

Le prix des terrains à bâtir

En 2020, le coût total d'investissement sur les terrains à bâtir augmente plus fortement en Île-de-France qu'au niveau national

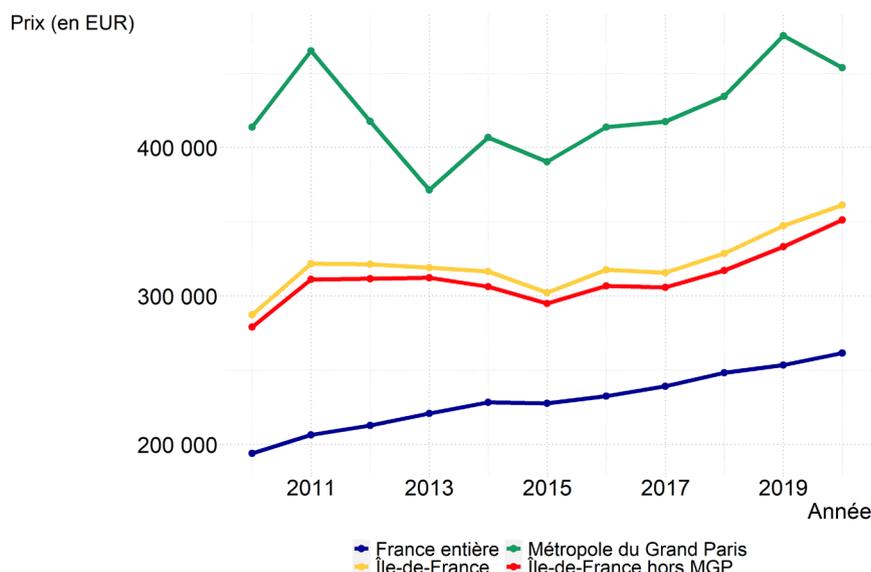
En Île-de-France, le prix moyen du mètre carré de terrain acheté pour faire construire une maison individuelle est de 250 EUR en 2020, en hausse de 2,1 % par rapport à 2019 (alors à 246 EUR), alors qu'il s'élève en France à 91 EUR, soit 3,7 % de plus par rapport à 2019.

Pour la première fois depuis 2017, la superficie moyenne des terrains achetés augmente, passant de 609 m² en 2019 à 623 m² en 2020 (soit une hausse de 2,2 %), avec un prix d'achat moyen des terrains de 156 200 EUR également à la hausse par rapport à 2019 (146 700 EUR soit + 4,4 %). Pour la même année 2020, la superficie moyenne des terrains achetés s'établit à 924 m² en France et le prix d'achat moyen des terrains à 84 100 EUR.

Concernant les maisons individuelles construites sur les terrains achetés en 2020, leur coût de construction hors foncier s'élève en moyenne à 214 300 EUR (contre 204 500 EUR en 2019, soit + 4,8 %), avec une surface de plancher moyenne de 134 m² (contre 131 m² en 2019, soit +2,1 %).

L'investissement (total terrain et bâti) augmente de 4 % par rapport à 2019 (passant de 347 300 à 361 300 EUR en 2020) plus fortement qu'au niveau national (3,2 % pour un prix moyen de 261 700 EUR en 2020). Cette troisième année d'augmentation consécutive depuis 2018 s'inscrit dans un mouvement de long terme. En effet, en 10 ans le coût total des projets a augmenté de 26 % en Île-de-France malgré la baisse observée entre 2011 et 2015. L'évolution est plus accidentée dans la métropole du Grand Paris dont le coût est nettement supérieur à la moyenne régionale (graphique 1).

Graphique 1 : Évolution du prix total d'investissement moyen en Île-de-France entre 2010 et 2020



Source : SDES, EPTB

Note de lecture : à fin décembre 2020, le prix total d'investissement moyen en Île-de-France s'élève à 361 300 EUR.

Le prix des terrains à bâtir au m² reste deux fois plus élevé dans la Métropole du Grand Paris que dans le reste de la région malgré une légère baisse par rapport à 2019

En 2020 au sein de la MGP, le prix au m² des terrains à bâtir reste deux fois plus élevé que dans le reste de la région (232 EUR/m²) malgré une légère baisse par rapport à 2019 passant de 528 EUR/m² à 526 EUR/m², tout comme du prix moyen, passant de 210 400 EUR à 208 500 EUR, et des surfaces, passant de 399 m² à 396 m².

Le coût total moyen des projets (maison et terrain) recule également au sein du territoire de la MGP (- 4,5 % passant de 475 400 EUR en 2019 à 453 900 EUR en 2020), avec une part du budget consacré à l'achat du terrain un peu plus importante (44 % en 2019 et 46 % en 2020).

La MGP représente 9,8 % des observations régionales.

En revanche, dans le reste de l'Île-de-France, le prix moyen d'un terrain acheté pour faire construire une maison individuelle augmente de 5,5 % (passant de 142 700 EUR en 2019 à 150 500 EUR en 2020), tout comme la surface moyenne, aussi à la hausse passant de 634 m² à 648 m² (soit + 2,2 %).

Le coût total moyen des projets est en hausse de 5,6 %, passant de 332 500 EUR en 2019 à 351 300 EUR en 2020, tandis que la part du terrain dans le coût total reste à 43 % (graphique 1).

L'investissement total des projets sur les terrains à bâtir évolue de façon hétérogène selon les départements

En 2020, le coût total moyen d'un projet de construction de maison individuelle sur un terrain à bâtir acheté en 2020 en Seine-Saint-Denis atteint 382 100 EUR soit la plus forte hausse observée (+ 9,2 %) par rapport à 2019. À l'opposé, la Seine-et-Marne et les Hauts-de-Seine enregistrent une baisse du coût total moyen par rapport à 2019, respectivement de 3,5 % (308 200 EUR en 2020) et de 3,3 % (698 800 EUR en 2020) (Tableau 1). Dans les départements de petite couronne, les volumes d'investissement sont 10 fois plus faibles que dans les autres départements, ce qui peut expliquer en partie les grandes différences entre les évolutions de marchés.

Tableau 1 : Principaux indicateurs concernant l'achat de terrains et la construction de maisons individuelle en 2020 par département francilien

Département	Coût total moyen, terrain + maison (en €)	Part du terrain dans le coût total (en %)	Surface moyenne achetée (en m ²)	Surface de plancher moyenne (en m ²)	Evolution 2019/2020 (en %)		
					coût total moyen, terrain + maison	surface moyenne achetée	surface de plancher moyenne
Paris	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
Seine-et-Marne	308 200	41	620	122	-3,5	-5,1	0,8
Yvelines	407 300	45	756	143	7,6	10,4	2,1
Essonne	359 000	44	625	130	8	3,6	4,8
Hauts-de-Seine	698 800	42	465	180	-3,3	6,4	0,6
Seine-Saint-Denis	382 100	50	343	140	9,2	7,2	4,5
Val-de-Marne	478 300	42	371	151	-0,6	-4,1	-0,7
Val-d'Oise	373 200	44	559	136	2,5	11,6	0,0

Source : SDES, EPTB

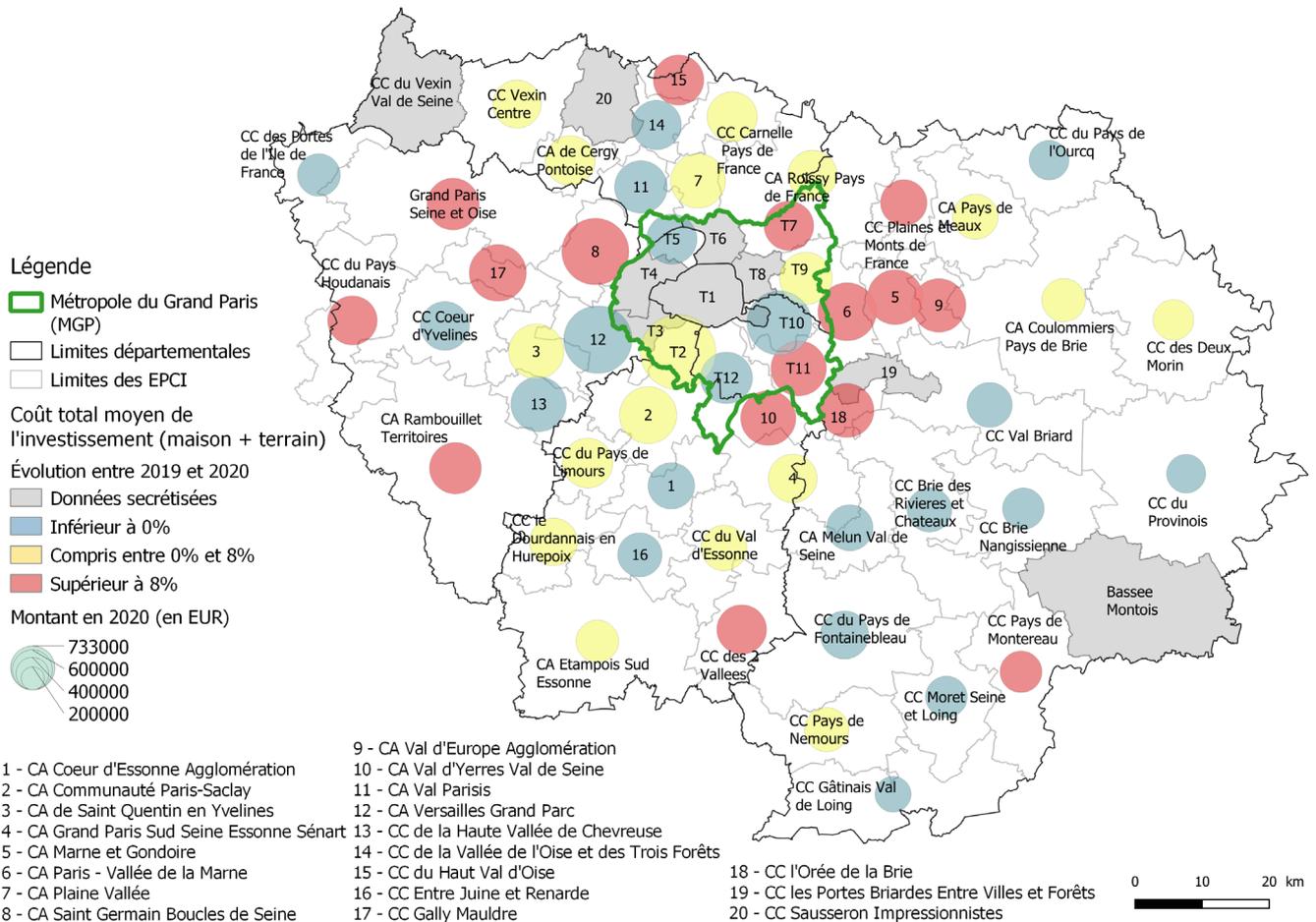
Note de lecture 1 : à fin décembre 2020, le prix total d'investissement moyen en Seine-et-Marne s'élève à 308 200 EUR.

Note de lecture 2 : à Paris le nombre de terrains achetés en 2020 est faible. Les données relatives à ce département ne sont pas communiquées.

Au niveau des EPCI

Entre 2020 et 2019, les EPCI dans lesquels le coût d'investissement (achat du terrain en cours d'année et construction de la maison individuelle) a le plus augmenté sont la CA Paris Vallée de la Marne (+ 23 %) en Seine-et-Marne, qui abrite notamment une partie de l'établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée, la CA Rambouillet Territoires (+ 24 %) dans les Yvelines et la CC des deux Vallées (+ 24 %) dans l'Essonne. À l'inverse, le coût total du projet (terrain et maison) sur des terrains achetés en 2020 a le plus fortement reculé dans la CC de la Vallée de l'Oise et des Trois forêts (- 34 %) dans le Val-d'Oise et la CC de la Haute Vallée de Chevreuse (- 18 %) dans les Yvelines (carte 1).

Carte 1 : Evolution entre 2019 et 2020 du coût total moyen (terrain acheté en 2020 et de la construction d'une maison individuelle) en Île-de-France et par EPCI



Source : SDES, EPTB

Note de lecture : à fin décembre 2020, le prix total d'investissement moyen dans l'EPCI T2-Vallée Sud Grand Paris augmente entre 2019 et 2020 et s'élève à 733 000 EUR

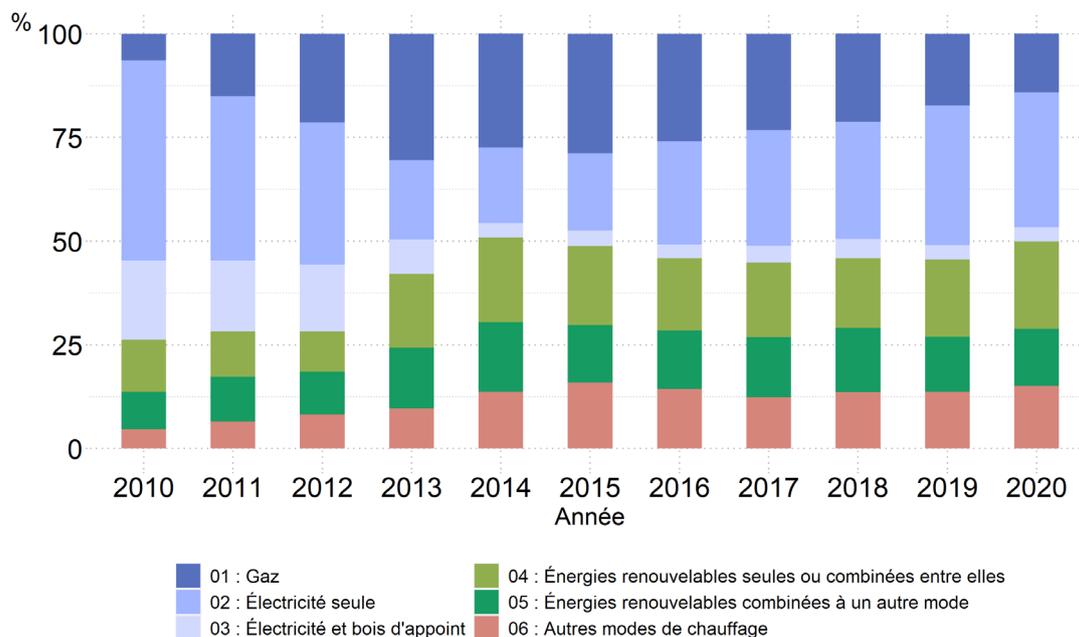
La part des nouvelles maisons individuelles chauffées aux énergies renouvelables continue de progresser en 2020

En Île-de-France, 14 % des ménages faisant construire une maison en 2020 sur un terrain à bâtir ont opté pour un chauffage exclusivement au gaz, et 33 % ont fait le choix d'un chauffage entièrement électrique (contre respectivement 8 % et 26 % en France). Les énergies renouvelables (bois, pompe à chaleur, solaire thermique) seules ou combinées entre elles représentent 21 % des projets contre 37 % en France. Les énergies renouvelables combinées à un autre mode de chauffage représentent 14 % des projets. Parmi ces modes combinés, 3 % des Franciliens ont choisi un chauffage combinant électricité et bois d'appoint. Enfin, 15 % ont préféré un autre mode de chauffage.

Les maisons chauffées à l'électricité restent encore moins chères au mètre carré (1 566 EUR/m² en moyenne), que celles chauffées au gaz (1 613 EUR/m² en moyenne), elles-mêmes moins chères que les maisons chauffées par énergies renouvelables (1 662 EUR/m² en moyenne), seules ou combinées entre elles.

Néanmoins on observe que les énergies renouvelables (en prenant en compte les cas où elles sont associées à un autre mode de chauffage) sont présentes en 2020 dans 35 % des projets de construction de maison individuelle (soit 6 % de plus qu'en 2019). En 2010 cette part qui représentait 22 % des projets a progressé de 62 %. (graphique 2).

Graphique 2 : Répartition des modes de chauffage choisis pour les maisons individuelles nouvellement construites, sur un terrain acquis la même année, depuis 2010



Source : SDES, EPTB

Note de lecture : en 2020, la part de maisons individuelles parmi celles construites sur un terrain acquis la même année, et dont le mode de chauffage est exclusivement l'électricité, s'élève à 33 %

Méthodologie :

Les données recueillies sont redressées de la non-réponse puis calées annuellement sur les séries en date réelle de l'ensemble des permis autorisés (Sitadel2). Les permis ayant fait l'objet d'une annulation au cours de l'année sont exclus. Les données des années précédentes ne sont pas révisées.

Permis enquêtés en 2020 : données issues de Sitadel2, sélection des permis pour lesquels l'écart entre la date de prise en compte et la date réelle est inférieur à six mois.

Champ relatif aux terrains : France entière, terrains achetés en 2020 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2020.

Champ relatif aux maisons : France entière, permis délivrés en 2020 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

- Pour plus de détail sur la méthodologie, voir [l'article Méthode](#) sur le site du SDES

Définition :

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 habitation) à partir des résultats de l'enquête 2012 et l'ensemble des résultats des années précédentes a été rétropolé dans ce concept.

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 des maisons sont TTC ; pour les terrains, ils sont hors frais de notaire et frais d'agence.

En savoir plus

- La note de [conjoncture nationale](#) du SDES

Avertissement

- En raison des arrondis, des calculs d'évolution peuvent légèrement différer des pourcentages d'évolution présentés dans cette note.