



## Le prix des terrains à bâtir en 2011 en région Nord – Pas-de-Calais

### Augmentation sensible du prix moyen des terrains

En 2011, un peu moins de 5 400 permis de construire ont été délivrés à des particuliers pour des maisons individuelles dans le Nord – Pas-de-Calais, soit 3,7% de moins qu'en 2010.

Neuf ménages sur dix ont acheté leur terrain, les autres ont acquis leur terrain par succession ou donation.

La surface moyenne des 3 350 terrains achetés en 2011 est de 966 m<sup>2</sup>, elle est inférieure de 4% à celle de 2010.

En 2011, le mètre carré s'est vendu en moyenne au prix de 67 €, soit 8€ de plus qu'en 2010.

Ce prix moyen, situe la région Nord – Pas-de-Calais au 6<sup>ème</sup> rang des 22 régions métropolitaines, à égalité avec la région Pays de la Loire.

Les maisons construites coûtent en moyenne 138 000 € pour une surface moyenne hors œuvre nette de 135 m<sup>2</sup>.

Ressources, territoires et habitats  
Énergie et climat  
Prévention des risques  
Développement durable  
Infrastructures, transports et mer

Présent  
pour  
l'avenir



PRÉFET DE LA RÉGION  
NORD - PAS-DE-CALAIS

## Des terrains plus chers pour les plus aisés et les plus âgés.

En 2011, l'achat du terrain représente en moyenne 32% du coût prévisionnel de l'investissement total (terrain + maison) lié à l'acquisition d'une maison individuelle. C'est 2 points de moins que la moyenne nationale.

Comme par le passé, le prix des terrains augmente globalement avec la catégorie socioprofessionnelle et avec l'âge.

Avec 45% des achats, les employés ont été les plus nombreux à acquérir un terrain. Les agriculteurs exploitants ont acheté les surfaces moyennes les plus grandes, pour le plus bas prix moyen au m<sup>2</sup>. Ces derniers sont à considérer séparément, car ils réalisent souvent leurs achats dans des conditions différentes de celles connues par les autres acheteurs.

Les populations des classes d'âge les plus jeunes, ont été les plus nombreuses à investir dans l'achat d'un terrain destiné à la construction individuelle en 2011 ; les moins de quarante ans ont représenté un peu plus des deux tiers des investisseurs. Quant à leurs aînés, ils ont payé plus cher le m<sup>2</sup> de terrain acheté.

### Prix, surface et part des terrains achetés dans le coût total (achat du terrain + construction) en 2011

Région Nord – Pas-de-Calais Personne de référence du ménage	Nombre de terrains	Prix moyen des terrains (euros/m <sup>2</sup> )	Superficie moyenne des terrains (m <sup>2</sup> )	Prix moyen des terrains (euros)	Prix moyen des maisons (euros)	Part du terrain dans le coût total (%)
<b>PCS</b>						
Agriculteurs exploitants	20	24	2193	52935	172558	23%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	129	66	1230	80834	159027	34%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	718	76	1071	81896	174720	32%
Professions intermédiaires	132	70	942	66032	143507	32%
Employés	1502	65	926	59826	128332	32%
Ouvriers	654	61	869	52956	112234	32%
Retraités	132	72	952	68752	156420	31%
Autres personnes sans activité professionnelle	56	64	908	58262	124081	32%
<b>Classe d'âge</b>						
Moins de 30 ans	1164	58	981	57372	122418	32%
30 à 39 ans	1284	70	958	66693	143269	32%
40 à 49 ans	554	75	947	71122	149694	32%
50 à 59 ans	216	71	1003	71355	153559	32%
60 ans ou plus	126	74	934	68722	156062	31%
<b>Total ou moyenne</b>	<b>3343</b>	<b>67</b>	<b>966</b>	<b>64559</b>	<b>138221</b>	<b>32%</b>

Source : SOeS, DREAL, EPTB 2011

Champ : France entière, terrains achetés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2011

## Un prix des terrains plus élevé dans le Nord,

Le prix moyen du m<sup>2</sup> de terrain est de 67 €/m<sup>2</sup> pour la région Nord – Pas-de-Calais. Il est supérieur de 4 € à la moyenne nationale. Une différence importante de prix existe entre le Nord et le Pas-de-Calais. Ainsi, si le prix moyen de m<sup>2</sup> de terrain est de 67 € pour la région, il atteint 76 € dans le Nord et 60 €/m<sup>2</sup> dans le Pas-de-Calais.

Sur un an, le prix moyen de terrain au m<sup>2</sup> a augmenté de 12,3% en région, progressant même de 17,4% dans le Pas-de-Calais. L'évolution régionale est de 0.3 point supérieure à la nationale.

### Prix et surface des terrains en 2011

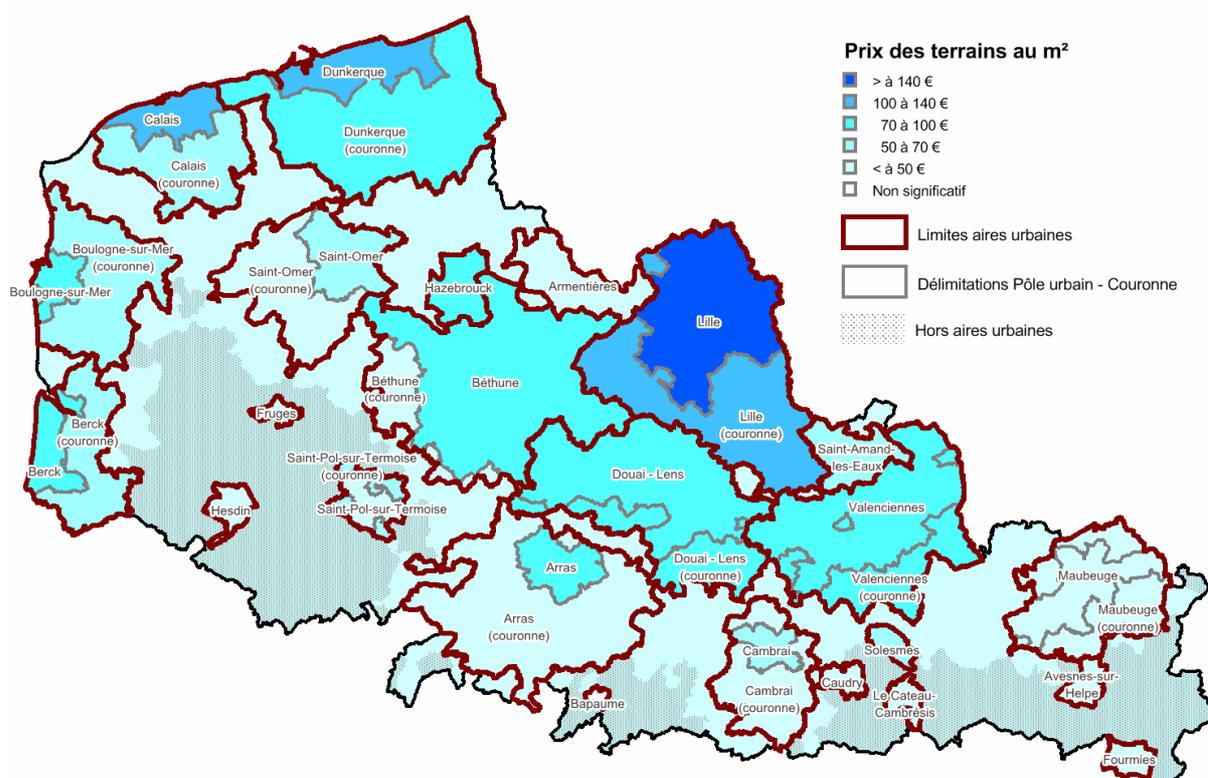
Région Nord – Pas-de-Calais	Nombre de terrains		Prix moyen des terrains (euros/m <sup>2</sup> )		Surface moyenne des terrains (m <sup>2</sup> )		Prix moyen des terrains (euros)		Part du terrain dans le coût total (%)
	2011	Évolution 2010-2011	2011	Évolution 2010-2011	2011	Évolution 2010-2011	2011	Évolution 2010-2011	
Nord	1452	-14,3%	76	7,9%	957	2,7%	72481	10,9%	32%
Pas-de-Calais	1892	-0,7%	60	17,4%	973	-9,0%	58481	6,8%	31%
<b>Région</b>	<b>3343</b>	<b>-7,1%</b>	<b>67</b>	<b>12,3%</b>	<b>966</b>	<b>-3,8%</b>	<b>64559</b>	<b>8,1%</b>	<b>32%</b>
<b>France entière</b>	<b>93249</b>	<b>0,6%</b>	<b>63</b>	<b>7,6%</b>	<b>1095</b>	<b>-0,3%</b>	<b>69292</b>	<b>7,3%</b>	<b>34%</b>

Source : SOeS, DREAL, EPTB 2011

Champ : France entière, terrains achetés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2011

## Encore plus à Lille et à ses alentours.

Le prix des terrains au m<sup>2</sup> est plus élevé dans et autour des grands pôles urbains. Il excède les 140 € dans celui de Lille et il oscille entre 100 et 140 € dans le reste de l'aire urbaine lilloise, ainsi que dans les pôles urbains de Calais et de Dunkerque. Il est compris entre 70 et 100 € dans l'ex bassin minier.

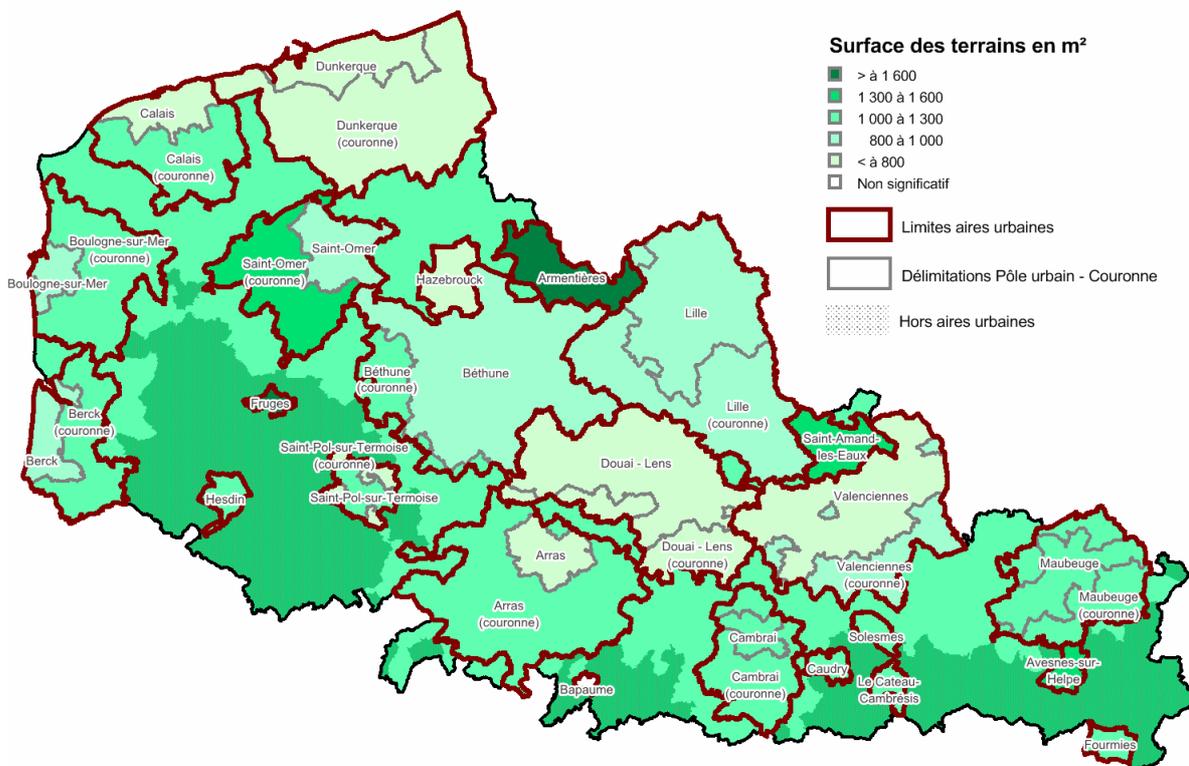


Source : SOeS, DREAL, EPTB 2011

Champ : France entière, terrains achetés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2011

## Des terrains plus petits dans le Nord et dans les zones urbaines.

La superficie moyenne des terrains construits dans le Nord est légèrement inférieure à celle du Pas-de-Calais. Respectivement égale à 957 et 973 m<sup>2</sup>, entre 2010 et 2011, elle a augmenté de 2,7% dans le Nord alors qu'elle a diminué de 9% dans le Pas-de-Calais. L'aire urbaine d'Armentières dispose de la surface moyenne des terrains la plus grande. Elle y est supérieure à 1 600 m<sup>2</sup>.



Source : SOeS, DREAL, EPTB 2011  
 Champ : France entière, terrains achetés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2011

## Des maisons qui coûtent plus cher dans le Nord.

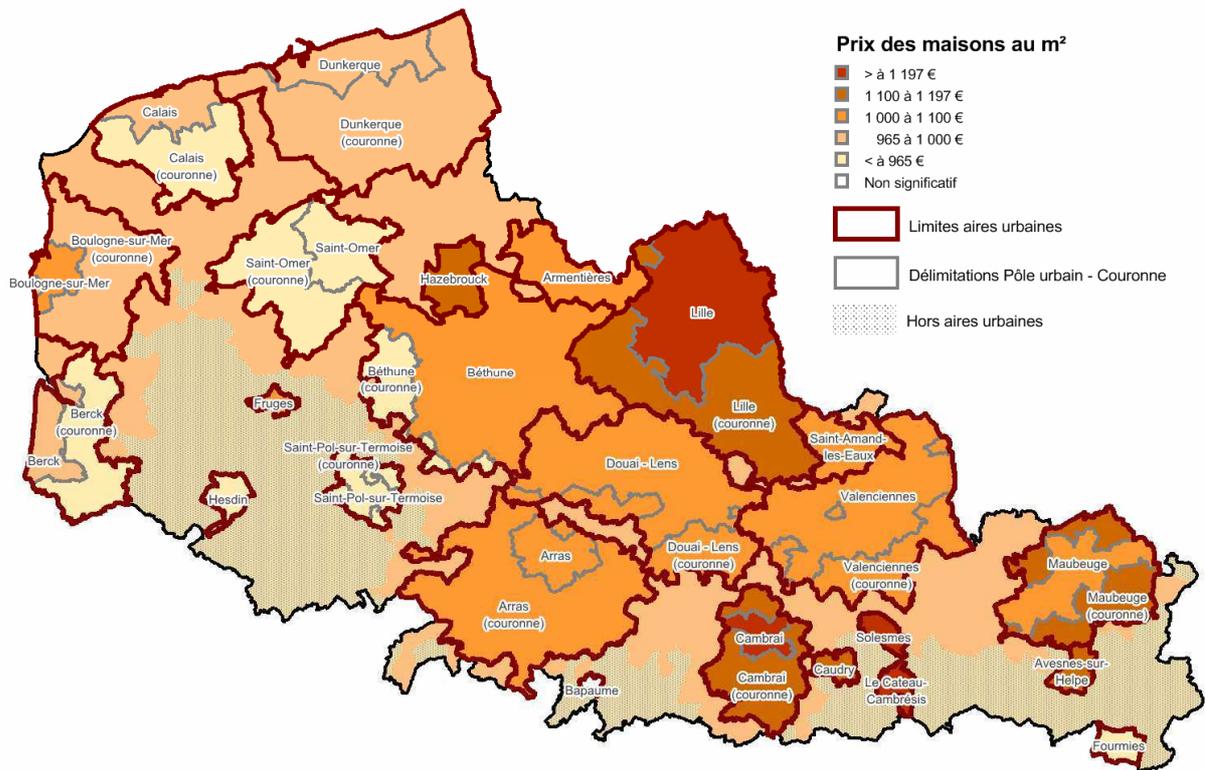
Le prix moyen des maisons et leur surface moyenne en m<sup>2</sup> en Nord – Pas-de-Calais, dépassent légèrement les indicateurs France entière : 138 000 € pour 135 000 € et 135 m<sup>2</sup> pour 130 m<sup>2</sup>. Leur évolution respective a été cependant plus forte en région, entre 2010 et 2011. À l'échelle des départements, le prix moyen des maisons est de 150 860 € dans le Nord, alors qu'il n'est que de 128 523 € dans le Pas-de-Calais. Le prix moyen par m<sup>2</sup> de la SHON (surface habitable œuvre nette) élevée (1 087 €/m<sup>2</sup>) et l'importance de la surface moyenne des maisons (139 m<sup>2</sup>) pratiqués dans le Nord, expliquent la différence avec le département voisin.

### Prix et surface(SHON) des maisons en 2011

Région Nord – Pas-de-Calais	Nombre de maisons		Prix moyen par m <sup>2</sup> de SHON (euros)		Surface moyenne des maisons (m <sup>2</sup> )		Prix moyen des maisons (euros)		Surface moyenne du terrain d'assise (m <sup>2</sup> )	
	2011	Évolution 2010-2011	2011	Évolution 2010-2011	2011	Évolution 2010-2011	2011	Évolution 2010-2011	2011	Évolution 2010-2011
59	1452	-14,3%	1087	5,2%	139	4,3%	150860	9,7%	1097	10,0%
62	1892	-0,7%	969	4,8%	133	0,4%	128523	5,3%	999	-8,3%
<b>Région</b>	<b>3343</b>	<b>-7,1%</b>	<b>1022</b>	<b>4,7%</b>	<b>135</b>	<b>2,1%</b>	<b>138221</b>	<b>6,9%</b>	<b>1041</b>	<b>-0,5%</b>
<b>France entière</b>	<b>93249</b>	<b>0,6%</b>	<b>1043</b>	<b>3,3%</b>	<b>130</b>	<b>1,2%</b>	<b>135306</b>	<b>4,5%</b>	<b>1322</b>	<b>3,6%</b>

Source : SOeS, DREAL, EPTB 2011  
 Champ : France entière, terrains achetés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2011

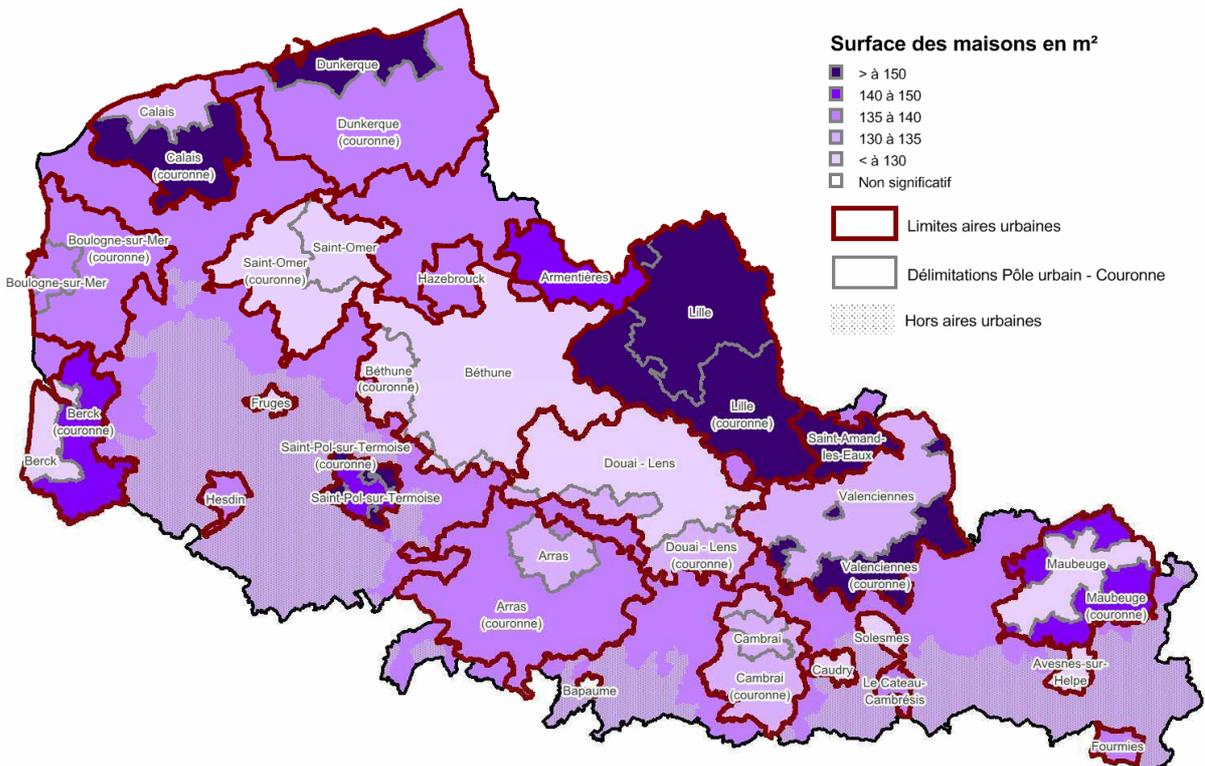
Comme pour les terrains, le prix des maisons au m<sup>2</sup> est plus élevé en zone urbaine, dépassant même 1 197€ dans le pôle urbain de Lille. Plus on s'éloigne de ce pôle pour construire et moins le m<sup>2</sup> de SHON est élevé.



Source : SOeS, DREAL, EPTB 2011

Champ : France entière, terrains achetés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2011

Les surfaces des maisons (SHON) les plus importantes se situent à proximité et dans l'aire urbaine de Lille, ainsi que dans le pôle urbain de Dunkerque et les couronnes urbaines de Calais et de Valenciennes. Elles sont en moyenne supérieures à 150 m<sup>2</sup>.



Source : SOeS, DREAL, EPTB 2011

Champ : France entière, terrains achetés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2011

## La majorité des maisons est livrée « prête à décorer » et l'électricité est le mode chauffage le plus utilisé.

En 2011, deux maisons bâties sur trois ont été livrées « prêtes à décorer », soit 12,8% de moins qu'en 2010. Un cinquième des maisons est livrée totalement terminées, soit près de 14% de plus que l'année précédente.

1 216 des maisons (36,4% du total construit en 2011) utilisent l'électricité seule comme mode de chauffage, 409 (12,2%) le gaz et 769 (23,0%) les énergies renouvelables. Le choix de l'électricité comme seul mode de chauffage est en constante régression depuis 2008, année à laquelle il représentait 50,6% des préférences. Près des deux tiers des maisons utilisant les énergies renouvelables, le combine avec un autre mode de chauffage. Les propriétaires dont la surface moyenne des maisons est la plus élevée (supérieure à 150 m<sup>2</sup>), privilégient le gaz et les énergies renouvelables seules ou combinées entre elles pour se chauffer.

2 479 maisons, soit près des trois quarts de l'ensemble des maisons construites, l'ont été par des constructeurs de maisons individuelles. La surface moyenne des maisons qu'ils ont bâties est la moins élevée de l'ensemble des maisons construites en région, 129 m<sup>2</sup>. Relativement peu de particulier bâtissent eux-mêmes leur habitation. Ils ne sont que 14,1% à se lancer dans l'aventure, soit 15% de moins qu'en 2010.

### Répartition des maisons construites selon le degré de finition, le mode de chauffage et le maître d'œuvre de la construction (MOE construction)

Région Nord - Pas-de-Calais	Nombre de maisons		Prix moyen par m <sup>2</sup> de SHON (euros)		Surface moyenne des maisons (m <sup>2</sup> )		Prix moyen des maisons (euros)		Surface moyenne du terrain d'assise (m <sup>2</sup> )	
	2011	Évolution 2010-2011	2011	Évolution 2010-2011	2011	Évolution 2010-2011	2011	Évolution 2010-2011	2011	Évolution 2010-2011
<b>Degré de finition</b>										
Totalement terminé	683	13,9%	1029	2,4%	135	-1,3%	138659	1,0%	995	-7,7%
Prêt à décorer	2273	-12,8%	1045	5,5%	135	2,0%	141459	7,7%	1024	-2,0%
Clos et couvert	388	-0,9%	872	5,7%	136	8,3%	118466	14,4%	1225	21,9%
<b>Mode de chauffage</b>										
Gaz	409	-4,1%	1146	5,0%	153	3,2%	175809	8,3%	1019	-5,8%
Électricité seule	1216	-16,1%	988	3,6%	121	0,8%	119799	4,4%	814	-3,2%
Électricité et bois d'appoint	759	2,3%	976	5,5%	135	5,1%	132079	10,9%	1166	9,6%
Énergies renouvelables seules ou combinées entre elles	295	-30,9%	1084	4,7%	151	-0,2%	163498	4,5%	1315	-17,2%
Énergies renouvelables combinées à un autre mode	474	4,4%	1016	7,8%	145	0,5%	147232	8,4%	1259	15,1%
Autres modes de chauffage	190	93,6%	1000	5,0%	138	0,7%	138059	5,7%	1085	-11,3%
<b>MOE construction</b>										
Architecte	68	-27,2%	1198	10,2%	167	1,2%	200337	11,5%	1104	-9,1%
Constructeur de maisons individuelles	2479	-2,3%	1050	3,2%	129	3,1%	135793	6,4%	939	-2,2%
Entrepreneurs ou artisans	271	-25,3%	990	3,7%	150	1,9%	148207	5,7%	1324	10,9%
Particuliers	472	-15,0%	881	8,7%	152	2,0%	134203	10,9%	1421	7,8%
Autres cas	54	9,2%	1068	8,2%	146	4,1%	156280	12,6%	953	-5,3%
<b>Total</b>	<b>3343</b>	<b>-7,1%</b>	<b>1022</b>	<b>4,7%</b>	<b>135</b>	<b>2,1%</b>	<b>138221</b>	<b>6,9%</b>	<b>1041</b>	<b>-0,5%</b>

Source : SOeS, DREAL, EPTB 2011

Champ : France entière, terrains achetés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2011

## Sources

L'enquête sur les prix des terrains à bâtir (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2011 à des particuliers pour la construction d'une seule et unique maison individuelle en secteur diffus. Elle est exhaustive sur ce champ. Les questions posées au pétitionnaire portent sur le terrain, la maison édifée sur celui-ci et les caractéristiques du ménage. L'enquête est exploitée annuellement.

## Méthode

Les données recueillies sont redressées annuellement. Les permis ayant fait l'objet d'une annulation au cours de l'année sont exclus. Les résultats redressés « bruts » sont remis en cohérence (« recalage ») annuellement avec les séries en date réelle sur l'ensemble des permis autorisés, ([Sit@del2](mailto:Sit@del2)).

## Définitions

**Shon** : Surface hors œuvre nette habitation.

**Prix moyen 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. Ils sont hors frais de notaire et d'agence pour les terrains.

**Permis délivré en 2011** : données issues de [Sit@del2](mailto:Sit@del2), résultats en date réelle.

Sélection des permis selon leur date de prise en compte sous condition d'un délai de prise en compte inférieur de 6 mois.

**Aire urbaine 2010** : une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant, 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 active résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

**Personne de référence du ménage** : La personne de référence du ménage est déterminée à partir de la structure familiale du ménage et des caractéristiques des individus qui le composent. Il s'agit le plus souvent de la personne de référence de la famille quand il y en a une, ou de l'homme le plus âgé, en donnant priorité à l'actif le plus âgé.

**PCS** : la nomenclature des Professions et Catégories Socioprofessionnelles (PCS) sert à la codification du recensement et des enquêtes que l'Insee réalise auprès des ménages. Elle classe la population selon une synthèse de la profession (ou de l'ancienne profession), de la position hiérarchique et du statut (salarié ou non).

## Pour en savoir plus

### Documentation nationale

Pour plus de précisions sur la méthodologie, la modification du questionnaire ainsi que les résultats détaillés depuis 2006, consulter le site <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr> rubrique Logement-construction

**Marchés du logement / Maisons individuelles neuves.**

### Documentation régionale

« Le prix des terrains à bâtir en Nord – Pas-de-Calais » – EPTB (annuel)

<http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/?Enquete-EPTB>

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement  
Nord – Pas-de-Calais

Service Connaissance – Division Stratégie des Etudes et Statistiques  
44 rue de Tournai - CS 40259 – 59019 LILLE CEDEX  
Contact : 03 20 40 53 60 – Télécopie : 03 20 40 55 16

Mél : [dses.sc.dreal-nord-pdc@developpement-durable.gouv.fr](mailto:dses.sc.dreal-nord-pdc@developpement-durable.gouv.fr)

Site Internet : <http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/>

Ressources, territoires et habitats  
Energie et climat  
Prévention des risques  
Développement durable  
Infrastructures, transports et mer

Présent  
pour  
l'avenir

DREAL Nord – Pas de Calais

[www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr](http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr)