

Le prix des terrains à bâtir dans les Hauts-de-France en 2018

Les bulletins de la DREAL Hauts-de-France

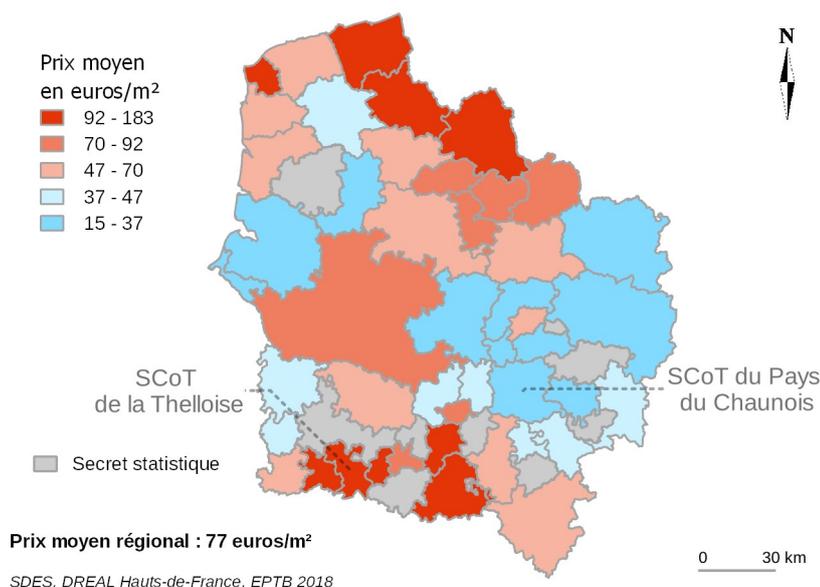
En 2018, le prix moyen du mètre carré de terrain acheté dans les Hauts-de-France pour y faire construire une maison individuelle atteint 77 euros, en progression de 3 % par rapport à 2017.

Parallèlement, la superficie moyenne des terrains achetés progresse. Entre 2017 et 2018, cette surface est passée de 844 m² à 867 m², mais la tendance à plus long terme est à la baisse (891 m² en 2015). Au final, le prix d'achat moyen d'un terrain dans la région augmente et s'établit à 66 900 euros (63 200 euros en 2017). Le prix du terrain représente 30 % du budget du projet de logement.

Le coût moyen de la maison dans les projets de construction progresse de 3,8 % en un an. Il s'élève à 163 700 euros pour une superficie moyenne de 124 m².

Comme l'année précédente, 42 % des maisons neuves de la région intègrent des énergies renouvelables (48 % France entière). Le mode de chauffage préféré par les ménages qui ont reçu une autorisation de construire une maison individuelle reste le gaz (27 % contre 11 % en France entière).

Prix moyen des terrains achetés en 2018, à l'échelle SCoT



Une forte disparité spatiale des prix des terrains

En 2018, le prix moyen du mètre carré de terrain à bâtir dans la région s'établit à 77 euros (+3 % par rapport à 2017), pour une moyenne France entière de 87 euros. Les prix des terrains sont d'autant plus élevés qu'ils appartiennent à de grands espaces urbanisés où les pressions démographiques sont les plus fortes. Ils s'échelonnent de 18 euros/m² dans le SCoT du Pays du Chaunois, territoire situé en zone rurale, à 183 euros/m² dans le SCoT de la Thelloise sur la frange francilienne.

La répartition des prix selon le zonage des aires urbaines permet d'illustrer l'évolution des prix avec la taille de l'agglomération. Le prix moyen des terrains passe de 44 euros le mètre carré dans les communes situées en dehors des aires urbaines (45 euros/m² en 2017) à près de 137 euros le mètre carré (129 euros/m² en 2017) pour les plus grandes agglomérations (hors aire urbaine de Paris).

Prix, surface et part des terrains achetés dans le coût total selon la taille de l'agglomération en Hauts-de-France

	Répartition des terrains	Prix moyen des terrains (€/m ²)	Superficie moyenne des terrains achetés (m ²)	Prix moyen des terrains	Part du terrain dans le coût total
Taille agglomération					
Commune hors aire urbaine	19%	44	1 145	50 716	25%
Commune appartenant à une aire urbaine de moins de 50 000 habitants	5%	50	988	49 723	24%
Commune appartenant à une aire urbaine de 50 000 à 99 999 habitants	11%	67	928	62 276	28%
Commune appartenant à une aire urbaine de 100 000 à 199 999 habitants	13%	68	902	61 369	28%
Commune appartenant à une aire urbaine de 200 000 à 499 999 habitants	25%	79	774	60 789	28%
Commune appartenant à une aire urbaine de 500 000 à 9 999 999 habitants (*)	22%	137	671	91 687	35%
Commune appartenant à l'aire urbaine de Paris	4%	101	853	86 191	36%

(*) Hors aire urbaine de Paris

Champ : Terrains achetés par des particuliers en 2018 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2018

Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2018

La diversité des prix des terrains achetés s'observe aussi selon la catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur, caractéristique corrélée aux revenus : en moyenne, les ouvriers ont acheté leurs terrains 55 euros/m² (64 euros/m² en 2017) et les cadres et professions intellectuelles supérieures 98 euros/m² (88 euros/m² en 2017). Les écarts de prix des terrains sont aussi sensibles selon l'âge de l'acheteur : 67 euros/m² pour les moins de 30 ans (66 euros/m² en 2017) et 96 euros pour les 60 ans ou plus (85 euros/m² 2017).

Prix, superficie et part des terrains achetés dans le coût total (achat du terrain + construction) en 2018

	Répartition des terrains (achetés ou non)	Prix Moyen des terrains (€/m ²)	Superficie moyenne des terrains	Prix moyen des terrains (en €)	Part moyenne du prix des terrains dans le coût total
CSP du chef de ménage					
Agriculteurs exploitants	0%	39	1 568	61 403	22%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	4%	66	1 179	77 745	29%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	20%	98	953	93 792	32%
Professions intermédiaires	16%	76	858	65 447	29%
Employés	37%	76	776	58 706	29%
Ouvriers	17%	55	909	50 381	27%
Retraités	4%	99	737	73 000	30%
Autres personnes sans activité professionnelle	1%	73	809	59 185	27%
Classe d'âge du chef de ménage					
Moins de 30 ans	28%	67	851	56 727	28%
30 à 39 ans	40%	75	900	67 409	30%
40 à 49 ans	18%	87	858	74 993	30%
50 à 59 ans	8%	91	825	75 089	30%
60 ans ou plus	5%	96	799	76 428	31%
Région Hauts-de-France	100%	77	867	66 875	30%

(s : secret statistique)

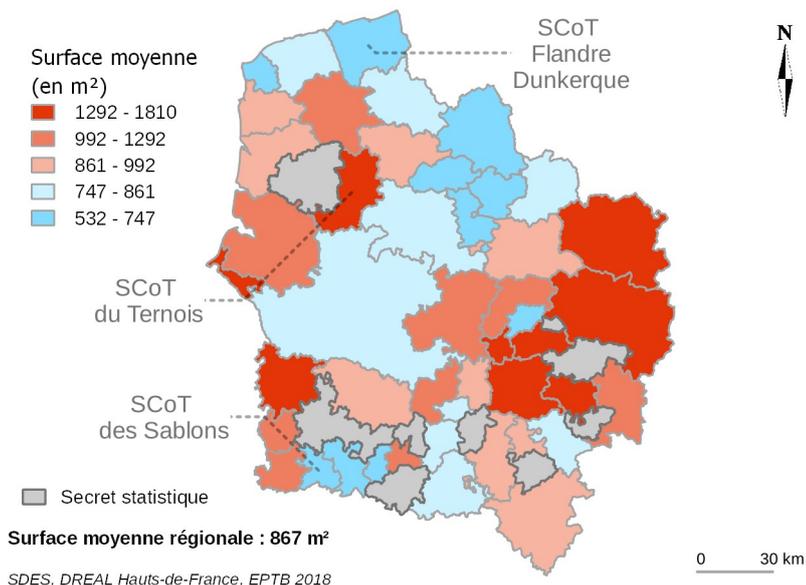
Champ : Terrains achetés par des particuliers en 2018 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2018

Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2018

Une augmentation de la surface moyenne achetée

Contrairement aux deux dernières années, la surface des terrains achetés augmente et revient à son niveau de 2016, passant de 844 m² en 2017 à 867 m² en 2018. Cette surface est inférieure à la moyenne nationale qui se situe à 934 m². En général, les terrains les plus petits sont localisés dans les territoires les plus denses de la région où le foncier est déjà largement utilisé.

Surface des terrains achetés en 2018, à l'échelle SCoT



Dans la région, ce sont les SCoT Flandre Dunkerque (532 m²) et le SCoT des Sablons en bordure parisienne (537 m²) qui abritent les terrains acquis en 2018 les plus petits.

Les terrains les plus grands sont localisés sur le SCoT du Ternois (près de 1 712 m² en moyenne).

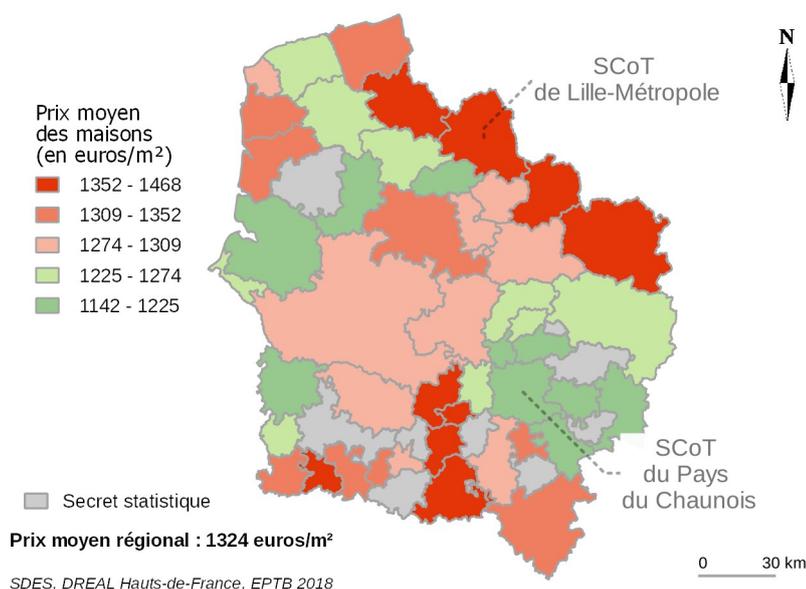
Au final, le prix d'achat moyen des terrains progresse de 5,8 % sur un an pour s'établir à 66 900 euros (63 200 euros en 2017), en dessous de la moyenne nationale (80 600 euros).

Le montant total moyen d'une opération, à savoir le montant prévisionnel de la maison ajouté au coût du terrain, se chiffre à 215 300 euros (239 300 euros France entière). Le prix du terrain représente en moyenne 30 % de ce montant total. Cette part varie selon le territoire, passant de 25 % en zone rurale à 35 % sur la frange francilienne.

Le prix des maisons au m² est plus élevé en zone urbaine

En Hauts-de-France, le prix moyen des maisons par mètre carré s'établit à 1 324 euros (1 287 euros en 2017), montant inférieur à la moyenne nationale qui s'élève à 1 440 euros. Comme pour le prix des terrains à bâtir, les plus importants centres urbains de la région présentent des prix plus élevés qu'ailleurs : 1 466 euros par m² pour le SCoT de Lille-Métropole contre un peu plus de 1 178 euros par m² pour le SCoT du Pays du Chainois.

Prix des maisons achetées en 2018, à l'échelle SCoT

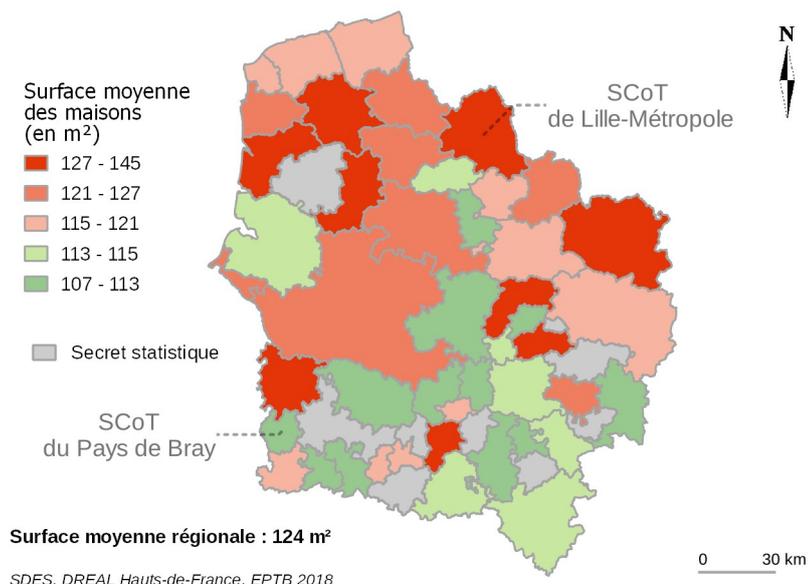


Remarque :

L'analyse sur les maisons porte sur la totalité des permis de construire déposés en 2018, sans tenir compte de la date d'acquisition du terrain qui peut être antérieure à la date du dépôt du permis de construire.

La surface moyenne des maisons s'établit à 124 m² (123 m² en 2017). Les superficies les plus élevées sont localisées dans l'aire urbaine de Lille, le Boulonnais, la région d'Arras et de Saint-Quentin.

Surface des maisons achetées en 2018, à l'échelle SCoT



Cette surface varie en Hauts-de-France entre 145 m² dans le SCoT de Lille-Métropole et 108 m² dans le SCoT du Pays de Bray.

Remarque :

L'analyse sur la surface des maisons correspond à la **surface de plancher** : somme des surfaces des planchers de chaque niveau après déduction des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation, des toitures terrasses, des balcons, des loggias, des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée et des garages. La surface de plancher a remplacé la SHON (Surface Hors Œuvre Nette habitation) à partir des résultats de l'enquête 2012 et l'ensemble des résultats des années précédentes a été rétropolé dans ce concept.

Les acheteurs ont un profil relativement jeune, 64 % d'entre eux ont moins de 40 ans. Le coût prévisionnel d'une maison est proche de 163 700 euros (172 500 sur la France entière).

Plusieurs facteurs influent sur le prix des maisons :

Le degré de finition conditionne le prix, une maison complètement terminée coûtera en moyenne 1 380 euros/m², contre 1 136 euros/m² pour le degré de finition clos et couvert. Le coût varie également selon le maître d'œuvre entre 1 712 euros/m² lorsqu'il s'agit d'un architecte et 1 177 euros/m² lorsque le particulier coordonne lui-même les travaux.

Comme pour les terrains, la situation géographique, la situation du chef de ménage, son âge, interviennent également dans le coût de la maison.

Le prix d'une maison varie aussi selon le mode de chauffage. Le recours au chauffage par énergies renouvelables est associé à des maisons au prix relativement plus élevé (1 351 euros/m² en moyenne pour des maisons aux énergies renouvelables seules ou combinées, contre 1 212 euros/m² pour une maison chauffée à l'électricité et bois d'appoint). En 2017, les énergies renouvelables (bois, pompe à chaleur, solaire thermique), seules ou combinées entre elles ont été choisies dans 21 % des projets. En prenant en compte les cas où elles sont associées à un autre mode de chauffage, les énergies renouvelables sont le type de chauffage le plus répandu (42 % contre 48 % France entière).

Le chauffage au gaz exclusivement est choisi par 27 % des ménages faisant construire une maison dans la région (11 % au niveau national). Cette surreprésentation par rapport au niveau national s'explique par le caractère urbain de la région. Le raccordement au réseau de gaz de ville est plus fréquent dans les zones urbaines qu'en milieu rural. Le prix de revient d'une maison chauffée au gaz est d'environ 1 319 euros/m² (1 438 euros/m² France entière).

Prix des maisons en 2018 selon l'âge

	Répartition des maisons	Surface moyenne des maisons	Prix moyen des maisons (€/m ²)	Prix moyen des maisons	Part moyenne du prix des maisons dans le coût total
Classe d'âge du chef de ménage					
Moins de 30 ans	26%	117	1 225	143 045	72%
30 à 39 ans	38%	126	1 303	164 605	70%
40 à 49 ans	19%	129	1 371	177 265	70%
50 à 59 ans	10%	122	1 425	173 785	70%
60 ans ou plus	8%	122	1 500	183 091	69%
Région Hauts-de-France	100%	124	1 324	163 663	70%

Champ des maisons : permis délivrés en 2018 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, qu'il soit acheté ou non
Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2018

Prix des maisons en 2018 selon la CSP

	Répartition des maisons	Surface moyenne des maisons	Prix moyen des maisons (€/m ²)	Prix moyen des maisons	Part moyenne du prix des maisons dans le coût total
CSP du chef de ménage					
Agriculteurs exploitants	1%	141	1 423	200 615	78%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	6%	145	1 311	189 589	71%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	20%	143	1 472	210 225	68%
Professions intermédiaires	15%	125	1 294	162 243	71%
Employés	35%	114	1 252	143 046	71%
Ouvriers	16%	111	1 226	135 723	73%
Retraités	6%	120	1 442	173 755	70%
Autres personnes sans activité professionnelle	1%	116	1 244	143 999	73%
Région Hauts-de-France	100%	124	1 324	163 663	70%

(s : secret statistique)

Champ des maisons : permis délivrés en 2018 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, qu'il soit acheté ou non
Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2018

Prix des maisons en 2018 selon le mode de chauffage

	Répartition des maisons	Surface moyenne des maisons	Prix moyen des maisons (€/m ²)	Prix moyen des maisons	Part moyenne du prix des maisons dans le coût total
Mode de chauffage					
Gaz	27%	122	1 319	161 457	68%
Électricité seule	12%	119	1 349	160 143	72%
Électricité et bois d'appoint	3%	130	1 212	157 726	70%
Énergies renouvelables seules ou combinées entre elles	22%	131	1 351	177 183	72%
Énergies renouvelables combinées à un autre mode	20%	124	1 330	164 825	71%
Autres modes de chauffage	16%	117	1 283	150 739	71%
Région Hauts-de-France	100%	124	1 324	163 663	70%

Champ des maisons : permis délivrés en 2018 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, qu'il soit acheté ou non
Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2018

Prix des maisons en 2018 selon le degré de finition

	Répartition des maisons	Surface moyenne des maisons	Prix moyen des maisons (€/m ²)	Prix moyen des maisons	Part moyenne du prix des maisons dans le coût total
Degré de finition					
Totalement terminé	21%	128	1 380	176 967	71%
Prêt à décorer	68%	122	1 336	163 480	70%
Clos et couvert	11%	123	1 136	139 587	69%
Région Hauts-de-France	100%	124	1 324	163 663	70%

Champ des maisons : permis délivrés en 2018 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, qu'il soit acheté ou non
Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2018

Note explicative

Source

L'enquête sur le prix du terrain et du bâti (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2018 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle en secteur diffus. Elle est exhaustive sur son champ. Les questions posées portent sur le terrain, la maison édifée sur celui-ci et les caractéristiques du ménage. L'enquête est conduite tout au long de l'année et exploitée annuellement.

Méthodologie

Les données recueillies sont redressées annuellement. Les permis ayant fait l'objet d'une annulation au cours de l'année sont exclus. Les résultats après traitement de la non-réponse sont remis en cohérence (« recalage ») annuellement avec les séries en date réelle sur l'ensemble des permis autorisés (Sit@del2).

Permis enquêtés en 2018 : données issues de Sit@del2, résultats en date réelle ; sélection des permis pour lesquels l'écart entre la date de prise et compte et la date réelle est inférieur à six mois.

Champ des terrains : France entière, terrains achetés en 2018 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2018.

Champ des maisons : France entière, permis délivrés en 2018 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Définitions

Unité urbaine (UU) : une unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Aire urbaine : Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

SCoT : Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) ont remplacé les schémas directeurs, depuis la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) du 13 décembre 2000. Le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Prix moyens en euros par m² : rapport entre la somme des coûts des terrains ou maisons et la somme des surfaces des terrains ou maisons.

Prix : les prix des terrains et maisons sont TTC ; pour les terrains, ils sont hors frais de notaire et frais d'agence.

Diffusion

Pour plus de précisions sur la méthodologie et le questionnaire, consulter le site

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/enquete-sur-le-prix-des-terrains-batir-eptb>

Conception – réalisation :

DREAL

Hauts-de-France

Service IDDÉE

Atelier des données

Eric Kaczmarek

Pascale Leblond (cartographie)

Franck Lequesne

Contacts :

Franck Lequesne

tél. : 03 20 40 53 98

franck.lequesne@developpement-durable.gouv.fr

Didier Paluch

tél. : 03 20 40 53 60

didier.paluch@developpement-durable.gouv.fr

Pour en savoir plus :

<http://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>

Publication nationale :

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2019-10/datalab-essentiel-192-prix-terrains-batir-eptb-2018-octobre2019.pdf>

**Les bulletins de la DREAL
Hauts-de-France**

**44 rue de Tournai CS 40259
59019 LILLE Cedex**

**56 rue Jules Barni
80040 AMIENS Cedex 1**

**Directeur de la Publication :
Laurent TAPADINHAS**

**courriel de la DREAL :
dreal-hauts-de-france@developpement-durable.gouv.fr**

**ISBN papier : XXXX-XXXX
ISSN en ligne : 2555-4395**