

## Le prix des terrains à bâtir dans les Hauts-de-France en 2020

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

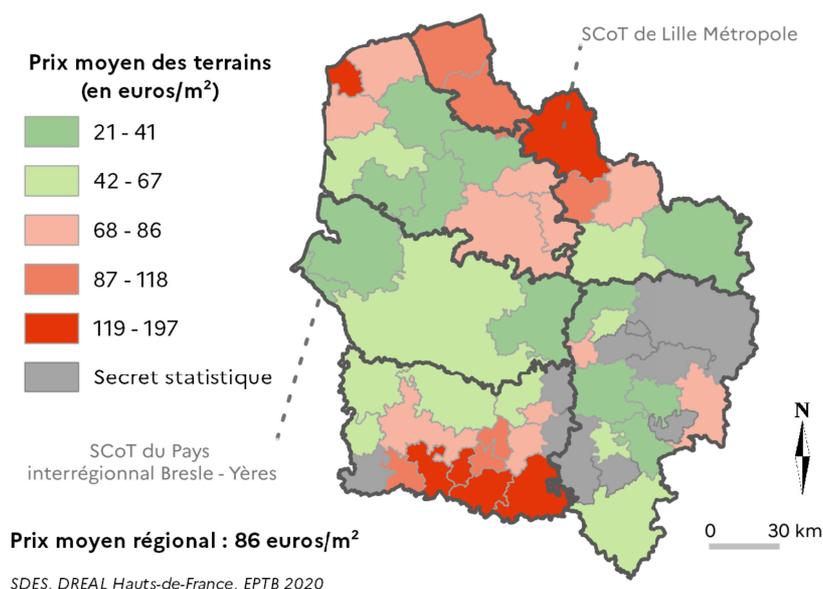
En 2020, le prix moyen du mètre carré de terrain acheté dans les Hauts-de-France pour y faire construire une maison individuelle atteint 86 euros, en progression de 16 % par rapport à 2019.

Inversement, la superficie moyenne des terrains achetés diminue. Entre 2019 et 2020, cette surface est passée de 890 m<sup>2</sup> à 884 m<sup>2</sup>. Au final, le prix d'achat moyen d'un terrain dans la région augmente et s'établit à 72 100 euros (66 100 euros en 2019). 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 5,7 % en un an. Il s'élève à 177 400 euros pour une superficie moyenne de 126 m<sup>2</sup>.

La proportion des maisons neuves de la région qui intègrent au moins une énergie renouvelable est en légère hausse : 46 % contre 45 % en 2019, mais encore sous le taux national de 50 %. Depuis 2019, les ménages qui ont reçu une autorisation de construire une maison individuelle préfèrent utiliser un mode de chauffage utilisant uniquement les énergies renouvelables.

#### Prix des terrains achetés en 2020, à l'échelle SCoT



## Une forte disparité spatiale des prix des terrains

En 2020, le prix moyen du mètre carré de terrain à bâtir dans la région s'établit à 86 euros (+16 % par rapport à 2019), pour une moyenne France entière de 91 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 21 euros/m<sup>2</sup> dans le SCoT Pays interrégional Bresle-Yères, territoire situé en zone rurale, à 197 euros/m<sup>2</sup> dans le SCoT de Lille Métropole.

La répartition des prix selon le zonage des aires urbaines illustre la corrélation entre le prix et la taille de l'agglomération. Le prix moyen des terrains monte à 50 euros/m<sup>2</sup> (44 euros/m<sup>2</sup> en 2019) dans les communes situées en dehors des aires urbaines à 150 euros/m<sup>2</sup> (124 euros/m<sup>2</sup> en 2019) 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 <sup>2</sup> ) | Superficie moyenne des terrains achetés (m <sup>2</sup> ) | Prix moyen des terrains | Part du terrain dans le coût total |
|---|--------------------------|---|---|-------------------------|------------------------------------|
| <b>Taille agglomération</b>   |                          |   |   |                         |                                    |
| Commune hors aire urbaine   | 18 %                     | 50  | 1 127   | 55 904                  | 25 %                               |
| Commune appartenant à une aire urbaine de moins de 50 000 habitants         | 5 %                      | 55  | 1 045   | 57 776                  | 25 %                               |
| Commune appartenant à une aire urbaine de 50 000 à 99 999 habitants         | 8 %                      | 64  | 996   | 63 979                  | 27 %                               |
| Commune appartenant à une aire urbaine de 100 000 à 199 999 habitants       | 15 %                     | 67  | 967   | 65 061                  | 28 %                               |
| Commune appartenant à une aire urbaine de 200 000 à 499 999 habitants       | 32 %                     | 81  | 824   | 66 515                  | 28 %                               |
| Commune appartenant à une aire urbaine de 500 000 à 9 999 999 habitants (*) | 18 %                     | 150   | 709   | 105 965                 | 35 %                               |
| Commune appartenant à l'aire urbaine de Paris                               | 4 %                      | 130   | 763   | 98 913                  | 36 %                               |

(\*) Hors aire urbaine de Paris

Champ : Terrains achetés par des particuliers en 2020 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2020

Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2020

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/m<sup>2</sup> (comme en 2019) et les cadres et professions intellectuelles supérieures 95 euros/m<sup>2</sup> (88 euros/m<sup>2</sup> en 2019). Les écarts de prix des terrains sont aussi sensibles selon l'âge de l'acheteur : 64 euros/m<sup>2</sup> pour les moins de 30 ans (comme en 2019) et 80 euros/m<sup>2</sup> pour les 60 ans ou plus (84 euros/m<sup>2</sup> en 2019).

### Prix, superficie et part des terrains achetés dans le coût total (achat du terrain + construction) en 2020

|   | Répartition des terrains (achetés ou non) | Prix Moyen des terrains (€/m <sup>2</sup> ) | Superficie moyenne des terrains | Prix moyen des terrains (en €) | Part moyenne du prix des terrains dans le coût total |
|---|---|---|---------------------------------|--------------------------------|--|
| <b>CSP du chef de ménage</b>                      |   |   |                                 |                                |  |
| Agriculteurs exploitants                          | 1 %                                       | 51  | 1 617                           | 82 857                         | 27 %   |
| Artisans, commerçants, chefs d'entreprise         | 5 %                                       | 70  | 1 145                           | 79 954                         | 28 %   |
| Cadres et professions intellectuelles supérieures | 23 %                                      | 95  | 970                             | 92 290                         | 30 %   |
| Professions intermédiaires                        | 17 %                                      | 88  | 815                             | 72 133                         | 30 %   |
| Employés  | 35 %                                      | 74  | 833                             | 61 540                         | 29 %   |
| Ouvriers  | 13 %                                      | 62  | 967                             | 60 106                         | 28 %   |
| Retraités   | 5 %                                       | 85  | 888                             | 75 847                         | 30 %   |
| Autres personnes sans activité professionnelle    | 1 %                                       | 85  | 798                             | 67 860                         | 30 %   |
| <b>Classe d'âge du chef de ménage</b>             |   |   |                                 |                                |  |
| Moins de 30 ans                                   | 26 %                                      | 64  | 924                             | 58 821                         | 27 %   |
| 30 à 39 ans                                       | 41 %                                      | 81  | 933                             | 75 700                         | 30 %   |
| 40 à 49 ans                                       | 18 %                                      | 97  | 781                             | 75 632                         | 30 %   |
| 50 à 59 ans                                       | 8 %                                       | 93  | 872                             | 81 412                         | 29 %   |
| 60 ans ou plus                                    | 7 %                                       | 80  | 995                             | 79 536                         | 29 %   |
| <b>Région Hauts-de-France</b>                     | <b>100 %</b>                              | <b>80</b>                                   | <b>902</b>                      | <b>72 092</b>                  | <b>29 %</b>  |

(s : secret statistique)

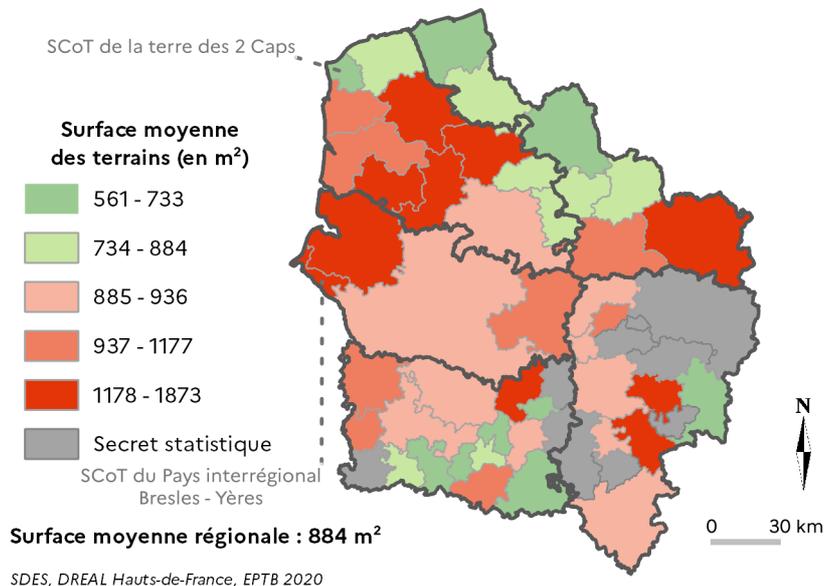
Champ : Terrains achetés par des particuliers en 2020 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2020

Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2020

## Une légère baisse de la surface moyenne des terrains achetés

La surface des terrains achetés diminue, passant de 890 m<sup>2</sup> en 2019 à 884 m<sup>2</sup> en 2020. Cette surface est inférieure à la moyenne nationale qui se situe à 924 m<sup>2</sup>. 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 2020, à l'échelle SCoT



Dans la région, c'est le SCoT de la terre des 2 Caps (561 m<sup>2</sup>) qui abrite les terrains acquis en 2020 les plus petits.

Les terrains les plus grands sont localisés sur le SCoT Pays interrégional Bresle-Yères, (1 873 m<sup>2</sup> en moyenne).

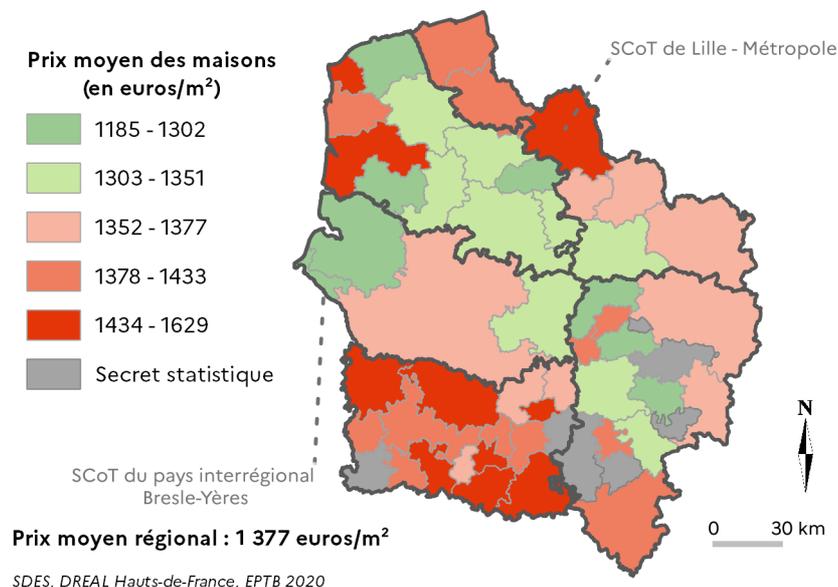
Au final, le prix d'achat moyen des terrains augmente de 9,1 % sur un an pour s'établir à 72 100 euros (66 100 euros en 2019), en dessous de la moyenne nationale (84 100 euros).

Le montant total moyen d'une opération, à savoir le montant prévisionnel de la maison ajouté au coût du terrain, se chiffre à 249 500 euros (261 700 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 36 % sur la frange francilienne.

## Le prix des maisons au m<sup>2</sup> augmente

En Hauts-de-France, le prix moyen des maisons par mètre carré s'établit à 1 377 euros (1 350 euros en 2019), montant inférieur à la moyenne nationale qui s'élève à 1 523 euros. Comme pour le prix des terrains à bâtir, les plus importants centres urbains de la région présentent des prix plus élevés qu'ailleurs : 1 629 euros/m<sup>2</sup> pour le SCoT de Lille Métropole contre 1 185 euros/m<sup>2</sup> pour le SCoT Pays interrégional Bresle-Yères.

### Prix des maisons achetées en 2020, à l'échelle SCoT



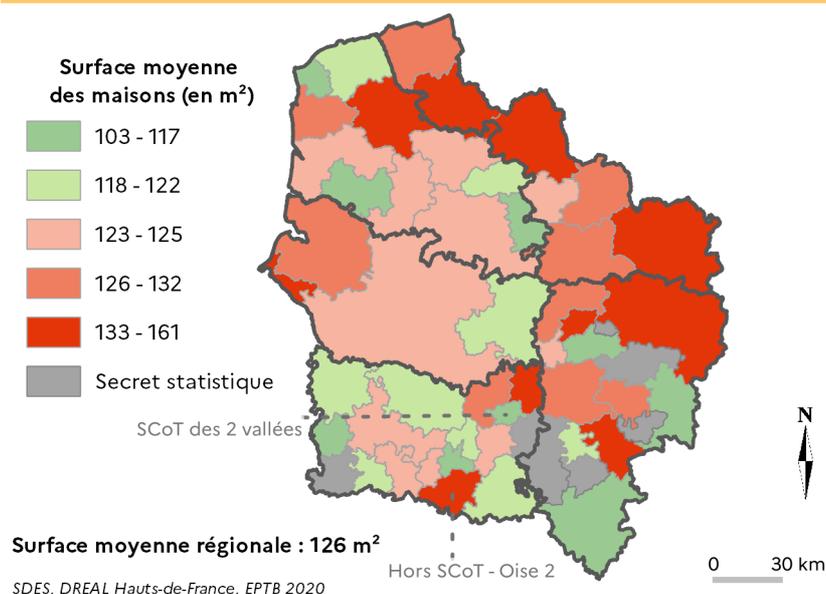
#### Remarque :

L'analyse sur les maisons porte sur la totalité des permis de construire déposés en 2020, sans tenir compte de la date d'acquisition du terrain qui peut être antérieure à la date du dépôt du permis de construire.

## Une faible hausse de la surface moyenne des maisons achetées

La surface moyenne des maisons monte légèrement : de 124 m<sup>2</sup> en 2019 à 126 m<sup>2</sup> en 2020.

### Surface des maisons achetées en 2020, à l'échelle SCoT



Cette surface varie en Hauts-de-France entre 103 m<sup>2</sup> dans le SCoT des 2 Vallées et 161 m<sup>2</sup> dans le Hors SCoT – Oise 2 en bordure parisienne.

#### 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 177 400 euros (183 300 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 1 468 euros/m<sup>2</sup>, contre 1 197 euros/m<sup>2</sup> pour le degré de finition clos et couvert. Le coût varie également selon le maître d'œuvre entre 1 807 euros/m<sup>2</sup> lorsqu'il s'agit d'un architecte et 1 229 euros/m<sup>2</sup> 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 (1 418 euros/m<sup>2</sup> en moyenne pour des maisons aux énergies renouvelables seules ou combinées, contre 1 339 euros/m<sup>2</sup> pour une maison chauffée à l'électricité et bois d'appoint). En 2020, les énergies renouvelables (bois, pompe à chaleur, solaire thermique), seules ou combinées entre elles ont été choisies dans 27 % des projets (contre 37 % France entière). 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 (46 % contre 50 % France entière).

Le chauffage au gaz exclusivement est choisi par 20 % des ménages faisant construire une maison dans la région (8 % 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 1 424 euros/m<sup>2</sup>.

## Prix des maisons en 2020 selon l'âge

|                                       | Répartition des terrains (achetés ou non) | Prix Moyen des terrains (€/m2) | Superficie moyenne des terrains | Prix moyen des terrains (en €) | Part moyenne du prix des terrains dans le coût total |
|---------------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--|
| <b>Classe d'âge du chef de ménage</b> |   |                                |                                 |                                |  |
| Moins de 30 ans                       | 24 %                                      | 119                            | 1 312                           | 155 787                        | 73 %   |
| 30 à 39 ans                           | 38 %                                      | 132                            | 1 353                           | 178 234                        | 70 %   |
| 40 à 49 ans                           | 19 %                                      | 131                            | 1 393                           | 181 836                        | 70 %   |
| 50 à 59 ans                           | 10 %                                      | 129                            | 1 545                           | 199 730                        | 71 %   |
| 60 ans ou plus                        | 10 %                                      | 122                            | 1 619                           | 197 237                        | 71 %   |
| <b>Région Hauts-de-France</b>         | <b>100 %</b>                              | <b>127</b>                     | <b>1 395</b>                    | <b>177 444</b>                 | <b>71 %</b>  |

Champ des maisons : permis délivrés en 2020 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, qu'il soit acheté ou non  
Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2020

## Prix des maisons en 2020 selon la CSP

|   | Répartition des maisons | Surface moyenne des maisons | Prix moyen des maisons (€/m2) | Prix moyen des maisons | Part moyenne du prix des maisons dans le coût total |
|---|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------|---|
| <b>CSP du chef de ménage</b>                      |                         |                             |                               |                        |   |
| Agriculteurs exploitants                          | 1 %                     | 143                         | 1 443                         | 205 826                | 73 %  |
| Artisans, commerçants, chefs d'entreprise         | 6 %                     | 147                         | 1 366                         | 200 860                | 72 %  |
| Cadres et professions intellectuelles supérieures | 23 %                    | 144                         | 1 535                         | 221 433                | 70 %  |
| Professions intermédiaires                        | 15 %                    | 124                         | 1 374                         | 169 938                | 70 %  |
| Employés  | 33 %                    | 118                         | 1 311                         | 154 347                | 71 %  |
| Ouvriers  | 13 %                    | 118                         | 1 267                         | 149 986                | 72 %  |
| Retraités   | 7 %                     | 117                         | 1 586                         | 185 710                | 70 %  |
| Autres personnes sans activité professionnelle    | 2 %                     | 127                         | 1 222                         | 155 183                | 70 %  |
| <b>Région Hauts-de-France</b>                     | <b>100 %</b>            | <b>127</b>                  | <b>1 395</b>                  | <b>177 444</b>         | <b>71 %</b>   |

(s : secret statistique)

Champ des maisons : permis délivrés en 2020 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, qu'il soit acheté ou non  
Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2020

## Prix des maisons en 2020 selon le mode de chauffage

|  | Répartition des maisons | Surface moyenne des maisons | Prix moyen des maisons (€/m2) | Prix moyen des maisons | Part moyenne du prix des maisons dans le coût total |
|--|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------|---|
| <b>Mode de chauffage</b>                               |                         |                             |                               |                        |   |
| Gaz  | 20 %                    | 125                         | 1 424                         | 177 819                | 68 %  |
| Électricité seule                                      | 15 %                    | 126                         | 1 383                         | 174 271                | 70 %  |
| Électricité et bois d'appoint                          | 3 %                     | 130                         | 1 339                         | 174 572                | 71 %  |
| Énergies renouvelables seules ou combinées entre elles | 27 %                    | 135                         | 1 418                         | 191 484                | 73 %  |
| Énergies renouvelables combinées à un autre mode       | 19 %                    | 125                         | 1 388                         | 172 976                | 71 %  |
| Autres modes de chauffage                              | 17 %                    | 121                         | 1 350                         | 162 799                | 71 %  |
| <b>Région Hauts-de-France</b>                          | <b>100 %</b>            | <b>127</b>                  | <b>1 395</b>                  | <b>177 444</b>         | <b>71 %</b>   |

Champ des maisons : permis délivrés en 2020 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, qu'il soit acheté ou non  
Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2020

## Prix des maisons en 2020 selon le degré de finition

|                               | Répartition des maisons | Surface moyenne des maisons | Prix moyen des maisons (€/m2) | Prix moyen des maisons | Part moyenne du prix des maisons dans le coût total |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------|---|
| <b>Degré de finition</b>      |                         |                             |                               |                        |   |
| Totalement terminé            | 23 %                    | 130                         | 1 468                         | 191 450                | 72 %  |
| Prêt à décorer                | 66 %                    | 126                         | 1 402                         | 176 696                | 71 %  |
| Clos et couvert               | 11 %                    | 127                         | 1 197                         | 152 020                | 68 %  |
| <b>Région Hauts-de-France</b> | <b>100 %</b>            | <b>127</b>                  | <b>1 395</b>                  | <b>177 444</b>         | <b>71 %</b>   |

Champ des maisons : permis délivrés en 2020 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, qu'il soit acheté ou non  
Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2020

## Note explicative

### Source

L'enquête sur le prix du terrain et du bâti (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2020 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 2020 : 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 2020 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2020.

Champ des maisons : France entière, permis délivrés en 2020 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 m<sup>2</sup>** : 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)**

**Gaëtan Boulet**

Contacts :

**Gaëtan Boulet**

tél. : 03 20 40 53 98

[gaetan.boulet@developpement-durable.gouv.fr](mailto:gaetan.boulet@developpement-durable.gouv.fr)

**Didier Paluch**

tél. : 03 20 40 53 60

[didier.paluch@developpement-durable.gouv.fr](mailto: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/2021-12/datalab\\_essentiel\\_264\\_prix\\_terrain\\_et\\_bati\\_2020\\_eptb\\_dece\\_mbre2021.pdf](https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2021-12/datalab_essentiel_264_prix_terrain_et_bati_2020_eptb_dece_mbre2021.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](mailto:dreal-hauts-de-france@developpement-durable.gouv.fr)

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