Année 2011

Service Connaissance - Division Stratégie des Etudes et Statistiques

Le prix des terrains à bâtir en 2009 en région Nord – Pas-de-Calais

Un prix et une surface en baisse

En 2009, 4 119 permis de construire ont été délivrés à des particuliers pour des maisons individuelles dans le Nord – Pas-de-Calais, soit 14% de moins qu'en 2008. Près de 7% des terrains nécessaires à ces constructions ont été acquis par succession ou donation, les 93% restants ayant été achetés. Parmi ces 3 820 terrains achetés, 2 495 l'ont été en 2009. Ces derniers ont une surface moyenne de 1 065 m² et un prix moyen au m² de 58 euros. Les maisons construites coûtent en moyenne 136 250 euros pour une surface hors oeuvre nette de 136 m². Lorsque le terrain a été acheté, son coût représente 33% de l'investissement global (terrain+maison).

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

Présent pour l'avenir

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
NORD-PAS-DE-CALAIS

DREAL Nord – Pas de Calais

www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr

En 2009, lorsque le terrain a été acheté, le coût total de l'opération de construction d'une maison individuelle dans le Nord – Pas-de-Calais est de 189 760 euros en moyenne, soit en baisse de 7,2% par rapport à 2008. La surface moyenne du terrain a augmenté (+3,7%), tandis que la surface moyenne de la maison continue à diminuer (-3,0%) en un an. Dans le même temps, le prix moyen au m² du terrain a faiblement augmenté : +2,5%, le prix moyen au m² de la maison a faiblement diminué : -2,5%.

33% du coût d'une opération de construction est consacré à l'achat du terrain

Dans ce coût, 33% est consacré à l'achat du terrain, soit un point de plus qu'en 2008. 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 (33%), loin derrière l'Île-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur le Languedoc-Roussillon, respectivement 48%, 46% et 43%.

Prix, surface et part des terrains achetés dans le coût total (achat du terrain + construction) en 2009

	Nombre de terrains	Prix moyen des terrains (euros/m²)	Superficie des terrains achetés (en m²)	Prix des terrains (en euros)	Prix des maisons (en euros)	Part moyenne du prix des terrains dans le coût total
Catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur						
Agriculteurs exploitants	72	38	716	27 231	159 386	27%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	242	46	1 785	81 996	187 399	31%
Cadres et professions intellectuelles supérieurs	788	72	1 092	78 840	166 122	34%
Professions intermédiaires	761	50	1 163	58 337	133 873	32%
Employés et ouvriers	2040	57	929	53 170	116 695	33%
Retraités	197	49	1 217	60 180	159 887	32%
Autres personnes sans activité professionnelle	19	51	1 130	57 663	107 888	39%
Classe d'âge du chef de ménage						
moins de 30 ans	1285	52	1 037	54 110	117 894	33%
30 à 39 ans	1649	60	1 032	61 601	138 190	32%
40 à 49 ans	626	75	923	69 043	148 563	34%
50 à 59 ans	383	45	1 524	68 258	155 936	32%
60 ans ou plus	175	49	1 078	52 576	165 542	30%
Total	**4119**					
Moyenne		**56**	**1 119**	**61 117**	**145 225**	**32%**

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 2009.

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 et pèse beaucoup plus fortement dans le coût total.
Dans Lille et sa périphérie, les coûts d'achat (terrain + maison) dépassent régulièrement les 290 000 euros. Dans le reste de l'aire urbaine, les coûts sont plus proches des 240 000 euros.

Concernant l'évolution du prix total, il apparaît que les écarts par secteur géographique tendent à se creuser. En effet, le prix augmente surtout là où il était déjà élevé, alors qu'il augmente légèrement, se stabilise, voire diminue même là où il était déjà le plus faible.

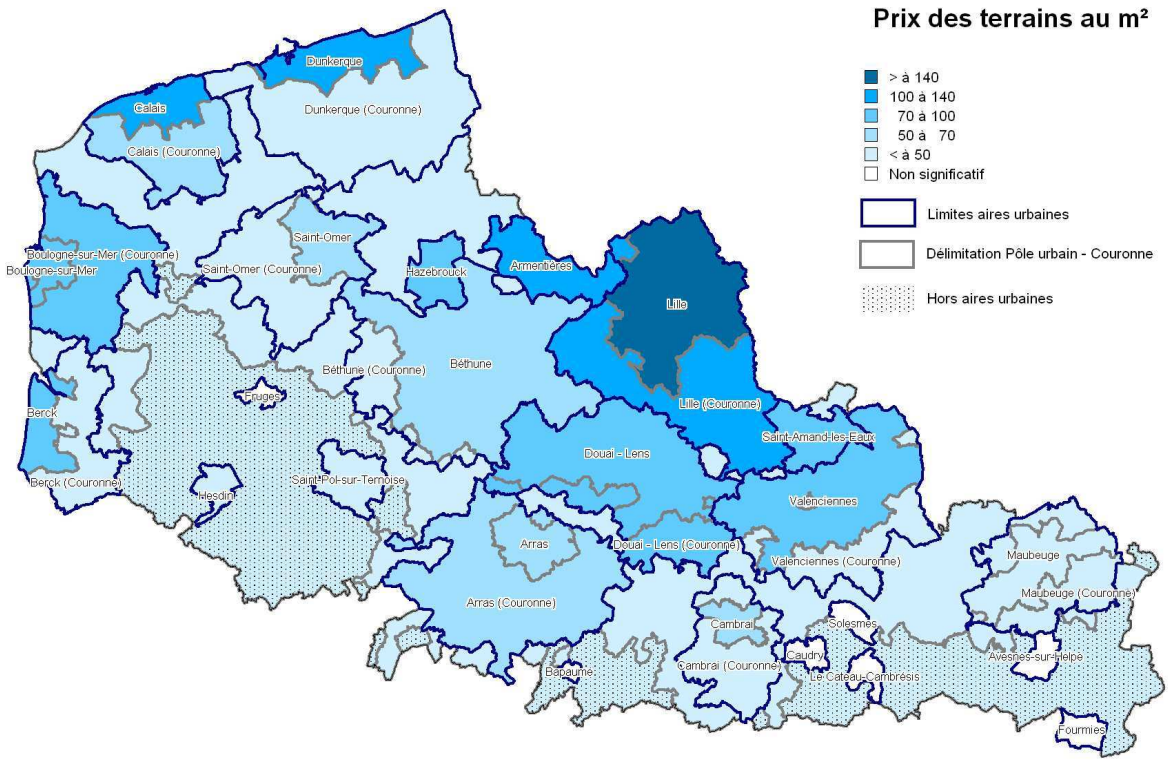
Des terrains plus chers pour les catégories les plus aisées

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. C'est le cas par exemple pour les professions intermédiaires avec une diminution de 21,8% contre une augmentation en moyenne de +2,5% de 2008 à 2009. Dans le même temps, la surface moyenne du terrain acheté a augmenté de 3,7% en un an, et le prix moyen du terrain subit lui aussi hausse plus importante de 6,1% en un an.
En revanche, la surface du terrain acheté n'est pas directement reliée à la nature de ces indicateurs, elle est surtout fonction de la situation géographique : la surface moyenne est supérieure de 70,7% dans le rural éloigné que dans les grandes agglomérations. 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 et surface des terrains en 2009

	Nombre de terrains		Prix moyen des terrains en euros par m²		Surface moyenne des terrains		Prix moyen des terrains en euros		Part du prix des terrains dans le coût total
	2009	Evolution 2008-2009	2009	Evolution 2008-2009	2009	Evolution 2008-2009	2009	Evolution 2008-2009	
Nord	1 131	10,3%	70	9,2%	972	2,1%	68 152	11,1%	34
Pas-de-Calais	1 363	26,2%	49	-0,3%	1 142	3,5%	56 531	3,2%	31
Région	**2 495**	**19,7%**	**58**	**2,5%**	**1 065**	**3,7%**	**61 802**	**6,1%**	**33**
France	***71 923***	***18,0%***	***56***	***-3,0%***	***1 154***	***6,9%***	***64 659***	***4,1%***	***33***

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 2008.

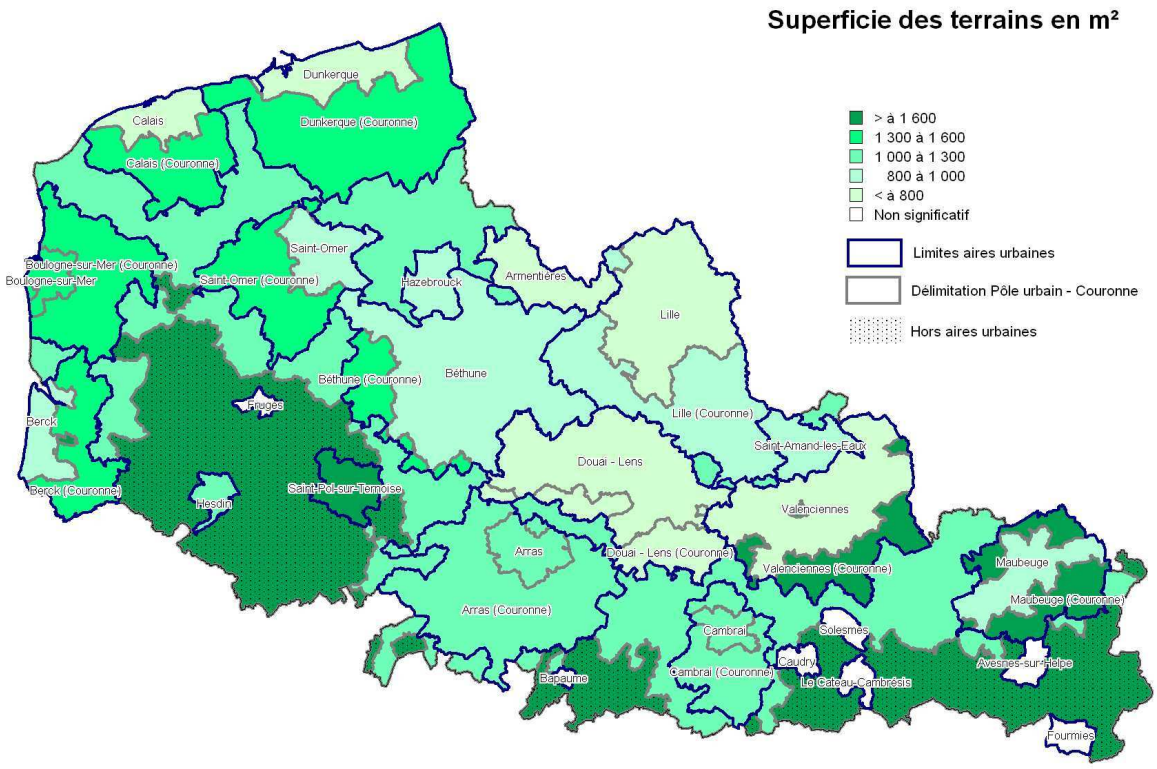


Source : SOeS, EPTB
Champ : Région Nord – Pas-de-Calais, terrains achetés par des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2009.

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 58 €/m² pour l'ensemble de la région mais atteint 70 €/m² dans le Nord, alors que la moyenne nationale est de 56 €/m². La hausse constatée entre 2008 et 2009 concerne le Nord, -9,2% en un an contre -0,3% dans le Pas-de-Calais, alors que le niveau national subit une baisse plus importante : -3,0%.
Lorsqu'on s'intéresse à la carte des prix par unité urbaine, 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. Les prix dépassent le plus souvent dans ce secteur 140 €/m².
Les prix ont augmenté sur tout le territoire régional et seuls quelques aires urbaines rencontrent une baisse des prix moyen au m². Ces quelques baisses de prix sont isolées et correspondent à des spécificités locales du marché.

Des terrains plus petits dans le Nord

Étant donnés les tarifs pratiqués, on comprend alors que les terrains achetés dans le Nord soient plus petits de 170 m² en moyenne que ceux achetés dans le Pas-de-Calais. Toutefois, si on constate une hausse de la taille moyenne du terrain acheté dans la région, cette hausse est plus importante dans le Pas-de-Calais que dans le Nord, respectivement +3.5% et +2.5%. La carte par unité urbaine 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. De même, l'Avesnois concentre des terrains achetés de grande taille, au-delà de 1 250 m². En revanche, les terrains achetés dans la région sont en moyenne plus petits de 89 m² qu'en France entière.



Source : SOeS, EPTB
Champ : Région Nord – Pas-de-Calais, terrains achetés par des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2009.

Le prix des maisons en hausse, la surface en légère baisse

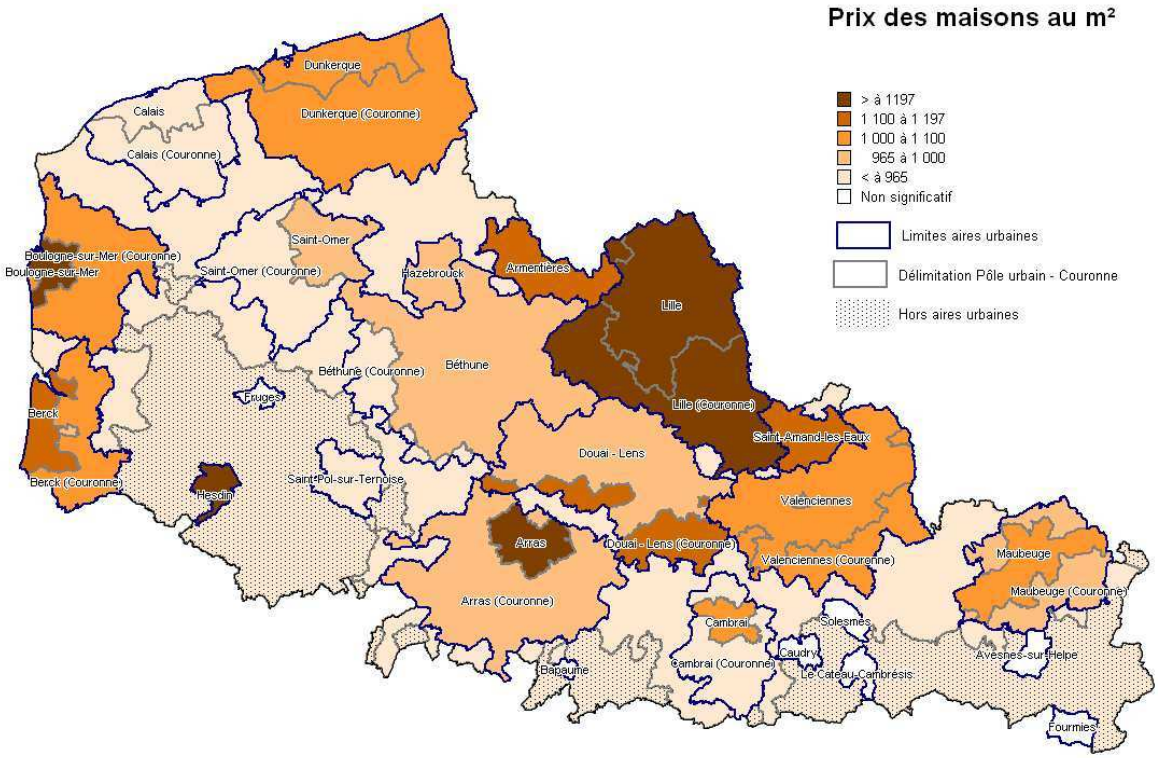
Tout comme pour les terrains, le prix moyen au m² des maisons est également plus important dans le Nord que dans le Pas-de-Calais : 100 €/m² de plus en moyenne. Il est ainsi de 1 004 €/m² dans la région mais atteint 1 054 €/m² dans le Nord, dépassant ainsi la moyenne nationale de 1 052 €/m². Le prix au m² baisse ainsi dans la région de 2,5% en un an. Ces montants n'ont pas d'influence sur les surfaces des maisons puisque la surface est même légèrement plus importante dans le Nord. Dans la région, elle dépasse de 6 m² la surface moyenne des maisons construites en France. Toutefois, la surface moyenne des maisons a baissé de 2,9% en un an.

Prix et surface (SHON) des maisons en 2009

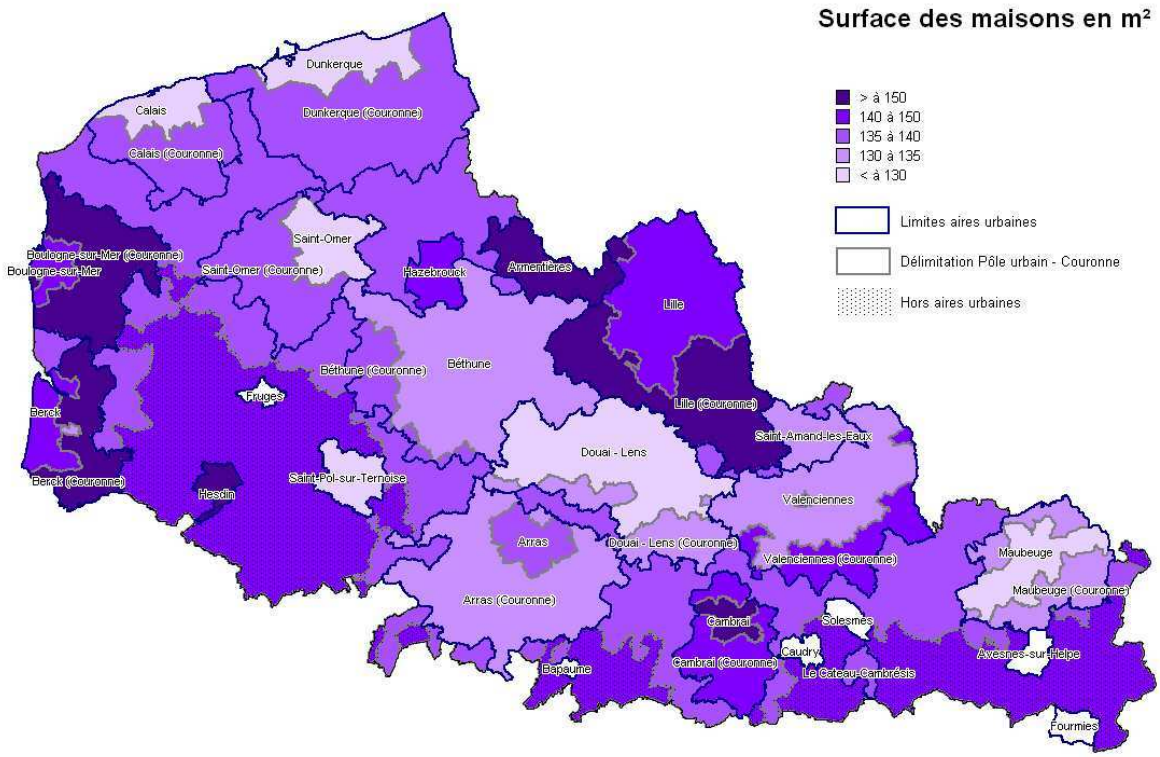
	Nombre de maisons		Prix moyen en euros par m² de SHON		Surface moyenne des maisons en m²		Prix moyen des maisons en euros		Surface moyenne du terrain d'assise en m²	
	2009	Evolution 2008-2009	2009	Evolution 2008-2009	2009	Evolution 2008-2009	2009	Evolution 2008-2009	2009	Evolution 2008-2009 (en %)
Nord	1 972	-1,7	1 054	-3,1	135	-6,1	142 511	-8,7%	950	-7,0
Pas-de-Calais	2 146	-23,0	957	-2,8	136	-0,5	130 493	-3,7%	1 288	-0,2
Région	**4 119**	**-14,1**	**1 004**	**-2,5**	**136**	**-3,0**	**136 248**	**-5,5%**	**1 127**	**-4,4**
France	***111 598***	***-19,7***	***1 052***	***0,5***	***130***	***-2,9***	***136 930***	***-2,2%***	***1 313***	***-3,5***

Source : SOeS, EPTB
Champ : Région Nord – Pas-de-Calais, permis délivrés à des particuliers en 2008 pour la construction d'une maison individuelle.

Ici, le caractère urbain de la zone a peu d'effet sur le prix de la maison. Ce dernier est régi par d'autres données plus difficilement détectables.
De la même façon, il est plus difficile de corréler 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.



Source : SOeS, EPTB
Champ : Région Nord – Pas-de-Calais, permis délivrés à des particuliers en 2009 pour la construction d'une maison individuelle.



Source : SOeS, EPTB
Champ : Région Nord – Pas-de-Calais, permis délivrés à des particuliers en 2009 pour la construction d'une maison individuelle.

L'électricité comme mode de chauffage le plus utilisé

Les maisons bâties sur l'ensemble des terrains (achetés ou non) sont livrées pour les deux tiers « prêtes à décorer ». Près de 48,2% des maisons utilisent l'électricité comme mode de chauffage, 11,5% le gaz et 13,6% les énergies renouvelables. De plus, 23% utilisent les énergies renouvelables en plus d'un autre mode de chauffage. Au total, 36,6% des maisons utilisent, tout ou partie, les énergies renouvelables comme mode de chauffage, contre seulement 17,3% en 2006 (9,6% pour les seules énergies renouvelables). Près de 60% des constructions sont prises en charge par un constructeur de maisons individuelles, 14,1% par un entrepreneur ou artisan et 7,1% par le particulier lui-même, ce qui réduit fortement dans ce cas le coût de la construction. De plus, 16% des constructions sont prises en charge par plusieurs maîtres d'œuvre.

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 moyen (en euros/m² et en euros) et surface moyenne (SHON en m²) des maisons en 2009

	Nombre de maisons (terrain acheté ou non)		Prix moyen en euros par m² de SHON		Surface moyenne des maisons (en m²)		Prix moyen des maisons (en euros)		Surface moyenne du terrain d'assise (en m²)	
	2009	Evolution 2008-2009	2009	Evolution 2008-2009	2009	Evolution 2008-2009	2009	Evolution 2008-2009	2009	Evolution 2008-2009
Degré de finition										
totalement terminé	916	-19,7%	1 018	-2,9%	136	-1,9%	138 062	-4,8%	1 210	0,4%
prêt à décorer	2663	-11,4%	1 027	-1,8%	137	-3,4%	140 801	-5,1%	1 099	-5,4%
clos et couvert	540	-16,7%	855	-6,3%	130	-3,6%	110 704	-9,7%	1 122	-7,3%
Mode de chauffage										
Fioul seul	29	56,5%	954	-24,6%	137	-1,5%	130 432	-25,8%	1 960	17,3%
Electricité seule	1984	-15,0%	980	-1,1%	124	-2,4%	121 345	-3,5%	900	-14,0%
Gaz seul	473	-45,2%	1 054	-3,6%	147	-0,3%	155 231	-3,9%	988	5,7%
Energies renouvelables seules	561	-16,8%	1 042	-9,3%	161	-4,3%	167 332	-13,2%	1 876	11,5%
Energies renouvelables + autre mode	948	110,7%	1 002	1,2%	141	-9,7%	141 170	-8,6%	1 214	-15,6%
Autres	125	-72,5%	953	6,7%	132	-3,1%	125 676	3,4%	1 036	-20,0%
MOE construction										
Architecte seul	142	14,9%	1 336	-2,6%	186	0,3%	248 112	-2,3%	1 810	29,5%
Entrepreneurs, artisans seuls	582	-15,1%	1 021	-2,4%	144	-1,3%	147 025	-3,7%	1 355	1,7%
Constructeur de maisons indiv. seul	2444	-14,3%	1 037	-2,6%	127	-3,9%	131 286	-6,4%	897	-11,4%
Pétitionnaire seul	296	-2,7%	635	-9,2%	140	-2,3%	88 767	-11,3%	1 653	12,4%
Architecte + Entrepreneur	41	-51,5%	1 329	6,4%	162	-16,2%	215 944	-10,8%	1 503	6,0%
Pétitionnaire + autres	492	-18,9%	883	1,4%	145	-5,2%	128 025	-3,8%	1 259	-19,3%
Autres cas	121	-10,9%	1 057	-9,1%	167	15,2%	176 071	4,8%	1 905	62,2%
Total	**4119**	**-14,1%**	**1 127**	**-4,4%**	**136**	**-3,0%**	**136 248**	**-5,5%**	**1 004**	**-2,5%**

Source : SOeS, EPTB

Champ : Région Nord – Pas-de-Calais, permis délivrés à des particuliers en 2008 pour la construction d'une maison individuelle. Ne sont pas décrites les constructions pour lesquelles plusieurs modes de chauffage sont utilisés ou pour lesquelles on a plusieurs maîtres d'œuvre.

Méthodologie et définitions

Le champ de l'enquête sur le prix des terrains à bâtir est constitué des permis délivrés en 2009 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 pseudo-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 édifiée 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.

SHON : Surface hors œuvre nette habitation.
Terrains et coût total : le coût total de la construction et le coût des terrains ont été calculés en en retenant que les constructions pour lesquelles le terrain a été acheté en 2007.
Prix : les prix des terrains et maisons sont TTC ; pour les terrains, ils sont hors frais de notaire et frais d'agence.
Prix moyen en euros par m² : rapport entre la somme des coûts des terrains ou maisons vendus sur la somme des surfaces des terrains ou maisons vendus.
Prix moyen en euros : rapport du coût total de l'ensemble des terrains vendus sur le nombre total de terrains vendus.
Surface moyenne en m² : rapport de la somme de toutes les surfaces des terrains vendus sur le nombre total de terrains vendus.

CHAMP ET METHODOLOGIE

L'ensemble des informations publiées dans cette note et concernant les terrains achetés sont calculées sur les seuls achats réalisés au cours de l'année 2009 et ayant donné lieu à une autorisation de construire en 2009. Dans les précédentes publication, l'ensemble des achats de terrain avaient été pris en compte, sans restriction sur l'année d'achat. Par ailleurs, la notion de prix moyen en euros par m² publiée ici est différente de la moyenne en euros par m² (moyenne des prix au m² préalablement calculés pour chaque terrain ou maison) qui a été diffusée précédemment.
Les évolutions publiées ici tiennent compte de ces modifications et sont calculées sur des champs homogènes et à méthodologie constante.

Pour en savoir plus

Le prix des terrains à bâtir en 2009
📖 Chiffres et statistiques N°143
CGDD - MEEDDM
Août 2010

Le prix des terrains à bâtir en 2006 en région Nord – Pas-de-Calais
📖 Publication de la Cellule Applications Statistiques de la DRE Nord – Pas-de-Calais
Mai 2008

Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat
Développement durable
Infrastructures, transports et mer
Prévention des risques
Présent pour l'avenir

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 – BP 259 – 59019 LILLE CEDEX
Téléphone : 03 20 40 53 60 – Télécopie : 03 20 40 55 16
Mél : dses.sc.dreal-nord-pdc@developpement-durable.gouv.fr
Site Internet : www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr