



MARS 2009

le coût de construction des maisons en Pays de la Loire pour les permis autorisés en 2007

Données de cadrage sur les constructions de maisons individuelles

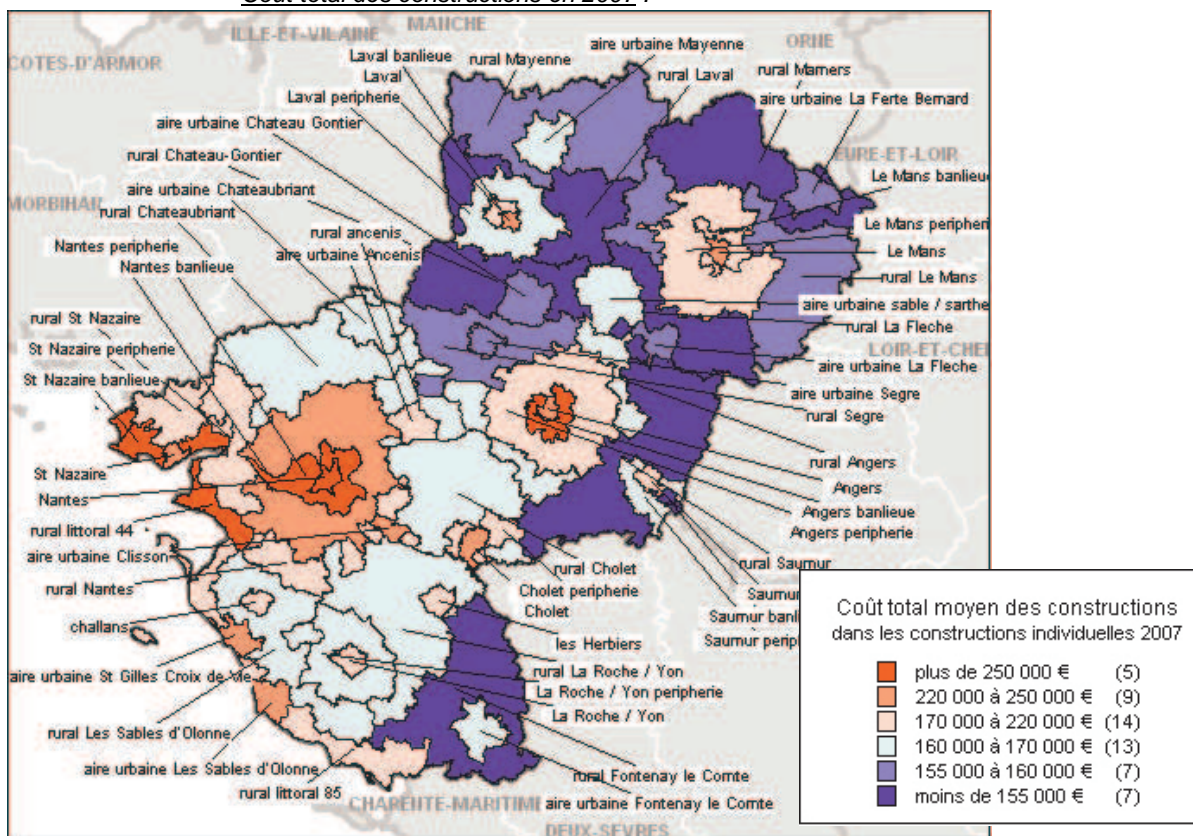
En 2007, 550 000 logements ont obtenu une autorisation de permis de construire en France, dont 30%, soit 160 300 permis délivrés à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle. Sur ces 160 300 permis, 14 703 l'ont été en région Pays de la Loire, soit un peu plus de 9%. La région des Pays de la Loire est ainsi la troisième région, derrière la Bretagne (15 809) et la région Rhône-Alpes (15 143). Les départements de Vendée et Loire-Atlantique concentrent 59% de l'activité avec une attractivité très forte sur le littoral. La Vendée est le second département français le plus actif derrière la Gironde (4 855 maisons), mais devant le Finistère (4 431), le Morbihan (4 393) et en cinquième position la Loire-Atlantique (4 093).

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

Pour les pétitionnaires ayant acquis leur terrain, le coût moyen de la construction 2007 est de 185 000€ pour une maison de 130 m² réalisée sur un terrain de 1 084 m², soit une augmentation de 7% par rapport au coût des constructions 2006. Au niveau national, la moyenne correspond à une dépense de 204 000€ pour une maison de 136m² édifée sur un terrain de 1 414 m², soit une augmentation de 5.5% en un an.

Ce coût moyen dépasse les 215 000€ en Loire Atlantique alors qu'il se situe aux alentours de 165 000€ dans les départements de la Mayenne et de la Sarthe.

Coût total des constructions en 2007 :



3, rue Menou
BP 61219
44012 Nantes cedex 1
téléphone :
02.53.46.58.99
télécopie :
02.40.99.58.27
mél : DRE-pays-de-la-loire
@developpement-durable.gouv.fr



PRÉFECTURE
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

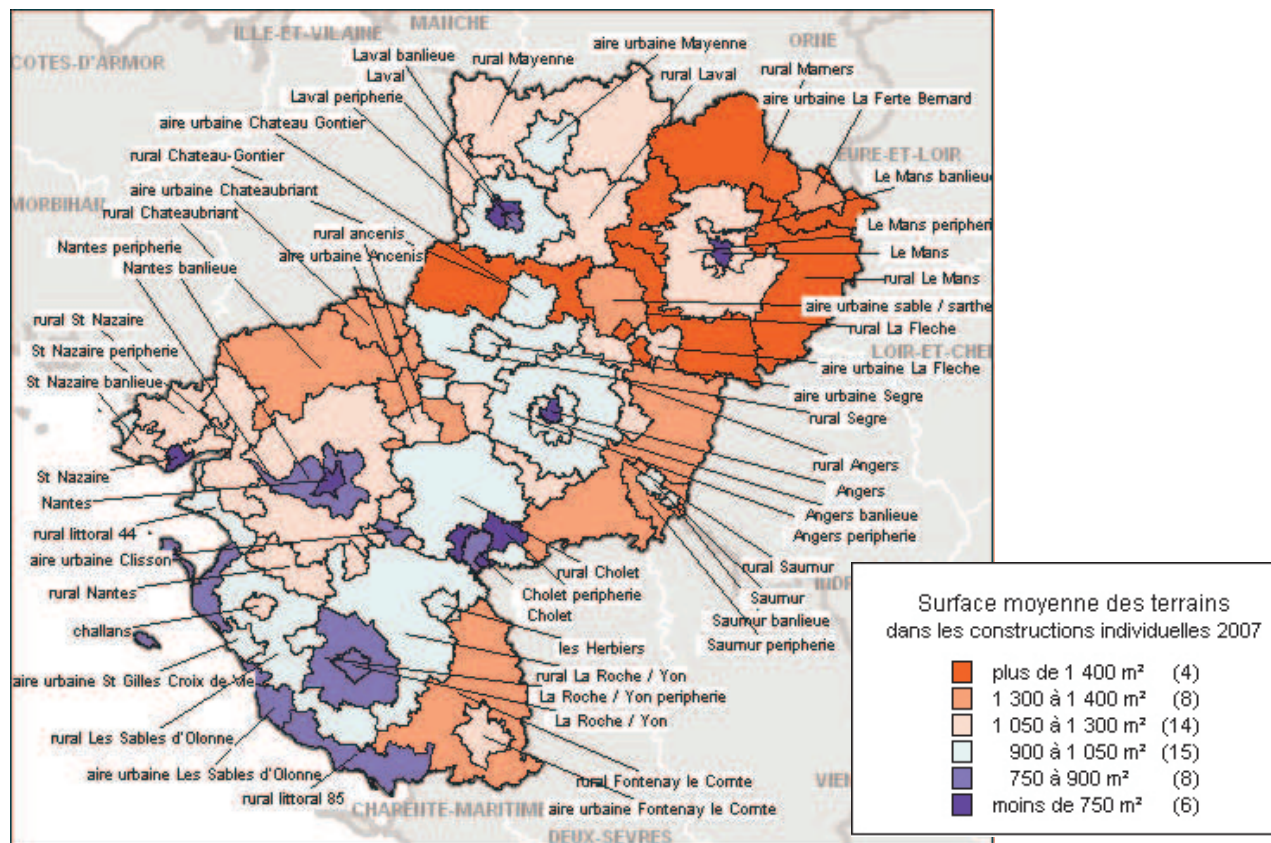
DIRECTION
RÉGIONALE DE
L'ENVIRONNEMENT,
DE L'AMÉNAGEMENT
ET DU LOGEMENT

En 2007, l'achat du terrain pèse pour 28% dans le budget des constructions en région Pays de la Loire, contre 30% au niveau France entière, soit une valeur stable par rapport à 2006. Ce poids fluctue de 18% pour le département de la Mayenne à 35% pour la Loire-Atlantique.

Description détaillée des terrains

Les permis délivrés à des particuliers pour une maison individuelle représentent 43% des futurs logements, mais environ 70% de la **surface de terrain** qui sera consommée pour la construction de logements. La surface moyenne de terrain consommée par logement est en effet de 1 084 m² pour l'individuel pur contre 511 m² pour l'individuel groupé et 114 m² dans le collectif.

Surface moyenne des terrains en m² en 2007 :



La moyenne nationale est de 1 414 m² et les Pays de la Loire sont à la troisième place des surfaces les plus petites derrière l'Île de France (837 m²) et l'Alsace (925 m²), à égalité avec le Languedoc-Roussillon (1 080 m²).

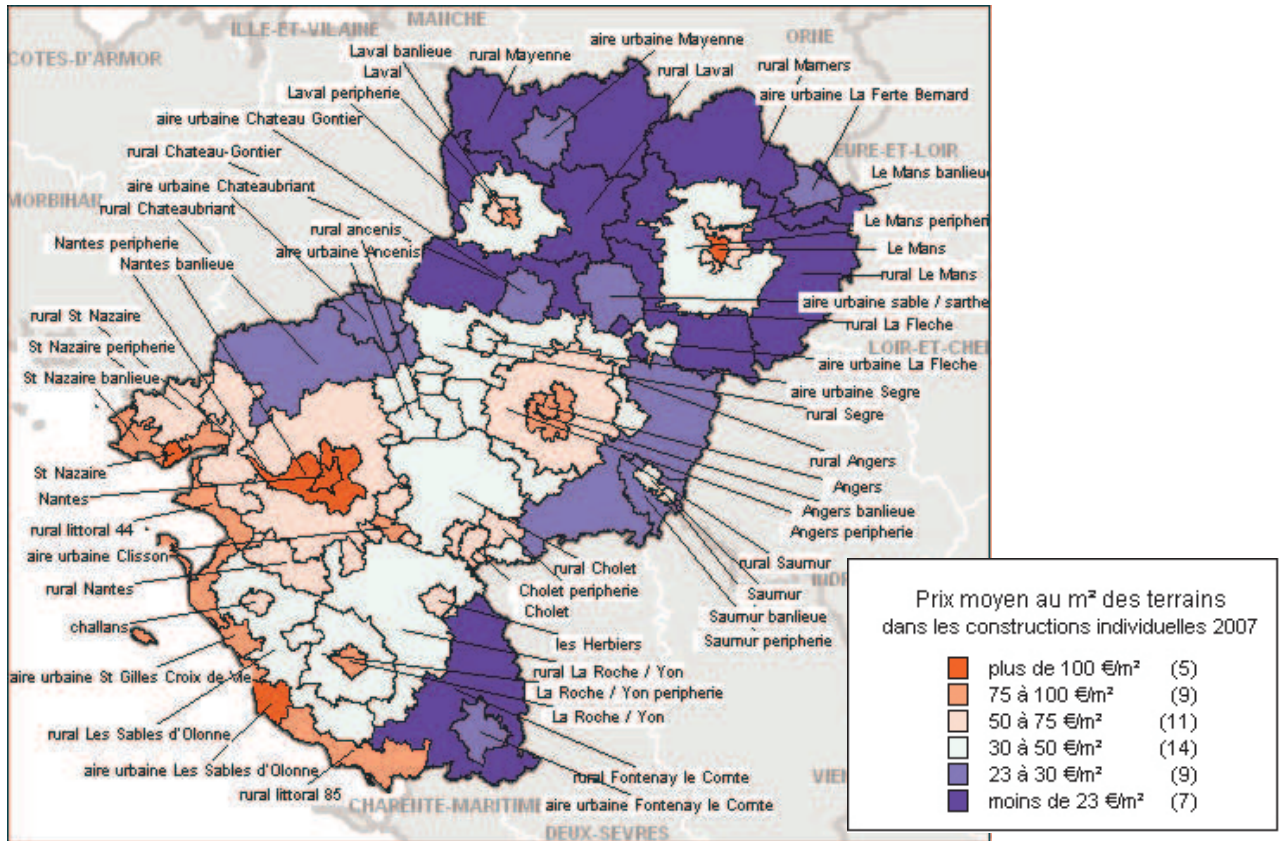
Cette moyenne de 1 084 m², qui est en recul de 2.5% par rapport à 2006 masque de fortes disparités, puisque 10% des terrains font plus de 1 975 m² et 10% font moins de 510 m² alors que la médiane est de 800 m². Le département de la Sarthe se distingue par des surfaces consommées beaucoup plus fortes que sur le reste du territoire régional.

Pour environ 6.2% 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 immobilière et un sur sept par un constructeur de maisons individuelles, pour un total de 57% 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 53 150€. Ce montant est inférieur de 19% au coût moyen constaté en France qui se situe aux alentours de 65 700€. Entre 2006 et 2007, on observe une augmentation du budget destiné à l'achat du terrain en hausse de 12% en Pays de la Loire contre 9% au niveau national. Ce budget terrain en Pays de la Loire est 3 fois plus faible que le budget nécessaire en Île de France et en Provence Alpes Côte d'Azur et loin derrière les 91 000€ observés en Rhône-Alpes et Languedoc-Roussillon. Il est plus proche des 50 000€ investis en Bretagne, alors que pour la Basse-Normandie, le Poitou-Charentes et le Centre, le budget fluctue de 42 000€ à 48 000€.

Avec un coût moyen de 77 200€, le département de Loire-Atlantique présente des prix 2.5 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, la presqu'île guérandaise et le canton de Pornic où le prix moyen des terrains dépasse les 90 000€ ; alors que, dans les zones les plus rurales, les prix sont inférieurs à 25 000€.

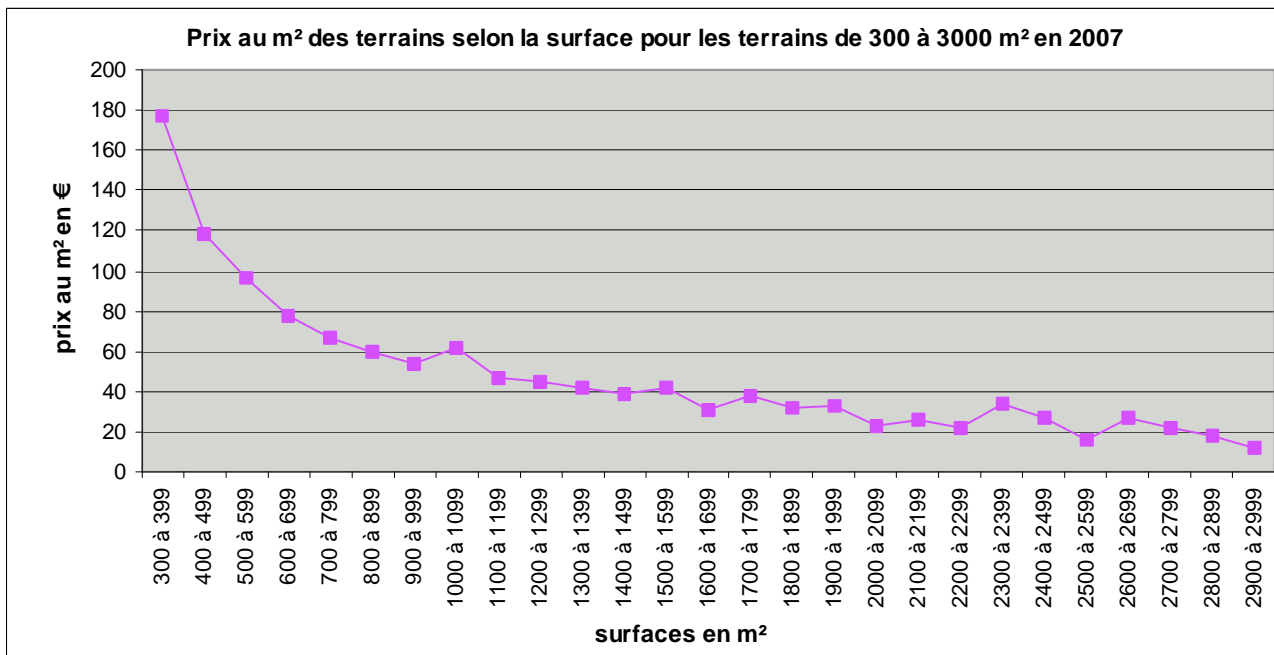
Prix moyen des terrains par m² en 2007 :



Le **coût moyen au m² des terrains** est de 50€/m² pour les permis autorisés en 2007, ce qui est proche des 48€/m² observé au plan national. En Bretagne, le coût est de 45€/m² et passe à 35€/m² en région Centre, 32€/m² en Poitou-Charentes et seulement 25€/m² en Basse-Normandie.

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 20 000€ et 100 000€). Ce rapport passe de 1 à 8 si on se focalise sur le coût des terrains par m² (16€/m² et 132€/m²).

Ceci provient du fait que plus le prix moyen au m² est élevé et plus les terrains sont petits. Pour les terrains de 300 à 3 000 m², on constate ainsi une baisse progressive allant de 180€ par m² pour les terrains de 300 à 400 m² à environ 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.

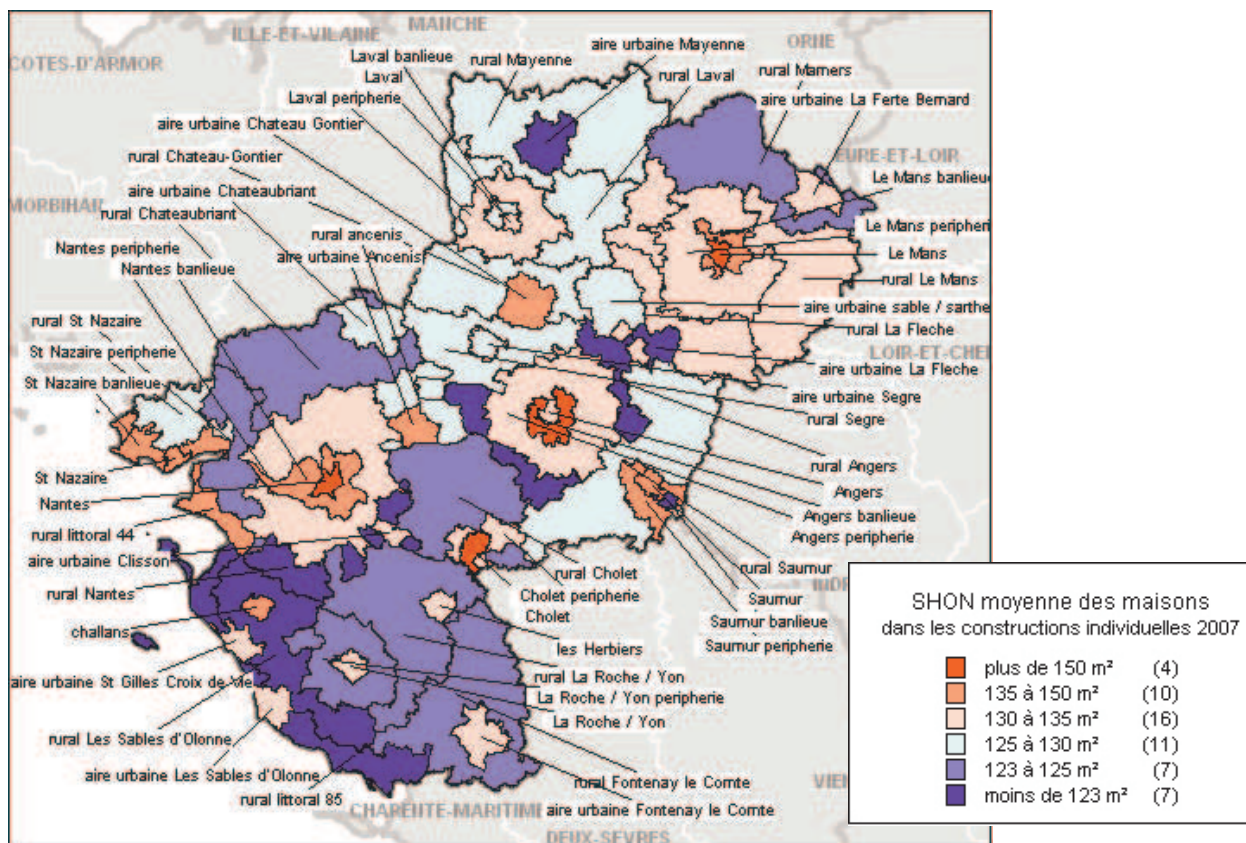


Description détaillée des maisons

La **SHON moyenne des maisons** autorisées en 2007 en Pays de la Loire est stable par rapport à 2006 avec 130 m², soit 5% de moins qu'au niveau national. Par ailleurs, 80% des maisons ont une SHON comprise entre 89 et 171 m² et 50% ont une SHON située entre 103 et 150 m². Il est important de préciser que la maison réalisée dispose d'une surface moyenne identique, que le terrain ait été acheté ou non.

La Vendée présente des SHON plus petites avec une moyenne de 124 m² contre 129 à 133 m² pour les autres départements. On retrouve les maisons avec les SHON les plus élevées à proximité des principaux centres urbains, là où s'implantent les familles les plus aisées.

Surface moyenne des maisons en m² en 2007 :



Le **coût prévisionnel moyen des maisons** en région Pays de la Loire s'élève à 132 500€ contre environ 139 000€ 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 1 020€/m². Ce prix fluctue notamment en fonction des finitions et des matériaux utilisés et est compris entre 875€/m² et 1 175€/m² pour 50% des constructions.

Ces coûts de construction des maisons sont en progression de 6% dans la région entre 2006 et 2007.

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 (960€/m² contre 1 020€/m² au niveau régional).

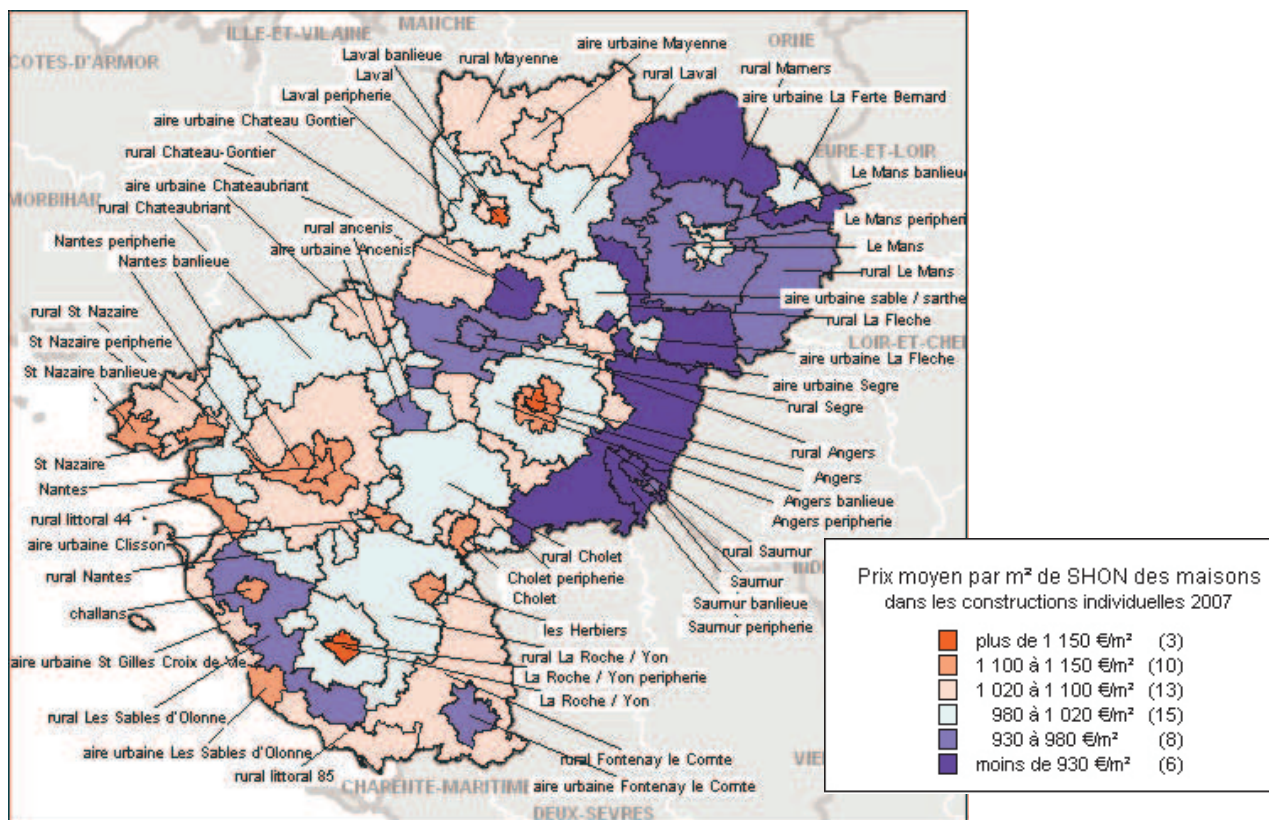
Dans la région, 59% des maisons sont livrées avec une **finition** prêtes à décorer, 35% totalement terminées et 6% "closes et couvertes", soit une structure de finition stable par rapport à 2006.

Il n'existe qu'un écart de prix faible entre les maisons prêtes à décorer et les maisons totalement terminées (environ 35€/m²). Cet écart est plus conséquent lorsque le propriétaire a assuré lui-même la réalisation d'une partie des travaux. En effet, le gain total est de 13% par rapport à une maison totalement terminée et de 9% par rapport à une finition "prêt à décorer". Par ailleurs, la surface moyenne des maisons est assez proche, quel que soit le type de finition choisi par le futur propriétaire. Ceux qui conservent la réalisation de certains travaux construisent des maisons de taille assez semblable (126m² contre 130m²) à celles des autres pétitionnaires.

Dans 1 cas sur 2, le **maître d'œuvre** est un constructeur de maisons individuelles, dans 28% des cas il s'agit d'un entrepreneur ou d'artisans et pour 11% des constructions, il s'agit d'un architecte. Les pétitionnaires qui décident d'être leur propre et unique maître d'œuvre sont au nombre de 8% dans la région, soit 2 points de moins qu'au niveau national. Cette structure est stable par rapport à celle constatée en 2006.

Le prix moyen est de 1 130€/m² de SHON pour les maisons d'architecte, 1 050€/m² pour les constructeurs de maisons individuelles et 800€/m² lorsque le pétitionnaire assure lui-même le rôle de maître d'œuvre ; mais attention, les prestations et matériaux ne sont pas forcément identiques ... Les logements réalisés par des constructeurs de maisons individuelles affichent une SHON moyenne de 119m² et les maisons d'architecte une SHON de 160m² pour une moyenne régionale à 130m².

Prix moyen des maisons par m² en 2007 :



En 2007, 31% 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 34% au niveau national. La part de l'électricité est plus forte qu'au niveau national : 57% contre 47%. En revanche, la part des chauffages au gaz n'est que de 7% dans la région contre 10% au niveau national et le chauffage au fioul est anecdotique à 0.3% contre 1.2% des constructions réalisées sur le territoire français. Entre 2006 et 2007, le poids des énergies renouvelable a progressé de 5,5 points (soit une progression de 21%) au détriment notamment de l'électricité (-2 points) et du gaz (-3 points). Les prix les plus élevés se rencontrent pour les maisons disposant d'un chauffage à énergie renouvelable (1 062€/m²), on trouve ensuite les chauffage gaz avec un coût moyen de 1 040€/m². En revanche, les prix sont plus faibles de respectivement 6% et 4% pour l'électricité (prix moyen de 999€/m²) et encore plus bas pour les maisons équipées d'une installation au fioul (prix moyen de 784€/m²). Par ailleurs, la taille moyenne des maisons équipées d'un chauffage électrique est de 118 m², alors qu'elle est de 149 m² lorsque le chauffage est alimenté par une énergie renouvelable.

Les différences de comportement selon les caractéristiques des ménages

En Pays de la Loire, on trouve plus de pétitionnaires jeunes que sur le reste du territoire national : 27% de moins de 30 ans contre 21% pour la France entière. On trouve également plus de pétitionnaires de 60 ans et plus : 9% contre 7.6% au niveau national, essentiellement du fait de la Vendée (11.4% de plus de 60 ans) et de son littoral. Les pétitionnaires sont également plus âgés à proximité des principales unités urbaines. En 2007, 48% des pétitionnaires sont ouvriers ou employés, contre 43.5% France entière, avec une présence plus forte dans les zones rurales. Le poids des cadres et professions supérieures est de 15.5% contre 19% au niveau national.

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

Le budget total alloué pour la construction d'une maison individuelle évolue avec l'âge : de 159 000€ pour les moins de 30 ans à 214 000€ pour les plus de 50 ans (soit 35%). Plus les pétitionnaires sont âgés, plus la surface de leur terrain a tendance à diminuer (excepté pour les 50-59 ans), mais plus il 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. La taille des maisons construites est semblable selon l'âge, à l'exception des moins de 30 ans qui construisent des maisons de 124 m² en moyenne, contre 131 à 133 m² pour les autres tranches d'âge. Il s'agit là d'une contrainte financière confirmée par le fait que le budget maison augmente avec l'âge. Le prix moyen au m² des maisons passe ainsi de 933€/m² pour les moins de 30 ans à 1 134€/m² pour les plus de 60 ans.

Le budget destiné à la construction fluctue fortement selon la **catégorie sociale** du pétitionnaire : de 159 000€ pour les ouvriers et employés à 236 000€ pour les cadres et professions supérieures (soit +50%).

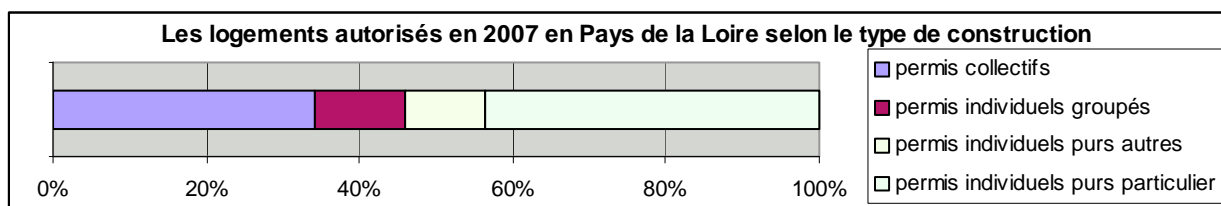
Les cadres et professions supérieures investissent en moyenne 72 000€ pour leur terrain et 164 000€ pour leur maison, ce qui constitue le maximum des différentes catégories sociales. Les maisons qu'ils construisent sont à la fois les plus grandes (144m²) et les plus chères au m² (1 120€/m²), juste derrière les retraités (1 138€/m²). A l'opposé, les ouvriers et employés payent leur terrain 44 000€ et bâtissent des maisons plus petites (122m²) avec un coût moyen au m² le plus bas parmi les différentes catégories sociales (958€/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 2007 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle**.



En 2007, 33 800 logements ont été autorisés en région Pays de la Loire. Parmi ces autorisations, 66%, soit 22 250 logements, concernent des maisons individuelles. Les permis délivrés pour la construction de maisons individuelles peuvent être groupés (4 000 logements en 2007) ou ne concerner qu'une seule maison (18 250 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 2007 pour la région Pays de la Loire, **le champ des maisons individuelles construites par un particulier concerne un peu moins d'un 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** édifiée 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 séparer 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.

- **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°466 décembre 2008 (<http://www.statistiques.equipement.gouv.fr>)