

Forte hétérogénéité des prix des terrains à bâtir

En 2015, en Nouvelle-Aquitaine, 8 217 particuliers ont acheté un terrain pour faire construire une maison individuelle. Le prix moyen du mètre carré du terrain est de 56 euros et reste parmi les moins élevés de France métropolitaine. La surface moyenne du terrain acheté est de 1 166 m².

La surface moyenne de la maison est de 117 m² contre 120 m² en 2014. L'investissement moyen (terrain + maison) est de 209 900 euros, quasi stable par rapport à l'année précédente.

En 2015, la **Nouvelle-Aquitaine**, forte de sa superficie et de ses départements littoraux, se place au 1^{er} rang dans le classement national pour le nombre de terrains achetés par des particuliers qui veulent construire une maison individuelle.

Le **prix moyen du terrain au m²** est de 56 euros. Pour un quart des terrains achetés, ce prix est inférieur à 26 euros, pour la moitié il est inférieur à 65 euros et à l'opposé, un quart des terrains a un prix supérieur à 122 euros/m².

Logement
Construction

Le prix des
terrains à
bâtir en 2015

Nombre, prix et superficie des terrains achetés en 2015 en France métropolitaine

	Population 2014	Nombre de terrains achetés	Prix moyen (en euros)	Superficie moyenne (en m ²)	Prix moyen en euros/m ²
Auvergne-Rhône-Alpes	7 820 966	6 776	89 770	1 006	89
Bourgogne-Franche-Comté	2 820 623	2 539	53 825	1 204	45
Bretagne	3 276 543	5 520	55 848	713	78
Centre-Val de Loire	2 577 435	2 793	58 530	1 034	57
Corse	324 212	352	106 995	1 568	68
Grand-Est	5 554 645	3 699	72 148	878	82
Hauts-de-France	6 006 156	3 962	64 020	891	72
Île-de-France	12 027 565	2 744	132 740	660	201
Normandie	3 335 645	4 149	57 968	1 084	53
Nouvelle-Aquitaine	5 879 144	8 217	65 304	1 166	56
Occitanie	5 730 753	7 384	76 565	969	79
Pays de la Loire	3 690 659	6 040	61 291	743	82
Provence-Alpes-Côte d'Azur	4 983 438	2 927	143 816	1 028	140
France métropolitaine	64 027 784	57 102	74 826	956	78

Champ : terrains achetés par des particuliers en 2015 pour la construction d'une maison individuelle, permis autorisés en 2015

Source : DREAL, EPTB 2015 – Insee, recensement population municipale 2014

Les quatre départements de la zone littorale (Charente-Maritime, Gironde, Landes et Pyrénées-Atlantiques) totalisent près des deux tiers des terrains achetés en 2015 par des particuliers pour construire une maison individuelle (62,5 %), au même titre qu'en 2014.

Par rapport à l'année précédente, la part de la Charente-Maritime est toutefois en recul de 2,3 points. En revanche, les départements des Landes et des

Pyrénées-Atlantiques voient leur part progresser (respectivement +1,7 et + 0,7 points).

Les prix moyens au m² s'échelonnent de 10 euros dans la Creuse à 102 euros en Gironde. Les prix moyens ont peu évolué par rapport à 2014 ; toutefois en Charente-Maritime, ils baissent de 5 %.

En Creuse, le prix moyen du terrain est de 20 500 euros alors qu'il dépasse 95 500 euros en Gironde pour un terrain environ deux fois plus petit.

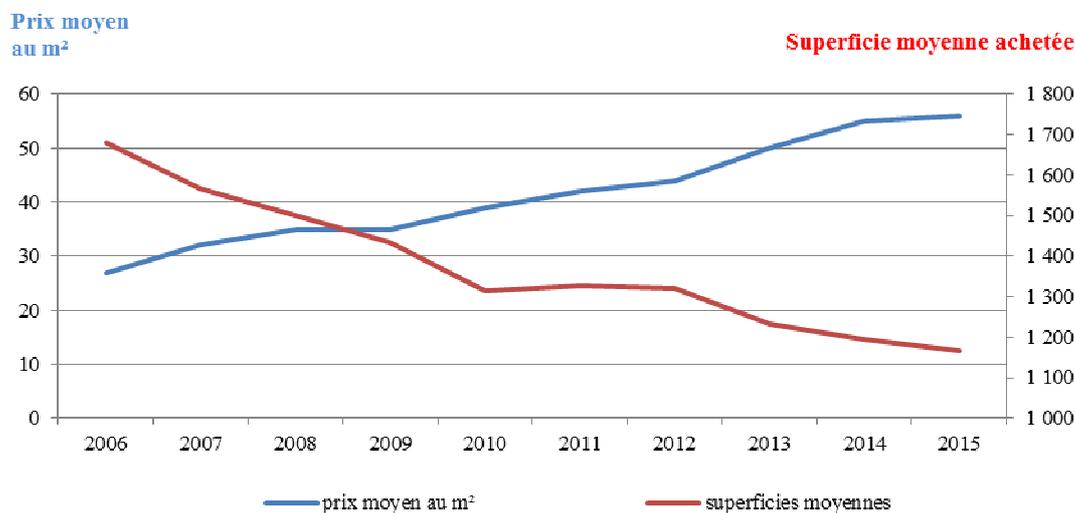
Nombre, prix et superficies des terrains achetés en Nouvelle-Aquitaine en 2015

	Nombre de terrains achetés	Part du département	Prix moyen (en euros)	Prix moyen au m ² (en euros/m ²)	Superficie moyenne (en m ²)
Charente	432	5,3%	37 410	27	1 391
Charente-Maritime	976	11,9%	61 179	78	781
Corrèze	227	2,8%	30 712	15	2 015
Creuse	70	0,9%	20 427	10	1 980
Dordogne	544	6,6%	31 787	16	1 971
Gironde	2 412	29,4%	95 550	102	941
Landes	993	12,1%	68 974	65	1 054
Lot-et-Garonne	334	4,1%	38 352	21	1 802
Pyrénées-Atlantiques	751	9,1%	83 678	65	1 282
Deux-Sèvres	486	5,9%	40 039	42	963
Vienne	580	7,1%	44 853	46	971
Haute-Vienne	412	5,0%	36 227	23	1 557
Nouvelle-Aquitaine	8 217	100%	65 304	56	1 166

Champ : terrains achetés par des particuliers en 2015 pour la construction d'une maison individuelle, permis autorisés en 2015

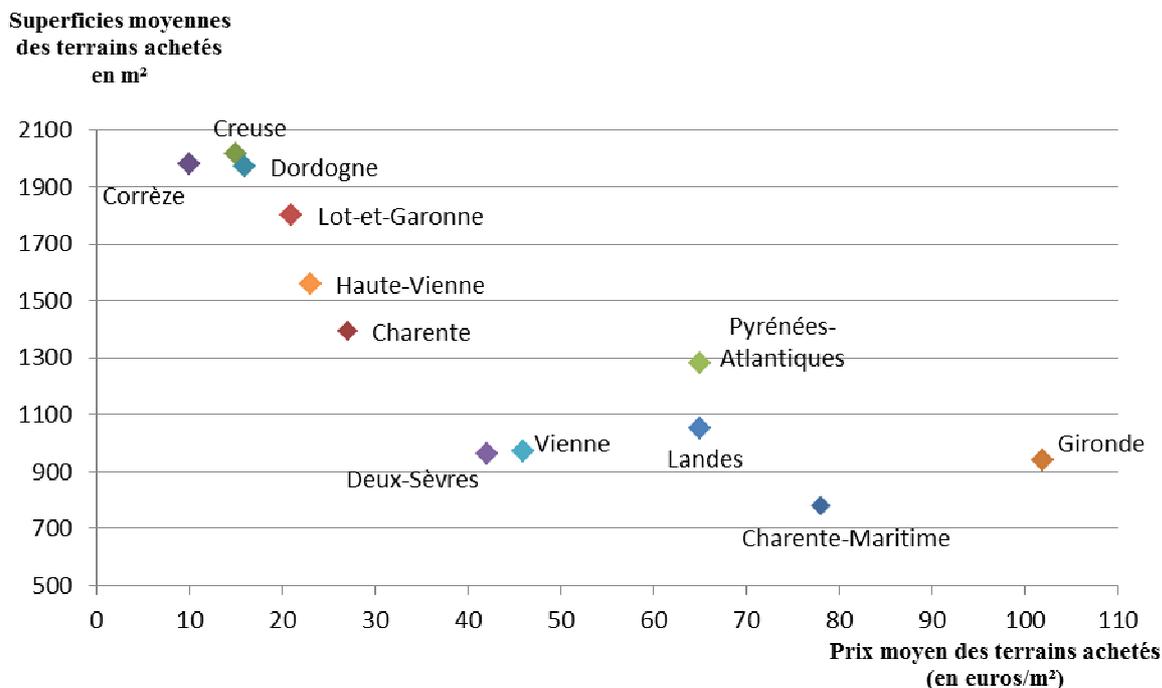
Source : DREAL, EPTB 2015

Evolution du prix au m² et de la superficie moyenne des terrains achetés entre 2006 et 2015 en Nouvelle-Aquitaine



Champ : terrains achetés par des particuliers pour la construction d'une maison individuelle, permis autorisés dans l'année
 Source : DREAL, EPTB 2015

Prix au m²(en euros) et superficies moyennes (en m²) des terrains achetés par département en 2015



Champ : terrains achetés par des particuliers en 2015 pour la construction d'une maison individuelle, permis autorisés en 2015
 Source : DREAL, EPTB 2015

Des prix moyens stables

59 % des terrains sont achetés **viabilisés**. Dans la Vienne, cette part est nettement supérieure (près de 78 %). La part des terrains achetés **non viabilisés** est de 41 %. Ils sont sur-représentés en Creuse (près de 67 %), en lien avec une superficie moyenne supérieure à celle de la région

Selon les départements, la différence entre les prix moyens au m² entre terrain viabilisé ou non viabilisé est plus ou moins importante. L'écart est faible dans les départements les plus ruraux (Creuse, Corrèze) où la demande est peu importante et les prix peu élevés.

L'écart est nettement plus fort dans les quatre départements littoraux ou plus urbains (Vienne et Haute-Vienne). En effet, dans ces départements les terrains viabilisés sont principalement localisés sur le littoral ou dans les zones urbaines, où les terrains sont nettement plus chers.

Les terrains non viabilisés se situent dans les zones rurales où les prix sont déjà les plus faibles.

Donc à l'écart de prix viabilisé/non viabilisé se rajoute l'écart de prix entre urbain ou littoral/rural.

	Nombre total de terrains achetés (1)	Terrains viabilisés			Terrains non viabilisés		
		Part	Prix du terrain acheté (en euros/m ²)	Superficie moyenne du terrain acheté (en m ²)	Part	Prix du terrain acheté (en euros/m ²)	Superficie moyenne du terrain acheté (en m ²)
Charente	432	41,6%	35	1 097	58,4%	23	1 599
Charente-Maritime	976	63,9%	105	602	36,1%	53	1 098
Corrèze	227	61,4%	16	2 020	38,6%	14	2 007
Creuse	70	33,3%	12	1 469	66,7%	10	2 236
Dordogne	544	46,8%	18	1 662	53,2%	15	2 250
Gironde	2 412	53,4%	131	792	46,6%	78	1 111
Landes	993	71,9%	87	835	28,1%	36	1 613
Lot-et-Garonne	334	53,9%	26	1 562	46,1%	17	2 082
Pyrénées-Atlantiques	751	58,6%	80	1 013	41,4%	52	1 663
Deux-Sèvres	486	69,9%	56	734	30,1%	25	1 497
Vienne	580	77,7%	56	795	22,3%	29	1 587
Haute-Vienne	412	50,4%	31	1 237	49,6%	18	1 881
Nouvelle-Aquitaine	8 217	58,9%	73	933	41,1%	41	1 501

(1) Champ : terrains achetés par des particuliers en 2015 pour la construction d'une maison individuelle, permis autorisés en 2015

Source : DREAL, EPTB 2015

Répartition des terrains selon le mode ou l'année d'acquisition (en %)

Dans près de 23 % des cas, le particulier fait construire une maison sur un terrain non acheté obtenu par **donation ou par succession**. Cette part affiche une hausse de 2 points par rapport à 2014 en lien peut-être avec les mesures fiscales visant à libérer du foncier constructible.

Cette part est effectivement en hausse en Creuse et en Gironde (respectivement + 5,3 % et + 6,1 %) de même qu'en Vienne et en Haute-Vienne (autour de + 3 %).

Cette part est la plus élevée en Gironde et dans les Pyrénées-Atlantiques où les terrains sont parmi les plus chers et où le prix d'achat peut freiner l'acquisition. On retrouve une part élevée dans les départements plus ruraux (notamment en Creuse) en lien avec une part d'agriculteurs faisant construire sur leur parcelle (sans achat de terrain).

	Terrains achetés en 2015	Terrains achetés avant 2015	Terrains non achetés (obtenus par donation ou succession)	Nombre total de projets de construction
Charente	72,4%	8,8%	18,8%	596
Charente-Maritime	60,0%	18,9%	21,1%	1 628
Corrèze	60,3%	19,5%	20,3%	376
Creuse	53,5%	19,4%	27,1%	131
Dordogne	57,3%	16,9%	25,8%	949
Gironde	65,1%	8,4%	26,5%	3 703
Landes	62,6%	17,7%	19,6%	1 585
Lot-et-Garonne	63,0%	10,9%	26,1%	530
Pyrénées-Atlantiques	56,6%	15,1%	28,3%	1 327
Deux-Sèvres	71,2%	13,5%	15,3%	683
Vienne	72,8%	13,3%	13,9%	797
Haute-Vienne	72,7%	10,4%	16,9%	566
Nouvelle-Aquitaine	63,8%	13,4%	22,8%	12 872

Champ : permis délivrés à des particuliers en 2015 pour la construction d'une maison individuelle, sur un terrain acheté ou non.

Source : DREAL, EPTB 2015

Une surface moyenne de la maison de 117 m²

En 2015, 12 872 permis de construire ont été délivrés en Nouvelle-Aquitaine à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle, soit 14 % des permis délivrés en France métropolitaine pour ce type de projet.

La Nouvelle-Aquitaine affiche un **prix moyen** de la maison parmi les moins élevés de France métropolitaine, entre les Hauts-de-France et la Normandie. Le prix moyen est de 150 581 euros, de même niveau qu'en 2014.

Nombre, prix et surfaces des maisons autorisées en 2015 en France métropolitaine

	Nombre de maisons autorisées	Surfaces moyennes des maisons (en m ²)	Prix moyens (en euros)	Prix moyens du m ² (en euros)
Île-de-France	5 193	127	180 353	1 418
Centre-Val de Loire	3 792	121	142 694	1 178
Bourgogne-Franche-Comté	4 006	127	168 167	1 321
Normandie	5 752	118	146 005	1 233
Hauts-de-France	5 975	123	151 397	1 233
Grand-Est	6 514	140	187 780	1 342
Pays de la Loire	8 800	115	155 515	1 350
Bretagne	8 312	119	159 995	1 345
Nouvelle-Aquitaine	12 872	117	150 581	1 287
Occitanie	11 854	117	145 870	1 242
Auvergne-Rhône-Alpes	11 639	124	173 918	1 408
Provence-Alpes-Côte d'Azur	6 370	123	178 760	1 459
Corse	979	127	198 728	1 559
France métropolitaine	92 058	122	161 228	1 325

Champ : permis délivrés à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle, sur un terrain qu'il soit acheté ou non.
Source : DREAL, EPTB 2015

Au sein des départements, les observations de 2015 sont comparables à celles de 2014. Les prix moyens restent proches, exception faite des Pyrénées-Atlantiques qui affichent toujours un prix nettement supérieur (178 490 euros contre 150 581 euros en

moyenne régionale), en lien avec une superficie moyenne de la maison plus élevée.

La surface moyenne des maisons est de 117 m² contre 120 m² en 2014.

	Nombre	Surfaces moyennes des maisons (en m ²)	Prix moyens des maisons (en euros)	Prix moyens au m ² (en euros)
Charente	596	117	135 744	1 162
Charente-Maritime	1 628	113	150 413	1 325
Corrèze	376	119	151 830	1 277
Creuse	131	114	151 541	1 334
Dordogne	949	115	141 842	1 230
Gironde	3 703	115	147 504	1 285
Landes	1 585	118	152 015	1 291
Lot-et-Garonne	530	121	149 435	1 239
Pyrénées-Atlantiques	1 327	130	178 490	1 371
Deux-Sèvres	683	114	146 437	1 283
Vienne	797	113	144 215	1 273
Haute-Vienne	566	116	146 022	1 256
Nouvelle-Aquitaine	12 872	117	150 581	1 287

Champ : permis délivrés à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle, sur un terrain qu'il soit acheté ou non.
Source : DREAL, EPTB 2015

Le mode de chauffage « électricité » davantage plébiscité qu'en 2014

En 2015, en Nouvelle-Aquitaine, les maisons sont surtout des maisons de constructeurs, part en augmentation de 2,8 points par rapport à 2014. Elles sont livrées « prêtes à décorer » dans des proportions supérieures à celles de 2014.

Les énergies renouvelables, seules ou combinées entre elles ou à un autre mode de chauffage, reculent de 2,2 points.

Le mode de chauffage « électricité seule » augmente de plus de 5 points par rapport à 2014 avec un moindre coût de la maison à 145 595 euros. En Charente et en Gironde, la part de ce mode de chauffage est supérieure à la moyenne régionale et s'affiche à plus de 28 %.

	Prix moyen de la maison en 2015 (en euros)	Nombre de maisons autorisées en Nouvelle-Aquitaine en 2015	% 2015	Part des maisons autorisées en France métropolitaine en 2015 (en %)
Finalité de la maison				
Résidence principale	151 318	11 870	92,2%	93,2 %
Autre	141 851	1 002	7,8%	6,8 %
	150 581	12 872	100,0%	100,0 %
Mode de chauffage				
Gaz	158 792	812	6,3%	13,3 %
Électricité seule	145 595	2 830	22,0%	16,3 %
Électricité et bois d'appoint	156 601	433	3,4%	4,3 %
Énergies renouvelables seules ou combinées entre elles	154 256	5 475	42,5%	40,1 %
Énergies renouvelables combinées à un autre mode	153 401	1 767	13,7%	15,1 %
Autres modes de chauffage	137 552	1 555	12,1%	11,0 %
	150 581	12 872	100,0%	100,0 %
Degré de finition				
Totalement terminé	166 680	4 303	33,4%	32,1 %
Prêt à décorer	143 431	7 993	62,1%	61,7 %
Clos et couvert	129 528	576	4,5%	6,2 %
	150 581	12 872	100,0%	100,0 %
MOE constructeur				
Architecte	240 279	482	3,7%	5,0 %
Constructeur de maisons individuelles	143 064	7 956	61,8%	60,3 %
Entrepreneurs ou artisans	166 081	1 246	9,7%	8,8 %
Particuliers	146 866	2 802	21,8%	23,2 %
Autres cas	170 491	385	3,0%	2,7 %
	150 581	12 872	100,0%	100,0 %

Champ : permis délivrés à des particuliers en 2015 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non
Source : DREAL, EPTB 2015

60 % des ménages qui font construire ont « moins de 40 ans »

Six particuliers sur dix qui font construire une maison en Nouvelle-Aquitaine en 2015 ont moins de 40 ans et un quart a moins de 30 ans.

La Creuse, les Pyrénées-Atlantiques et la Haute-Vienne affichent plus de 66 % pour la tranche d'âge de moins de 40 ans.

A l'opposé, en Charente-Maritime et dans les Landes, les particuliers qui font construire une maison individuelle sont plus âgés. La part des « plus de 50 ans » y est respectivement de 30 % et 26 %.

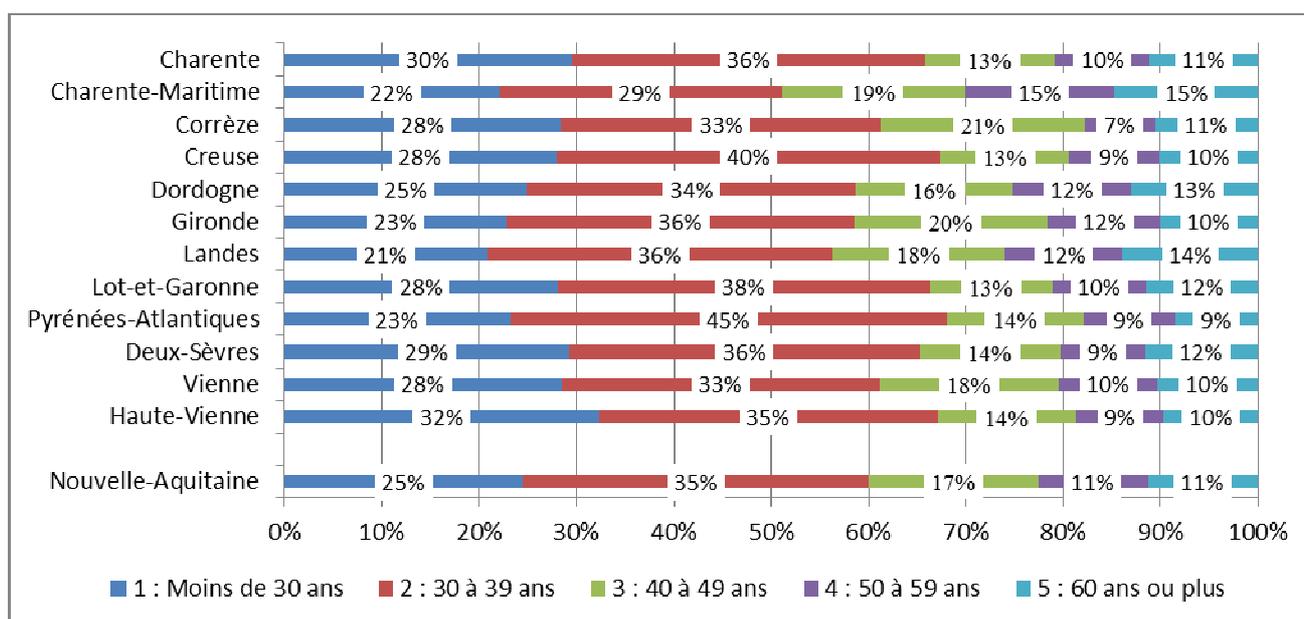
Répartition par CSP et âge du chef de ménage

CSP du chef de ménage	Nouvelle-Aquitaine (en nombre)	% 2015	France métropolitaine
Agriculteurs exploitants	183	1,4%	1,8 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	843	6,5%	6,9 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	2 417	18,8%	20,7 %
Professions intermédiaires	1 943	15,1%	14,5 %
Employés	4 389	34,1%	34,4 %
Ouvriers	1 528	11,9%	11,9 %
Retraités	1 232	9,6%	7,7 %
Autres personnes sans activité professionnelle	336	2,6%	2,1 %
	12 872	100,0%	100,0 %

Classe d'âge du chef de ménage	Nouvelle-Aquitaine (en nombre)	% 2015	France métropolitaine
Moins de 30 ans	3 157	24,5%	25,1 %
De 30 à 39 ans	4 569	35,5%	36,7 %
De 40 à 49 ans	2 234	17,4%	17,9 %
De 50 à 59 ans	1 447	11,2%	10,4 %
60 ans ou plus	1 463	11,4%	9,5 %
	12 872	100,0%	100,0 %

Champ : permis délivrés à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle, sur un terrain qu'il soit acheté ou non.
Source : DREAL, EPTB 2015

Répartition par département et par tranche d'âge



Champ : permis délivrés à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle, sur un terrain qu'il soit acheté ou non.
Source : DREAL, EPTB 2015

Un investissement moyen de 209 890 euros

En Nouvelle-Aquitaine, en 2015, l'investissement total moyen d'un projet complet (terrain acheté + construction de maison) est de 209 891 euros, soit une légère augmentation de 0.5 % par rapport à 2014. Ce coût moyen des projets reste toujours plus élevé dans les Pyrénées-Atlantiques.

L'achat du terrain représente en moyenne régionale 31 % du coût total du projet contre 33 % en France métropolitaine. Par rapport à 2014, cette part reste quasi stable dans tous les départements de Nouvelle-Aquitaine En Gironde où elle reste la plus forte, autour de 40 %.

Investissement moyen en Nouvelle-Aquitaine

	Nombre de projets (terrain acheté + construction de maison)	Investissement moyen (terrain acheté + construction de maison) (en euros)	Part du prix du terrain dans le coût total du projet
Charente	432	170 780	21,9 %
Charente-Maritime	976	199 206	30,7 %
Corrèze	227	181 905	16,9 %
Creuse	70	170 012	12,0 %
Dordogne	544	175 056	18,2 %
Gironde	2 412	238 517	40,1 %
Landes	993	211 990	32,5 %
Lot-et-Garonne	334	188 281	20,4 %
Pyrénées-Atlantiques	751	252 828	33,1 %
Deux-Sèvres	486	182 939	21,9 %
Vienne	580	184 565	24,3 %
Haute-Vienne	412	178 376	20,3 %
Nouvelle-Aquitaine	8 217	209 891	31,1 %
France métropolitaine	57 102	227 432	33,0 %

Champ : permis délivrés en 2015 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle, sur un terrain acheté en 2015.

Source : DREAL, EPTB 2015

Source :

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, quelle que soit la finalité (résidence principale, secondaire ou autre).

Méthode :

Les données recueillies sont redressées annuellement pour tenir compte des permis ayant fait l'objet d'une annulation en cours de l'année.

Principales définitions :

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 au m² : rapport entre la somme du coût des terrains ou maisons et la somme des surfaces des terrains ou maisons

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) au 1er mars 2012.

Pour en savoir plus :

sur la méthodologie, la modification du questionnaire ainsi que les résultats détaillées depuis 2006 :

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/s/marches-logement-maisons-individuelles.html>

sur la présentation de la réglementation parasismique applicable aux bâtiments :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Presentation-de-la-reglementation,12989.html>

sur les exigences réglementaires pour la construction des bâtiments neufs (RT 2012) :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Chapitre-I-La-reglementation.html>

sur les mesures fiscales relatives aux donations de terrains :

https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2014/12/29/2014-1654/jo/article_8

Liens vers les publications :

du Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer :

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publications/p/2570/806/prix-terrains-batir-2015.html>

de la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement :

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/observation-donnees-statistiques-r592.html>

Observation & statistiques

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

Directeur de publication : Patrice Guyot

Rédacteur : Véronique Boutant
Mission Connaissance et Analyse des Territoires
Pôle Observation Etudes et Statistiques

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr>