

## Le prix des terrains et du bâti en Nouvelle-Aquitaine

### Éléments de méthode

#### - description et zonage -

#### Source

L'enquête sur le prix des terrains et du bâti (EPTB) est réalisée **chaque mois** par le Service de la Donnée et des Études Statistiques auprès des particuliers, à partir des informations de la base des permis de construire Sit@del2. La collecte des données est faite par voie postale et leur exploitation est réalisée annuellement. Les particuliers sont interrogés **sur les prix, les caractéristiques du terrain et de la maison édifée sur celui-ci**. Des questions portent également **sur les caractéristiques des ménages** ayant déposé le permis de construire. L'enquête est **exhaustive** sur son champ depuis 2010. Elle bénéficie du **label d'intérêt général et de qualité statistique et elle est obligatoire**.

Les résultats sont disponibles sur le site du [SDES](#). Des données régionales annuelles sont également accessibles sur le site de la [DREAL](#).

#### Champ

Le champ de l'enquête couvre les **permis délivrés dans l'année de l'enquête**, à des particuliers, **pour la construction d'une maison individuelle en secteur diffus** quel que soit l'usage final du logement (résidence principale, secondaire ou autre). Les données recueillies sont redressées annuellement notamment pour tenir compte des permis ayant fait l'objet d'une annulation au cours de l'année. Ces permis sont exclus du champ de l'enquête. La non-réponse fait également

l'objet d'un traitement particulier avant la finalisation des résultats.

**Permis enquêtés dans l'année** : données issues de Sit@del2, résultats en date réelle. Les permis sélectionnés sont ceux pour lesquels l'écart entre la date de prise en compte et la date réelle est inférieure à 6 mois.

**Champ des terrains** : Nouvelle-Aquitaine, terrains achetés par des particuliers pour la construction d'une maison individuelle, permis autorisés dans l'année.

**Champ des maisons** : Nouvelle-Aquitaine, permis délivrés dans l'année à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, qu'il soit acheté ou non.

#### Principales définitions

**Prix moyen des terrains en euros (respectivement des maisons construites)** : rapport du prix total de l'ensemble des terrains achetés en N (ou des maisons construites) sur le nombre total de terrains achetés la même année (ou de maisons construites). Les prix moyens en euros des terrains et des maisons sont TTC. Pour les terrains, ils sont hors frais de notaire et frais d'agence.

**Prix moyen des terrains en euros par m<sup>2</sup> (respectivement des maisons construites)** : rapport du prix total de l'ensemble des terrains achetés en N (ou des maisons construites) sur la surface totale des terrains achetés la même année (ou des maisons construites).



## Foncier

**Surface moyenne des terrains achetés en m<sup>2</sup> (respectivement des maisons construites) :** rapport de la surface totale de l'ensemble des terrains achetés en N (ou des maisons construites) sur le nombre total de terrains achetés la même année (ou de maisons construites).

**Surface de plancher des maisons en m<sup>2</sup> :** 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 Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) pour tous les permis déposés à partir du 1<sup>er</sup> mars 2012.

**Coût moyen du projet en euros (achat du terrain et construction d'une maison individuelle) :** rapport du prix total de l'ensemble des terrains achetés en N et des maisons avec achat du terrain sur le nombre total de terrains achetés la même année.

**Part du prix du terrain dans le coût total du projet en % :** rapport du prix total de l'ensemble des terrains achetés en N sur le coût total du projet (prix total de l'ensemble des terrains achetés en N et des maisons avec achat du terrain).

## Le zonage A/B/C en Nouvelle-Aquitaine

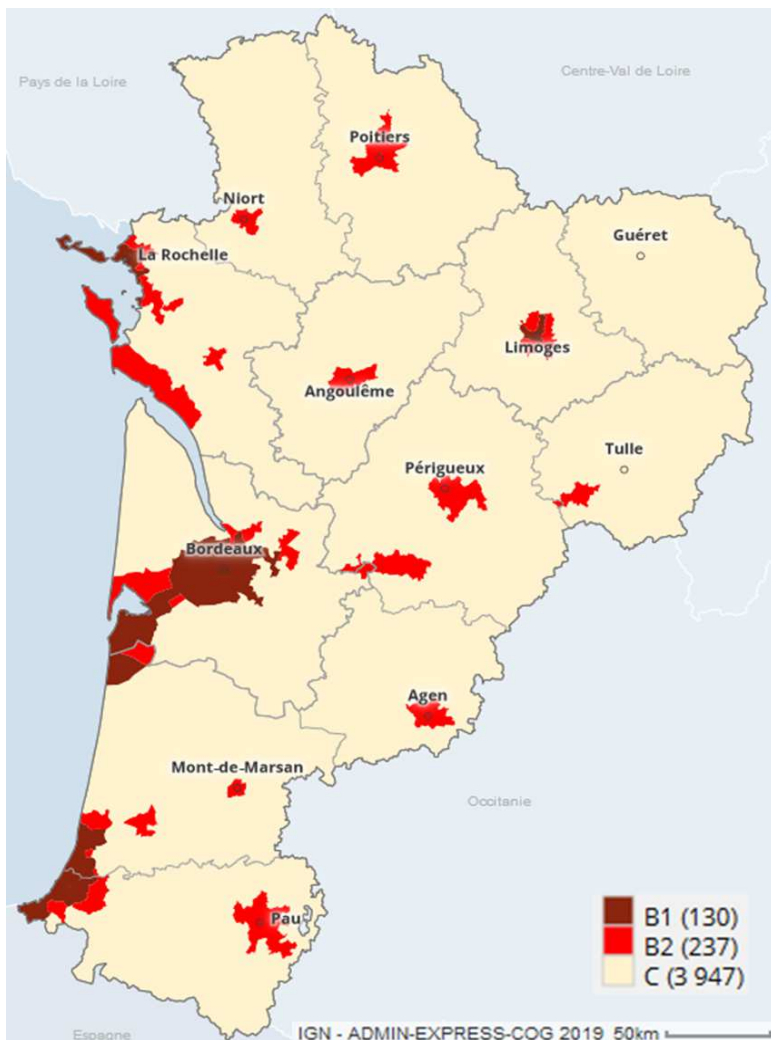
Le zonage A/B/C est de nature réglementaire. Il a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Ce zonage a été révisé en 2006, 2009, 2012 puis 2014. Le critère de classement de chaque commune dans une des zones est la tension du marché immobilier local, définie sur chaque territoire par le niveau d'adéquation entre la demande et l'offre de logements disponibles.

Une zone est dite « tendue » si l'offre de logements n'est pas suffisante pour couvrir la demande. Le territoire national est découpé en 5 zones allant des plus tendues (A, Abis, B1) aux plus détendues (B2, C). Ce zonage A/B/C concerne plusieurs dispositifs en faveur du logement dont le prêt à taux zéro.

Seules les zones B1, B2 et C sont présentes en Nouvelle-Aquitaine. Les zones de plus forte tension du marché immobilier se situent sur La Rochelle et ses alentours, l'île de Ré, Bordeaux métropole, le bassin d'Arcachon, la côte Basque et la ville de Limoges.

Dans une région à dominante rurale, la Creuse est le seul département où toutes les communes sont classées en zone C. Selon le code géographique au 1<sup>er</sup> janvier 2019, la région compte 130 communes en zone B1, 237 en zone B2 et 3 947 en zone C.

## Le zonage réglementaire A/B/C en Nouvelle-Aquitaine



### **Pour en savoir plus sur l'enquête**

**Ministère de la transition écologique et solidaire**

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/enquete-sur-le-prix-des-terrains-batir-eptb>

**DREAL Nouvelle-Aquitaine**

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/les-terrains-a-batir-et-les-maisons-individuelles-r769.html>

### **Pour en savoir plus sur le zonage A/B/C**

**Ministère de la cohésion du territoire**

<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/un-nouveau-zonage-a-b-c-applicable-des-le-1er-octobre-2014-pour-certains-dispositifs>

**Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
Nouvelle-Aquitaine**

**Directeur de publication** : Alice-Anne Médard

**Rédacteur** : Christel Calas  
Mission Connaissance et Analyse des Territoires  
Pôle Observation Etudes et Statistiques

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/observation-etudes-statistiques-r463.html>

**Courriel** :  
[poes.micat.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr](mailto:poes.micat.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr)

**ISSN** : 2607-8007