

N° 35  
Octobre  
2018

## Le prix des terrains à bâtir dans les Hauts-de-France en 2016

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

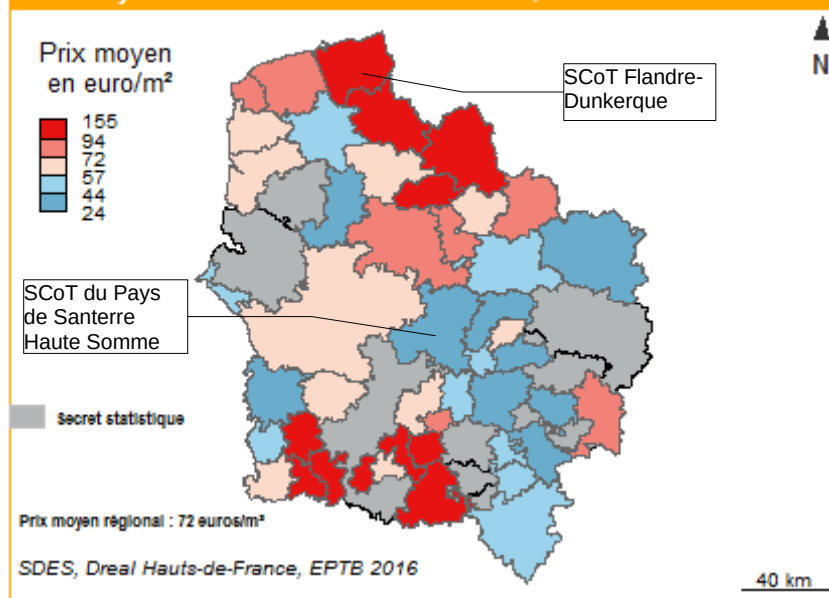
En 2016, comme en 2015, le prix moyen du mètre carré de terrain acheté dans les Hauts-de-France pour y faire construire une maison individuelle atteint 72 euros.

Si les prix moyens des terrains restent stables, les superficies diminuent. Entre 2015 et 2016, la surface moyenne des terrains achetés dans la région est passée de 882 à 866 m<sup>2</sup>. Au final, le prix d'achat moyen d'un terrain dans la région baisse donc et s'établit à 62 200 euros (64 000 euros en 2015).

Le coût moyen de la maison dans les projets de construction reste stable, il s'élève à 151 500 euros pour une superficie moyenne de 121 m<sup>2</sup>.

Un peu plus de 4 maisons neuves sur 10 intègrent des énergies renouvelables. Les maisons chauffées aux énergies renouvelables restent plus chères à construire : en moyenne 1 288 euros/m<sup>2</sup> contre 1 148 euros/m<sup>2</sup> pour une maison chauffée à l'électricité et bois d'appoint.

#### Prix moyen des terrains achetés en 2016, à l'échelle du SCoT



[www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/](http://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/)

## De fortes disparités spatiales dans le prix des terrains

Le prix moyen du mètre carré de terrain à bâtir dans la région s'établit, comme en 2015, à 72 euros. Cette valeur est inférieure au prix moyen observé au niveau métropolitain (82 euros). Ce prix est variable d'un territoire à l'autre, il est plus élevé sur la frange francilienne de la région et sur la partie septentrionale du département du Nord. Sur ces territoires, les pressions démographiques jouent sur le prix des terrains à bâtir. Par exemple, sur le littoral, dans le SCoT Flandre-Dunkerque, les acquéreurs ont déboursé 108 euros/m<sup>2</sup>. Par contre, dans les espaces moins urbanisés de la région, les niveaux de prix sont plus faibles : dans le SCoT du Pays de Santerre Haute Somme, par exemple, le prix moyen du mètre carré s'établit à 32 euros.

La répartition des prix selon le zonage des aires urbaines permet d'illustrer l'augmentation des prix avec la taille de l'agglomération. Le prix moyen des terrains acquis passe de 40 euros le mètre carré dans les communes situées en dehors des aires urbaines à 120 euros le mètre carré 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 (achetés ou non)	Prix moyen des terrains (en euros/m <sup>2</sup> )	Superficie moyenne des terrains (en m <sup>2</sup> )	Prix moyen des terrains (en euros)	Part du terrain dans le coût total
<b>Taille d'agglomération</b>					
Commune hors aire urbaine	19%	41	1 209	48 977	26%
Commune appartenant à une aire urbaine de moins de 50 000 habitants	7%	62	816	50 477	26%
Commune appartenant à une aire urbaine de 50 000 à 99 999 habitants	10%	66	875	57 584	28%
Commune appartenant à une aire urbaine de 100 000 à 199 999 habitants	13%	68	901	61 343	29%
Commune appartenant à une aire urbaine de 200 000 à 499 999 habitants	28%	77	770	59 385	29%
Commune appartenant à une aire urbaine de 500 000 à 9 999 999 habitants (*)	20%	120	660	79 495	34%
Commune appartenant à l'aire urbaine de Paris	4%	104	867	90 335	37%

(\*) Hors aire urbaine de Paris

**Champ** : Terrains achetés par des particuliers en 2016 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2016

Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2016

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 58 euros/m<sup>2</sup> et les cadres et professions intellectuelles supérieures 84 euros/m<sup>2</sup>. Les écarts de prix des terrains sont aussi sensibles selon l'âge de l'acheteur : 62 euros/m<sup>2</sup> pour les moins de 30 ans et 86 euros pour les 40 – 49 ans par exemple.

### Prix, superficie et part des terrains achetés dans le coût total (achat du terrain + construction) en 2016

	Répartition des terrains (achetés ou non)	Prix moyen des terrains (en euros/m <sup>2</sup> )	Superficie moyenne des terrains (en m <sup>2</sup> )	Prix moyen des terrains (en euros)	Part du terrain dans le coût total
<b>CSP du chef de ménage</b>					
Agriculteurs exploitants	3%	63	1 132	70 834	27%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	s	s	s	s	s
Cadres et professions intellectuelles supérieures	17%	84	990	82 854	31%
Professions intermédiaires	15%	79	831	65 296	30%
Employés	38%	72	788	56 612	30%
Ouvriers	19%	58	871	50 805	29%
Retraités	s	s	s	s	s
Autres personnes sans activité professionnelle	1%	77	733	56 213	29%

<b>Classe d'âge du chef de ménage</b>					
Moins de 30 ans	32%	62	891	54 879	29%
30 à 39 ans	40%	73	865	62 745	29%
40 à 49 ans	17%	86	803	69 436	31%
50 à 59 ans	7%	79	924	73 027	31%
60 ans ou plus	4%	77	853	65 707	30%

<b>Région Hauts-de-France</b>	<b>100%</b>	<b>72</b>	<b>866</b>	<b>62 208</b>	<b>30%</b>
-------------------------------	-------------	-----------	------------	---------------	------------

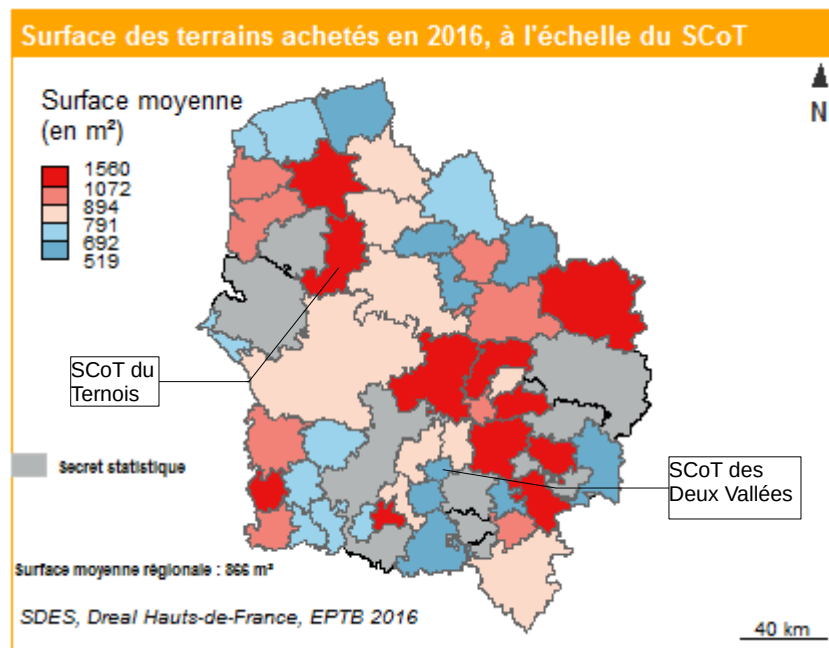
(s : secret statistique)

**Champ** : Terrains achetés par des particuliers en 2016 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2016

Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2016

## Des terrains plus petits qu'en moyenne nationale

Si les prix moyens des terrains restent stables, les superficies diminuent. Les acquéreurs ont adapté les caractéristiques des projets en réduisant la superficie achetée. En Hauts-de-France, la surface moyenne des terrains achetés passe de 882 m<sup>2</sup> en 2015 à 866 m<sup>2</sup> l'année suivante. Cette surface est inférieure à la moyenne nationale qui se situe à 939 m<sup>2</sup> (France métropolitaine). En général, les terrains les plus petits sont localisés dans les territoires les plus denses de la région ou à proximité.



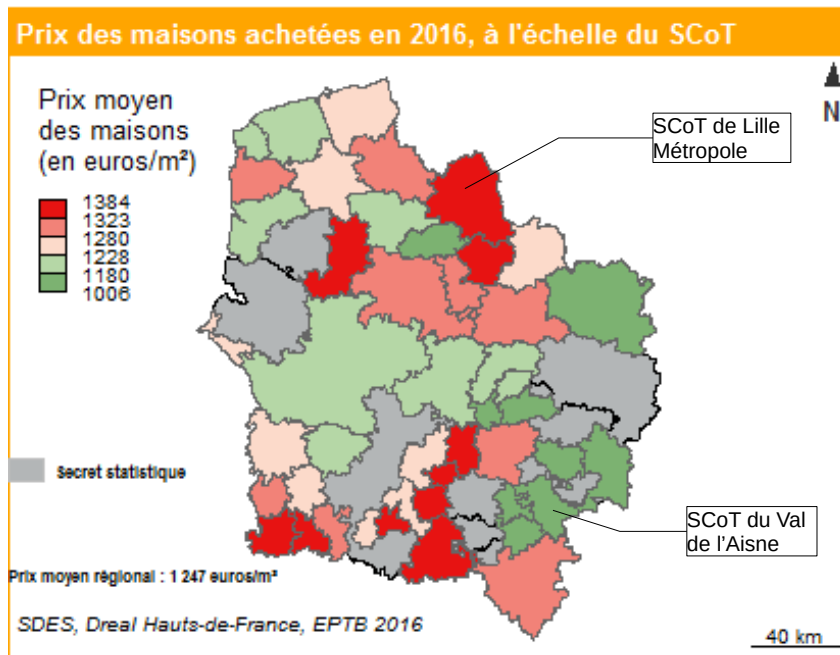
Dans la région, c'est dans le SCoT des Deux Vallées, en bordure parisienne, que les terrains acquis en 2016 sont globalement les plus petits (un peu moins de 520 m<sup>2</sup>). Les terrains les plus grands sont localisés sur le SCoT du Ternois (près de 1 600 m<sup>2</sup> en moyenne).

En conséquence, le prix d'achat moyen des terrains diminue de 2,8 % sur un an pour s'établir à 62 200 euros, en dessous de la moyenne de la France métropolitaine (76 600 euros).

Le montant total moyen d'une opération, à savoir le montant prévisionnel de la maison ajouté au coût du terrain, se chiffre à 213 700 euros, soit 25 500 euros de moins qu'en France métropolitaine. La part du terrain représente donc 30 % du coût total du projet (33 % en France métropolitaine). Cette part varie, comme le prix du terrain, selon la taille de l'agglomération passant de 26 % en zone rurale à 37 % sur la frange francilienne.

## Le prix des maisons au m<sup>2</sup> est plus élevé en zone urbaine

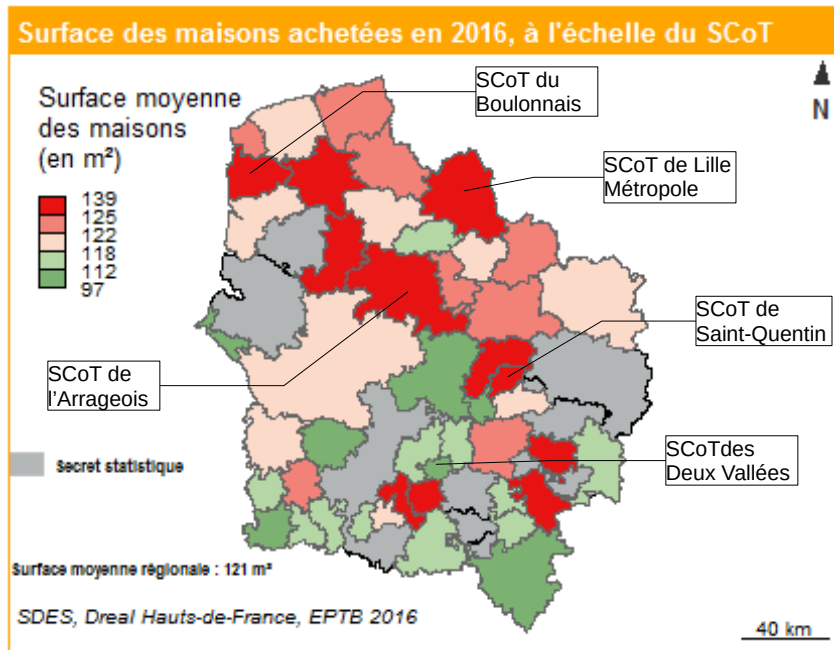
En Hauts-de-France, le prix moyen des maisons par mètre carré s'établit à 1 247 euros (1 233 euros en 2015), montant inférieur à la moyenne de la France métropolitaine qui s'élève à 1 353 euros. Comme pour le prix des terrains à bâtir, les plus importants centres urbains de la région présentent des prix plus élevés qu'ailleurs : 1 371 euros par m<sup>2</sup> pour le SCoT de Lille métropole contre un peu plus de 1 100 euros par m<sup>2</sup> pour le SCoT du Val de l'Aisne.



Remarque :

L'analyse sur les maisons porte sur la totalité des permis de construire déposés en 2016, 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 121 m<sup>2</sup> (123 m<sup>2</sup> en 2015), soit une surface quasiment identique à celle de la France métropolitaine. Les superficies les plus élevées sont localisées dans l'aire urbaine de Lille, le Boulonnais, la région d'Arras et de Saint-Quentin.



Cette surface varie en Hauts-de-France entre 139 m<sup>2</sup> dans le SCoT de Lille Métropole et 97 m<sup>2</sup> dans le SCoT des Deux Vallées.

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.

Près de 95 % des ménages qui ont reçu en 2016 une autorisation de construire une maison individuelle souhaitent en faire leur résidence principale. Les acheteurs ont un profil relativement jeune : 66 % d'entre eux ont moins de 40 ans. Le coût prévisionnel d'une maison est stable par rapport à 2015, il est proche de 151 500 euros et inférieur de 11 000 euros par rapport à la France métropolitaine.

*Plusieurs facteurs influent sur le prix des maisons :*

*Le degré de finition conditionne le prix, une maison complètement terminée coûtera en moyenne 1 289 euros/m<sup>2</sup>, contre 1 066 euros/m<sup>2</sup> pour le degré de finition clos et couvert. Le coût varie également selon le maître d'oeuvre entre 1 127 euros/m<sup>2</sup> lorsque le particulier coordonne lui-même les travaux et 1 465 euros/m<sup>2</sup> lorsqu'il s'agit d'un architecte.*

*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 (1 288 euros/m<sup>2</sup> en moyenne pour des maisons aux énergies renouvelables seules ou combinées, contre 1 148 euros/m<sup>2</sup> pour une maison chauffée à l'électricité et bois d'appoint). En 2016, les énergies renouvelables (bois, pompe à chaleur, solaire thermique), seules ou combinées entre elles ont été choisies dans 22 % des projets, en baisse de 5 points par rapport à 2015. 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 (41 % contre 50 % au niveau national).*

*Le chauffage au gaz exclusivement est choisi par 31 % des ménages faisant construire une maison dans la région (18 % 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'un peu plus de 1 263 euros/m<sup>2</sup>.*

## Prix des maisons en 2016 selon l'âge

	Répartition des maisons	Surface moyenne des maisons (en m <sup>2</sup> )	Prix moyen des maisons (en euros/m <sup>2</sup> )
<b>Classe d'âge du chef de ménage</b>			
Moins de 30 ans	28%	115	1 180
30 à 39 ans	38%	124	1 232
40 à 49 ans	19%	125	1 284
50 à 59 ans	s	s	s
60 ans ou plus	s	s	s
<b>Région Hauts-de-France</b>	<b>100%</b>	<b>121</b>	<b>1 247</b>

(s : secret statistique)

Champ des maisons : permis délivrés en 2016 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, qu'il soit acheté ou non

Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2016

## Prix des maisons en 2016 selon la CSP

	Répartition des maisons	Surface moyenne des maisons (en m <sup>2</sup> )	Prix moyen des maisons (en euros/m <sup>2</sup> )
<b>CSP du chef de ménage</b>			
Agriculteurs exploitants	4%	139	1 302
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	3%	137	1 236
Cadres et professions intellectuelles supérieures	17%	142	1 364
Professions intermédiaires	15%	124	1 229
Employés	36%	113	1 208
Ouvriers	18%	111	1 163
Retraités	5%	119	1 364
Autres personnes sans activité professionnelle	2%	111	1 174
<b>Région Hauts-de-France</b>	<b>100%</b>	<b>121</b>	<b>1 247</b>

Champ des maisons : permis délivrés en 2016 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, qu'il soit acheté ou non

Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2016

## Prix des maisons en 2016 selon le mode de chauffage

	Répartition des maisons	Surface moyenne des maisons (en m <sup>2</sup> )	Prix moyen des maisons (en euros/m <sup>2</sup> )
<b>Mode de chauffage</b>			
Gaz	31%	120	1 263
Électricité seule	9%	119	1 259
Électricité et bois d'appoint	4%	127	1 148
Énergies renouvelables seules ou combinées entre elles	22%	128	1 288
Énergies renouvelables combinées à un autre mode	19%	121	1 234
Autres modes de chauffage	15%	116	1 187
<b>Région Hauts-de-France</b>	<b>100%</b>	<b>121</b>	<b>1 247</b>

Champ des maisons : permis délivrés en 2016 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, qu'il soit acheté ou non

Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2016

## Prix des maisons en 2016 selon le degré de finition

	Répartition des maisons	Surface moyenne des maisons (en m <sup>2</sup> )	Prix moyen des maisons (en euros/m <sup>2</sup> )
<b>Degré de finition</b>			
Totalement terminé	22%	124	1 289
Prêt à décorer	69%	120	1 259
Clos et couvert	9%	123	1 066
<b>Région Hauts-de-France</b>	<b>100%</b>	<b>121</b>	<b>1 247</b>

Champ des maisons : permis délivrés en 2016 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, qu'il soit acheté ou non

Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2016

## Note explicative

### Source

L'enquête sur le prix du terrain et du bâti (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2016 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 édifiée 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 2016 : 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 2016 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2016.

Champ des maisons : France entière, permis délivrés en 2016 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

### Définitions

**Label de performance énergétique** : par défaut, toutes les nouvelles constructions sont soumises à la réglementation thermique 2012. À cette réglementation, s'ajoute pour certains projets, un label qui pouvait être selon le questionnement 2016 : un bâtiment à énergie positive, une maison passive, HPE ou THPE-Effinergie+.

**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, le questionnaire ainsi que les résultats détaillés depuis 2006, consulter le site <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/s/marches-logement-maisons-individuelles.html>.

Conception – réalisation :

DREAL

Hauts-de-France

Service IDDÉE

Atelier des données

Eric Kaczmarek

Franck Lequesne

Contacts :

**Franck Lequesne**

tél. : 03 20 40 53 98

[franck.lequesne@developpement-durable.gouv.fr](mailto:franck.lequesne@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 :

[http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits\\_editoriaux/Publications/Datalab\\_essentiel/2017/datalab-essentiel-123-prix-terrains-batir-octobre2017-d.pdf](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits_editoriaux/Publications/Datalab_essentiel/2017/datalab-essentiel-123-prix-terrains-batir-octobre2017-d.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 :  
Vincent MOTYKA

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