

Le prix des terrains à bâtir et des maisons individuelles en 2015

L'achat du terrain représente 35 % du coût d'une maison neuve

En 2015, 10 810 permis de construire ont été délivrés en Occitanie à des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle neuve. Près des deux tiers des terrains ont été achetés, les autres ayant été obtenus par succession ou donation.

Le prix moyen du mètre carré de terrain acheté est de 79 euros, il est constant par rapport à 2014. L'Occitanie se classe au sixième rang parmi les 13 régions, dans la moyenne métropolitaine.

La superficie moyenne des terrains achetés est de 969 m², en baisse par rapport à 2014. Au final, le prix moyen des terrains en Occitanie diminue de 3,6 % sur un an pour s'établir à 76 600 euros.

Les maisons construites ont une surface de plancher (Sdp) de 117 m² et le coût prévisionnel moyen de la construction s'élève à 145 900 €, coût stable par rapport à 2014. Globalement, l'investissement total moyen (terrain + maison), lorsqu'il y a eu achat de terrain, est proche de 218 000 euros, bien inférieur au niveau métropolitain (228 000 €).

Le terrain représente en moyenne 35 % du coût prévisionnel total du projet de construction, pourcentage légèrement supérieur à la moyenne nationale qui s'établit à 33 %.

Près d'un tiers des ménages opte pour l'électricité comme mode unique de chauffage, cette proportion étant en légère hausse par rapport à 2014 (+ 3 points).

Terrains à bâtir

Après plusieurs années de hausse, les prix se stabilisent

Tableau 1 : Prix, surface et part des terrains achetés dans le coût total en 2015

Prix, surface et part des terrains achetés dans le coût total (achat du terrain + construction) en 2015	Répartition des terrains (en %)	Prix moyen des terrains (en €/m ²)	Surface moyenne des terrains (en m ²)	Prix moyen des terrains (en €)	Part du terrain dans le coût total (en %)	Investissement total moyen en € (terrains + maisons)
Catégorie socio-professionnelle de l'acheteur						
Agriculteurs exploitants	1	49	1257	61 200	31	196 900
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	7	74	1064	78 200	35	223 700
Cadres et professions intellectuelles supérieures	20	95	1049	100 100	36	277 400
Professions intermédiaires	15	74	1004	74 500	35	215 000
Employés	39	79	885	69 900	36	196 500
Ouvriers	9	61	1034	63 200	34	184 900
Retraités	7	79	921	72 300	33	219 200
Autres personnes sans activité professionnelle	2	66	952	63 200	33	191 100
Âge de l'acheteur						
Moins de 30 ans	27	66	1022	67 800	35	194 700
30 à 39 ans	37	82	996	81 900	36	229 100
40 à 49 ans	18	94	858	80 300	36	222 700
50 à 59 ans	10	82	928	75 700	34	221 500
60 ans ou plus	8	76	966	73 600	33	225 400
Taille de l'agglomération						
Commune hors aire urbaine	20	45	1309	59 000	30	196 600
Commune appartenant à une aire urbaine de moins de 15 000 h	6	63	978	61 700	31	199 600
Commune appartenant à une aire urbaine de 15 000 à 19 999 h	3	48	1226	59 200	28	210 600
Commune appartenant à une aire urbaine de 20 000 à 24 999 h	1	103	816	84 400	37	229 200
Commune appartenant à une aire urbaine de 25 000 à 34 999 h	2	30	1549	46 300	23	199 800
Commune appartenant à une aire urbaine de 35 000 à 49 999 h	2	32	1675	53 800	26	206 400
Commune appartenant à une aire urbaine de 50 000 à 99 999 h	11	76	812	62 100	31	198 600
Commune appartenant à une aire urbaine de 100 000 à 199 999 h	11	67	1004	66 900	33	200 800
Commune appartenant à une aire urbaine > 200 000 h	43	125	769	96 400	40	240 900
Occitanie	100	79	969	76 600	35	217 800
France métropolitaine	100	78	956	74 800	33	227 700

Source : SOeS, EPTB 2015

Terrains achetés en 2015 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2015



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

Selon la catégorie socio-professionnelle de l'acheteur, le prix moyen varie de 49 à 95 euros /m², les prix les plus élevés concernent les cadres et professions intellectuelles supérieures.

Alors que les ouvriers dépensent en moyenne 185 000 euros (terrain compris) pour leur projet immobilier, ce montant croît à plus de 275 000 euros pour les cadres et les professions intellectuelles supérieures.

La surface moyenne en m² des terrains varie selon la taille de l'agglomération, cette surface étant plus faible dans les grandes aires urbaines.

L'Occitanie dans la moyenne des régions métropolitaines

En 2015, le prix moyen des terrains au mètre carré dépasse les 80 euros pour uniquement cinq régions.

La région Occitanie se situe au sixième rang juste derrière la région Pays de la Loire. La part du terrain dans le coût total de l'opération s'élève à 35 % en Occitanie contre une moyenne de 33 % en France métropolitaine.

En Occitanie, la surface moyenne des terrains est légèrement inférieure à 1 000 mètres carrés.

Tableau 2 : Prix, surface et part des terrains achetés selon la région en 2015

	Prix moyen, médian et surface des terrains achetés en 2015	Prix moyen des terrains (en €/m ²)	Prix médian du terrain (en €/m ²)	Surface moyenne des terrains (en m ²)	Prix moyen des terrains (en €)
1	Ile-de-France	201	225	660	132 700
2	Provence-Alpes-Côte d'Azur	140	174	1 028	143 800
3	Auvergne-Rhône-Alpes	89	100	1 000	89 800
4	Grand-Est	82	110	878	72 100
5	Pays-de-la-Loire	82	92	743	61 300
6	Occitanie	79	107	969	76 600
7	Bretagne	75	94	713	55 800
8	Hauts-de-France	72	93	891	64 000
9	Corse	68	72	1 568	107 000
10	Centre-Val de Loire	57	71	1 034	58 500
11	Nouvelle-Aquitaine	56	65	1 166	65 300
12	Normandie	53	62	1 084	58 000
13	Bourgogne-Franche-Comté	45	52	1 204	53 800
	France métropolitaine	78	93	956	74 800

Terrains achetés en 2015 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2015

Source : SOeS, EPTB 2015

Les prix au mètre carré des terrains augmentent et les surfaces diminuent

Depuis 2013, pour compenser la hausse du prix au mètre carré des terrains, les surfaces moyennes achetées diminuent (969 m² en 2015 contre 1 057 m² en 2013).

Les prix moyens les plus élevés se situent dans les départements des Pyrénées-Orientales, de l'Hérault, du Gard et de Haute-Garonne. Les surfaces moyennes les plus grandes sont rencontrées en zone rurale : ainsi dans le Lot, la surface moyenne du terrain est pratiquement 5 fois supérieure à celle du département des Pyrénées-Orientales.

Tableau 3 : Prix, surface et part des terrains achetés selon les départements en 2015

Prix, surface et part des terrains achetés dans le coût total (achat du terrain + construction) en 2015	Répartition des terrains (en %)	Prix moyen des terrains (en €/m ²)	Surface moyenne des terrains (en m ²)	Prix moyen des terrains (en €)	Part du terrain dans le coût total (en %)	Investissement total moyen (terrain + maison) (en €)
Ariège	2	34	1 379	46 600	25	188 500
Aude	7	75	791	59 100	33	181 400
Aveyron	4	33	1 419	46 700	22	214 900
Gard	15	105	837	87 900	40	219 700
Haute-Garonne	20	92	1 033	95 000	38	253 300
Gers	4	28	1 832	51 400	25	207 800
Hérault	16	177	572	101 200	43	234 500
Lot	3	15	2 083	30 700	17	184 100
Lozère	1	36	1 176	42 800	20	217 100
Hautes-Pyrénées	4	42	1 228	51 100	25	202 100
Pyrénées-Orientales	11	190	442	84 200	40	212 600
Tarn	8	47	1 065	49 700	27	182 800
Tarn-et-Garonne	5	35	1 510	52 800	27	194 400
Occitanie	100	79	969	76 600	35	217 000

Terrains achetés en 2015 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2015

Source : SOeS, EPTB 2015

Des prix plus élevés sur le littoral

Carte 1 : Prix des terrains achetés par communauté d'agglomération en 2015

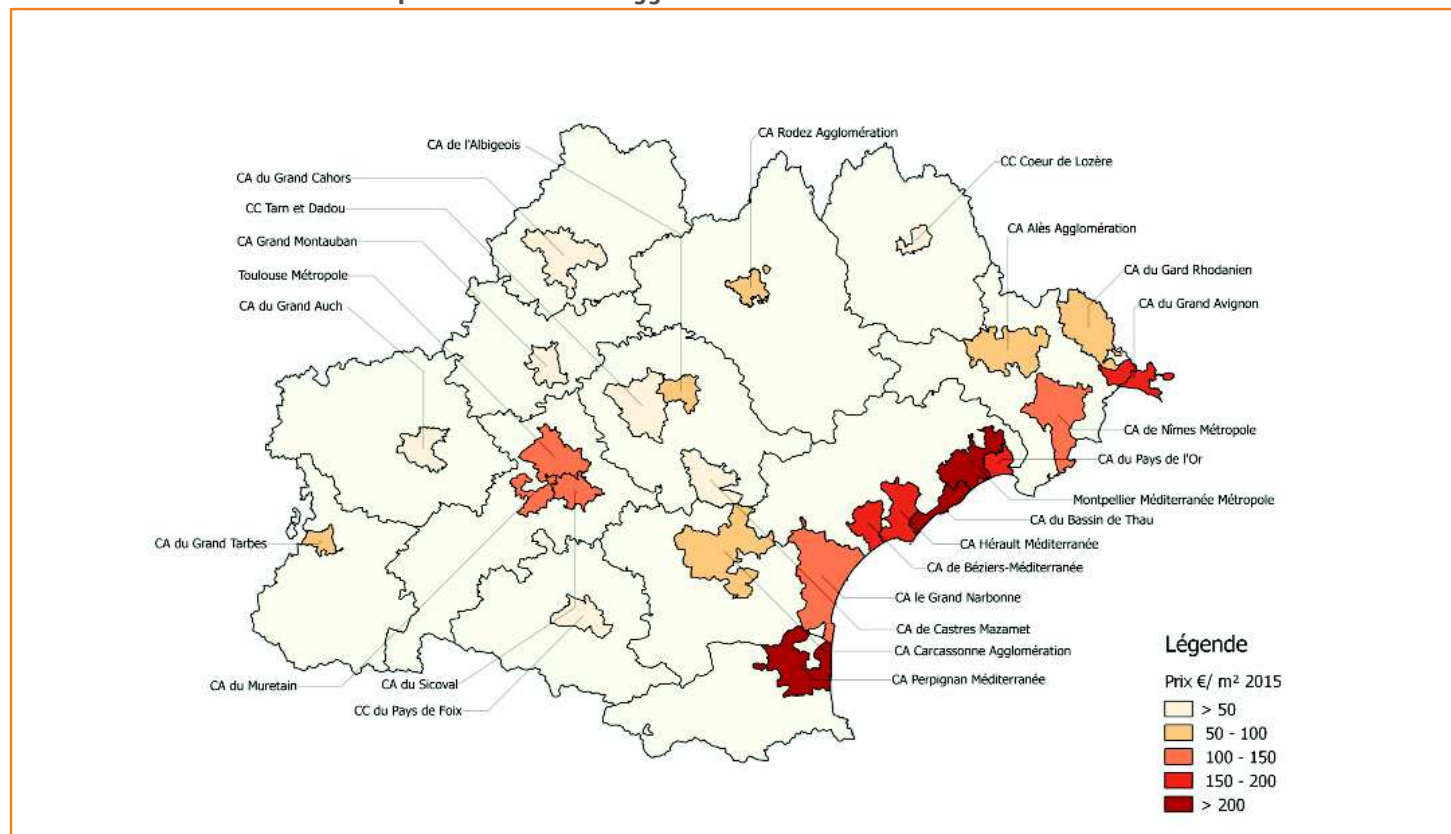


Tableau 4 : Prix, surface et part des terrains achetés selon la communauté d'agglomération en 2015

Prix, surface et part des terrains achetés dans le coût total (achat du terrain + construction) en 2015	Prix moyen des terrains (en €/m ²)	Surface moyenne des terrains (en m ²)	Prix moyen des terrains (en €)	Part du terrain dans le coût total (en %)	Investissement total moyen (terrains + maisons) (en €)
Montpellier Méditerranée Métropole	268	462	123 800	47	264 400
Toulouse Métropole	141	914	129 000	41	313 100
CA du Bassin de Thau	212	486	103 100	46	224 100
CA Perpignan Méditerranée	204	424	86 300	40	217 800
CA de Béziers-Méditerranée	196	429	84 200	40	209 200
CA du Pays de l'Or	187	821	153 600	45	338 400
CA du Grand Avignon	186	634	118 100	46	257 200
CA Hérault-Méditerranée	183	506	92 500	42	218 900
CA du Sicoval	145	820	119 000	41	291 500
CA de Nîmes Métropole	137	744	102 300	43	235 600
CA du Muretain	114	782	88 800	37	238 900
CA le Grand Narbonne	111	582	64 500	34	190 100
CA du Gard Rhodanien	88	927	81 800	37	220 500
CA Alès Agglomération	66	1158	75 900	37	205 900
CA Rodez Agglomération	65	1017	66 600	26	254 500
CA Carcassonne	64	877	56 100	31	179 900
CA de l'Albigeois	56	902	50 500	27	183 400
CA du Grand Tarbes	54	918	50 000	25	196 000
CA de Castres Mazamet	48	962	46 400	25	185 500
CC Tarn et Dadou	48	1059	50 900	27	184 900
CC du Pays de Foix	44	1206	53 300	27	193 900
CA Grand Montauban	40	1408	55 700	27	209 700
CC Coeur de Lozère	38	993	37 400	17	217 200
CA du Grand Auch	26	1793	46 000	21	216 800
CA du Grand Cahors	20	1663	33 600	19	180 900

En 2015, dans les communes du bord du littoral, les prix moyens du foncier dépassent très souvent 180 euros. La proximité de la mer et la vitalité démographique sont des facteurs déterminants des prix.

Dans les plus grandes communautés d'agglomération, la part du terrain représente un peu moins de la moitié du coût prévisionnel total du projet de construction.

La hiérarchie des surfaces est logiquement l'inverse de celle observée pour les prix du m² de terrain : les superficies les plus élevées se situent dans les communautés d'agglomération des départements ruraux.

Avertissement : selon le découpage territorial, l'échantillon peut être disparate, les prix moyens peuvent en conséquence varier très fortement, les valeurs moyennes calculées étant sensibles au lancement de nouvelles opérations (lotissements...).

Terrains achetés en 2015 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2015
Source : SOEs, EPTB 2015

MAISONS NEUVES

Des prix légèrement inférieurs à la moyenne nationale

L'analyse porte sur la totalité des permis de construire déposés, sans tenir compte de la date d'acquisition du terrain qui peut être antérieure à la date du dépôt du permis de construire.

Tableau 5 : Prix et surface de plancher des maisons en 2015 selon plusieurs variables

Coût prévisionnel et surface (Sdp) des maisons en 2015 selon plusieurs variables	Répartition des maisons (en %)	Prix moyen Sdp (en €/m ²)	Sdp moyenne (en m ²)	Prix moyen (en €)	Surface moyenne des terrains d'assise (en m ²)
Catégorie socio-professionnelle de l'acheteur					
Agriculteurs exploitants	3	1 220	127	154 500	2 039
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	8	1 142	126	144 100	1 147
Cadres et professions intellectuelles supérieures	20	1 404	130	182 600	1 194
Professions intermédiaires	14	1 248	116	144 600	1 156
Employés	36	1 174	111	130 300	978
Ouvriers	8	1 086	114	123 500	1 104
Retraités	9	1 362	112	152 000	1 247
Autres personnes sans activité professionnelle	2	1 135	115	130 500	1 120
Âge de l'acheteur					
Moins de 30 ans	24	1 157	115	133 500	1 118
30 à 39 ans	35	1 237	121	149 800	1 137
40 à 49 ans	18	1 230	119	145 900	1 031
50 à 59 ans	12	1 319	113	148 700	1 150
60 ans ou plus	11	1 389	114	157 900	1 232
Taille de l'agglomération					
Commune hors aire urbaine	23	1 220	117	142 700	1 531
Commune appartenant à une aire urbaine de moins de 15 000 habitants	7	1 236	115	142 400	1 191
Commune appartenant à une aire urbaine de 15 000 à 19 999 habitants	3	1 298	120	155 100	1 397
Commune appartenant à une aire urbaine de 20 000 à 24 999 habitants	2	1 256	120	150 600	908
Commune appartenant à une aire urbaine de 25 000 à 34 999 habitants	2	1 267	121	153 300	1 691
Commune appartenant à une aire urbaine de 35 000 à 49 999 habitants	2	1 267	120	151 500	1 798
Commune appartenant à une aire urbaine de 50 000 à 99 999 habitants	10	1 223	116	142 200	943
Commune appartenant à une aire urbaine de 100 000 à 199 999 habitants	11	1 196	118	140 800	1 122
Commune appartenant à une aire urbaine > 200 000 habitants	41	1 265	118	149 100	860
Occitanie	100	1 242	117	145 900	1 125
France métropolitaine	100	1 325	122	161 200	1 063

Construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2015
Source : SOeS, EPTB 2015

En Occitanie, le coût prévisionnel d'une maison est proche de 146 000 €, coût stable par rapport à 2014. Les prix moyens des maisons par m² de surface de plancher (Sdp) s'élèvent à 1 242 €, montant inférieur à la moyenne de la France métropolitaine qui s'établit à 1 325 €. Le prix moyen d'une maison neuve est plus élevé de 18 % pour les 60 ans et plus par rapport au moins de 30 ans.

Prix moyen, surface de plancher (Sdp) des maisons en 2015 par département

Tableau 6 : Prix et surface de plancher des maisons en 2015 par département

Coût prévisionnel et surface (Sdp) des maisons en 2015 par département	Répartition des maisons (en %)	Prix moyen Sdp (en €/m ²)	Sdp moyenne (en m ²)	Prix moyen des maisons (en €)	Surface moyenne des terrains d'assise (en m ²)
Ariège	2	1 176	120	141 000	1 406
Aude	8	1 121	115	129 000	945
Aveyron	4	1 392	122	170 400	1 626
Gard	14	1 190	115	136 900	1 019
Haute-Garonne	19	1 305	121	157 900	1 128
Gers	4	1 313	121	158 300	1 980
Hérault	18	1 238	116	143 400	696
Lot	4	1 264	117	148 400	2 369
Lozère	2	1 388	122	169 700	1 607
Hautes-Pyrénées	4	1 299	122	158 600	1 399
Pyrénées-Orientales	10	1 167	115	133 900	547
Tarn	7	1 244	113	140 700	1 306
Tarn-et-Garonne	5	1 212	120	146 000	1 783
Occitanie	100	1 242	117	145 900	1 125

Les prix moyens des maisons par m² de surface de plancher (Sdp) sont nettement plus élevés en Aveyron et dans le département de la Lozère. Il convient toutefois de relativiser ce constat au regard du faible nombre de maisons construites dans ces départements.

Construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2015
Source : SOeS, EPTB 2015

Tableau 7 : Prix et surface de plancher des maisons en 2015 selon le mode de chauffage et le maître d'oeuvre

Coût prévisionnel et surface (Sdp) des maisons en 2015 selon plusieurs critères	Répartition des maisons (en %)	Prix moyen Sdp (en €/m ²)	Sdp moyenne (en m ²)	Prix moyen des maisons (en €)	Surface moyenne des terrains d'assise (en m ²)
Mode de chauffage					
Gaz	3	1 258	112	140 900	758
Électricité seule	35	1 206	113	135 700	826
Électricité et bois d'appoint	7	1 198	119	143 100	1 173
Énergies renouvelables seules ou combinées entre elles	32	1 293	123	158 800	1 487
Énergies renouvelables combinées à un autre mode	14	1 246	119	148 100	1 179
Autres modes de chauffage	9	1 202	116	139 300	982
Maître d'oeuvre					
Architecte	4	1 559	132	206 300	1 298
Constructeur de maisons individuelles	48	1 304	109	142 500	965
Entrepreneurs ou artisans	14	1 269	120	152 300	1 102
Particuliers	32	1 100	127	139 600	1 359
Autres cas	2	1 344	114	153 200	993
Occitanie	100	1 242	117	145 900	1 125

Construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2015
Source : SOeS, EPTB 2015

En Occitanie, le mode de chauffage le plus souvent retenu en 2015 est le chauffage tout électrique : 35 % des ménages qui font construire en sont équipés. Ce mode de chauffage enregistre une baisse importante par rapport à 2009 (- 13 points).

Un tiers des maisons ont un chauffage à partir d'énergies renouvelables seules ou combinées entre elles, part légèrement en retrait par rapport à 2014.

La part des constructeurs de maisons individuelles représente 48 % des projets. Celle des maisons construites dont la maîtrise d'oeuvre est directement assurée par le pétitionnaire est de 32 %. Seulement 4 % des constructions font l'objet d'une maîtrise d'oeuvre assurée par un architecte.

Sources

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2015 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle en secteur diffus. Elle est exhaustive sur son 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.

Définitions

Sdp : somme des surfaces de plancher 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 d'habitation) au 1 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.

Médiane : valeur qui sépare la série observée en deux groupes de taille identique.

Permis délivrés en 2015 : données issues de Sit@del2, résultats en date réelle; sélection des permis selon leur date de prise en compte sous condition d'un délai de pris en compte inférieur à 6 mois.

Aire urbaine : une aire urbaine est une commune ou 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 dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Directeur de publication

Didier KRUGER

Réalisation

Direction Energie et Connaissance
Département de la Connaissance
Division Statistiques et Valorisation
de la Donnée

Février 2017

ISSN en cours