



MARS 2008

le coût de construction des maisons en Pays de la Loire pour les permis autorisés en 2006

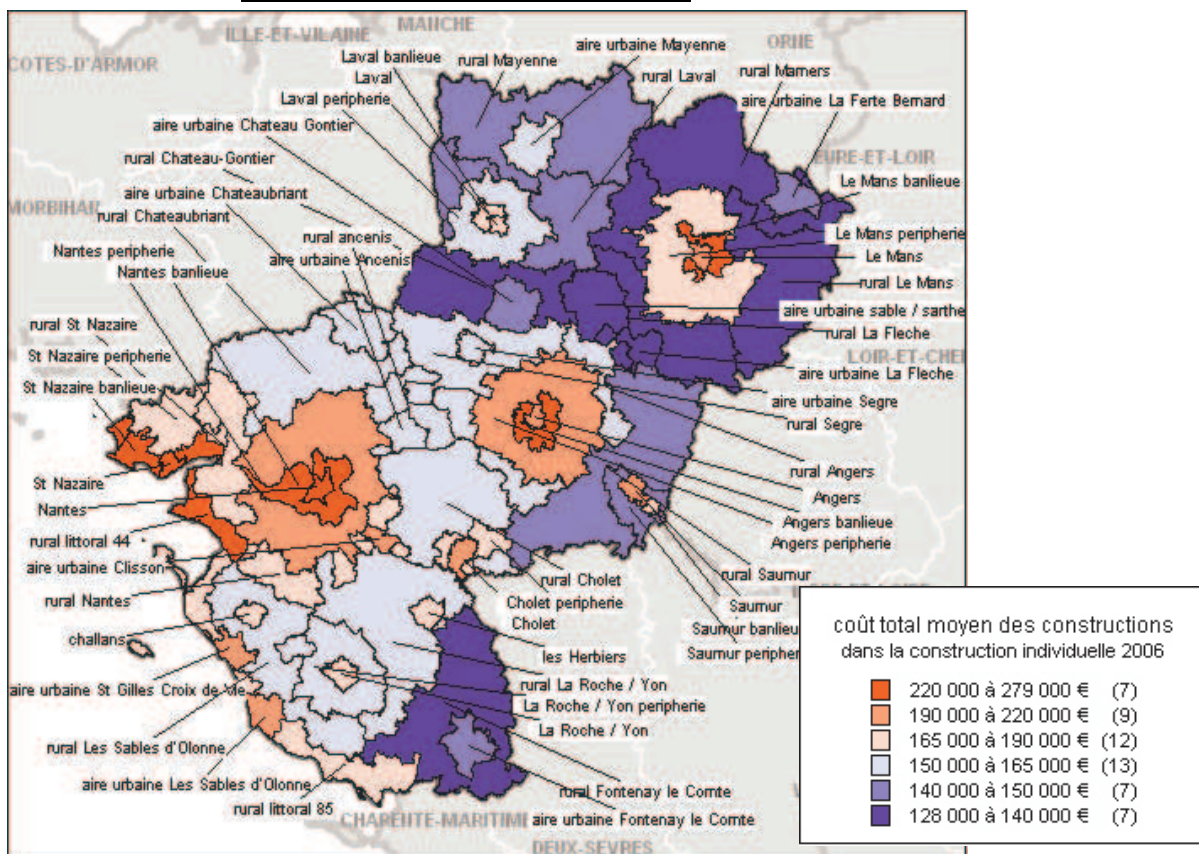
Données de cadrage sur les constructions de maisons individuelles

En 2006, 562 000 logements ont reçu une autorisation de permis de construire en France, dont un tiers, soit 178 500, au bénéfice de particuliers pour la construction d'une maison individuelle. La région des Pays de la Loire concentre 10% de ces permis délivrés à des particuliers et occupe ainsi la première place régionale en compagnie de la Bretagne. Les départements de Vendée et Loire-Atlantique représentent 60% de l'activité régionale avec une forte attractivité du littoral.

Le budget alloué par les particuliers à la construction de leur maison

Pour les pétitionnaires ayant acheté leur terrain, le coût total de la construction (terrain + maison) est de 173 000€ pour une maison de 130 m² réalisée sur un terrain de 1 130m². Ces chiffres sont à rapprocher des valeurs observées au niveau national : dépense moyenne de 193 000€ pour une maison de 137m² édifée sur un terrain de 1 440 m². Les prix sont très hétérogènes, ils dépassent les 200 000€ en Loire-Atlantique alors qu'ils se situent aux alentours de 150 000€ dans les départements de la Mayenne et de la Sarthe.

Coût total des constructions en 2006 :



10, bd Gaston Serpette
BP 32205
44022 Nantes cedex 1
téléphone :
02.40.67.28.49
télécopie :
02.40.67.28.28
mél : DRE-pays-de-la-loire
@equipement.gouv.fr



Préfecture
de la région
Pays de la Loire

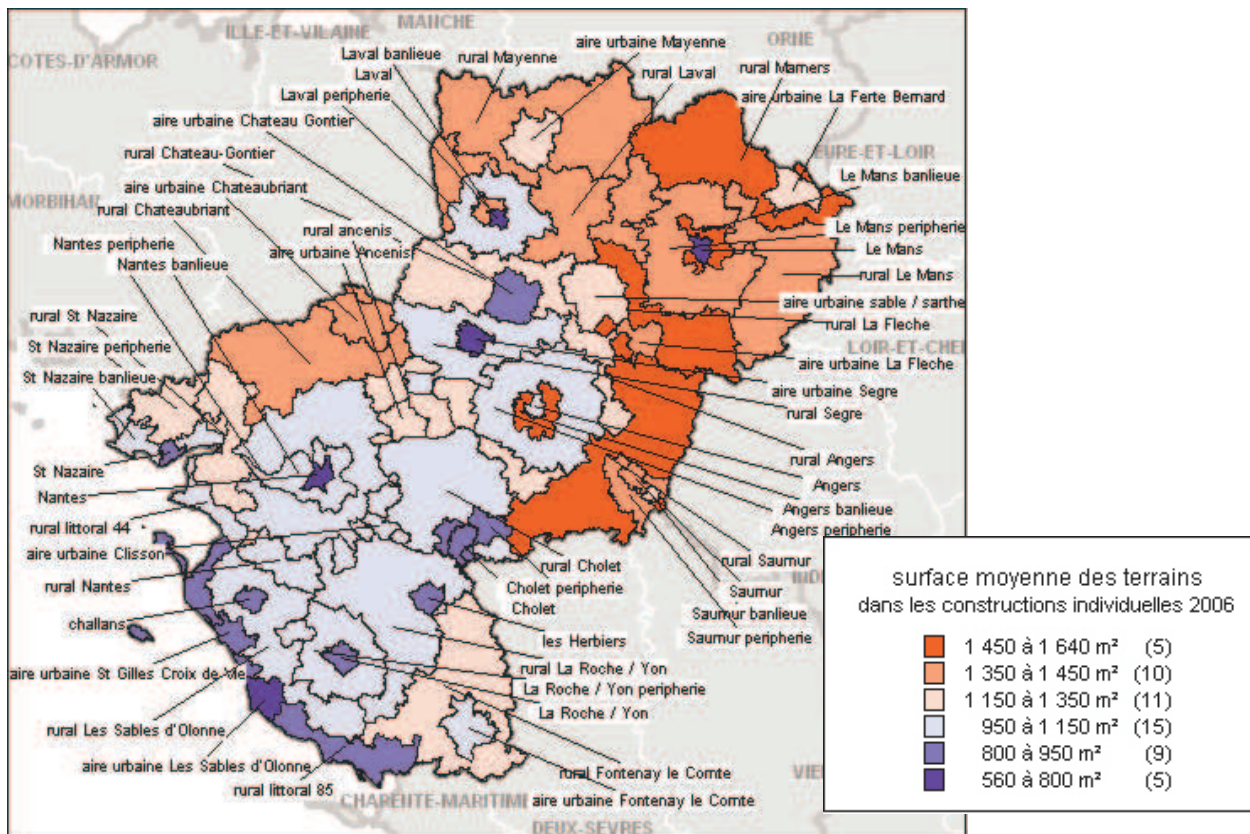
direction régionale
de l'Équipement
Pays de la Loire

L'achat du terrain pèse pour 28% dans le budget des constructions en région Pays de la Loire contre 31% France entière. Ce poids fluctue de 17% pour le département de la Mayenne à 34% pour la Loire-Atlantique.

Description détaillée des terrains

Les permis délivrés à des particuliers pour une maison individuelle représentent 48% des futurs logements en région Pays de la Loire, mais 75% de la **surface de terrain** qui sera consommée pour la construction de logements.

Surface moyenne des terrains en m² en 2006 :



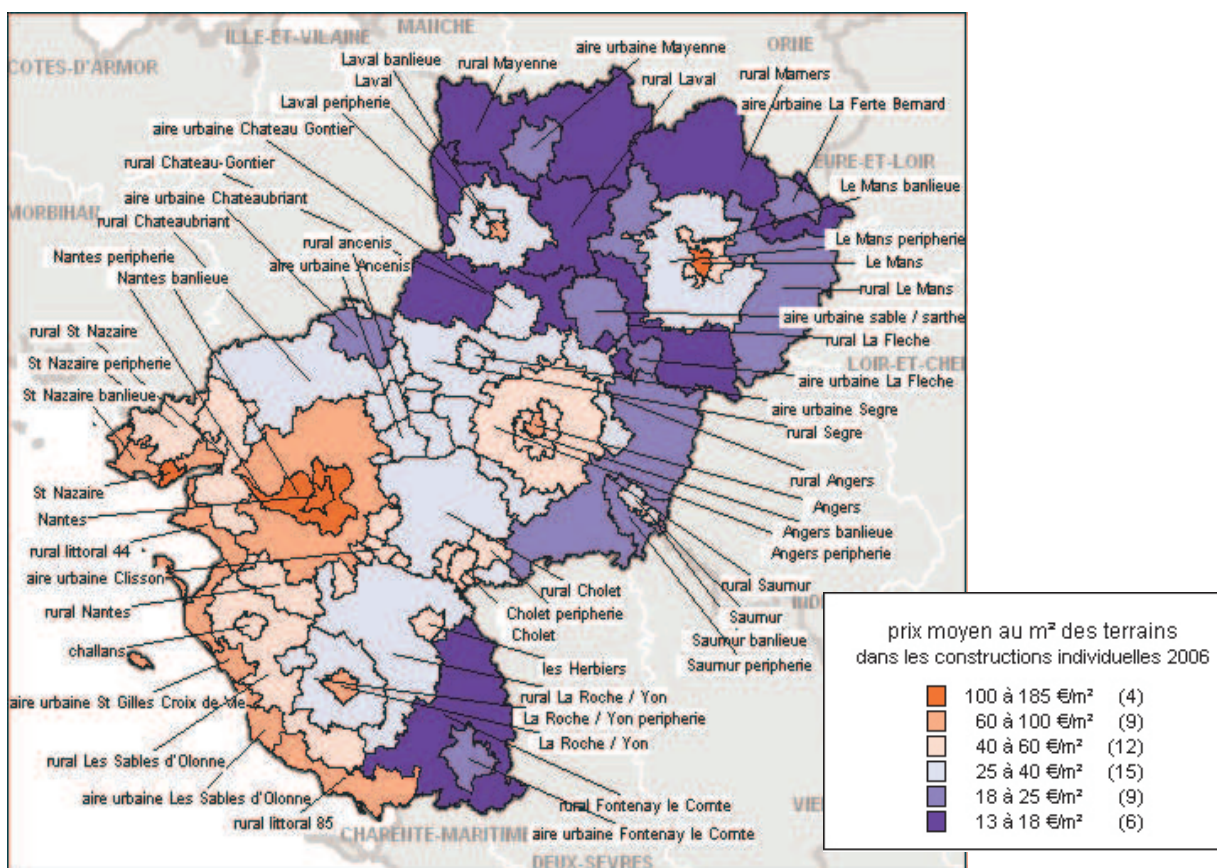
La surface moyenne de terrain consommée par logement est en effet de 1 135 m² pour l'individuel pur (contre 1 440 m² au niveau national), 530 m² pour l'individuel groupé et 125 m² dans le collectif. Cette moyenne de 1 135m² masque de fortes disparités, puisque 10% des terrains font plus de 2 050m² et 10% font moins de 520m². Le département de la Sarthe se distingue par des surfaces consommées beaucoup plus fortes que sur le reste du territoire régional

Pour environ 6% des ligériens, le **mode d'acquisition** de leur **terrain** est une succession, une donation ou un partage. Les autres pétitionnaires ont acheté un terrain qui dans deux cas sur trois était déjà viabilisé. Un acheteur sur cinq a transité par une agence et un sur six par un constructeur de maisons individuelles, pour un total de 56% d'acheteurs à être passés par un intermédiaire pour l'acquisition de leur terrain.

En région Pays de la Loire, le **coût moyen des terrains** ayant fait l'objet d'une autorisation de construire est de 48 000 €. Ce montant est inférieur de 20% au coût moyen constaté en France qui se situe aux alentours de 60 000€. Avec un coût moyen de 69 000€, le département de Loire-Atlantique présente des prix 2.6 fois supérieurs à ceux pratiqués en Mayenne et 2 fois supérieurs à ceux de la Sarthe. Les prix les plus élevés sont constatés dans la première couronne nantaise, mais aussi sur l'île de Noirmoutier et le canton de la Baule où le prix moyen des terrains dépasse les 100 000€ ; alors que dans les zones les plus rurales, les prix sont inférieurs à 30 000€.

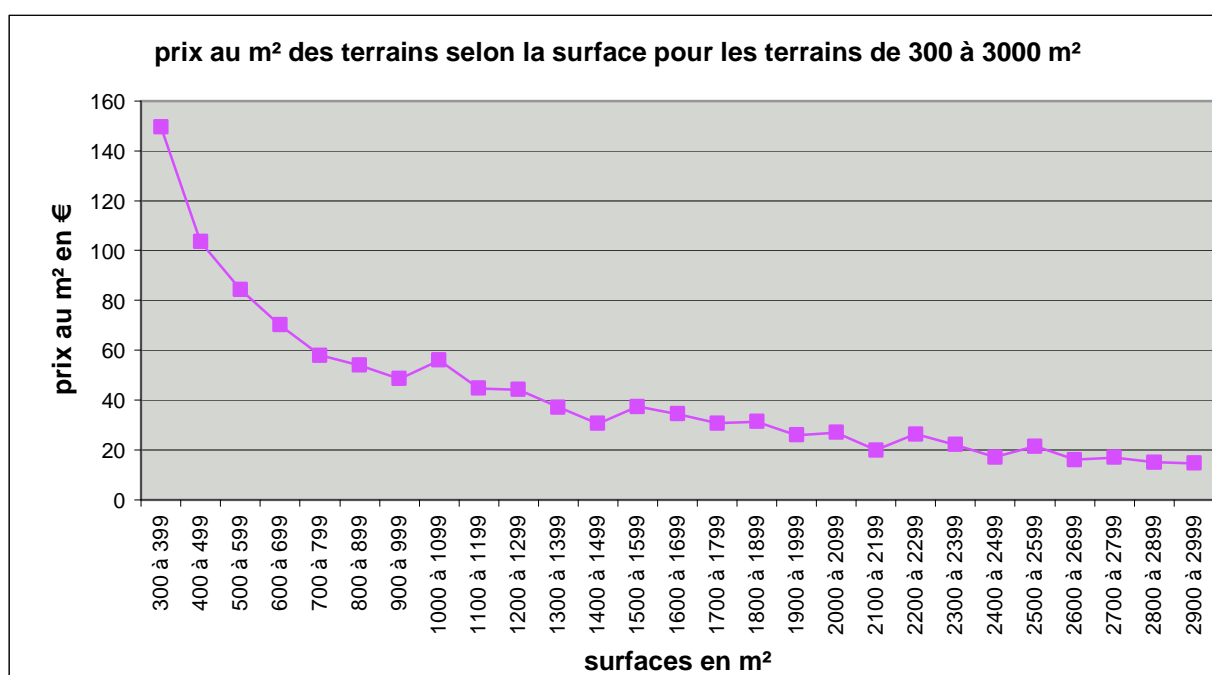
Le coût moyen des terrains est de 42€/m² pour les permis autorisés en 2006, ce qui est identique au prix moyen national. Ce montant est supérieur aux moyennes constatées dans les régions voisines (39€/m² pour la Bretagne, 27€/m² pour le Poitou-Charentes, 29€/m² pour le Centre et 21€/m² pour la Basse-Normandie). Si le prix moyen est de 42€/m² au niveau régional, on constate que la moitié des prix se situe au-dessus de 47€/m². Par ailleurs, la moyenne des prix au m² est de 59€/m² contre 67€/m² pour le niveau national (cf. note méthodologique pour la différence entre moyenne des prix et prix moyens).

Prix moyen des terrains par m² en 2006 :



L'analyse du coût total des terrains met en évidence un rapport de 1 à 5 concernant l'écart de prix entre les 10% des terrains les plus chers et les 10% les moins chers (respectivement 17 196€ et 88 903€). Ce rapport passe de 1 à 9 si on se focalise sur le coût des terrains par m² (13€/m² et 116€/m²).

Ceci provient du fait que plus les terrains sont petits, plus le prix moyen au m² est élevé. Pour les terrains de 300 à 3 000 m², on constate en effet une baisse progressive allant de 150€ par m² pour les terrains de 300 à 400 m² à moins de 20€ par m² pour les terrains de plus de 2 500 m². Cette situation résulte de deux phénomènes. Tout d'abord, les terrains vendus sont d'autant plus petits qu'il existe une pénurie de foncier, donc une pression forte et inévitablement des prix élevés. Par ailleurs, il existe un phénomène de « coût d'entrée » pour l'accès à la propriété d'un terrain constructible qui fait que tout m² supplémentaire acheté est moins cher.



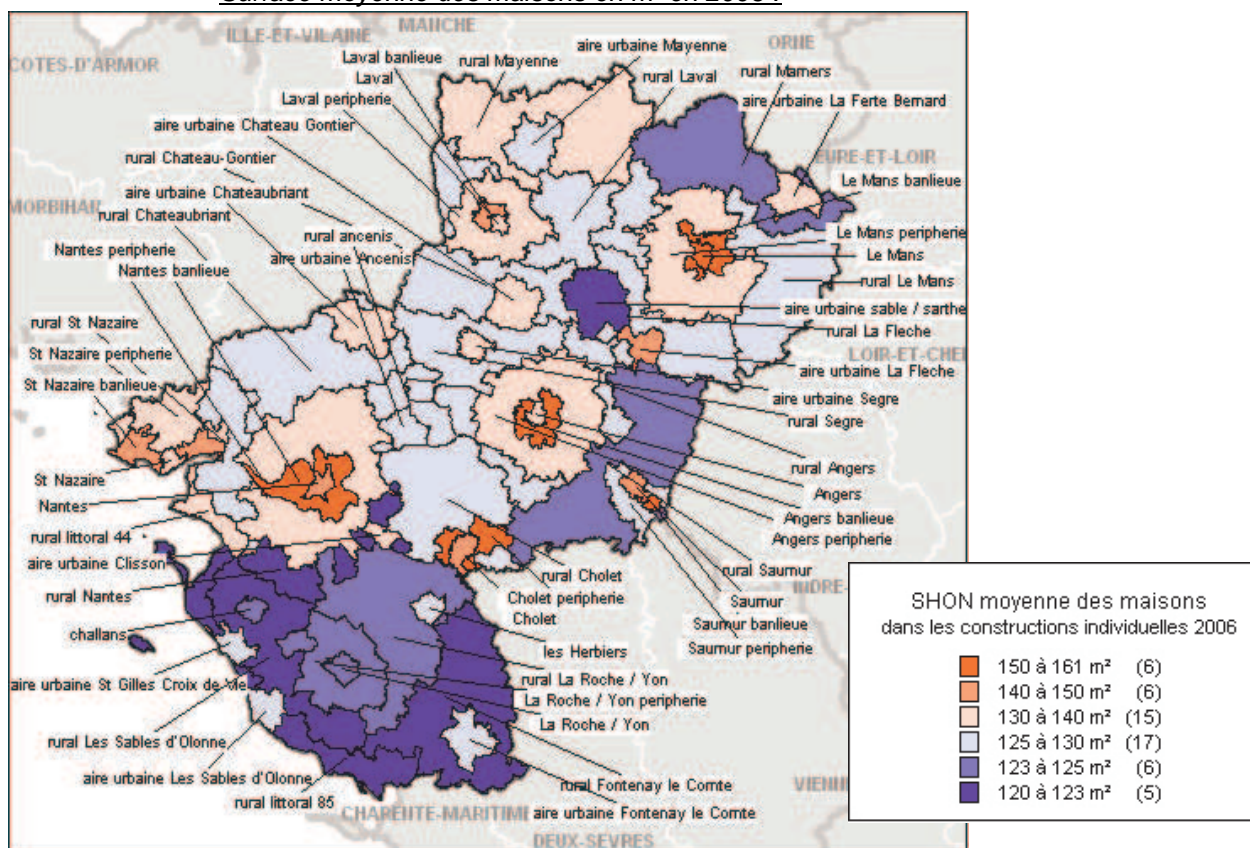
Les terrains achetés en **lotissement** sont en moyenne 20% moins chers que dans le diffus. Cependant, les parcelles sont beaucoup plus petites en lotissement (820m² contre 1 550 m² dans le diffus) ; par conséquent, on observe des prix moyens au m² supérieurs en lotissement : 53€/m² contre 34€/m² pour le diffus.

Description détaillée des maisons

En 2006, 30% des permis délivrés dans la région pour une maison individuelle concernent une maison de « 6 pièces et plus », contre 28% de maisons disposant d'un **nombre de pièces** inférieur à 5. La Vendée se distingue des autres départements par un poids important de logements de 3 et 4 pièces : 41% contre seulement 20% dans les autres départements. On retrouve une plus forte proportion de maisons de « 6 pièces et plus » à proximité des principaux centres urbains, là où s'implantent les familles les plus aisées.

La **SHON moyenne des maisons** autorisées en 2006 est de 130 m² en région des Pays de la Loire, soit environ 5% de moins qu'au niveau national. 50% des SHON sont comprises entre 103 et 150 m². La Vendée présente des SHON plus petites avec une moyenne de 123 m² contre 131 à 134 m² pour les autres départements.

Surface moyenne des maisons en m² en 2006 :



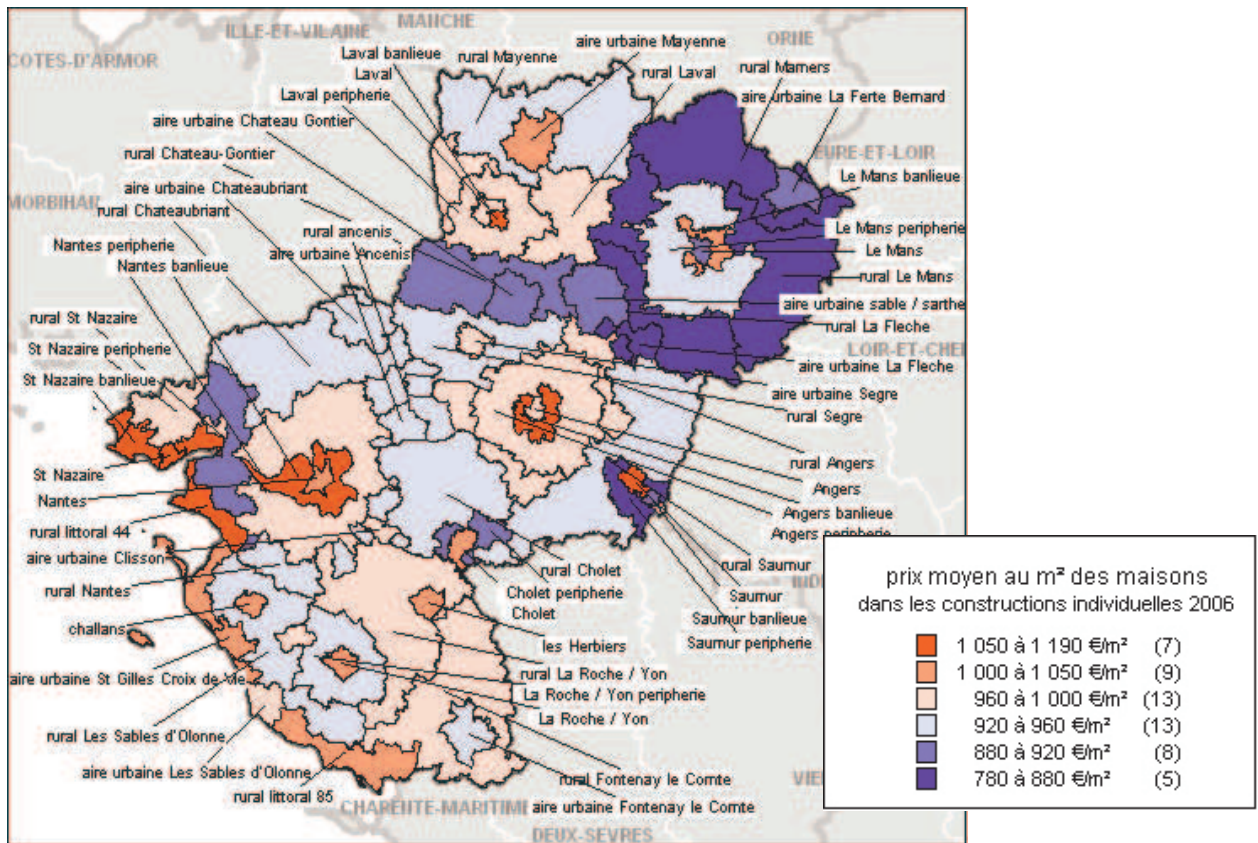
Le **coût prévisionnel moyen des maisons** (hors terrain) en région Pays de la Loire s'élève à 126 000€ contre environ 133 000€ au niveau national. Du fait de la différence de SHON des maisons avec le niveau national, ceci correspond à un coût moyen par m² de SHON identique à 970€/m². Ce prix qui fluctue en fonction des finitions et des matériaux utilisés est compris entre 800€/m² et 1 120€/m² pour 50% des constructions.

Les prix des maisons par m² de SHON sont plus élevés au sein de l'unité urbaine de Nantes et d'Angers, ainsi que sur le pourtour du littoral et plus faible dans la Sarthe où l'activité est moins soutenue.

Dans la région, 58% des maisons sont livrées avec une **finition** prêtes à décorer, 36% totalement terminées et 6% « closes et couvertes ». Il n'existe qu'un écart de prix faible entre les maisons prêtes à décorer et les maisons totalement terminées (environ 25€/m²). Cet écart est plus conséquent lorsque le propriétaire a assuré lui-même la réalisation d'une partie des travaux ; le gain total est alors supérieur à 10% par rapport à une maison totalement terminée et de 9% par rapport à une finition « prêt à décorer ».

Dans 1 cas sur 2, le **maître d'œuvre** est un constructeur de maisons individuelles, dans 29% des cas un entrepreneur ou artisan et pour 12% des constructions, il s'agit d'un architecte. Les pétitionnaires qui décident d'être leur propre maître d'œuvre sont au nombre de 7% dans la région, soit 3 points de moins qu'au niveau national. Les logements réalisés par des constructeurs de maisons individuelles affichent une SHON moyenne de 119m² et les maisons d'architecte une SHON moyenne de 157m². Le prix moyen est de 1 060€/m² de SHON pour les maisons d'architecte, 1 000€/m² pour les constructeurs de maisons individuelles et 765€/m² lorsque le pétitionnaire assure lui-même le rôle de maître d'œuvre.

Prix moyen des maisons par m² en 2006 :



En 2006, 20% des constructions réalisées en région Pays de la Loire sont dotées d'un **mode de chauffage** avec une énergie renouvelable (géothermie, aéro-thermie, chauffage bois, solaire ...) contre 18% pour le niveau national. La part de l'électricité est de 67%, le chauffage au gaz 10% alors que le poids du fioul est anecdotique (0.6%). La taille moyenne des maisons équipées d'un chauffage électrique n'est en moyenne que de 122 m², alors qu'elle est de 152 m² pour les énergies renouvelables. Les prix sont très proches entre les énergies renouvelables et les chauffages gaz (prix moyen proche de 1 000€/m²). En revanche, les prix sont plus faibles d'environ 6% pour l'électricité (947€/m²) et encore plus bas pour le fioul (828€/m²).

Les différences de comportements selon les caractéristiques des ménages

En Pays de la Loire, on trouve plus de pétitionnaires jeunes que sur le reste du territoire national : 26% de moins de 30 ans contre 20% pour la France entière. La zone littorale constitue une exception avec 11% de pétitionnaires de 60 ans et plus contre une moyenne nationale de 8%. Dans les zones proches des centres urbains, on constate également que l'âge moyen des pétitionnaires est plus élevé.

Environ 50% des pétitionnaires de la région sont ouvriers ou employés avec une représentation beaucoup plus forte dans les zones rurales. Le poids des cadres et professions supérieures est de 15%, contre 20% au niveau national.

Des différences importantes de budget sont observées selon les caractéristiques du ménage.

En 2006, on constate que le budget alloué pour la construction (terrain + maison) d'une maison individuelle évolue avec l'âge : de 151 000€ pour les moins de 30 ans à 194 000€ pour les plus de 60 ans. Plus les pétitionnaires sont âgés, plus la surface de leur terrain diminue, mais plus le terrain coûte cher ; ceci signifie que les plus jeunes (moins de 30 ans) achètent plus volontiers dans des communes rurales alors que les pétitionnaires plus âgés sont plus présents dans les unités urbaines et sur le littoral. On note également que les maisons ont des SHON légèrement plus faibles pour les moins de 30 ans et les plus de 60 ans, mais vraisemblablement pour des raisons différentes (contrainte pour les jeunes et choix pour les seniors). Dans le même temps, le budget maison augmente avec l'âge : le prix moyen au m² des maisons passe ainsi de 878€/m² pour les moins de 30 ans à 1 086€/m² pour les plus de 60 ans.

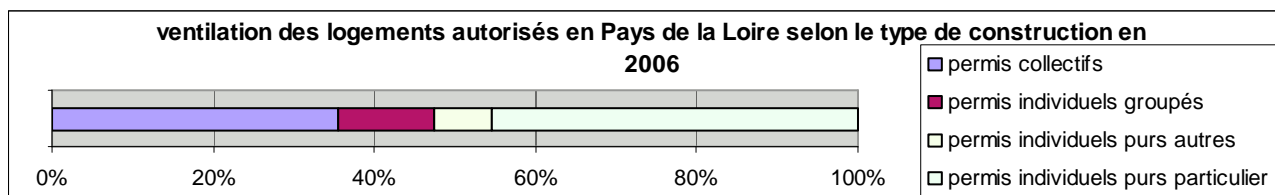
Le budget attribué à la construction fluctue selon la **catégorie sociale** du pétitionnaire : de 151 000€ pour les ouvriers et employés à 225 000€ pour les cadres et professions supérieures (soit 50% de plus). Les cadres et professions supérieures investissent en moyenne 68 000€ pour leur terrain et 157 000€ pour leur maison ce qui constitue le maximum des différentes catégories sociales. Les maisons qu'ils construisent sont à la fois plus grandes (148m²) et plus chères au m² (1 067€/m²). A l'opposé, les ouvriers et employés payent leur terrain 40 000€ (prix le plus faible après les agriculteurs) et bâtissent les maisons les plus petites (122m²) avec un coût moyen au m² le plus bas parmi les différentes catégories sociales (91€/m²).

Source, définitions et limites d'utilisation

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) est une enquête nationale réalisée par voie postale et exploitée annuellement.

Champ de l'enquête :

Le champ de l'enquête est constitué des **permis délivrés en 2006 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle**.



En 2006, 38 250 logements ont été autorisés en région Pays de la Loire. Parmi ces autorisations, 64%, soit 24 650 logements, concernent des maisons individuelles. Les permis délivrés pour la construction de maisons individuelles peuvent être groupés (4 500 logements en 2006) ou ne concerner qu'une seule maison (20 150 permis en 2006). Enfin, parmi les permis autorisés pour la construction d'une seule maison, le pétitionnaire peut être un particulier mais également un promoteur ou un bailleur.

En 2006 pour la région Pays de la Loire, **le champ des maisons individuelles construites par un particulier concerne environ un nouveau logement sur 2.**

Echantillonnage et questionnement :

L'enquête interroge exhaustivement les particuliers pétitionnaires d'un permis de construire de maison individuelle pour les départements de Loire-Atlantique et Vendée. En revanche, le taux de sondage est de 2/3 pour les autres départements de la région, avec une stratification par canton.

Les questions posées portent sur **le terrain** (mode d'acquisition, superficie, date d'achat, prix, viabilisation), sur **la maison** éditée sur celui-ci (surface SHON, prix, degré de finition, mode de chauffage, type de maître d'œuvre, etc.) et sur les **caractéristiques du ménage** (âge et catégorie socio-professionnelle).

Définitions :

- **SHON** : Surface Hors OEuvre Nette habitation.
- **les prix** : les prix des terrains et maisons sont TTC ; pour les terrains, ils sont hors frais de notaire et frais d'agence.
- **Médiane** : c'est la valeur qui permet de couper la série observée en deux groupes de taille identique.
- **1^{er} quartile** : c'est la valeur calculée de telle manière que 25% des données sont inférieures à cette valeur.
- **3^{ème} quartile** : c'est la valeur calculée de telle manière que 25% des données sont supérieures à cette valeur.
- **1^{er} décile** : c'est la valeur calculée de telle manière que 10% des données sont inférieures à cette valeur.
- **9^{ème} décile** : c'est la valeur calculée de telle manière que 10% des données sont supérieures à cette valeur.
- **Chiffres sur les terrains et le coût total** : les chiffres sur le coût total de la construction et sur le coût des terrains ont été calculés en ne retenant que les constructions pour lesquelles le terrain a été acheté.
- **Chiffres sur les maisons** : les chiffres sur les caractéristiques et le coût des maisons ont été calculés en prenant en compte l'ensemble des constructions pour lesquelles un permis a été délivré en 2006.
- **Prix moyens en euros par m²** : c'est le rapport entre la somme des coûts des terrains ou maisons sur la somme des surfaces des terrains ou maisons. Cette notion peut être utilisée pour qualifier les prix en € payés pour 1 mètre carré.
- **Moyenne des prix en euros par m²** : c'est la moyenne des prix au m² préalablement calculés pour chaque terrain ou maison. Cette notion peut être utilisée pour qualifier les prix en €/m² payés par un pétitionnaire.

Attention, le prix moyen en €/m² et la moyenne des prix en €/m² sont proches pour les maisons, mais très différents pour les terrains car les prix au m² sont très différents entre petits et grands terrains. Exemple : si 2 terrains sont achetés : 1 terrain de 500m² acheté 50 000€ (soit 100€/m²) et 1 terrain de 2 000m² acheté 20 000€ (soit 10€/m²). La moyenne des prix au m² vaut 55€/m² ([100+10]/2) et le prix moyen au m² vaut 28€/m² ([50000+20000]/[500+2000])

Différence entre année d'autorisation du permis et année d'achat du terrain :

Il convient d'être vigilant lors de l'utilisation des prix des terrains.

Tout d'abord, une partie des permis de construire autorisés ne font pas l'objet d'un achat ; il s'agit de terrains dont le pétitionnaire est devenu propriétaire à la suite d'une succession, d'une donation, d'un partage ...

De plus, le champ de l'enquête EPTB porte sur les permis de construire autorisés. Pour les terrains achetés, une partie l'ont été dans l'année, mais d'autres ont été achetés il y a 1 an, 2 ans, ou plus (environ 75% des terrains achetés au cours de l'année, 15% en N-1 et 10% il y a 2 ans et plus).

Il existe donc une différence entre le prix des terrains achetés dans l'année et le prix des terrains ayant fait l'objet d'une autorisation dans l'année.

Secret et seuil de diffusion :

Les données de cette enquête sont soumises à la loi n°51-711 du 7 juin 1951 modifiée sur l'obligation, la coordination et le secret en matière de statistiques. Les **règles de secret** ne permettent pas de diffuser d'informations sur des regroupements concernant moins de **11 unités**. Les prix des terrains évoluant fortement selon la taille de la parcelle, selon la commune de la zone étudiée, ou encore selon l'environnement proche du terrain et sa localisation par rapport au centre de la commune ou aux axes routiers, **il a été décidé de ne diffuser aucun chiffre concernant des zonages pour lesquels il existe moins de 30 unités** (les chiffres non communicables sont mentionnés ND ou non disponibles).

Résultats nationaux :

SESP Infos rapides n°406 décembre 2007 (<http://www.statistiques.equipement.gouv.fr>)