ailleurs légèrement sous-représentée dans les principales agglomérations (où elle correspond à 58 % des acquisitions) et sur le littoral (49 % des acquisitions), plus fréquente ailleurs (72 % des acquisitions).

La surface moyenne des terrains achetés et ayant obtenu le permis de construire est de 828 m² en 2012 (contre 831 m² en 2011, et contre 1 073 m² au niveau France métropolitaine)

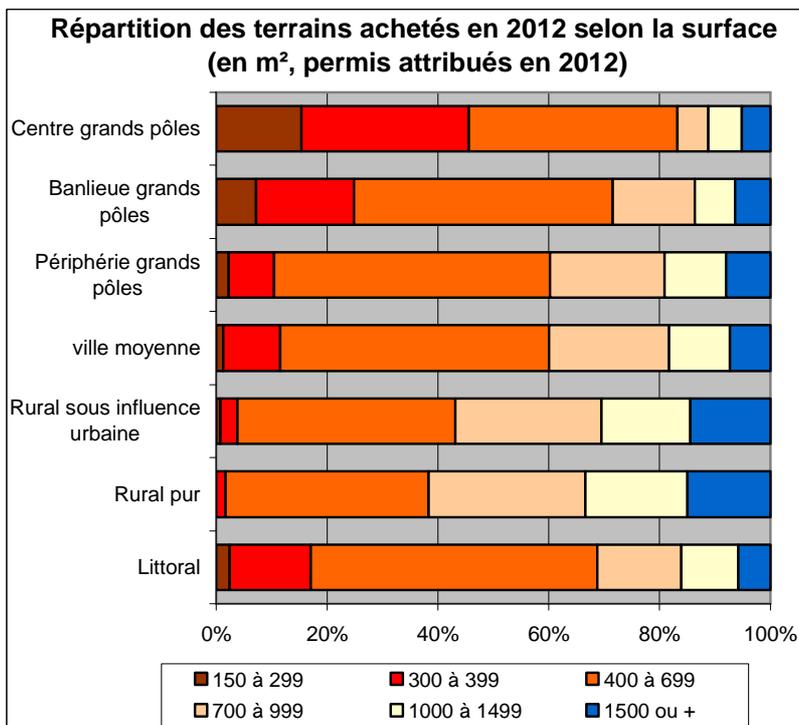
Lorsqu'ils ont été à la fois achetés et objet d'un permis de construire en 2012, les terrains ont une surface moyenne achetée de 828 m² ; en très légère baisse sur 2011 (831 m²), cette surface est inférieure de 23 % à la moyenne nationale.

On observe de grandes différences de surfaces moyennes entre l'espace rural (1 007 m²), les villes moyennes ou petites et les périphéries des principales agglomérations (799 m² et 780 m²), les banlieues et le littoral (680 m² et 674 m²), les centres des villes principales (587 m²).

Les terrains viabilisés sont en moyenne 40 % plus petits que ceux qui ne le sont pas.

Les terrains achetés sans recours à un intermédiaire sont plus grands de 25 % que dans le cas contraire.

La taille des terrains achetés par les agriculteurs est nettement plus élevée.



La part des maisons non destinées à la résidence principale de l'acquéreur (en moyenne 10,5 %) est plus élevée sur le littoral et plus faible dans les zones faiblement urbanisées

10,5 % des maisons dont la construction est autorisée sont vouées soit à la location, soit à l'usage de résidence secondaire de l'acheteur. Cette part est surtout élevée sur le littoral (29,5 %) ; elle est nettement moindre lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain (6,4 %).

La part des maisons devant être livrées totalement terminées (36 % en général) est un peu plus faible lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain (32 %).

Les architectes interviennent pour 6,8 % des constructions, ils sont davantage sollicités dans les principales villes ; le recours à leurs services est encore plus rare (5,6 %) lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain.

La surface de plancher moyenne des maisons ligériennes objet d'un permis de construire en 2012 est en moyenne de 116 m² lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain. Cette surface s'élève à 138 m² lorsque le pétitionnaire confie la maîtrise d'oeuvre de la construction à un architecte.

L'électricité seule ou le gaz seul demeurent dominants mais désormais en deçà de 50 % (47,3 %) des modes de chauffage.

Les énergies renouvelables, seules ou combinées à un mode « classique », intéressent 33,4 % des constructions. Le recours aux énergies renouvelables est plus faible lorsque l'attribution du permis coïncide avec l'année d'achat du terrain (31,2 %).

Remarque importante :

Il existe une différence conséquente entre le coût prévisionnel moyen d'une maison à construire sur un terrain acheté sans anticipation, évalué à 137 600 € en Pays de la Loire pour 2012, celui d'une maison à construire sur un terrain acquis par succession, donation ou partage, soit 149 580 €, et plus encore celui d'une maison à construire sur un terrain acheté dans l'année qui précède l'obtention du permis de construire ou antérieurement, qui s'élève alors à 164 280 €. L'achat du terrain suivi de la demande (et de l'obtention) dans l'année en cours du permis de construire va ainsi de pair avec un abaissement du montant de l'investissement dédié à la construction qui varie selon la localisation sans qu'il soit a priori possible d'expliquer une telle fluctuation.

Dans ces conditions, dans un souci de cohérence, les prix des terrains et des maisons dont il est question par la suite sont circonscrits aux maisons édifiées sur un terrain acheté et objet d'un permis de construire la même année 2012. Il en va de même du coût total des investissements et de la contribution foncière dont l'appréhension aurait par ailleurs été fortement altérée par la prise en compte des terrains non achetés.

Le prix d'achat des terrains s'élève en moyenne à 57 910 €, inférieur de 19 % au niveau national ; il donne lieu à des écarts inter-territoriaux importants

Les terrains achetés et objet d'un permis de construire en 2012 en Pays de la Loire ont été acquis au prix unitaire moyen de 57 910 €. Les écarts tant interrégionaux qu'intrarégionaux sont relativement importants, en raison des nombreuses variables susceptibles de contribuer à la formation de ce prix. C'est ainsi que 10 % des terrains ont coûté moins de 26 470 €, tandis que 10 % ont été achetés pour un montant dépassant 101 530 €.

Le prix moyen des terrains achetés est plus élevé pour les cadres, les professions indépendantes et les retraités ; il dépend aussi de l'âge de l'acquéreur avec lequel il augmente.

Le prix des terrains est par ailleurs plus élevé lorsque le pétitionnaire recourt à une agence immobilière.

Dans les mêmes conditions, le prix des terrains était un an plus tôt de 55 080 €. Il enregistre donc une hausse de 5,1 %.

Le prix d'achat moyen au m² des terrains s'élève en Pays de la Loire à 70 € (contre 66 € un an auparavant et 67 € en moyenne France métropolitaine).

Plus les terrains achetés sont petits, plus leur prix au m² est élevé.

Mais on observe de surcroît des disparités importantes liées à la localisation. On remarque ainsi que le prix au m² d'un terrain acheté dans une des principales agglomérations (ville centre ou banlieue) ou sur le littoral est double voire davantage du prix au m² d'un terrain de même surface acheté en périphérie d'aire urbaine et plus encore en milieu rural.

Pour les 10 % de terrains les moins chers au m² en Pays de la Loire, le prix s'établit à moins de 29 €/m², tandis que pour les 10 % les plus onéreux, il s'élève au-dessus de 191 €/m².

Le coût moyen prévisionnel des maisons à construire sur des terrains achetés en 2012 s'établit à 137 600 €, inférieur de 2,3 % au niveau national ; il est relativement homogène d'un type de territoire à l'autre, mais connaît d'importantes variations internes

Le coût prévisionnel moyen des maisons ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2012 sur terrains achetés est en Pays de la Loire de 137 605 €. Les écarts inter-territoriaux sont assez importants, tout en étant moins que les écarts relatifs au prix des terrains achetés et surtout de leur prix au m². 10 % des maisons ont coûté moins de 90 000 €, et 10 % ont été achetées pour un montant supérieur à 200 000 €.

Le prix moyen des maisons est plus élevé pour les cadres ; il dépend de l'âge de l'acquéreur essentiellement lorsqu'il est inférieur à 50 ans.

Il est plus élevé si la maison est destinée à devenir résidence principale, en raison d'une taille alors plus importante.

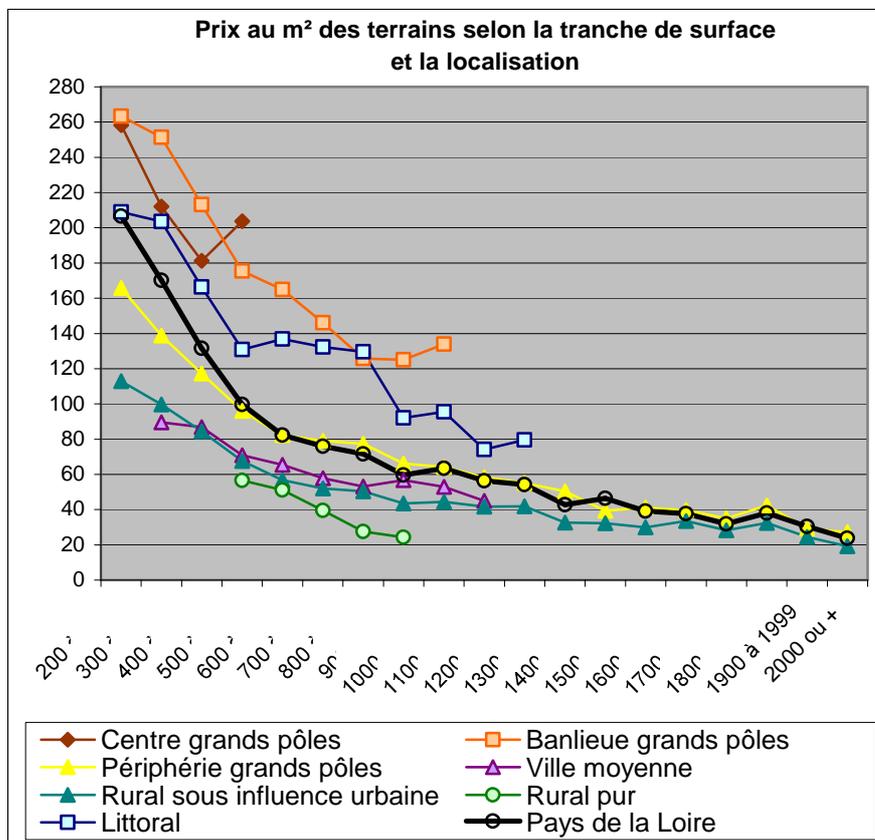
Il est plus élevé si la maison est livrée totalement terminée.

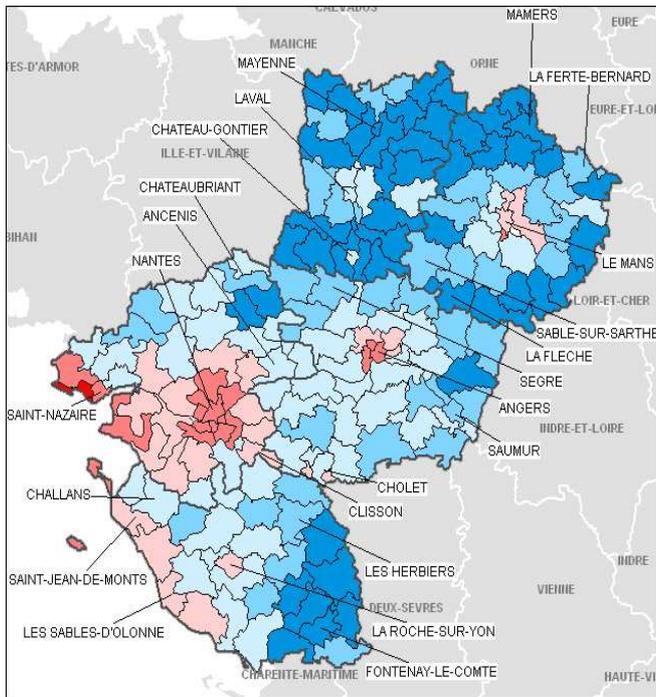
Il est sensiblement supérieur si la maîtrise d'oeuvre est confiée à un architecte ; il s'élève alors à 187 400 €.

Dans les mêmes conditions, le prix des maisons était un an plus tôt de 132 570 €. Il est en hausse de 3,8 %.

Le coût par m² de surface de plancher des maisons à construire sur des terrains achetés en 2012 est de 1 189 €

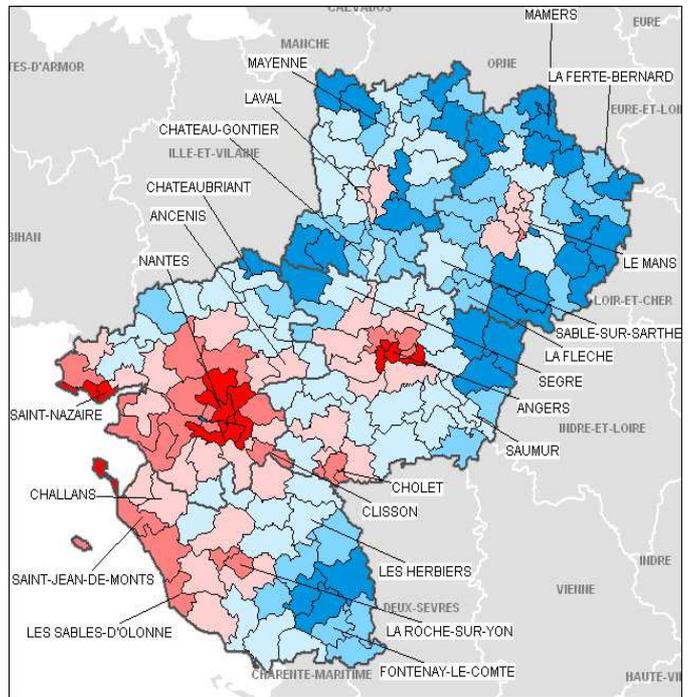
Le coût prévisionnel moyen par m² de surface de plancher, en moyenne de 1 189 €, s'élève à 1 353 € si la maîtrise d'oeuvre est confiée à un architecte ; dans cette hypothèse, surface de plancher et prix du m² contribuent conjointement à majorer le prix de la maison.





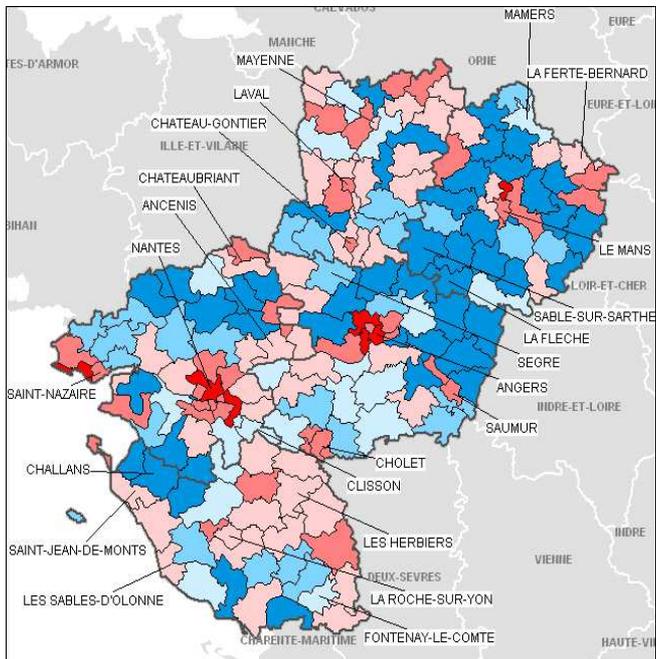
Prix moyen des terrains achetés en 2012

- Plus de 142 900 €
- Entre 84 800 € et 142 900 €
- Entre 62 100 € et 84 800 €
- Entre 41 200 € et 62 100 €
- Entre 33 700 € et 41 200 €
- Moins de 33 700 €



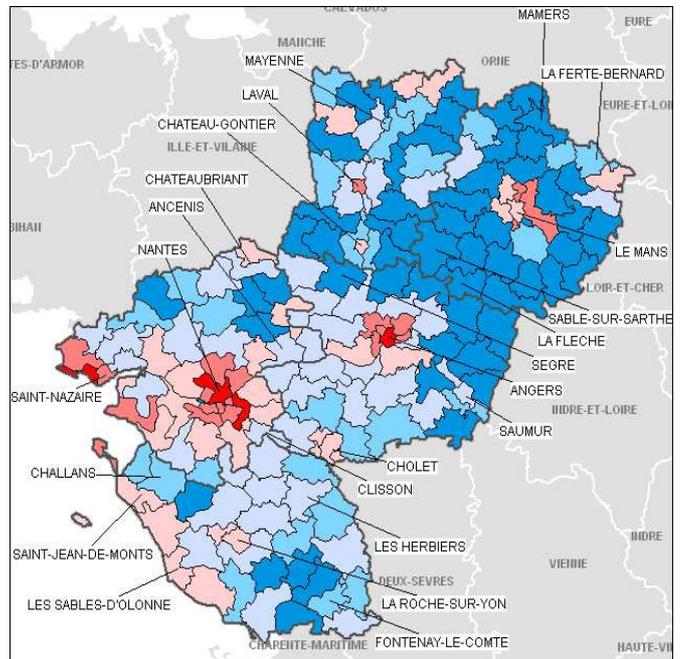
Prix moyen au m² des terrains achetés en 2012

- Plus de 150 €
- Entre 89 € et 150 €
- Entre 61 € et 89 €
- Entre 35 € et 61 €
- Entre 22 € et 35 €
- Moins de 22 €



Prix moyen des maisons sur terrains achetés en 2012

- Plus de 180 000 €
- Entre 149 300 € et 180 000 €
- Entre 136 200 € et 149 300 €
- Entre 129 400 € et 136 200 €
- Entre 123 200 € et 129 400 €
- Moins de 123 200 €



Coût moyen projet (terrain + maison) de maisons individuelles en 2012

- Plus de 307 300 €
- Entre 233 700 € et 307 300 €
- Entre 195 800 € et 233 700 €
- Entre 174 200 € et 195 800 €
- Entre 163 700 € et 174 200 €
- Moins de 163 700 €

En 2012, le coût moyen (prévisionnel) d'une construction en Pays de la Loire est de 195 510 € pour une maison dont la surface de plancher est de 116 m² bâtie sur un terrain de 828 m² acheté 70 €/m²

Dans les Pays de la Loire, pour les pétitionnaires ayant acheté leur terrain en 2012, le coût prévisionnel moyen d'investissement (terrain + maison) s'élève donc à 195 510 € pour une maison dont la surface de plancher est de 116 m² à construire sur un terrain de 828 m². Ce coût connaît sur un an une augmentation de 4,2 % davantage mue par l'augmentation du prix et notamment du prix au m² des terrains que par celle des maisons.

L'achat du terrain représente en moyenne 29,6 % du coût d'investissement, mais avec des écarts inter-territoriaux importants

En Pays de la Loire, l'achat du terrain représente en moyenne 29,6 % du coût d'investissement, mais ce chiffre, en augmentation de 0,3 point par rapport à 2011, donne lieu à des écarts locaux conséquents.

À la différence des régions Provence-Alpes-Côte d'Azur (où il est de 47,7 %), Ile-de-France (47,4 %), Languedoc-Roussillon (42,0 %), ce taux ne dépasse toutefois la moyenne nationale (34,0 %) que très localement et 45 % sur un seul canton, en l'occurrence Le Croisic.

Les investissements des 60 ans ou + sont 30 % plus élevés que ceux des moins de 30 ans

Le montant moyen des investissements est de 172 860 € pour les acquéreurs de moins de 30 ans et culmine à 224 440 € chez les plus de 60 ans.

La part du foncier augmente de 28,6 % chez les moins de 30 ans à 30,7 % chez les plus de 60. Cela signifie que pour les acquéreurs les plus âgés, le coût du terrain pèse davantage dans le coût final, constat qu'il convient de mettre en parallèle avec le rapprochement des agglomérations ou du littoral des pétitionnaires âgés.

Les investissements des cadres sont plus de 50 % supérieurs à ceux des ouvriers

Le montant moyen des investissements est de 163 340 € pour les ouvriers et culmine à 256 030 € chez les cadres.

Les agriculteurs se démarquent très nettement par un poids du foncier beaucoup plus faible - 25,2 % - que les autres catégories.

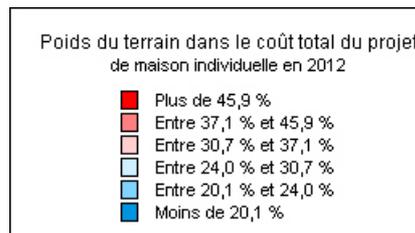
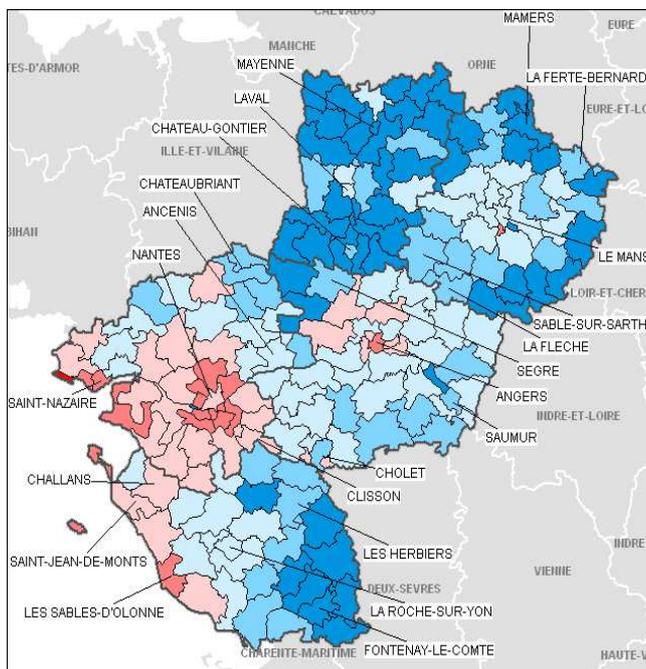
La localisation impacte surtout la composante foncière du coût d'investissement ; les différences d'âge ou de catégorie socioprofessionnelle agissent principalement sur la composante immobilière

Les niveaux d'investissement foncier et immobilier évoluent le plus souvent de pair : à des coûts élevés d'investissement sont associés des coûts élevés à la fois des terrains et des maisons, et réciproquement. À la différence de sa composante spécifiquement foncière le plus souvent conséquence d'un arbitrage entre surface et prix au m², le niveau global du coût d'investissement ne résulte donc pas d'une alternative entre coûts fonciers et immobiliers, mais plutôt d'une conjonction des deux. Cette règle générale admet toutefois quelques exceptions, la plus notable concernant les agriculteurs que le coût modique d'achat des terrains conduit à un niveau d'investissement immobilier relativement plus important.

Les intensités et les écarts de coûts d'investissements analysés selon leur localisation reposent en moyenne davantage sur le prix du terrain que sur celui de la maison .

La différence maximale (plus de 100 000 €) de coût moyen d'investissement qui oppose les principales agglomérations à l'espace rural pur s'explique en particulier à raison de 62 % par le prix du terrain et 38 % par celui prévisionnel de la maison.

Les écarts de niveaux d'investissements liés à la classe d'âge des acheteurs sont pour leur part principalement dûs à la maison. Il en va de même des écarts dûs à la catégorie socioprofessionnelle. Dans les deux cas, la différence entre catégories extrêmes d'investisseurs s'explique pour 38 % par le prix du terrain et pour 62 % par celui de la maison.



Source et concepts

Définition des zonages utilisés : centres, banlieues, périphéries, villes moyennes, rural sous influence urbaine, rural « pur », littoral

Les concepts utilisés sont dérivés des « zonages en aires urbaines – 2010 » définis par l'INSEE et fondés sur les résultats du Recensement de Population millésimé 2008 : grands pôles, moyens pôles et petits pôles urbains à chacun desquels sont rattachées des couronnes, communes multipolarisées, communes isolées :

- unité urbaine ou agglomération : ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité de tissu bâti et comptant au moins 2 000 habitants ;
- grand pôle : agglomération offrant au moins 10 000 emplois ;
- moyen pôle : agglomération comptant de 5 000 à moins de 10 000 emplois ;
- petit pôle : agglomération comptant de 1 500 à moins de 5 000 emplois ;
- aire urbaine : ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (ou agglomération) et par des communes dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci ;
- couronne : ensemble des communes d'une aire urbaine extérieures au pôle (ou agglomération).

Les concepts de centre, banlieue et périphérie, renvoient dans le présent document à ceux des « grands pôles » comptant au moins 50 000 habitants ainsi qu'à leur couronne. On en dénombre 7 en Pays de la Loire : Nantes, Angers, Le Mans, Saint-Nazaire, Laval, La Roche-sur-Yon, Cholet :

- le centre correspond à la commune la plus peuplée ;
- dans la banlieue sont incluses le cas échéant les autres communes du pôle (ou agglomération) ;
- la périphérie réunit les communes de la couronne.

Les villes moyennes (53 en Pays de la Loire) correspondent aux communes centres des pôles autres que les 7 principaux, à l'exception des communes présentes dans le zonage loi littoral en tant que commune littorale.

L'espace rural sous influence urbaine regroupe les communes des pôles autres que les 7 principaux et autres que les villes moyennes, ainsi que l'ensemble des communes multipolarisées, à l'exception des communes présentes dans le zonage loi littoral en tant que commune littorale.

L'espace rural « pur » correspond aux autres communes, à l'exception des communes présentes dans le zonage Loi Littoral en tant que commune littorale.

Le littoral est composé des communes présentes dans le zonage loi littoral en tant que commune littorale, à l'exception des communes de l'aire urbaine de Saint-Nazaire considérées par convention en tant que composantes de l'aire urbaine et non en tant que communes littorales. Pratiquement, le littoral couvre les communes littorales du sud de la Loire.

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir 2012

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2012 pour la construction d'une seule et unique maison individuelle. Elle se limite aux constructions neuves et exclue donc les constructions sur existant.

Les questions posées portent sur le terrain, la maison édifée sur celui-ci et les caractéristiques du ménage.

L'enquête est exploitée annuellement, les permis ayant fait l'objet d'une annulation au cours de l'année sont exclus. Les données recueillies sont redressées, les résultats « bruts » sont remis en cohérence avec les séries en date réelle sur l'ensemble des permis autorisés (Sit@del 2).

Les prix moyens exprimés en euros par m² sont définis comme le rapport entre la somme des coûts des terrains ou maisons et la somme des surfaces des terrains ou maisons.

Lorsque le nombre de transactions est inférieur à 10, les valeurs sont soumises au secret et considérées comme non ou insuffisamment significatives pour donner lieu à interprétation.

Pour plus de précisions sur la méthodologie, la modification du questionnaire ainsi que les résultats détaillés depuis 2006, consulter le site :

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/s/maisons-individuelles.html>

Le coût d'investissement des maisons

Service connaissance des
territoires et évaluation
Division de l'Observation des
Etudes et des statistiques

5 rue Françoise Giroud
- CS 16326
44263 NANTES Cedex 2
Tél. 02 72 74 74 40

**Directeur
de la publication :**
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109 – 0025

Rédaction et mise en forme :

Sylvain Le Goff

sylvain.legoff@developpement-durable.gouv.fr

© DREAL 2014