

Le prix des terrains à bâtir dans les Hauts-de-France en 2017

Les bulletins de la DREAL Hauts-de-France

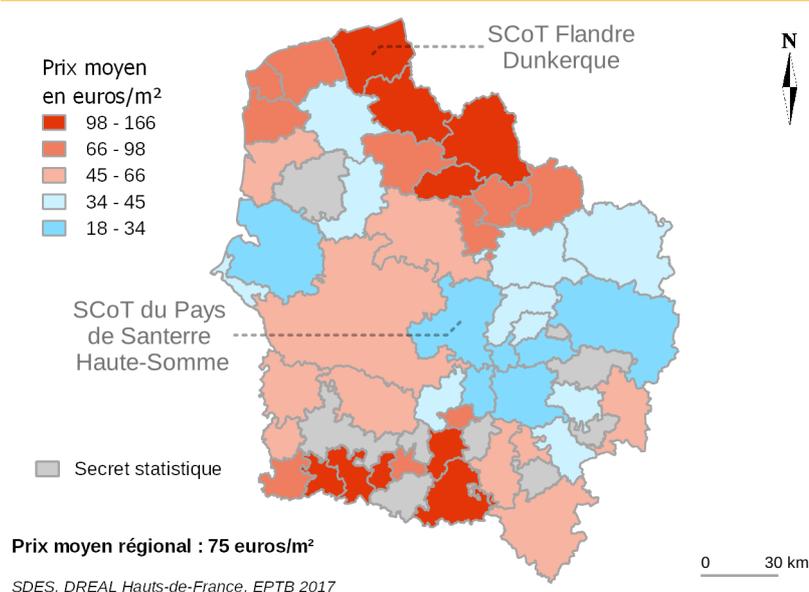
En 2017, le prix moyen du mètre carré de terrain acheté dans les Hauts-de-France pour y faire construire une maison individuelle atteint 75 euros, en progression de 4,3 % par rapport à 2016.

Cette hausse est en partie compensée par la baisse de la superficie moyenne des terrains achetés. Entre 2016 et 2017, la surface moyenne des terrains est passée de 866 à 844 m². Au final, le prix d'achat moyen d'un terrain dans la région augmente et s'établit à 63 200 euros (62 200 euros en 2016). Comme les années précédentes, le prix du terrain ne dépasse pas le tiers du budget du projet de logement (29,4 %).

Le coût moyen de la maison dans les projets de construction progresse de 4,1 % en un an. Il s'élève à 157 700 euros pour une superficie moyenne de 123 m².

Un peu plus de 42 % des maisons neuves intègrent des énergies renouvelables, contre 51,3 % France métropolitaine. Le mode de chauffage préféré par les ménages qui ont reçu une autorisation de construire une maison individuelle reste le gaz (30,2 %, contre 12,9 % en France métropolitaine).

Prix moyen des terrains achetés en 2017, à l'échelle SCoT



De fortes disparités spatiales dans le prix des terrains

Le prix moyen du mètre carré de terrain à bâtir dans la région s'établit à 75 euros. Cette valeur est inférieure au prix moyen observé au niveau métropolitain (85 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 115 euros/m². Par contre, dans les espaces moins urbanisés de la région, les niveaux de prix sont plus faibles : par exemple dans le SCoT du Pays de Santerre Haute Somme, le prix moyen du mètre carré s'établit à 29 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 45 euros le mètre carré dans les communes situées en dehors des aires urbaines à près de 130 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 | 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% | 45 | 1 123 | 50 093 | 25% |
| Commune appartenant à une aire urbaine de moins de 50 000 habitants | 6% | 55 | 929 | 51 359 | 25% |
| Commune appartenant à une aire urbaine de 50 000 à 99 999 habitants | 10% | 66 | 894 | 58 806 | 28% |
| Commune appartenant à une aire urbaine de 100 000 à 199 999 habitants | 13% | 68 | 898 | 61 209 | 29% |
| Commune appartenant à une aire urbaine de 200 000 à 499 999 habitants | 27% | 81 | 740 | 60 282 | 29% |
| Commune appartenant à une aire urbaine de 500 000 à 9 999 999 habitants (*) | 22% | 129 | 637 | 82 185 | 34% |
| Commune appartenant à l'aire urbaine de Paris | 4% | 103 | 858 | 88 184 | 36% |

(*) Hors aire urbaine de Paris

Champ : Terrains achetés par des particuliers en 2017 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2017

Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2017

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 64 euros/m² (+10 % par rapport à 2016) et les cadres et professions intellectuelles supérieures 88 euros/m² (+5,5 % par rapport à 2016). Les écarts de prix des terrains sont aussi sensibles selon l'âge de l'acheteur : 66 euros/m² pour les moins de 30 ans (+7 % par rapport à 2016) et 85 euros pour les 60 ans ou plus (+11 % par rapport à 2016).

Prix, superficie et part des terrains achetés dans le coût total (achat du terrain + construction) en 2017

| | 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 | s | s | s | s | s |
| Artisans, commerçants, chefs d'entreprise | s | s | s | s | s |
| Cadres et professions intellectuelles supérieures | 19% | 88 | 933 | 82 455 | 30% |
| Professions intermédiaires | 15% | 79 | 821 | 64 937 | 30% |
| Employés | 38% | 72 | 794 | 57 502 | 29% |
| Ouvriers | 18% | 64 | 814 | 52 052 | 29% |
| Retraités | 4% | 87 | 689 | 60 320 | 27% |
| Autres personnes sans activité professionnelle | 2% | 54 | 1 026 | 55 056 | 26% |
| Classe d'âge du chef de ménage | | | | | |
| Moins de 30 ans | 32% | 66 | 856 | 56 480 | 29% |
| 30 à 39 ans | 40% | 76 | 846 | 64 431 | 30% |
| 40 à 49 ans | 17% | 83 | 838 | 69 598 | 30% |
| 50 à 59 ans | 7% | 83 | 846 | 70 420 | 30% |
| 60 ans ou plus | 4% | 85 | 750 | 64 095 | 28% |
| Région Hauts-de-France | 100% | 75 | 844 | 63 194 | 29% |

(s : secret statistique)

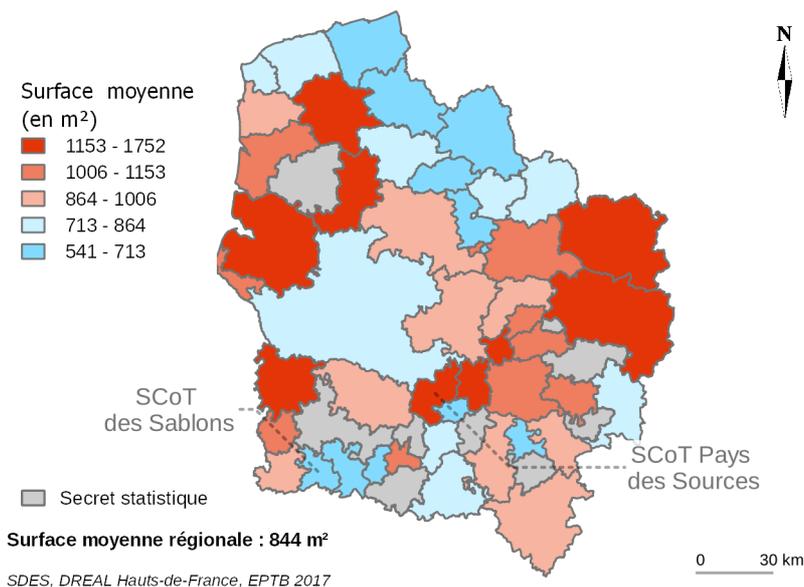
Champ : Terrains achetés par des particuliers en 2017 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2017

Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2017

Des terrains plus petits pour compenser en partie la hausse du prix du foncier

Face à la hausse des prix des terrains, 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 866 m² en 2016 à 844 m² l'année suivante. Cette surface est inférieure à la moyenne nationale qui se situe à 920 m². En général, les terrains les plus petits sont localisés dans les territoires les plus denses de la région ou à proximité.

Surface des terrains achetés en 2017, à l'échelle SCoT



Dans la région, c'est dans le SCoT des Sablons, en bordure parisienne, que les terrains acquis en 2017 sont globalement les plus petits (un peu moins de 540 m²). Les terrains les plus grands sont localisés sur le SCoT du Pays des Sources (près de 1 752 m² en moyenne).

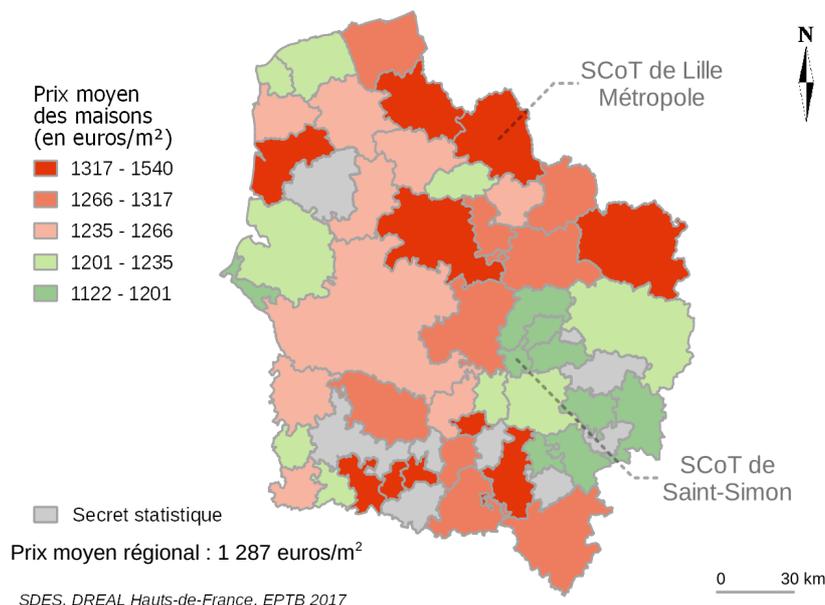
Malgré ces surfaces plus petites, le prix d'achat moyen des terrains progresse de 1,6 % sur un an pour s'établir à 63 200 euros (62 200 euros en 2016), en dessous de la moyenne nationale (78 100 euros).

Le montant total moyen d'une opération, à savoir le montant prévisionnel de la maison ajouté au coût du terrain, se chiffre à 215 300 euros (239 300 euros France entière). Le prix du terrain représente en moyenne 29,4 % de ce montant total. Cette part varie, comme le prix du terrain, selon la taille de l'agglomération passant de 25,4 % en zone rurale à 33,8 % 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 1 287 euros (1 247 euros en 2016), montant inférieur à la moyenne nationale qui s'élève à 1 394 euros. Comme pour le prix des terrains à bâtir, les plus importants centres urbains de la région présentent des prix plus élevés qu'ailleurs : 1 427 euros par m² pour le SCoT de Lille métropole contre un peu plus de 1 100 euros par m² pour le SCoT Saint Simon.

Prix des maisons achetées en 2017, à l'échelle SCoT

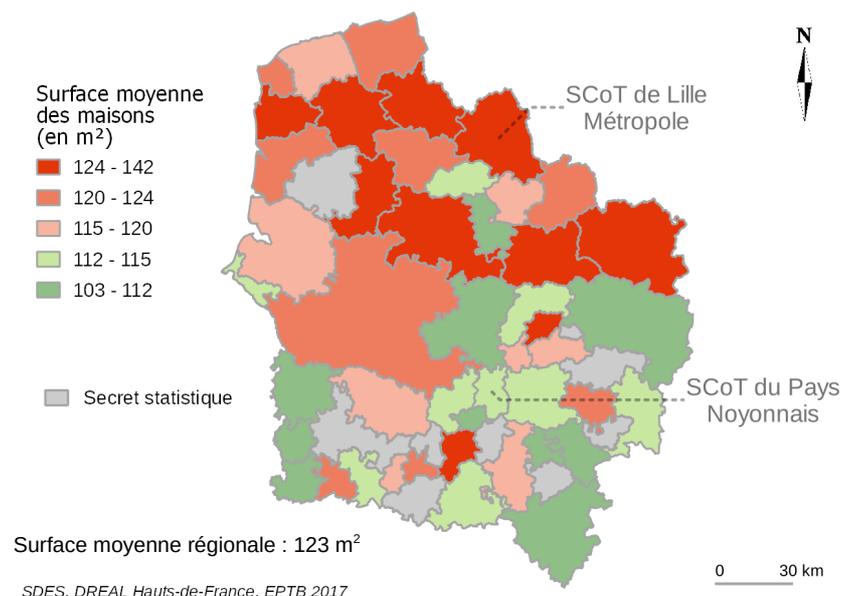


Remarque :

L'analyse sur les maisons porte sur la totalité des permis de construire déposés en 2017, 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 123 m² (121 m² en 2016). 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 2017, à l'échelle SCoT



Cette surface varie en Hauts-de-France entre 142 m² dans le SCoT de Lille Métropole et 104 m² dans le SCoT du Pays Noyonnais.

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, 67 % d'entre eux ont moins de 40 ans. Le coût prévisionnel d'une maison est proche de 157 700 euros (166 700 sur 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 1 348 euros/m², contre 1 133 euros/m² pour le degré de finition clos et couvert. Le coût varie également selon le maître d'œuvre entre 1 677 euros/m² lorsqu'il s'agit d'un architecte et 1 172 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 (1 301 euros/m² en moyenne pour des maisons aux énergies renouvelables seules ou combinées, contre 1 232 euros/m² pour une maison chauffée à l'électricité et bois d'appoint). En 2017, les énergies renouvelables (bois, pompe à chaleur, solaire thermique), seules ou combinées entre elles ont été choisies dans 21 % 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 (42 % contre 51 % au niveau France métropolitaine).

Le chauffage au gaz exclusivement est choisi par 30 % des ménages faisant construire une maison dans la région (13 % 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 1 297 euros/m² (1 398 euros/m² en France métropolitaine).

Prix des maisons en 2017 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 |
|---------------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--|
| Classe d'âge du chef de ménage | | | | | |
| Moins de 30 ans | 29% | 115 | 1 231 | 141 683 | 71% |
| 30 à 39 ans | 39% | 125 | 1 253 | 156 235 | 70% |
| 40 à 49 ans | 18% | 130 | 1 326 | 172 859 | 70% |
| 50 à 59 ans | 8% | 123 | 1 398 | 171 635 | 70% |
| 60 ans ou plus | 7% | 121 | 1 470 | 177 620 | 72% |
| Région Hauts-de-France | 100% | 123 | 1 287 | 157 687 | 71% |

Champ des maisons : permis délivrés en 2017 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, qu'il soit acheté ou non
Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2017

Prix des maisons en 2017 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 |
|---|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------|---|
| CSP du chef de ménage | | | | | |
| Agriculteurs exploitants | s | s | s | s | s |
| Artisans, commerçants, chefs d'entreprise | 5% | 143 | 1 241 | 177 585 | 70% |
| Cadres et professions intellectuelles supérieures | 19% | 140 | 1 405 | 197 116 | 70% |
| Professions intermédiaires | s | s | s | s | s |
| Employés | 36% | 116 | 1 230 | 143 134 | 71% |
| Ouvriers | 17% | 111 | 1 192 | 131 829 | 71% |
| Retraités | 5% | 119 | 1 469 | 174 673 | 73% |
| Autres personnes sans activité professionnelle | 2% | 118 | 1 224 | 144 765 | 74% |
| Région Hauts-de-France | 100% | 123 | 1 287 | 157 687 | 71% |

(s : secret statistique)

Champ des maisons : permis délivrés en 2017 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, qu'il soit acheté ou non
Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2017

Prix des maisons en 2017 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 |
|--|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------|---|
| Mode de chauffage | | | | | |
| Gaz | 30% | 121 | 1 297 | 156 826 | 69% |
| Électricité seule | 10% | 119 | 1 280 | 152 584 | 71% |
| Électricité et bois d'appoint | 3% | 129 | 1 232 | 158 583 | 73% |
| Énergies renouvelables seules ou combinées entre elles | 22% | 129 | 1 301 | 168 287 | 73% |
| Énergies renouvelables combinées à un autre mode | 21% | 122 | 1 294 | 158 165 | 70% |
| Autres modes de chauffage | 15% | 117 | 1 248 | 146 576 | 71% |
| Région Hauts-de-France | 100% | 123 | 1 287 | 157 687 | 71% |

Champ des maisons : permis délivrés en 2017 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, qu'il soit acheté ou non
Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2017

Prix des maisons en 2017 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 |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------|---|
| Degré de finition | | | | | |
| Totalement terminé | 21% | 127 | 1 348 | 171 050 | 72% |
| Prêt à décorer | 69% | 122 | 1 290 | 157 008 | 70% |
| Clos et couvert | 10% | 119 | 1 133 | 135 227 | 70% |
| Région Hauts-de-France | 100% | 123 | 1 287 | 157 687 | 71% |

Champ des maisons : permis délivrés en 2017 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, qu'il soit acheté ou non
Source : SDES – Dreal Hauts-de-France EPTB 2017

Note explicative

Source

L'enquête sur le prix du terrain et du bâti (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2017 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 2017 : 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 2017 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2017.

Champ des maisons : France entière, permis délivrés en 2017 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 Renouveau 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

Pascale Leblond (cartographie)

Franck Lequesne

Contacts :

Franck Lequesne

tél. : 03 20 40 53 98

franck.lequesne@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/2018-11/datalab-essentiel-157-prix-terrains-batir-eptb-2017-octobre2018.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