

Enquêtes sur le Prix des Terrains à Bâtir - EPTB

Objet	Assurer un suivi du prix des terrains à bâtir faisant l'objet d'une construction de maison individuelle et connaître différentes caractéristiques du projet				
Source	Enquête auprès des pétitionnaires (maisons individuelles) sélectionnés dans la base Sit@del2				
Échelon géographique	Infra-communal	Communal	SCoT/Intercommunal	Départemental/Régional	
Couverture	Totale		Partielle		Variable
Accès	Public	Institutionnels	État	Restreint	
Qualité	+++	++	+	-	--

Description de la base

La base EPTB contient des informations sur les terrains à bâtir utilisés par des particuliers pour la construction neuve d'une maison individuelle (type d'acquisition, surface, prix, etc.), mais aussi sur la maison elle-même ou encore la typologie des propriétaires.

Historique :

- Enquête menée de 1985 à 1996 sur l'ensemble du territoire français
- Poursuite dans quelques régions¹ jusqu'en 2006
- 2006 : année de sa relance nationale. Les enquêtes de 2006 à 2009 ont été réalisées par échantillon
- 2010 : l'enquête est exhaustive sur son champ.

Suivant l'avis du conseil national de l'information statistique – CNIS, cette enquête déclarée d'intérêt général et de qualité statistique a un caractère obligatoire en contrepartie duquel elle doit respecter les règles de secret statistique en matière de diffusion.

Caractéristiques de la collecte

Chaque mois, les permis de construire répondant aux critères suivants, sont extraits de la base Sit@del2² et intégrés dans une application de gestion :

- maison individuelle en secteur diffus ;
- nombre de logements égal à 1 ;
- le permis doit avoir été autorisé : date réelle de moins de 6 mois ;
- la nature des travaux doit être la construction neuve, par conséquent les extensions et les rénovations lourdes créant des logements sont exclues.

Un questionnaire est adressé aux particuliers venant d'obtenir l'autorisation de construire sur ces critères.

Les questionnaires retournés sont saisis, puis contrôlés par un programme informatique permettant de détecter les incohérences internes et les absences de réponses. La qualité globale de chaque questionnaire est donc évaluée ; si celle-ci est jugée insuffisante, une correction automatique est proposée par le programme.

Pour les ménages ne répondant pas (après une relance), il est nécessaire d'extrapoler les données à partir des données des ménages répondant et sélectionnés en fonction de critères de proximité.

A l'issue de ces opérations un fichier final de données est constitué.

Service producteur, responsable de l'opération :

Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - MEDDE
 Commissariat général au développement durable - CGDD
 Service de l'observation et des statistiques - SOeS
 Sous-direction de l'observation statistique du logement et de la construction

Le processus de l'enquête EPTB a été conçu par le bureau de la statistique déconcentrée de la construction du SOeS. Les traitements centralisés au niveau national sont en grande partie sous-traités à un prestataire externe.

Contenu

Le champ de l'enquête sur le prix des terrain à bâtir est constitué des permis délivrés dans l'année N. Le questionnaire³ est composé comme suit :

Caractéristiques du permis	<ul style="list-style-type: none"> • Identifiant du permis • Mode d'utilisation
Caractéristiques du terrain	<ul style="list-style-type: none"> • Achat ou non du terrain • Année d'achat • Intermédiaire pour l'achat • Superficie du terrain • Prix du terrain • Viabilisation
Caractéristiques du projet	<ul style="list-style-type: none"> • Surface prévisionnelle de la maison • Prix prévisionnel de la maison • Degré de finition • Mode de chauffage • Type de maître d'œuvre
Caractéristiques du demandeur du permis	<ul style="list-style-type: none"> • Catégorie socioprofessionnelle • Âge

¹ Alsace, Lorraine, Franche Comté et Pays de la Loire

² Sit@del2 : Système d'information et de traitement automatisée des données élémentaires sur les logements et les locaux

³ Questionnaire complet p.6

Évolution de l'enquête

Depuis 2006, année de sa relance, l'enquête s'est enrichie au niveau de son questionnaire et au niveau méthodologique :

- en 2008, la codification des variables de catégories socioprofessionnelles a été modifiée. Les permis de construire annulés au cours de l'année ont été supprimés du fichier final. Les variables de surface du terrain et de la maison, issues de Sit@del2, ont été ajoutées afin de redresser au besoin les données de l'enquête ;
- en 2009, la question sur le mode de chauffage a été modifiée : la mention « y compris bois » a été ajoutée à la modalité « énergies renouvelables » ;
- en 2010, certaines variables ont été ajoutées, d'autres supprimées. Les programmes de redressement ont été actualisés afin de prendre en compte les nouvelles modalités et les nouvelles questions.

Une note du bureau de la statistique déconcentrée de la construction en date du 23 décembre 2011 à l'attention des utilisateurs de l'enquête EPTB détaille ces évolutions.⁴

Couverture et disponibilité des données

EPTB est réalisée sur l'ensemble du territoire français (métropole et DOM). Depuis 2010, toutes les régions sont enquêtées exhaustivement.

L'unité statistique enquêtée est le terrain à bâtir faisant l'objet d'un permis de construire pour une maison individuelle.

L'exploitation de l'enquête est annuelle ; des résultats sont disponibles à partir de l'année 2006 :

- X Les résultats nationaux sont diffusés chaque année dans les publications du service de l'observation et des statistiques.
- X Les résultats régionaux sont publiés et disponibles auprès des cellules statistiques des Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL).

Limites et précautions d'usage

- Toutes les variables collectées dans le cadre de l'enquête EPTB sont soumises aux règles du secret statistique : aucune statistique ne peut être publiée si elle se base sur moins de onze permis (quels que soient les croisements de variables et zones géographiques). Pour apprécier ce seuil, il convient de se référer à l'effectif non pondéré.
- En 2010, le questionnement a été revu et les modes de redressement affinés. Pour permettre des comparaisons cohérentes avec les années précédentes, les données EPTB de 2006 à 2009 ont été recalculées en appliquant la nouvelle méthodologie. Pour certaines questions, les modalités ont été regroupées afin de correspondre au nouveau questionnaire 2010. Les données de Geokit sont celles qui ont été recalculées. Les chiffres et statistiques déjà publiés n'ont pas été revus.
- Compte tenu de son champ (particulier autorisé depuis moins de 6 mois et suite à sa demande, à construire une maison individuelle neuve en secteur diffus pour un unique logement) cette enquête ne représente pas la totalité du marché des terrains.

Sont en effet exclus les permis relatifs aux maisons individuelles groupées (lotissements essentiellement) et aux logements collectifs. Cette enquête est donc peu représentative des milieux urbains et conduit à une surestimation apparente des surfaces (de terrains notamment).
- Présentation des résultats : les résultats sur les terrains sont basés sur les permis pour lesquels les terrains ont été achetés (l'année de l'enquête), ceux sur les maisons sur l'ensemble des permis, quel que soit le mode d'acquisition du terrain d'assise.

⁴ Voir en fin de fiche : « pour en savoir plus... »

Accès aux données

Les données de l'enquête sur le prix des terrains à bâtir sont confidentielles ; leur diffusion est soumise au respect du secret statistique. Les données non agrégées ne sont accessibles que par les statisticiens via géokit3.

Site internet du SOEs

Tous les ans, les premiers résultats de l'enquête font l'objet d'une communication du SOEs :

La publication «chiffres et statistiques» :

Chiffres & statistiques
n° 363
Novembre 2012

Le prix des terrains à bâtir en 2011

Près de 95 % des permis ayant reçu une autorisation de construire ont été réalisés individuellement, en 2011, soit en fait leur résidence principale. Au niveau des permis de construire, les permis de construire ont augmenté de 7,4 % en 2011, après 4,3 % en 2010 et 5,7 % en 2009. Ces permis de construire ont permis de construire 1 200 000 logements en 2011, soit 1,2 million de logements en 2011, soit 1,2 million de logements en 2011, soit 1,2 million de logements en 2011.

Le prix des terrains à bâtir a augmenté de 12,1 % en 2011, après 10,4 % en 2010 et 10,1 % en 2009. Cette augmentation est due à la hausse des prix des terrains à bâtir dans les zones urbaines et périurbaines, ainsi qu'à la hausse des prix des terrains à bâtir dans les zones rurales.

Le prix moyen des terrains à bâtir a augmenté de 12,1 % en 2011, après 10,4 % en 2010 et 10,1 % en 2009. Cette augmentation est due à la hausse des prix des terrains à bâtir dans les zones urbaines et périurbaines, ainsi qu'à la hausse des prix des terrains à bâtir dans les zones rurales.

Le prix des terrains à bâtir a augmenté de 12,1 % en 2011, après 10,4 % en 2010 et 10,1 % en 2009. Cette augmentation est due à la hausse des prix des terrains à bâtir dans les zones urbaines et périurbaines, ainsi qu'à la hausse des prix des terrains à bâtir dans les zones rurales.

Ces données sont téléchargeables gratuitement, réutilisables sans licence et sans versement de redevance, sous réserve d'en citer la source : SOEs, EPTB.

Dans **Géokit3**⁶ les données de l'enquête EPTB sont déclinées dans deux univers :

- Prix des terrains à bâtir – Individuel : il contient des données individuelles de chaque permis de construire servant de base à l'enquête annuelle.
- Prix des terrains à bâtir – Agrégé : il contient les données pondérées et agrégées à la commune en vue de leur diffusion sous forme d'indicateurs relatifs aux terrains, aux maisons et aux projets (terrains achetés + maisons).

Les sites internet des DREAL

Les DREAL gèrent leurs sites internet de manière autonome. Les mises à disposition de données sont donc multiples, mais en général, elles proposent des publications périodiques.

Premiers résultats Basse-Normandie
Le prix des terrains à bâtir en 2011

Le prix des terrains à bâtir a augmenté de 12,1 % en 2011, après 10,4 % en 2010 et 10,1 % en 2009. Cette augmentation est due à la hausse des prix des terrains à bâtir dans les zones urbaines et périurbaines, ainsi qu'à la hausse des prix des terrains à bâtir dans les zones rurales.

Le prix des terrains à bâtir a augmenté de 12,1 % en 2011, après 10,4 % en 2010 et 10,1 % en 2009. Cette augmentation est due à la hausse des prix des terrains à bâtir dans les zones urbaines et périurbaines, ainsi qu'à la hausse des prix des terrains à bâtir dans les zones rurales.

Le SOEs propose également par l'accès à la **base Beyond 20/20**⁵ les données des résultats annuels depuis 2006.

Elles sont présentées sous forme de tableaux statistiques pour les zonages suivants :

- la France entière (métropole + DOM)
- chacune des 22 régions métropolitaines
- l'ensemble des DOM (agrégés en une seule donnée)

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
OBSERVATION ET STATISTIQUES

Rapports | Tableau | Graphique | Liens utiles

EPTB - Terrains : nombre, prix moyen et surface par région (2006-2011)

AUTRE : Année - 2011

Données	Nombre de terrains	Prix moyen du terrain en euros / m ²	1er quartile du prix du terrain en euros / m ²	Prix médian du terrain en euros / m ²
Zone	↑↓	↑↓	↑↓	↑↓
Alsace	1 459	104	93	135
Aquitaine	7 400	47	23	52
Auvergne	2 500	32	17	33
Basse-Normandie	3 419	38	20	41
Bourgogne	2 468	37	20	43
Bretagne	8 348	63	42	80
Centre	4 306	48	30	54

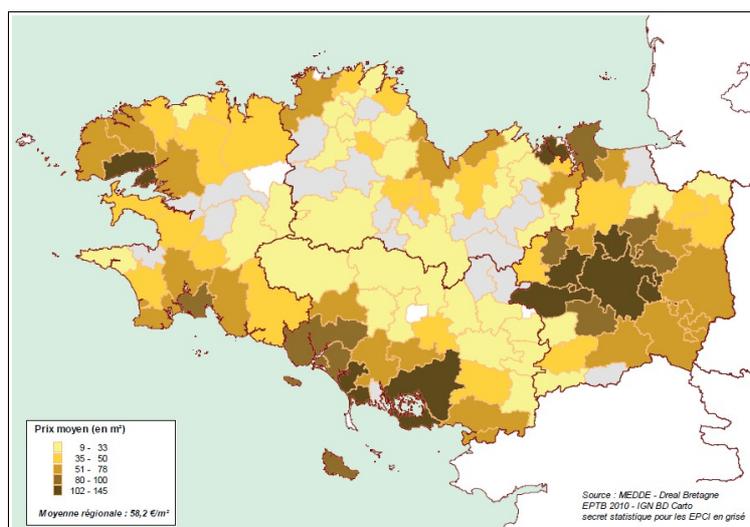
5 Beyond 20/20 est un logiciel permettant d'afficher des données sous forme de tableaux multidimensionnels et de graphiques. Il offre également la possibilité de télécharger des bases de données au format txt.

6 Géokit3 est un outil interne du Ministère de diffusion des données produites par le SOEs, par l'INSEE ou sources externes (DGFI, PERVAL...). Géokit 3 est exploité avec un requêteur de type «Business Object » Géokit3 comprend une application spécifique « zonages » développée en complément pour permettre la gestion de zonages géographiques locaux.

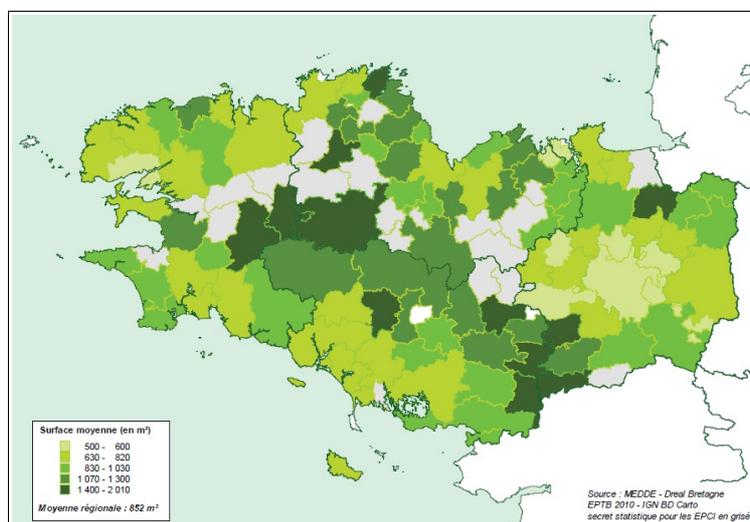
Exemples d'exploitation

- Publication « le logement en chiffres » septembre 2012 – DREAL Bretagne

Prix moyens des terrains par EPCI en 2010



Surfaces moyennes des terrains par EPCI en 2010

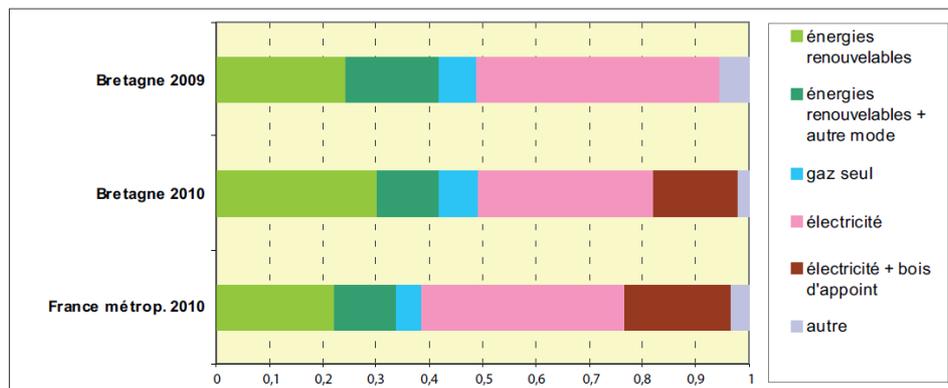


Prix et surfaces moyens des maisons construites en Bretagne en 2010

	Prix moyen des maisons (en €)	Surface moyenne des maisons (en m ²)	Prix moyen des maisons(en €/m ²)
Finition			
Totalement terminé	146 085	133	1 097
Prêt à décorer	139 045	132	1 054
Clos et couvert	135 315	135	1 004
Chauffage			
Electricité seule	122 695	120	1 020
Electricité et bois d'appoint	132 845	127	1 048
Energies renouvelables seules	159 095	145	1 101
Energies renouvelables + autres modes	143 870	137	1 051
Gaz seul	163 410	144	1 139
Maitre d'œuvre			
Architecte	182 410	150	1 216
Constructeur de maisons individuelles	135 060	123	1 102
Entrepreneur, artisan	152 610	141	1 085
Pétitionnaire	139 990	148	950
Bretagne	141 150	132	1 065
France métropolitaine	136 290	132	1 035

Prix médian : la moitié des maisons vendues totalement terminées ont été achetées à un prix inférieur à 140 000 €.
 Champ : maisons dont le permis a été obtenu en 2010

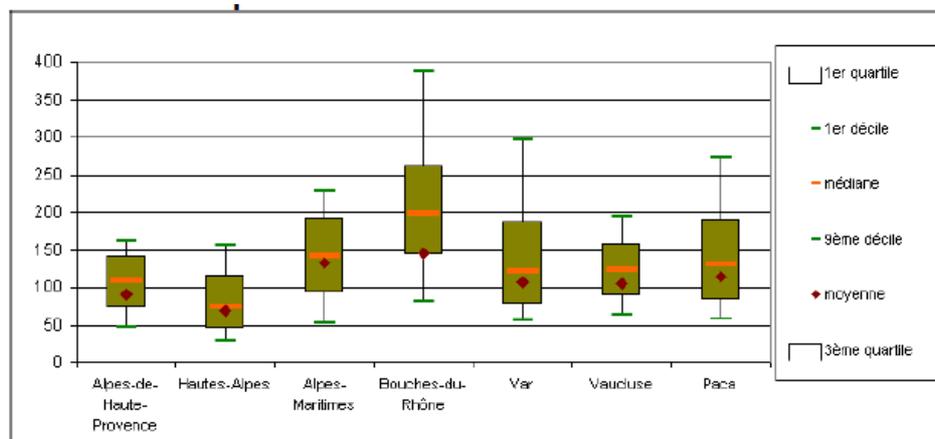
Type de chauffage en 2009 et 2010



Source : Medde - Dreal Bretagne - EPTB 2010

- Publication « observation & statistiques » février 2012 – DREAL Provence Alpes-Côtes d'Azur

Ventilation du prix en euros/m² des terrains achetés



Source SOeS – EPTB 2010

Médiane : valeur telle que 50 % des données lui sont inférieures.
1^{er} quartile : valeur telle que 25 % des données lui sont inférieures
3^{ème} quartile : valeur telle que 75 % des données lui sont inférieures
1^{er} décile : valeur telle que 10 % des données lui sont inférieures
9^{ème} décile : valeur telle que 90 % des données lui sont inférieures

◆ Le questionnaire EPTB



Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir 2012

(faisant l'objet d'une construction de maison individuelle)

Identifiant du permis :

Date d'extraction :

Si nécessaire, contactez la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement au :

Merci d'écrire au stylo à bille noir ou bleu.

↳ Pour les questions marquées de *, voir notice au verso

CARACTÉRISTIQUES DU PERMIS DE CONSTRUIRE

1. Superficie du terrain

 m²

2. Quelle est la SHON prévisionnelle de la maison ? *
(Surface Hors Œuvre Nette habitation)

 m²

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

3. Avez-vous acheté votre terrain ?

 Oui Non

Si le terrain a été acheté, précisez. Sinon passez à la question 8.

4. La date de l'achat

mois année

5. La superficie du terrain acheté
(si différente de celle du permis de construire)
Donner la superficie en m² (1 are = 100 m²)

 m²

6. Le prix du terrain correspondant *
(en euros TTC, sans les centimes, non inclus
les frais de notaire et les frais d'agence)

 €

7. Etes-vous passé par un intermédiaire pour l'achat du terrain ?

 Agence Constructeur Autre Aucun

8. Le terrain était-il viabilisé au moment
où vous en êtes devenu propriétaire ? *

 Oui Non

9. Si la construction est commencée,
indiquez la date de début des travaux

mois année

10. Quel est le coût prévisionnel
(même approximatif) de votre
maison sans le terrain ? *
(en euros TTC, sans les centimes)

 €

11. A quel degré de finition correspond ce coût prévisionnel ? *

 Totalement terminé Prêt à décorer Clos et couvert

12. Qui coordonne les travaux sur le chantier ? (cochez une seule case)

 Un architecte Un constructeur de maisons individuelles
 Un entrepreneur ou des artisans
 Vous-même Autres cas

13. Quels sont les modes de chauffage prévus ? (deux choix maximum) *

 Flouï Électricité Gaz
 Géothermie Aéro-thermie Bois en chauffage principal
 Bois en chauffage d'appoint Autres Aucun

14. A quel label équivaut le niveau de performance énergétique de votre projet ? *

 Label "bât. à énergie positive" Label BBC-Effergie
 Label "maison passive" Label HPE/THPE
 Aucun Ne sait pas

MÉNAGE DEMANDEUR DU PERMIS DE CONSTRUIRE

15. Quelle est la catégorie socioprofessionnelle du demandeur du permis de construire ? *

<input type="checkbox"/> Cadre ou profession intellectuelle supérieure (y.c. prof. libérale)	<input type="checkbox"/> Employé
<input type="checkbox"/> Agriculteur exploitant	<input type="checkbox"/> Ouvrier
<input type="checkbox"/> Artisan, commerçant, chef d'entreprise	<input type="checkbox"/> Retraité
<input type="checkbox"/> Profession intermédiaire	<input type="checkbox"/> Autre ou personne sans activité professionnelle

16. Quelle est la classe d'âge du demandeur du permis de construire ? *

 moins de 30 ans 30 - 39 ans 40 - 49 ans 50 - 59 ans 60 ans ou plus

17. Avant le début de la construction de cette maison,
dans votre résidence principale, vous étiez (ou êtes) :

 Propriétaire Locataire HLM Autre locataire Logé gratuitement

18. Cette maison deviendra-t-elle votre résidence principale ?

 Oui Non

19. Si oui, combien de personnes (y.c. enfants) vont emménager dans cette maison ?

 1 2 3 4 5 ou plus

Pour en savoir plus.....

Liens vers les sites internet

..... et documents bibliographiques

Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie / Observation et statistiques

- **Sources et méthodes : EPTB :**
 - historique et méthodologie
 - documentation pour les utilisateurs de l'enquête
 - glossaire propre à l'enquête
- **Données en ligne - format Beyond 20/20**
- Publications - Chiffres & statistiques n° 363
Le prix des terrains à bâtir en 2011
novembre 2012

DREAL Basse-Normandie

Enquête sur le prix des terrains à bâtir 2011 (EPTB)
février 2013

DREAL Bretagne

Le prix des terrains en Bretagne pour la construction d'une maison individuelle
septembre 2012

DREAL Provence Alpes-Côtes d'Azur

Les prix des terrains à bâtir en 2010
février 2012

© 2014 Cerema

La reproduction totale ou partielle
du document doit être soumise
à l'accord préalable du Cerema.

