
Construire sa maison en Ile-de-France : des terrains d'environ 450 m² essentiellement localisés en Grande Couronne

Plus de 4 500 transactions de terrains à usage d'habitation ont été enregistrées en Ile-de-France en 2017¹. Près de 9 sur 10 sont localisés en Grande Couronne et plus particulièrement en Seine-et-Marne (près de 4 sur 10) qui concentre la moitié du territoire régional et bénéficie d'une grande diversité de territoires, urbains ou péri-urbains et ruraux.

Des surfaces de terrains de moins de 500 m², assez homogènes selon les départements

La densité de la construction au sein de la partie urbanisée de l'Ile-de-France limite la surface des terrains qui reste proche d'un département à l'autre. La surface médiane ressort à 443 m² sur l'ensemble de la Région et varie de 315 m² en Seine-Saint-Denis à 500 m² dans les Yvelines et en Seine-et-Marne. En France, on achète en moyenne une surface deux fois plus importante, d'après l'enquête sur les prix des terrains à bâtir du Ministère du Logement².

330 000 € pour acquérir un terrain dans les Hauts-de-Seine, 126 000 € dans le reste de la Région

Le classement des départements par niveau de prix des terrains est pratiquement à l'inverse de celui des volumes : très peu de ventes et des prix élevés dans les Hauts-de-Seine, de nombreuses ventes et des prix plus raisonnables en Seine-et-Marne.

Les écarts de prix sont très marqués entre les Hauts-de-Seine (330 000 €) et le reste de la Région, où les terrains valent de 96 000 € en Seine-et-Marne à 179 200 € dans le Val-de-Marne. Les prix des terrains franciliens sont bien supérieurs au prix moyen observé au niveau national (77 100 €)².

Le classement des départements est proche lorsque l'on considère le prix au m² médian : les Hauts-de-Seine sont en tête avec 1 080 €/m², suivis des autres départements de Petite Couronne (environ 500 €/m²) et de la Grande Couronne avec des prix au m² allant de 200 € en Seine-et-Marne à 400 € dans le Val-d'Oise.

Le profil type de l'acquéreur de terrain : 38 ans, issu d'une profession intermédiaire

En Ile-de-France, l'âge médian est de 38 ans pour les acquéreurs de terrains et de 67 ans pour les vendeurs. Parmi les acquéreurs, on comptabilise 34% de professions intermédiaires, 21% d'employés, 19% de cadres, 17% d'ouvriers. La structure des acquisitions de terrains par tranche d'âge et CSP est assez proche de celle des maisons, hormis pour le taux d'acquéreurs cadres :

19% pour les terrains, 28% pour les maisons.

1 Périmètre de l'étude : données estimées de décembre 2016 à novembre 2017, sur les terrains à usage d'habitation de 100 à 5000 m² acquis par des particuliers (90%) ou SCPI (10%) et vendus de gré à gré en pleine propriété en Ile-de-France hors Paris. Le profil des acquéreurs/vendeurs par âge et CSP est calculé uniquement sur les particuliers.

2 "Le prix des terrains à bâtir en 2016", Data Lab Essentiel, enquête EPTB, octobre 2017. D'après cette source, la surface des terrains à bâtir en France est de 935 m² en 2016 pour un prix moyen d'achat de 77 100 €.