



Mai 2008

Le prix des terrains à bâtir en 2006 en région Nord – Pas-de-Calais

Cellule
Applications
Statistiques

En 2006, 7 438 permis de construire ont été délivrés à des particuliers pour des maisons individuelles dans le Nord – Pas-de-Calais. Près de 10% des terrains nécessaires à ces constructions ont été acquis par succession ou donation, les 90,8% restants ayant été achetés. Ces derniers ont une surface moyenne de 1 263 m² et un prix moyen au m² de 62 euros. Les maisons construites coûtent en moyenne 134 476 euros pour une surface hors oeuvre nette de 145 m². Lorsque le terrain a été acheté, son coût représente 29% de l'investissement global (terrain+maison).

Prix, surface et part des terrains achetés dans le coût total (achat du terrain + construction) en 2006

	Nombre de terrains	Prix moyen des terrains en euros par m ²	Surface moyenne des terrains	prix moyen des terrains en euros	Part moyenne du prix des terrains dans le coût total
Catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur					
Agriculteurs exploitants	65	26	2 592	48 377	23
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	340	60	1 477	69 701	31
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1 433	76	1 320	74 079	30
Professions intermédiaires	1 488	61	1 307	55 175	29
Employés et ouvriers	3 108	56	1 171	46 707	29
Retraités	373	67	1 221	56 149	29
Autres personnes sans activité professionnelle	51	55	1 160	45 212	30
Age de l'acheteur					
moins de 30 ans	1 669	49	1 306	44 465	29
30 à 39 ans	2 874	64	1 249	57 968	30
40 à 49 ans	1 204	74	1 227	67 110	31
50 à 59 ans	796	59	1 246	54 571	28
60 ans et plus	316	70	1 342	58 564	28
Total	6 861	62	1 263	55 921	29

Source : EPTB

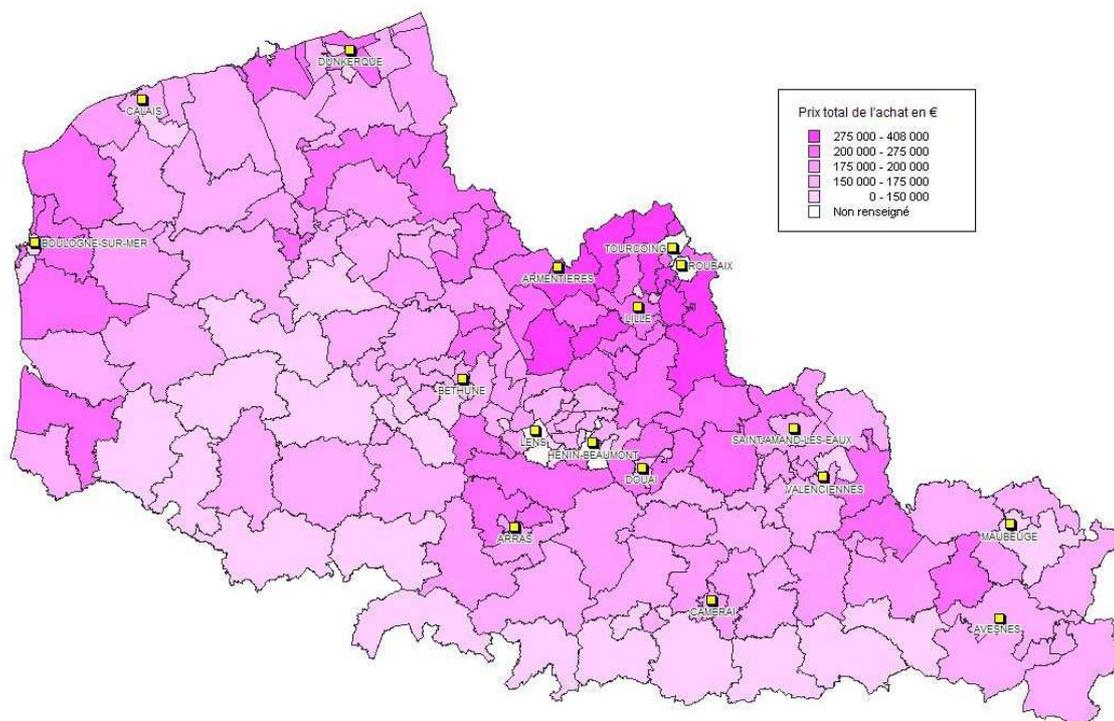
Champ : Région Nord – Pas-de-Calais, terrains achetés par des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2006.

Lorsque le terrain a été acheté, le coût total de l'opération de construction d'une maison individuelle est de 189 765 euros en moyenne. Dans ce coût, 29% est consacré à l'achat du terrain. Excepté pour les agriculteurs exploitants, cette part est peu variable selon la catégorie socioprofessionnelle et l'âge. Elle se situe au même niveau que la moyenne nationale (30%), loin derrière Languedoc-Roussillon, l'Île-de-France ou Provence-Alpes-Côte d'Azur, respectivement 48%, 47% et 46%.

Comme on aurait pu s'y attendre, le prix des terrains augmente globalement avec la catégorie socioprofessionnelle et avec l'âge. Avec un revenu plus élevé, on peut se permettre en effet d'acheter un terrain mieux situé et de meilleure qualité. En revanche, la surface du terrain acheté n'est pas directement liée à la nature de ces indicateurs. Les agriculteurs exploitants sont à considérer

séparément car ils n'achètent pas le terrain pour la plupart, et lorsqu'ils l'achètent, les conditions d'achat sont assez différentes de celles que connaissent les autres acheteurs.

Prix total de l'achat en 2006



Source : EPTB

Champ : Région Nord – Pas-de-Calais, terrains achetés par des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2006.

Le prix total de l'achat est très variable selon le secteur géographique. Il est très lié au caractère urbain de la zone puisque dans ces secteurs, le prix des terrains est élevé pèse beaucoup plus fortement dans le coût total.

C'est le cas en particulier dans l'agglomération de Lille où les coûts d'achat (terrain + maison) dépassent régulièrement les 275 000 euros. Il faut s'éloigner fortement de l'agglomération pour voir des coûts descendre sous la barre des 200 000 euros.

Prix moyen (en euros/m² et en euros) et surface moyenne (SHON en m²) des maisons en 2006

	Nombre de maisons	Prix des maisons en euros/m ² de SHON				SHON moyenne des maisons	Prix moyen des maisons en euros
		Moyenne	1er quartile	Médiane	3e quartile		
Finition							
Clos et couvert	810	794	632	772	938	139	108 114
Prêt à décorer	4917	949	812	941	1 071	145	136 739
Totalement terminé	1711	959	799	938	1 113	147	140 453
Chauffage							
Électricité	3950	908	772	902	1 029	134	120 332
Énergies renouvelables	739	971	791	974	1 157	172	167 368
Fioul	191	838	639	833	973	157	130 377
Gaz	2398	983	836	977	1 119	152	148 692
Autre	158	793	556	735	987	154	123 345
Maître d'œuvre							
Architecte	654	1 035	820	1 063	1 216	190	194 159
Constructeur de maisons individuelles	4702	948	816	939	1 060	136	128 497
Entrepreneur ou artisans	1629	906	739	893	1 050	151	135 090
Pétitionnaire	379	697	469	606	840	145	100 248
Autre	72	1 001	893	976	1 083	151	148 888
Catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur							
Agriculteurs exploitants	125	929	784	915	1 074	163	151 358
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	383	952	736	931	1 143	161	156 542
Cadres et professions intellect. sup.	1526	1 036	865	1 027	1 176	165	170 212
Professions intermédiaires	1590	929	798	936	1 051	146	133 932
Employés et ouvriers	3293	875	738	879	1 012	134	114 615
Retraités	453	1 032	839	994	1 164	138	140 143
Autres personnes sans activité prof.	65	903	793	920	1 031	128	112 511
Age de l'acheteur							
moins de 30 ans	1756	835	696	837	974	137	112 433
30 à 39 ans	3056	926	788	923	1 049	148	136 080
40 à 49 ans	1316	997	842	984	1 136	150	149 585
50 à 59 ans	921	1 010	845	1 007	1 176	142	142 095
60 ans et plus	387	1 058	853	1 023	1 190	144	152 269
Total	7 438	934	784	924	1 069	145	134 476

Source : EPTB

Champ : Région Nord – Pas-de-Calais, permis délivrés à des particuliers en 2006 pour la construction d'une maison individuelle.

Les maisons bâties sur l'ensemble des terrains (achetés ou non) sont livrées pour les deux tiers « prêtes à décorer », ce qui représente une économie moyenne de 4 000 euros sur les maisons « totalement terminées ». Un peu plus de la moitié des maisons utilisent l'électricité comme mode de chauffage, un tiers le gaz et 10% les énergies renouvelables. Près des deux tiers des constructions sont prises en charge par un constructeur de maisons individuelles, 22% par un entrepreneur ou artisan et 5% par le particulier lui-même, ce qui réduit fortement dans ce cas le coût de la construction.

Assez logiquement, ce sont les cadres qui investissent le plus pour une maison, par un prix au m² plus élevé et une surface plus grande. Les retraités consacrent un prix au m² important mais une surface plus petite. Quant aux employés, ouvriers et autres inactifs, le prix et la surface sont considérablement réduits.

Enfin, sans surprise, plus on est âgé, plus on consacre de moyens à l'achat de sa maison.

Prix et surface des terrains en 2006

	Nombre de terrains	Prix en euros/m ²				Surface moyenne	Prix moyen en euros
		Moyenne	1er quartile	Médiane	3e quartile		
Nord	3 005	79	35	61	108	1 132	66 679
Pas-de-Calais	3 856	48	23	46	69	1 365	47 539
Région	6 861	62	27	53	78	1 263	55 921
France	161 169	67	19	45	85	1 440	60 325

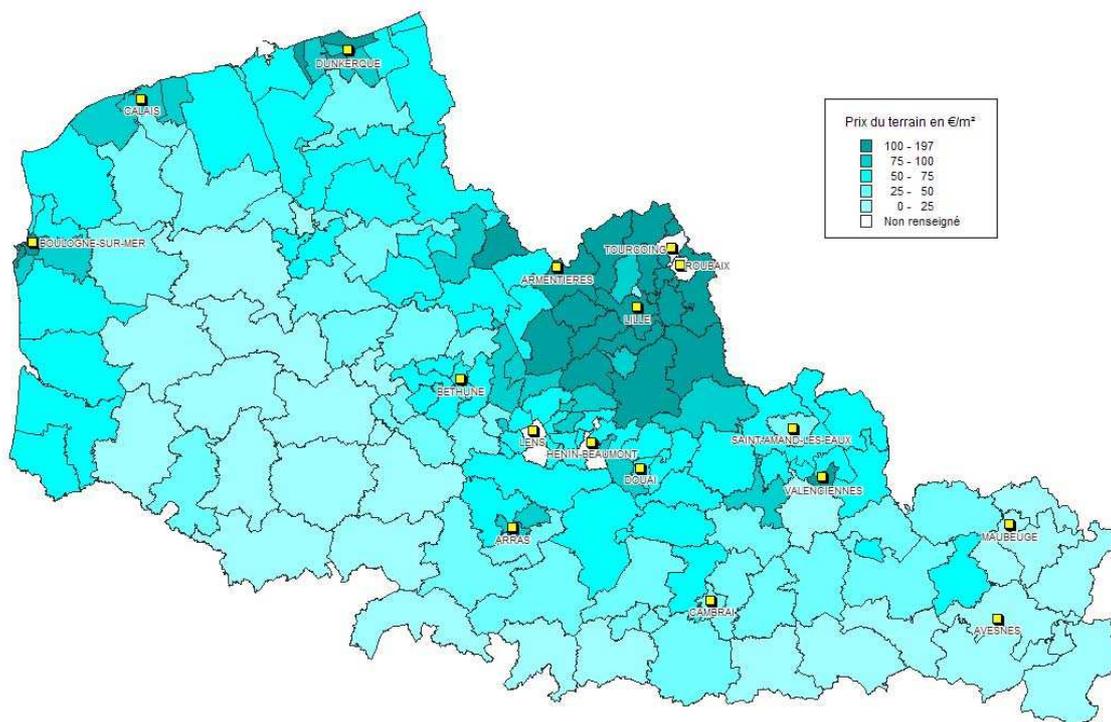
Source : EPTB

Champ : Région Nord – Pas-de-Calais, terrains achetés par des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2006.

Le prix moyen au m² du terrain est très différent entre le Nord, plus urbain, et le Pas-de-Calais plus rural. Ainsi, il est 62 €/m² pour l'ensemble de la région mais atteint 79 €/m² dans le Nord, alors que la moyenne nationale est de 67€/m². Lorsqu'on s'intéresse à la carte des prix par canton, on constate en effet que les prix les plus élevés se situent dans et autour des grandes agglomérations. Ainsi, l'agglomération de Lille concentre les prix les plus hauts.

On comprend alors que les terrains achetés dans le Nord soient plus petits de 230 m² en moyenne que ceux achetés dans le Pas-de-Calais. La carte par canton le confirme puisque le Pas-de-Calais est plus rural que le Nord et on y trouve donc les surfaces de terrain les plus élevées. En revanche, les terrains achetés dans la région sont en moyenne plus petits de 200 m² qu'en France entière.

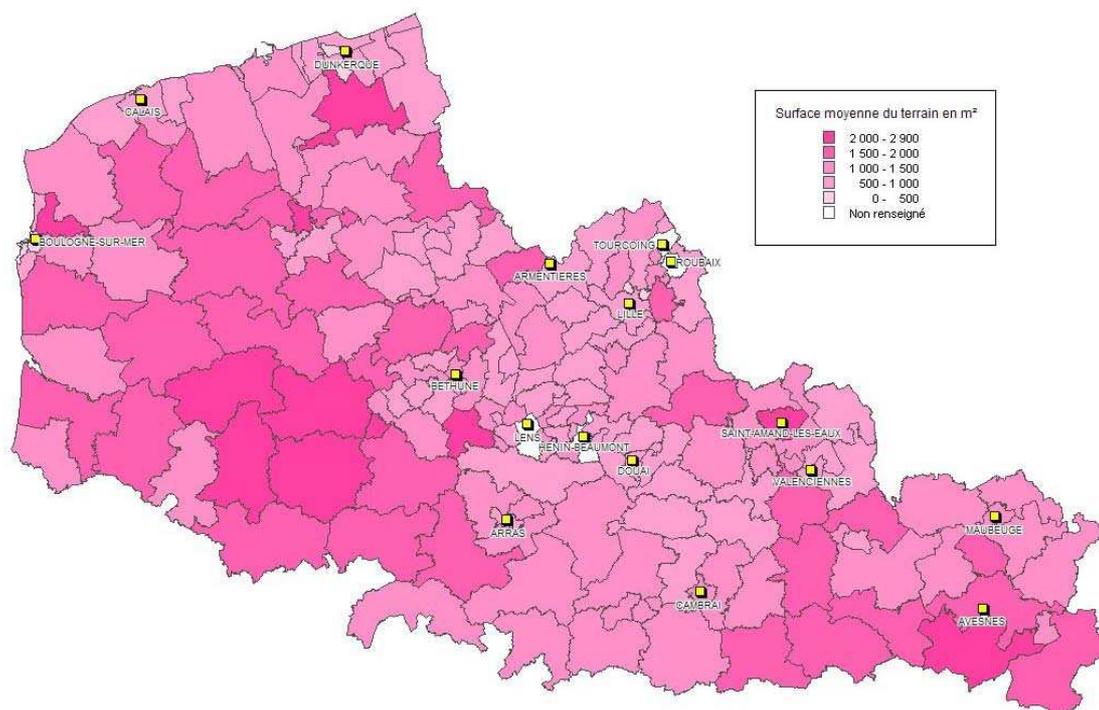
Prix du terrain en 2006



Source : EPTB

Champ : Région Nord – Pas-de-Calais, terrains achetés par des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2006.

Surface du terrain en 2006



Source : EPTB

Champ : Région Nord – Pas-de-Calais, terrains achetés par des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2006.

Prix et surface (SHON) des maisons en 2006

	Nombre de maisons	Prix des maisons en euros/m ² de SHON				SHON moyenne des maisons	Prix moyen des maisons en euros
		Moyenne	1er quartile	Médiane	3e quartile		
Nord	3 268	992	833	988	1 126	148	146 364
Pas-de-Calais	4 170	889	757	890	1 019	142	125 157
Région	7 438	934	784	924	1 069	145	134 476
France	178 509	975	796	952	1 120	137	132 743

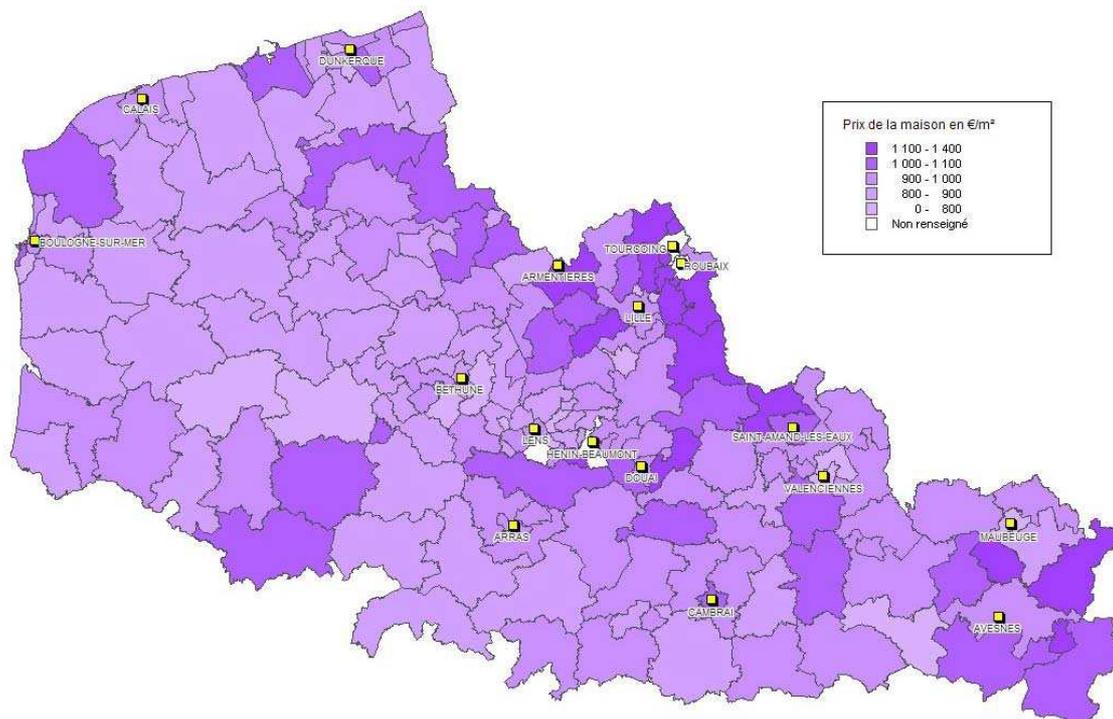
Source : EPTB

Champ : Région Nord – Pas-de-Calais, permis délivrés à des particuliers en 2006 pour la construction d'une maison individuelle.

Le prix moyen au m² des maisons est également plus important dans le Nord que dans le Pas-de-Calais : 100 €/m² de plus en moyenne. Il est ainsi de 934 €/m² dans la région mais atteint 992 €/m² dans le Nord, dépassant ainsi la moyenne nationale de 975 €/m². Ici, le caractère urbain de la zone n'a pas d'effet sur le prix de la maison. Ce dernier est régi par d'autres données plus difficilement détectables.

Ces montants n'ont pas d'influence sur les surfaces des maisons puisque la surface est même légèrement plus importante dans le Nord. Dans les deux départements, elle dépasse de 10 m² environ la surface moyenne des maisons construites en France. De la même façon, il est plus difficile de corréliser la surface de la maison avec le caractère urbain du territoire. On peut toutefois constater que les surfaces de maisons les plus importantes se situent autour de Lille, Dunkerque et Boulogne-sur-Mer.

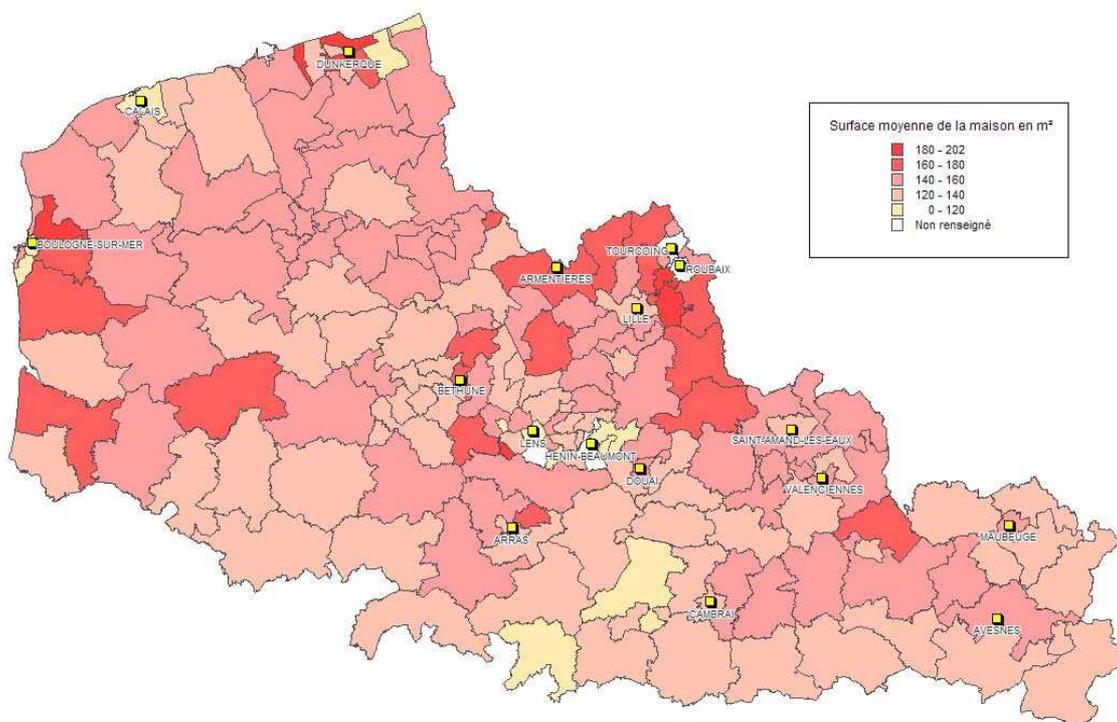
Prix de la maison en 2006



Source : EPTB

Champ : Région Nord – Pas-de-Calais, permis délivrés à des particuliers en 2006 pour la construction d'une maison individuelle.

Surface de la maison en 2006



Source : EPTB

Champ : Région Nord – Pas-de-Calais, permis délivrés à des particuliers en 2006 pour la construction d'une maison individuelle.

Méthodologie et définitions

Le champ de l'enquête sur le prix des terrains à bâtir est constitué des permis délivrés en 2006 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle. L'échantillon est tiré dans la base Sitadel qui recense les permis délivrés, avec une stratification par canton et un taux de sondage de 2/3. Les questions posées portent sur le terrain (mode d'acquisition, superficie, date d'achat, prix), la maison édifée sur celui-ci (surface SHON, prix, degré de finition, mode de chauffage, type de maître d'œuvre, etc.) et les caractéristiques du ménage (âge et catégorie socioprofessionnelle). L'enquête est réalisée par voie postale et son exploitation est annuelle.

Prix moyen en euros par m² : rapport de la somme de tous les prix au m² des terrains vendus sur le nombre total de terrains vendus (moyenne de tous les prix au m² des terrains).

Surface moyenne en m² : rapport de la somme de toutes les surfaces des terrains vendus sur le nombre total de terrains vendus.

Prix moyen en euros : rapport du coût total de l'ensemble des terrains vendus sur le nombre total de terrains vendus.

Pour en savoir plus

En 2006, le prix moyen des terrains à bâtir est de 67 euros par mètre carré

 Infos rapides du SESP N°406 – Décembre 2007

Direction régionale de l'Équipement Nord – Pas-de-Calais
Cellule Applications Statistiques
44 rue de Tournai - BP 259 - 59019 LILLE CEDEX
Télécopie : 03 20 13 48 45 – E-mail: ASSIG.SGP.DRE-Nord-PdC@equipement.gouv.fr
Secrétariat : 03 20 13 48 30
Site Internet : www.nord.equipement.gouv.fr