

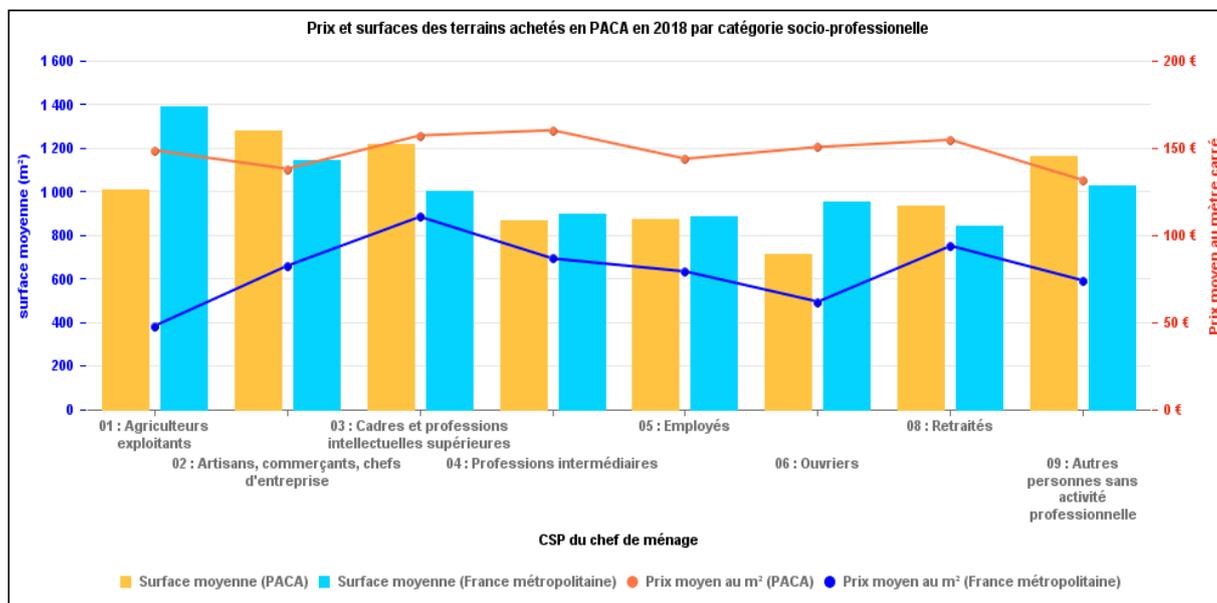
Enquête sur le prix des terrains à bâtir

La construction de maisons en 2018 en PACA : des terrains chers dans les grandes unités urbaines et des modes de chauffage principalement électriques

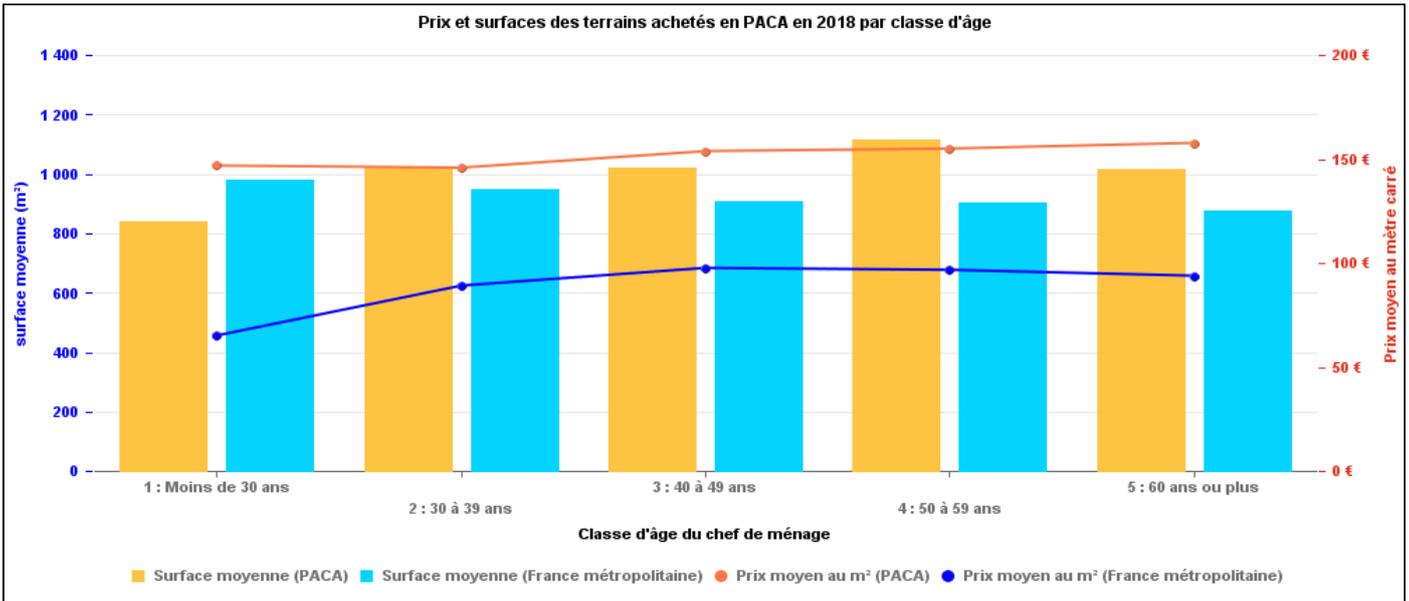
En 2018, près de 7 000 permis ont été délivrés pour la construction d'une maison individuelle, dont plus de 3 700 sur des terrains acquis dans l'année. Cela représente 11 % de moins que l'année précédente et un retour au niveau de 2016. Le marché des terrains à bâtir en Provence-Alpes-Côte d'Azur concerne relativement peu de transactions. En effet, les acquisitions de terrains pour construction de maison neuve dans l'année ne représentent que 5 % des achats de la France métropolitaine en 2018, contre 6 % les deux années précédentes, ce qui laisse notre région au neuvième rang. Sans doute en raison de la rareté des terrains constructibles (en raison du relief et des nombreuses zones inconstructibles), les prix moyens au mètre carré y sont nettement plus élevés que dans les autres régions, à l'exception de l'Île-de-France. Ils augmentent régulièrement depuis 2010, légèrement plus vite qu'en France métropolitaine avec un tassement depuis 2016. Les achats sont concentrés en majorité sur les grandes zones urbaines, avec une dispersion des prix importante. L'électricité reste le mode de chauffage majoritaire en PACA, contrairement au niveau national, où les énergies renouvelables participent au chauffage de plus de la moitié des maisons neuves.

Des conditions toujours moins favorables pour les jeunes et les professions les moins qualifiées

Le prix moyen au m² des terrains achetés en 2018 en Provence-Alpes-Côte d'Azur est sensiblement plus élevé qu'en France métropolitaine. Il est également moins sensible à la catégorie socio professionnelle. L'écart entre le prix d'achat moyen et la moyenne nationale est le plus important pour les agriculteurs, les ouvriers et les professions intermédiaires. Ces catégories se caractérisent également par des surfaces acquises plus réduites qu'à l'échelon national (alors que leur prix moyen reste plus élevé).



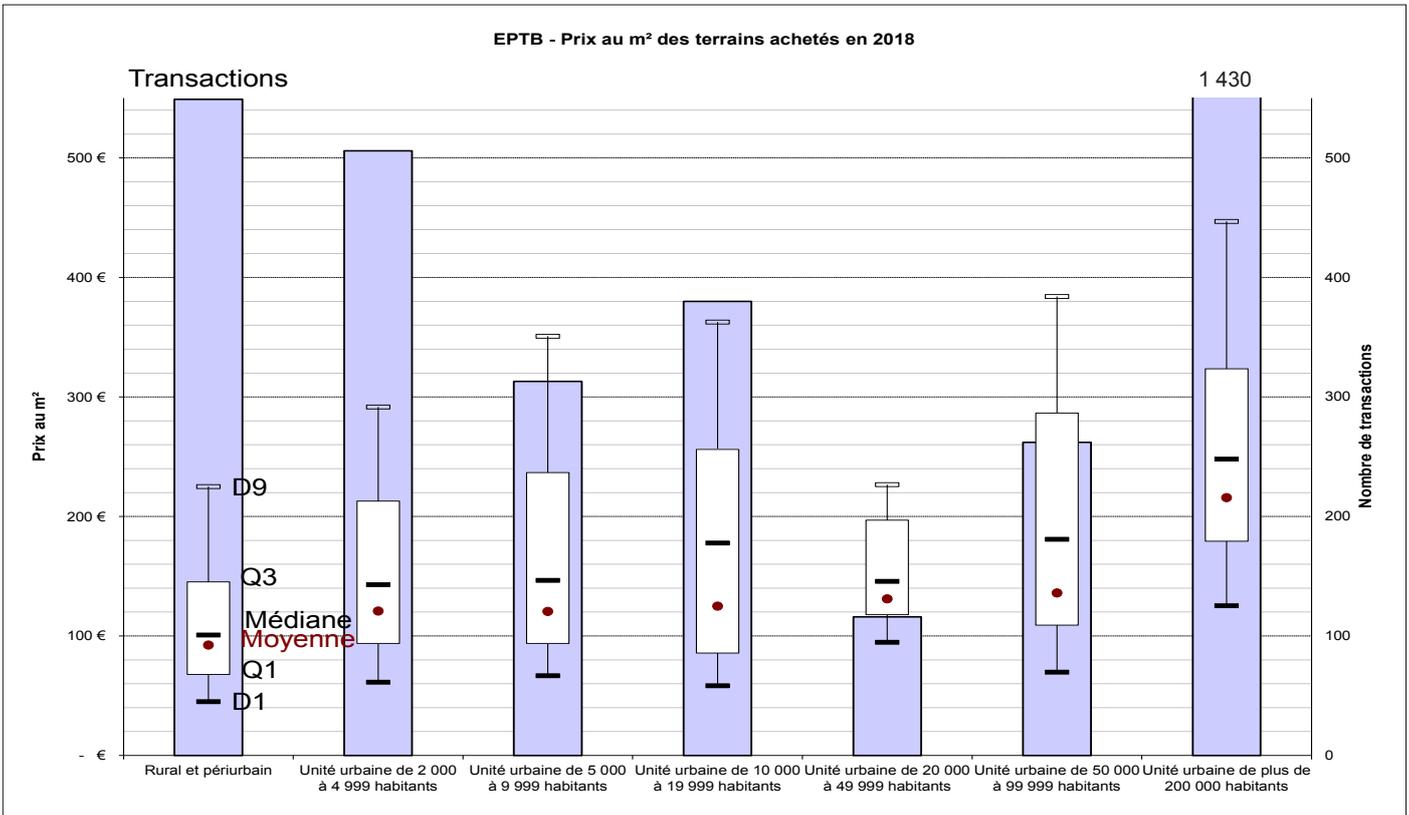
Il est à noter que, en Provence-Alpes-Côte d'Azur et pour les plus de 30 ans, les surfaces acquises sont, en moyenne, supérieures par rapport à l'échelon national. Les surfaces moyennes les plus faibles et les prix moyens au m² les plus éloignés de la moyenne nationale correspondent à la tranche de moins de 30 ans.



Source : SDES, EPTB 2018

Deux achats de terrain sur cinq dans les grandes zones urbaines

C'est dans les unités urbaines de plus de 200.000 habitants que les prix médians et moyens au m² sont les plus élevés. C'est aussi là que la dispersion des prix est la plus grande. Les prix sont en revanche sensiblement plus bas et moins dispersés hors des unités urbaines et dans les plus petites d'entre elles, soit pour plus d'un quart des transactions. C'est dans les unités urbaines de 20.000 à 49.999 habitants qu'il y a le moins de transactions (116 en 2018). C'est probablement une des raisons pour laquelle la dispersion des prix y est plus faible.

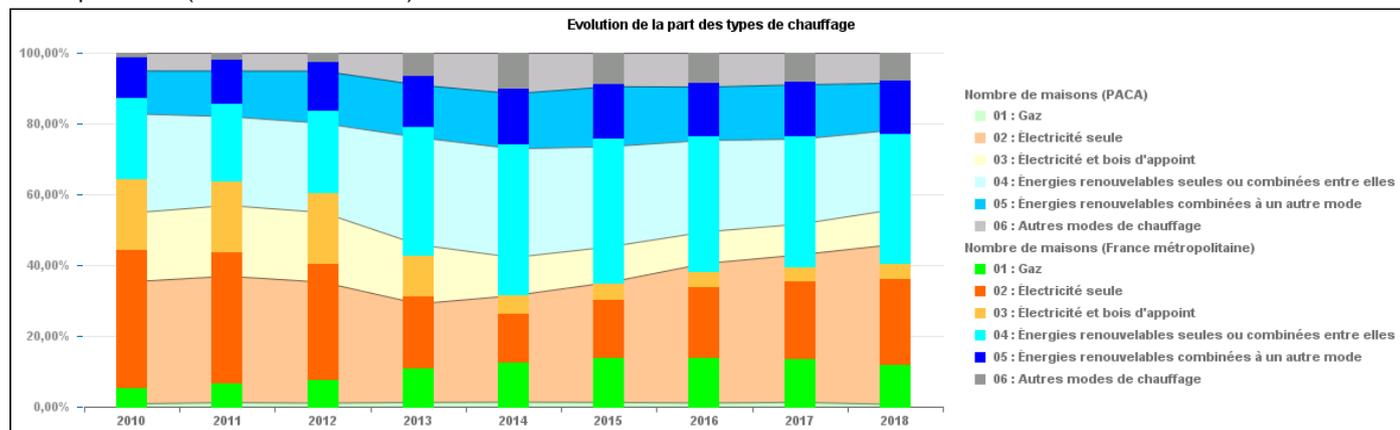


Source : SDES, EPTB 2018, traitement DREAL PACA

Les colonnes grisées sont proportionnelles au nombre de transactions sur la période (échelle de droite). Pour les unités urbaines de plus de 200 000 habitants, il y a eu 1 680 transactions en 2016.

L'écart se creuse pour la part des énergies renouvelables dans le mode de chauffage des maisons neuves entre la région et la moyenne française

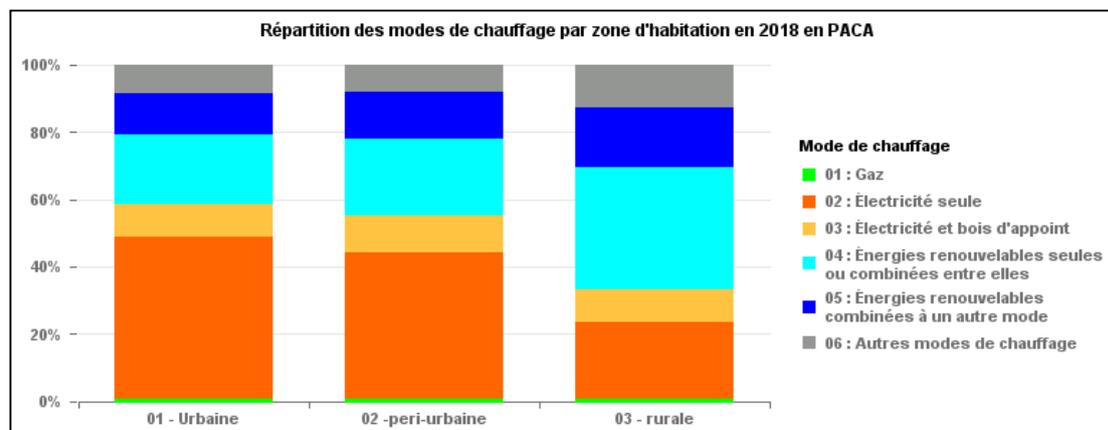
En Provence-Alpes-Côte d'Azur, la part des maisons construites utilisant des énergies renouvelables comme mode de chauffage a augmenté entre 2010 et 2014, au détriment, notamment, de l'électricité. Elle a cependant moins progressé qu'en France métropolitaine, notamment pour les EnR seules ou combinées entre elles. Plus inquiétant, cette part est en baisse constatée depuis 2014, ce qui correspond à une stagnation en volume. Ce phénomène est plus marqué que pour la France métropolitaine. Le choix du chauffage à l'électricité (seule ou avec bois d'appoint) est privilégié par rapport aux EnR (seules ou combinées) pour les maisons achetées en 2018 : 55 % contre 36 %, à l'inverse de la France métropolitaine (28 % contre 51 %).



Source : SDES, EPTB 2018

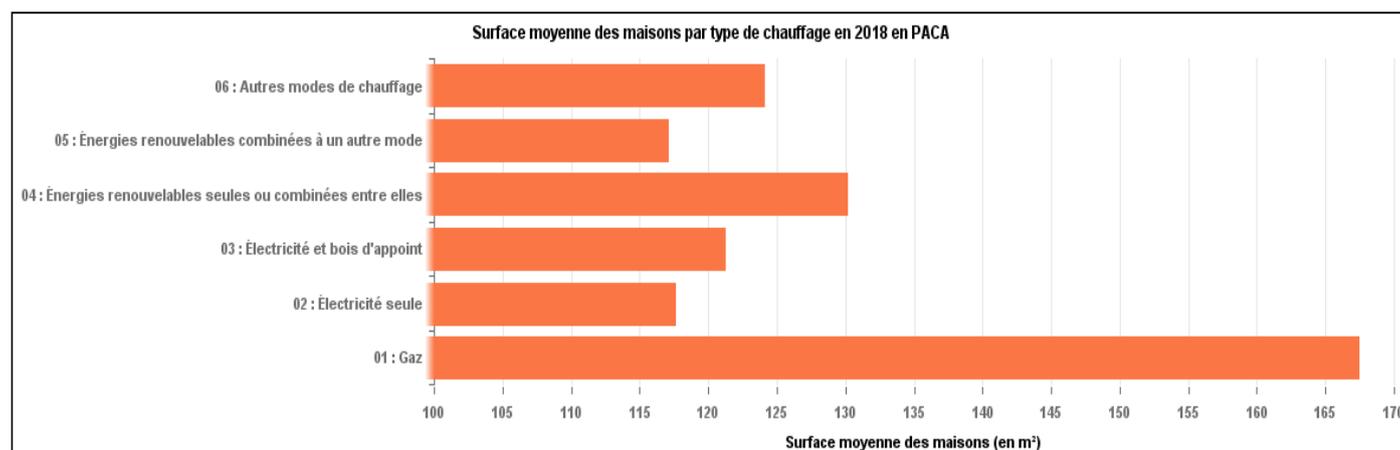
L'évolution est représentée par les aires pour PACA et les colonnes pour la France Métropolitaine.

C'est surtout en zone urbaine que la part des énergies renouvelables est la plus faible (33 %). En zone rurale, elle est plus importante que celle de l'électricité (54 % contre 33 %).



Source : SDES, EPTB 2018

La surface moyenne des nouvelles maisons utilisant uniquement des énergies renouvelables comme mode de chauffage est supérieure à 130 m², devant les autres modes de chauffage à l'exception du gaz. La surface moyenne des nouvelles maisons chauffées au gaz est supérieure à 167 m². Toutefois, seules 46 constructions de maisons sont dans ce cas en 2018.



Source : SDES, EPTB 2018

Définitions et précisions

Terrain :

Le prix des terrains a été calculé en ne retenant que les constructions pour lesquelles le terrain a été acheté dans l'année. Le prix du terrain est celui mentionné sur l'acte notarié, toutes taxes comprises. Il est hors frais d'agence, hors frais de notaire et hors taxe d'aménagement.

Maisons :

Les caractéristiques des maisons ont été recensées en prenant en compte l'ensemble des constructions pour lesquelles un permis a été délivré dans l'année, quelle que soit la date d'acquisition du terrain.

Prix moyen en euros par mètre carré :

Rapport entre la somme des coûts des terrains (resp. maisons) et la somme des surfaces des terrains (resp. maisons). La notion de prix moyen (en €/m²) diffère de celle de moyenne des prix (en €/m²). Dans le cas de données hétérogènes (comme le prix au mètre carré des terrains), ces deux valeurs peuvent fortement diverger. Pour deux terrains de respectivement 500 m² et 2 000 m² achetés au prix de respectivement 50 000 € et 20 000 €, le prix moyen au mètre carré est de 28 €/m² tandis que la moyenne des prix vaut 55 €/m².

Mode de chauffage :

Compte tenu de sa représentation très faible à l'échelon national, le chauffage au fioul domestique a été inclus dans les autres modes de chauffage.

Surface :

Pour les maisons, elle est exprimée en surface de plancher qui a remplacé, au 1er mars 2012, la surface hors oeuvre nette (SHON). En l'absence de relation simple entre les deux concepts, un coefficient de passage moyen a été déterminé en comparant la distribution des surfaces avant la réforme (exprimées en SHON) avec la distribution des surfaces après la réforme (exprimées en surface de plancher). Ce coefficient de passage de la SHON à la surface de plancher s'élève à 0,93 pour les maisons individuelles. La conversion de la SHON en surface de plancher s'est appliquée aux permis déposés avant le 1er mars 2012, y compris pour les années 2006-2011.

Médiane : valeur telle que 50 % des données ont une valeur inférieure.

Q1 : (premier quartile) : valeur telle que 25 % des données ont une valeur inférieure.

Q3 : (troisième quartile) : valeur telle que 75 % des données ont une valeur inférieure.

D1 : (premier décile) : valeur telle que 10 % des données ont une valeur inférieure.

D9 : (neuvième décile) : valeur telle que 90 % des données ont une valeur inférieure.

Méthodologie

Source :

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés 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 édifiée 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. Les résultats redressés « bruts » sont remis en cohérence annuellement avec les séries en date réelle sur l'ensemble des permis autorisés. L'historique des données remonte jusqu'à 2010, année de modification du questionnaire de l'enquête.

Secret statistique :

EPTB est une enquête soumise à la loi de 1951, le secret statistique s'applique donc : aucune statistique ne peut être publiée si elle se base sur moins de onze permis (quels que soient les croisements de variables et zonages géographiques).

Pour plus de détails, vous pouvez consulter le site internet www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr



Pour en savoir plus : www.paca.developpement-durable.gouv.fr
www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

DREAL PACA : 16 rue Antoine Zattara - CS 70248 - 13331 Marseille Cedex 3 - Tel. : 04 88 22 61 00
Service Connaissance, Aménagement durable et Evaluation (SCADE) / Unité Information Connaissance (UIC)
Réalisation : Bruno Deruaz