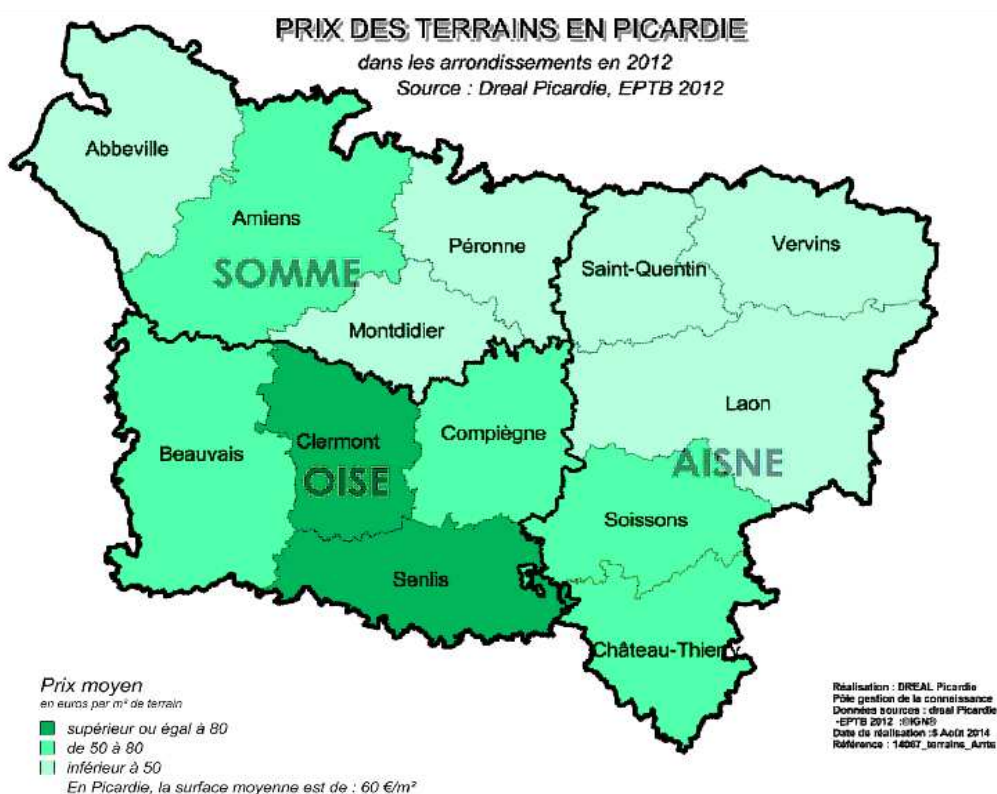


Le prix des terrains à bâtir en Picardie en 2012

n° 34
août
2014

Les dossiers de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PICARDIE

En Picardie, le prix moyen du mètre carré de terrain à bâtir atteint 60 euros en 2012, pour une superficie moyenne de 1200 mètres carrés. Ces prix et surface sont inférieurs aux moyennes observées en France de province. Le prix des terrains est fortement lié à la densité de population : plus faibles en zone rurale, ils grossissent avec la taille des agglomérations. Dans la moitié nord de la Picardie hors arrondissement d'Amiens, les prix sont nettement plus bas que dans la partie sud.



Les terrains un peu moins chers et un peu plus petits qu'en moyenne nationale

Le prix des terrains achetés en Picardie en 2012 est de 60 €/m² en moyenne, légèrement inférieur au prix moyen observé en France de province (63 €/m²). Leur surface moyenne est aussi un peu en dessous de la moyenne de France de province (946 m² contre 1087 m²). Le prix moyen des terrains, toutes surfaces confondues, s'élève à 56 800 €, en dessous de la moyenne de France de province (68 800 €).

L'investissement moyen total d'un acheteur, à savoir le montant prévisionnel de la maison ajouté au coût du terrain, se chiffre à 180 000 € en Picardie, soit 30 000 € de moins qu'en moyenne de Province. La part du terrain représente 30 % environ du coût total du projet (33 % en France de province).

Sur le territoire français, les prix moyens des terrains sont très contrastés. Ils sont fortement liés à la densité de population : plus faibles en zone rurale, ils grossissent avec la taille des agglomérations tandis que la surface des terrains, elle, diminue. En Île-de-France, le prix moyen des terrains atteint 210 €/m², de très loin le plus élevé de France. Loinderrrière mais se détachant pourtant des autres régions, les prix en Provence-Alpes-Côte d'Azur, Languedoc-Roussillon, Alsace et Rhône-Alpes oscillent entre 100 et 130 €/m². Dans ces régions (celle de PACA exceptée), les surfaces moyennes des terrains sont également moins élevées qu'ailleurs et ne dépassent pas un millier de mètres carrés. Les prix moyens des terrains dans les régions Auvergne, Bourgogne et Limousin sont, à l'opposé de ces régions, inférieurs à 40 €/m² alors que les surfaces moyennes excèdent les 1300 m².

Prix et surface moyens des terrains achetés en 2012 en Picardie

arrondissements, départements, région, France métropolitaine	Répartition des terrains en Picardie (en %)	Prix moyen des terrains en euros / m ²	Surface moyenne des terrains (en m ²)	Prix moyen des terrains (en euros)	Coût total moyen : terrain + maison (en euros)
021 Château-Thierry	4%	51	1 031	52 300	179 600
022 Laon	9%	33	1 075	35 500	157 400
023 Saint-Quentin	4%	35	1 016	35 900	160 600
024 Soissons	5%	56	819	46 000	168 700
025 Vervins	3%	16	1 320	21 400	136 700
601 Beauvais	12%	70	991	69 300	189 900
602 Clermont	10%	88	755	66 500	189 200
603 Compiègne	9%	69	891	61 600	185 100
604 Senlis	9%	132	801	106 000	244 500
801 Abbeville	10%	34	1 147	39 100	156 100
802 Amiens	15%	66	884	58 700	187 600
803 Montdidier	5%	42	1 060	44 200	170 600
804 Péronne	5%	40	877	35 100	151 000
Aisne	24%	38	1 031	38 700	161 400
Oise	41%	87	865	75 300	201 200
Somme	35%	48	983	47 500	170 700
Picardie	100%	60	946	56 800	181 000
France de province		63	1 087	68 800	208 500
France métropolitaine		67	1 073	71 900	212 700

Source : Dreal picardie, Enquête sur le prix des terrains à bâtir 2012

Les terrains plus chers au sud de la région et dans l'arrondissement d'Amiens

Ces contrastes s'observent également au sein de la Picardie, qui se retrouve ainsi coupée en deux. Dans les arrondissements de la moitié nord, le prix moyen ne dépasse pas 42 €/m², excepté dans l'arrondissement le plus urbanisé, celui d'Amiens, où il grimpe à 66 €/m². Dans la partie sud, les prix sont les plus élevés dans les quatre arrondissements de l'Oise (70 €/m² et plus) et plus particulièrement dans celui de Senlis où ils atteignent 132 €/m² en moyenne. Dans les arrondissements de Château-Thierry et Soissons, au sud de l'Aisne, les prix sont un peu plus faibles que dans l'Oise mais se démarquent quand même de ceux pratiqués au Nord.

Depuis 2006, les prix ont grimpé et les surfaces diminué

Depuis 2006, le prix moyen des terrains a progressé et leur surface moyenne diminué, en Picardie comme en France de Province, et également en Île-de-France. En Picardie, le prix moyen est passé de 41 €/m² et la surface moyenne de 1208 m² en 2006 à un prix moyen de 60 €/m² et à une surface moyenne de 1073 m² en 2012.

Le choix géographique du terrain est fortement influencé par son coût. Le prix du terrain diverge donc forcément selon la catégorie socio professionnelle de l'acheteur. Les ouvriers achètent plus loin des villes et payent leur terrain en Picardie 46 €/m² en moyenne contre 70 €/m² pour les cadres et les retraités. Les écarts de prix sont moins prononcés selon l'âge de l'acheteur. Le prix moyen augmente cependant avec l'âge, de 56 €/m² pour les moins de 30 ans à 68 €/m² au-delà de 50 ans. À partir de 30 ans, la surface des terrains décroît au contraire avec l'âge du chef de ménage, duquel dépend la taille de la famille.

Prix moyen et surface moyenne des terrains en 2012 en Picardie selon la catégorie socioprofessionnelle et l'âge de l'acheteur
nd : donnée non diffusable

	Répartition des terrains en Picardie (en %)	Prix moyen des terrains en euros / m ²	Surface moyenne des terrains (en m ²)	Prix moyen des terrains (en euros)	Coût total moyen : terrain + maison (en euros)
Catégorie socioprofessionnelle du demandeur					
01 : Agriculteurs exploitants	1%	nd	nd	nd	nd
02 : Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	3%	38	1 689	64 400	206 200
03 : Cadres et professions intellectuelles supérieures	13%	70	1 004	69 800	222 400
04 : Professions intermédiaires	4%	74	909	67 300	204 800
05 : Employés	51%	65	884	57 600	177 300
06 : Ouvriers	22%	46	942	42 900	150 900
08 : Retraités	3%	71	780	55 200	200 000
09 : Autres personnes sans activité professionnelle	3%	70	949	66 100	183 800
Âge de l'acheteur					
1 : Moins de 30 ans	37%	56	932	52 300	167 500
2 : 30 à 39 ans	38%	61	973	59 500	184 400
3 : 40 à 49 ans	14%	61	936	57 300	189 600
4 : 50 à 59 ans	7%	68	927	63 300	203 800
5 : 60 ans ou plus	4%	69	883	60 600	206 800
Total	100%	60	946	56 800	181 000

Source : Dreal Picardie, EPTB 2012

Les nouvelles maisons moins souvent chauffées aux énergies renouvelables en Picardie qu'ailleurs

En 2012, 94 % des ménages picards ayant reçu une autorisation de construire une maison individuelle souhaitent en faire leur résidence principale. Parmi eux, 21 % étaient déjà propriétaires de leur logement, 47 % étaient auparavant locataires dans le privé, 17 % locataires hlm et 15 % logés gratuitement.

Le prix moyen au mètre carré des maisons a progressé en Picardie de 944 €/m² en 2006 à 1076 €/m² en 2012. Leur surface de plancher s'est réduite de 131 m² en moyenne en 2006 à 122 m² en 2012.

Prix et surface moyens des maisons en 2012 en Picardie

départements, région, France métropolitaine	Répartition des maisons en Picardie en 2012 (en %)	Prix moyen en euros / m ² de surface de plancher	Surface de plancher moyenne (en m ²)	Prix moyen (en euros)
Aisne	38%	1 055	122	128 500
Oise	59%	1 109	119	132 100
Somme	57%	1 059	125	132 800
Picardie	100%	1 076	122	131 500
France de province		1 182	125	147 800
France métropolitaine		1 189	125	148 900

Source : Dreal Picardie, EPTB 2012

En 2012, 38 % des ménages qui font construire en Picardie ont opté pour le chauffage « tout électrique », plus qu'en France entière (32 %). En revanche, les Picards ont une moins grande propension à choisir les énergies renouvelables (bois, pompe à chaleur, solaire thermique), seules ou combinées entre elles. Ils ne sont que 11 % contre 22 % en moyenne nationale. Ils sont autant à opter pour les énergies renouvelables associées à un autre mode de chauffage (16 %).

Trois constructions sur quatre sont en Picardie supervisées par un constructeur de maisons individuelles contre la moitié en moyenne nationale. Seulement 14 % des constructions sont supervisées par les particuliers eux-mêmes contre 29 %. Le coût moyen par mètre carré des maisons varie selon le maître d'œuvre entre 913 €/m² lorsque le particulier coordonne lui-même les travaux et 1320 €/m² lorsqu'il s'agit d'un architecte.

Prix moyen et surface moyenne des maisons en 2012 en Picardie selon le degré de finition, le mode de chauffage et le maître d'œuvre

	Répartition des maisons en Picardie (en %)	Prix moyen en euros / m ² de surface de plancher	Surface de plancher moyenne (en m ²)	Prix moyen (en euros)
Degré de finition				
1 : Totalement terminé	25%	1 050	129	135 600
2 : Prêt à décorer	65%	1 109	120	132 600
3 : Clos et couvert	10%	943	121	114 100
Mode de chauffage				
01 : Gaz	6%	1 207	127	153 700
02 : Électricité seule	38%	1 082	112	121 600
03 : Électricité et bois d'appoint	23%	1 039	124	128 800
04 : Énergies renouvelables seules ou combinées entre elles	11%	1 105	143	157 400
05 : Énergies renouvelables combinées à un autre mode	16%	1 049	125	131 700
06 : Autres modes de chauffage	6%	1 068	125	133 700
Maître d'œuvre				
01 : Architecte	2%	1 320	145	191 200
02 : Constructeur de maisons individuelles	75%	1 110	116	128 500
03 : Entrepreneurs ou artisans	7%	1 036	139	144 000
04 : Particuliers	14%	913	143	130 600
05 : Autres cas	1%	1 156	135	155 900
Total	100%	1 076	122	131 500

Source : Dreal Picardie, EPTB 2012

Note explicative :

L'enquête sur le prix du terrain à bâtir (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2012 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.

Définitions :

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) au 1er mars 2012.

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.

Conception – réalisation :

DREAL Picardie
Service GCGE

Unité statistiques

Anne Évrard

Francis Conte (cartographie)

Contacts :

Anne Évrard
Statisticienne
tél. : 03 22 82 25 42
anne.evrard@developpement-durable.gouv.fr

Gérard Geirnaert
tél. : 03 22 82 25 43
gerard.geirnaert@developpement-durable.gouv.fr

Les dossiers de la DREAL Picardie

DREAL Picardie
56 rue Jules Barni
80040 AMIENS Cedex 1
tél. : 03 22 82 25 00
Fax : 03 22 91 73 77

Directeur de la Publication :
Thierry VATIN

courriel de la DREAL :
dreal-picardie@developpement-durable.gouv.fr

ISSN 2104-0540 (papier)
ISSN 2266-8705 (internet)

Dépôt légal : 3^e trim 2014
impression DREAL