

Le prix des terrains à bâtir dans les Hauts-de-France en 2019

Les bulletins de la DREAL Hauts-de-France

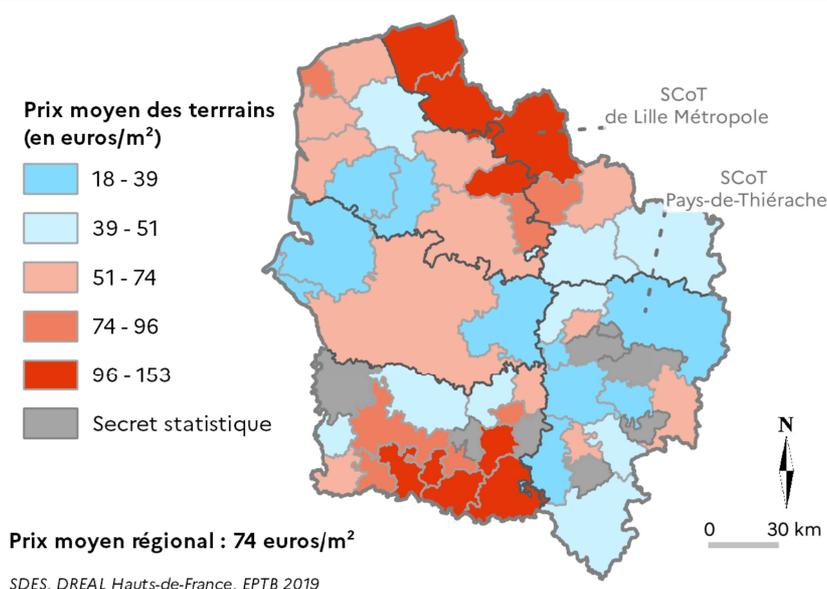
En 2019, le prix moyen du mètre carré de terrain acheté dans les Hauts-de-France pour y faire construire une maison individuelle atteint 74 euros, en progression de 4 % par rapport à 2018.

Parallèlement, la superficie moyenne des terrains achetés progresse. Entre 2018 et 2019, cette surface est passée de 867 m² à 890 m². Au final, le prix d'achat moyen d'un terrain dans la région baisse et s'établit à 66 100 euros (66 900 euros en 2018). Le prix du terrain représente 29 % du budget du projet de logement.

Le coût moyen de la maison dans les projets de construction progresse de 2,6 % en un an. Il s'élève à 167 900 euros pour une superficie moyenne de 124 m².

La proportion des maisons neuves de la région qui intègrent au moins une énergie renouvelable est en hausse : 45 % contre 42 % en 2018, mais encore sous le taux national de 51 %. Aujourd'hui, les ménages qui ont reçu une autorisation de construire une maison individuelle préfèrent utiliser un mode de chauffage utilisant uniquement les énergies renouvelables (plutôt que le gaz en 2018).

Prix des terrains achetés en 2019, à l'échelle SCoT



Une forte disparité spatiale des prix des terrains

En 2019, le prix moyen du mètre carré de terrain à bâtir dans la région s'établit à 74 euros (-4 % par rapport à 2018), 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 Pays-de-Thiérache, territoire situé en zone rurale, à 153 euros/m² dans le SCoT de Lille Métropole.

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 reste à 44 euros le mètre carré dans les communes situées en dehors des aires urbaines à près de 124 euros le mètre carré (137 euros/m² en 2018) 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	1 163	51 126	25 %
Commune appartenant à une aire urbaine de moins de 50 000 habitants	6 %	51	1 059	54 309	24 %
Commune appartenant à une aire urbaine de 50 000 à 99 999 habitants	10 %	67	884	59 552	27 %
Commune appartenant à une aire urbaine de 100 000 à 199 999 habitants	12 %	69	892	61 713	28 %
Commune appartenant à une aire urbaine de 200 000 à 499 999 habitants	24 %	77	808	62 043	28 %
Commune appartenant à une aire urbaine de 500 000 à 9 999 999 habitants (*)	22 %	124	708	87 806	34 %
Commune appartenant à l'aire urbaine de Paris	6 %	103	824	84 867	34 %

(*) Hors aire urbaine de Paris

Champ : Terrains achetés par des particuliers en 2019 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2019

Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2019

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 62 euros/m² (55 euros/m² en 2018) et les cadres et professions intellectuelles supérieures 88 euros/m² (98 euros/m² en 2018). Les écarts de prix des terrains sont aussi sensibles selon l'âge de l'acheteur : 64 euros/m² pour les moins de 30 ans (67 euros/m² en 2018) et 84 euros/m² pour les 60 ans ou plus (96 euros/m² en 2018).

Prix, superficie et part des terrains achetés dans le coût total (achat du terrain + construction) en 2019

	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 %	34	1 875	63 458	24 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	4 %	56	1 246	69 467	27 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	20 %	88	1 037	91 509	30 %
Professions intermédiaires	15 %	74	888	65 720	29 %
Employés	38 %	72	815	58 378	28 %
Ouvriers	15 %	62	841	52 382	28 %
Retraités	6 %	96	674	64 826	29 %
Autres personnes sans activité professionnelle	1 %	56	883	49 023	27 %

Classe d'âge du chef de ménage					
Moins de 30 ans	27 %	64	842	54 076	27 %
30 à 39 ans	40 %	74	909	67 318	29 %
40 à 49 ans	18 %	80	960	76 910	30 %
50 à 59 ans	7 %	85	860	73 554	30 %
60 ans ou plus	7 %	84	822	69 001	29 %

Région Hauts-de-France	100 %	74	890	66 063	29 %
-------------------------------	--------------	-----------	------------	---------------	-------------

(s : secret statistique)

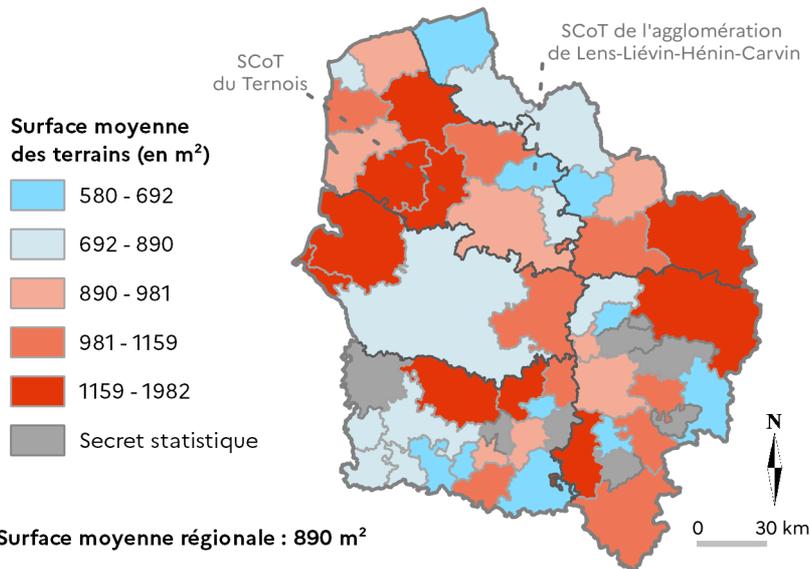
Champ : Terrains achetés par des particuliers en 2019 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2019

Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2019

Une augmentation de la surface moyenne des terrains achetés

La surface des terrains achetés augmente, passant de 867 m² en 2018 à 890 m² en 2019. Cette surface est inférieure à la moyenne nationale qui se situe à 940 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 2019, à l'échelle SCoT



Dans la région, c'est le SCoT de l'agglomération de Lens-Liévin-Hénin-Carvin (580 m²) qui abrite les terrains acquis en 2019 les plus petits.

Les terrains les plus grands sont localisés sur le SCoT du Ternois (près de 1 982 m² en moyenne).

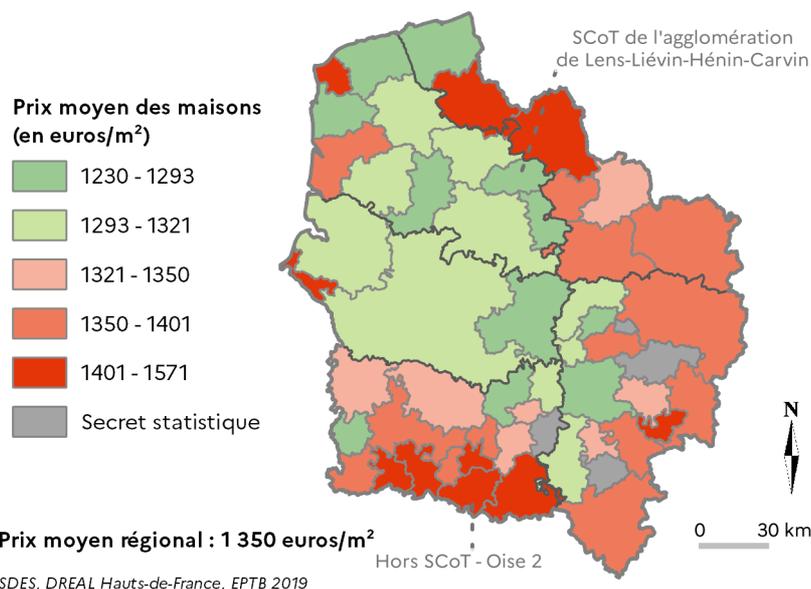
Au final, le prix d'achat moyen des terrains baisse de 1,2 % sur un an pour s'établir à 66 100 euros (66 900 euros en 2018), en dessous de la moyenne nationale (81 700 euros).

Le montant total moyen d'une opération, à savoir le montant prévisionnel de la maison ajouté au coût du terrain, se chiffre à 234 000 euros (259 700 euros France entière). Le prix du terrain représente en moyenne 29 % de ce montant total. Cette part varie selon le territoire, passant de 25 % en zone rurale à 34 % 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 1 350 euros (1 324 euros en 2018), montant inférieur à la moyenne nationale qui s'élève à 1 477 euros. Comme pour le prix des terrains à bâtir, les plus importants centres urbains de la région présentent des prix plus élevés qu'ailleurs : 1 571 euros par m² pour le Hors SCoT de l'Oise 2 en bordure parisienne contre 1 230 euros par m² pour le SCoT de l'agglomération de Lens-Liévin-Hénin-Carvin.

Prix des maisons achetées en 2019, à l'échelle SCoT



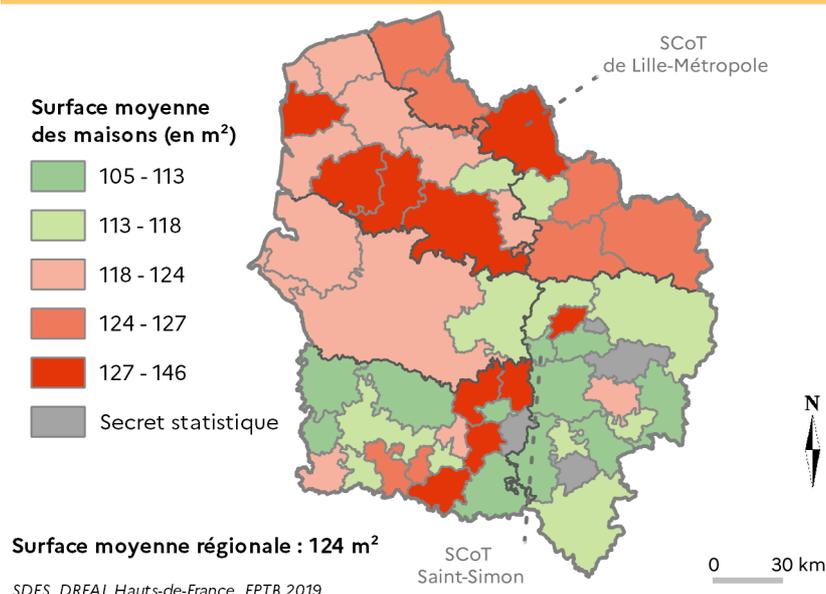
Remarque :

L'analyse sur les maisons porte sur la totalité des permis de construire déposés en 2019, sans tenir compte de la date d'acquisition du terrain qui peut être antérieure à la date du dépôt du permis de construire.

Une stagnation de la surface moyenne des maisons achetées

La surface moyenne des maisons reste à 124 m². 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 2019, à l'échelle SCoT



Cette surface varie en Hauts-de-France entre 146 m² dans le SCoT de Lille-Métropole et 105 m² dans le SCoT Saint-Simon.

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, 62 % d'entre eux ont moins de 40 ans. Le coût prévisionnel d'une maison est proche de 167 900 euros (178 000 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 1 425 euros/m², contre 1 205 euros/m² pour le degré de finition clos et couvert. Le coût varie également selon le maître d'œuvre entre 1 798 euros/m² lorsqu'il s'agit d'un architecte et 1 159 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 (1 367 euros/m² en moyenne pour des maisons aux énergies renouvelables seules ou combinées, contre 1 250 euros/m² pour une maison chauffée à l'électricité et bois d'appoint). En 2018, les énergies renouvelables (bois, pompe à chaleur, solaire thermique), seules ou combinées entre elles ont été choisies dans 26 % 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 (45 % contre 51 % France entière).

Le chauffage au gaz exclusivement est choisi par 21 % des ménages faisant construire une maison dans la région (9 % 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 1 339 euros/m² (1 462 euros/m² France entière).

Prix des maisons en 2019 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	25 %	116	1 266	146 844	73 %
30 à 39 ans	37 %	127	1 335	168 895	71 %
40 à 49 ans	19 %	133	1 380	183 994	70 %
50 à 59 ans	9 %	125	1 435	179 593	70 %
60 ans ou plus	9 %	119	1 476	175 587	71 %
Région Hauts-de-France	100 %	124	1 350	167 926	71 %

Champ des maisons : permis délivrés en 2019 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, qu'il soit acheté ou non
Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2019

Prix des maisons en 2019 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 %	148	1 312	194 053	76 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	6 %	141	1 308	183 976	73 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	21 %	146	1 493	218 393	70 %
Professions intermédiaires	15 %	125	1 312	163 579	71 %
Employés	35 %	116	1 287	149 043	72 %
Ouvriers	14 %	110	1 239	136 666	72 %
Retraités	7 %	116	1 500	173 800	71 %
Autres personnes sans activité professionnelle	1 %	112	1 261	141 757	73 %
Région Hauts-de-France	100 %	124	1 350	167 926	71 %

(s : secret statistique)

Champ des maisons : permis délivrés en 2019 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, qu'il soit acheté ou non
Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2019

Prix des maisons en 2019 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	21 %	124	1 339	166 085	69 %
Électricité seule	13 %	120	1 401	168 233	71 %
Électricité et bois d'appoint	4 %	126	1 250	157 407	73 %
Énergies renouvelables seules ou combinées entre elles	26 %	130	1 367	178 362	72 %
Énergies renouvelables combinées à un autre mode	19 %	124	1 350	167 089	72 %
Autres modes de chauffage	16 %	119	1 320	157 052	72 %
Région Hauts-de-France	100 %	124	1 350	167 926	71 %

Champ des maisons : permis délivrés en 2019 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, qu'il soit acheté ou non
Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2019

Prix des maisons en 2019 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	20 %	128	1 425	182 651	72 %
Prêt à décorer	68 %	124	1 352	167 069	71 %
Clos et couvert	12 %	123	1 205	147 929	70 %
Région Hauts-de-France	100 %	124	1 350	167 926	71 %

Champ des maisons : permis délivrés en 2019 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, qu'il soit acheté ou non
Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2019

Note explicative

Source

L'enquête sur le prix du terrain et du bâti (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2019 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 2019 : 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 2019 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2019.

Champ des maisons : France entière, permis délivrés en 2019 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

Olivier Lefer (cartographie)

Gaëtan Boulet

Contacts :

Gaëtan Boulet

tél. : 03 20 40 53 98

gaetan.boulet@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/2020-11/datalab_essentiel_230_prix_des_terrains_a_batir_2019_novembre2020.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