

# Les prix du terrain et du bâti pour les maisons individuelles en Normandie en 2023

*Jean-Benoît MASSIF et Lucie LETOREY, DREAL Normandie - Service du Management de la Connaissance et de l'Appui aux Projets - Pôle production, administration et valorisation des données*

*29 avril 2025*

## Edito

La maison individuelle est aujourd'hui au cœur d'enjeux économiques, sociétaux et environnementaux, qui peuvent mêler, entre autres, aspirations individuelles à ce mode de logement, accessibilité financière pour les ménages, et impacts collectifs sur la consommation d'espace, en énergie ou en termes de mobilités induites.

L'enquête sur le prix des terrains et du bâti, conduite en continu et exploitée annuellement, permet d'apporter des éclairages sur certaines dimensions de ces enjeux. Complétant les informations issues des exploitations statistiques des demandes d'autorisation administrative de construction, elle consiste à interroger chacun des nouveaux déposataires d'un permis de construire une maison individuelle neuve. Ses objectifs sont de mesurer, comme son intitulé l'indique, le prix des deux composantes de ces projets, celui du terrain à bâtir et celui de la construction du bâti ; de suivre leur évolution dans le temps ; d'apprécier le poids de chacune dans le coût global ; d'avoir une connaissance de quelques caractéristiques des terrains, des projets de construction (surface habitable prévisionnelle, maîtrise d'œuvre, mode de chauffage prévu), des porteurs des projets (âge, catégorie socioprofessionnelle) et de leur destination (résidence principale ou non).

Avec son statut d'enquête d'intérêt général et de qualité statistique à caractère obligatoire, elle vise à répondre aux besoins de connaissance des services de l'État, des chercheurs, des professionnels de la construction, des analystes des marchés fonciers et des responsables des politiques locales de l'habitat.

Cette année, la DREAL Normandie présente pour la première fois une valorisation synthétique de ces données, textuelle et illustrée, dans le cadre d'une démarche collaborative à l'échelle nationale. Ainsi, les enjeux et les singularités de notre région sont mis en perspective par les [publications simultanées](#), sous un format très comparable, de cette enquête dans la plupart des régions de la France métropolitaine.

# Introduction

Ce document propose une analyse synthétique des projets de construction de maisons individuelles portés par des particuliers et autorisés en 2023 en Normandie.

Cette publication est le fruit d'une opération coordonnée, au terme de laquelle toutes les DREAL/DEAL diffusent leur conjoncture annuelle régionale, le jour même de la publication des résultats nationaux. Innovant dans sa méthode et dans les ressources techniques utilisées, ce Processus de Publication Reproductible garantit la robustesse des données, leur homogénéité et facilite les comparaisons territoriales. La présentation du Processus de Publication Reproductible est disponible [ici](#).

Les données des illustrations sont rassemblées dans un tableur [téléchargeable ici](#).

[La publication complète](#) est également disponible au format pdf.

# Synthèse

En 2023, dans le contexte d'un repli global du nombre de nouveaux logements autorisés à être construits, la construction neuve de maisons individuelles (hors lotissements portés par des promoteurs immobiliers) atteint un point bas historique, aussi bien dans la région qu'au niveau national. [\[chapitre 1\]](#)

Sur les quelque 5 000 maisons individuelles autorisées en 2023 en Normandie, 4 000 projets de construction étaient à l'initiative de particuliers. C'est environ 6 % de l'ensemble des projets autorisés au niveau national. Ce poids de la Normandie est un peu supérieur à son importance démographique (5 %). Mais cette spécificité normande reste modérée, comparée à celle de régions voisines (Bretagne, Pays de la Loire). [\[chapitre 1\]](#)

La construction d'une maison suppose au préalable la disponibilité d'un terrain sur lequel bâtir. En Normandie, ce terrain a dû être acheté dans 8 cas sur 10 en 2023. Cet achat a très souvent été prévu ou réalisé l'année d'obtention de l'autorisation de construire, ou juste après. En se focalisant sur ces achats de terrain réalisés ou prévus en 2023 et 2024 (64 % des projets de construction au total), l'opération a représenté en moyenne pour l'acquéreur un coût de 72 600 € (hors frais de notaire, frais d'agence, taxe d'aménagement et coût de la viabilisation si elle est faite après l'achat du terrain). Ramené au m<sup>2</sup>, le prix moyen du terrain acheté a plus que doublé en quinze ans, pour atteindre 73 € en 2023. Il reste toutefois toujours aussi nettement que par le passé inférieur à celui constaté globalement en France métropolitaine (99 € en moyenne). Ce renchérissement est concomitant avec une réduction sensible de la superficie moyenne des terrains à bâtir achetés, passant de 1 500 m<sup>2</sup> il y a quinze ans à moins de 1 000 m<sup>2</sup> en 2023.

[\[chapitre 2\]](#)

La tendance concerne aussi la construction de la maison à proprement parler. En 2023, en Normandie, le coût moyen prévisionnel déclaré par les particuliers pour la construction d'une maison individuelle était de 208 000 € (hors coût du terrain à bâtir). Dix ans plus tôt, il s'élevait à 143 000 €, pour une surface habitable moyenne légèrement supérieure (124 m<sup>2</sup> en 2013, contre 118 m<sup>2</sup> en 2023). Sur la période, le prix moyen du m<sup>2</sup> de la maison à construire a bondi de 50 %, pour approcher 1 800 € en 2023. La moitié de cette hausse tient à la période récente : le prix moyen du m<sup>2</sup> a augmenté de 300 € en seulement deux ans, depuis 2021, dans un contexte de retour de l'inflation. Le phénomène est national, si bien que les maisons individuelles en projet restent en moyenne toujours un peu plus petites et un peu moins chères en Normandie.

[\[chapitre 3\]](#)

Quand le particulier coordonne lui-même les travaux, le coût prévisionnel de la construction est moins élevé (1 500 € le m<sup>2</sup>), pour une surface plus grande (129 m<sup>2</sup>). Mais être son propre maître d'œuvre est plus rare en Normandie qu'au niveau national (16 % contre 25 %), et le recours aux services d'un constructeur reste très largement la norme. [\[chapitre 3.4\]](#)

Construction et achat du terrain compris, le coût total des projets de maisons individuelles approche en moyenne les 280 000 € en Normandie en 2023, alors qu'il dépasse les 310 000 € au niveau national. En Normandie, l'achat du terrain représente en moyenne 26 % du coût total du projet. [\[chapitre 4.1\]](#)

Le projet a en général (91 %) pour but de devenir la nouvelle résidence principale. Mais sa destination, son ampleur et son coût sont conditionnés par le profil socioprofessionnel du maître d'ouvrage, et dépendent des étapes de la vie. [\[chapitre 4.2 et 4.3\]](#)

Compte tenu de la réglementation environnementale RE2020 qui s'impose aux bâtiments neufs, le mode de chauffage prévu pour la maison en construction s'appuie très majoritairement depuis 2022 sur les pompes à chaleur et autres énergies renouvelables, avec abandon total du gaz. [\[chapitre 3.5\]](#)

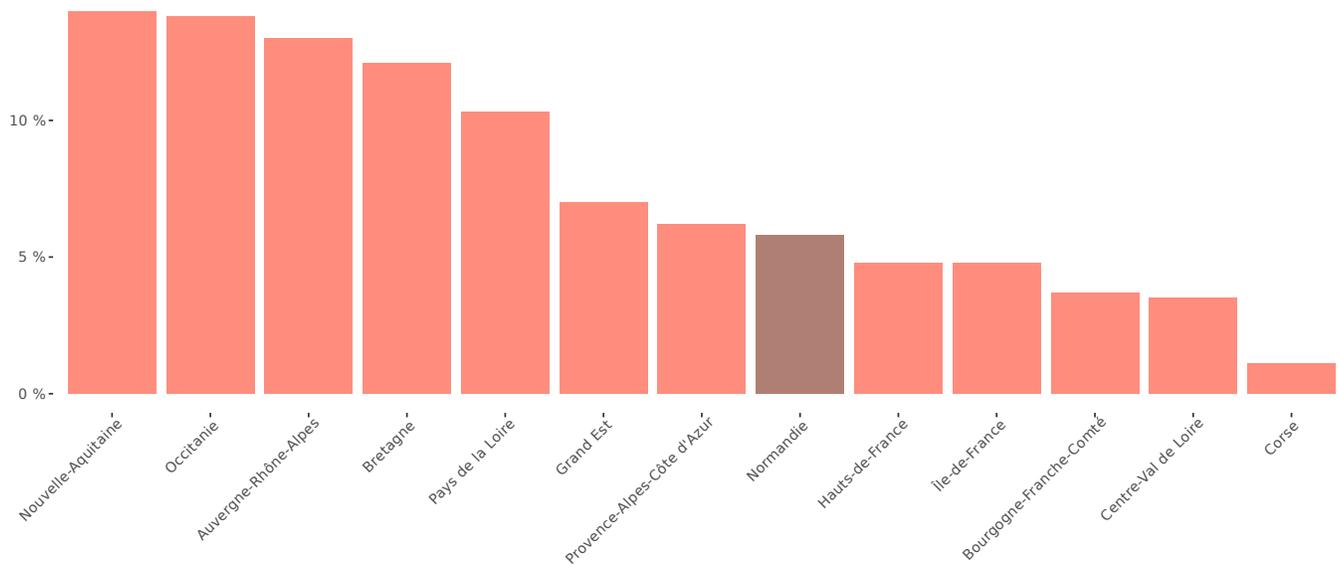
# Chapitre 1 Où sont localisés les projets de construction ?

En 2023, la construction de près de 15 000 logements a été autorisée en Normandie par la délivrance d'un permis de construire. Moins de 5 000 de ces logements autorisés concernaient des maisons individuelles « pures » (maisons individuelles en secteur diffus, hors lotissements de maisons individuelles vendues par des promoteurs immobiliers, qui constituent du logement individuel groupé). Il s'agit d'un point bas historique en Normandie, comme globalement en France (voir la [publication nationale](#)). La maison individuelle pure représente désormais moins de 40 % des logements autorisés, soit moins, depuis 2022, que les logements autorisés dans le collectif (bâtiments de deux logements ou plus).

Les 4 000 particuliers ayant obtenu en 2023 en Normandie une autorisation de construire une maison individuelle neuve en secteur diffus ont été interrogés sur le prix du terrain et du bâti objets du projet de construction, afin d'alimenter l'enquête du même nom. Ils sont presque 70 000 au total en France métropolitaine à être concernés. Avec ce poids de 5,8 %, la Normandie arrive au 8e rang des régions. Ce n'est pas très éloigné de son poids démographique ou en logement (5,1 %). La distorsion est beaucoup plus marquée dans d'autres régions : dans le sens d'une forte sur-représentation pour la Bretagne, les Pays de la Loire, la Nouvelle-Aquitaine et l'Occitanie ; d'une importante sous-représentation dans les Hauts-de-France et surtout en Île-de-France.

## Répartition des projets de construction de maisons individuelles en 2023

Unité : %



Source : SDES, EPTB en 2023

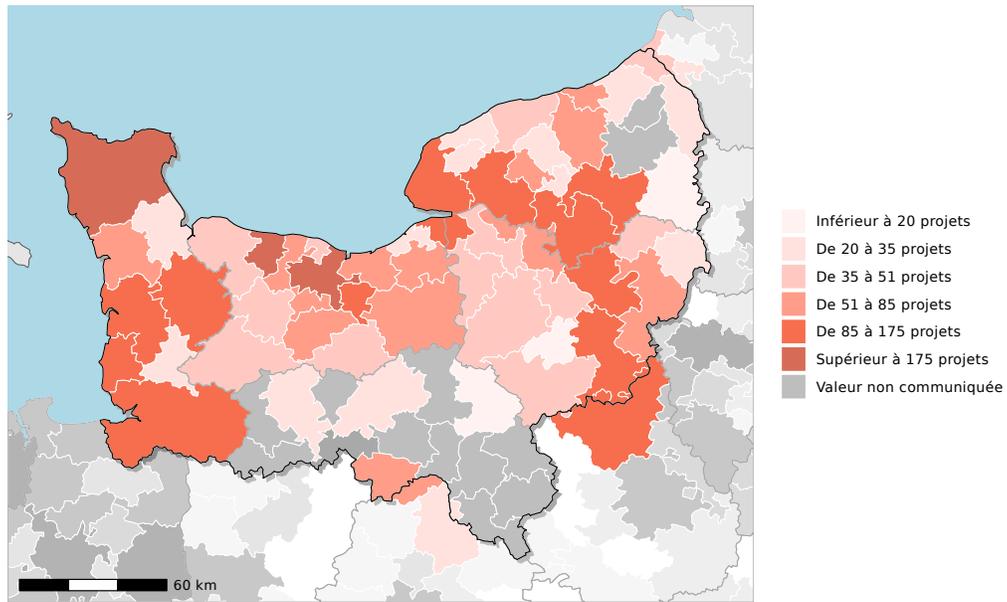
Au sein de la région, c'est dans le Calvados que les projets de construction de maisons individuelles neuves sont les plus nombreux en 2023. Mais c'est dans la Manche qu'ils se concentrent le plus, au regard du poids démographique ou en logement des départements dans la région. À l'opposé, le poids de la Seine-Maritime et de l'Orne dans les projets de construction de maisons individuelles est moindre que dans la population ou le parc de logements de la région.

## Évolution des projets de construction de maisons individuelles en Normandie

Zone	Nombre de projets	Part dans le total du territoire (en %)	Évolution entre 2023 et 2022 (en %)	Évolution entre 2023 et 2018 (en %)
Calvados	1 113	27,6	-31,3	-22,4
Eure	794	19,7	-31,8	-32,5
Manche	944	23,4	-34,2	-31,3
Orne	178	4,4	-35,8	-28,8
Seine-Maritime	999	24,8	-40,6	-43,4
Communes de densité intermédiaire	909	22,6	-37,1	-40,3
Communes densément peuplées	115	2,8	-37,8	-55,8
Communes rurales	3 004	74,6	-34,0	-28,7
<b>Normandie</b>	<b>4 028</b>	<b>100,0</b>	<b>-34,8</b>	<b>-32,8</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>69 852</b>	<b>100,0</b>	<b>-36,2</b>	<b>-34,8</b>

Source : SDES, EPTB en 2023

Projets de construction de maisons individuelles par EPCI  
en 2023



Source : SDES, EPTB en 2023

# Chapitre 2 Caractéristiques des terrains

## 2.1 L'achat, mode principal d'acquisition du terrain à bâtir

En Normandie, 80 % des projets de construction de maison individuelles neuve autorisés en 2023 ont nécessité l'achat d'un terrain (voir le [catalogue Dido](#)). Le reste des projets a reposé sur d'autres modalités d'acquisition du terrain (succession, donation-partage, autres). À l'exception de l'Île-de-France (69 %), ces proportions sont très similaires dans les régions de la moitié Nord de la France. Elles sont en revanche inférieures voire bien inférieures dans les régions de la moitié Sud.

Dans le cas d'un achat du terrain, l'acquisition s'est faite 8 fois sur 10 soit en 2023 (72%) soit en 2024 (8%). L'essentiel du reste des achats avait été réalisé l'année précédente, en 2022 (15 %).

## 2.2 Coût de l'achat en hausse, pour des superficies réduites

En se focalisant sur les achats de terrain réalisés ou prévus en 2023 et 2024 (qui concernent donc 64 % des projets de construction), l'opération a représenté en moyenne pour l'acquéreur un coût de 72 600€ (hors frais de notaire, frais d'agence, taxe d'aménagement et coût de la viabilisation si elle est faite après l'achat du terrain) [\[voir le catalogue Dido\]](#). C'est 7 500 € de plus que l'année précédente, 13 900 € de plus qu'en 2018 et 15 500 € de plus qu'en 2013.

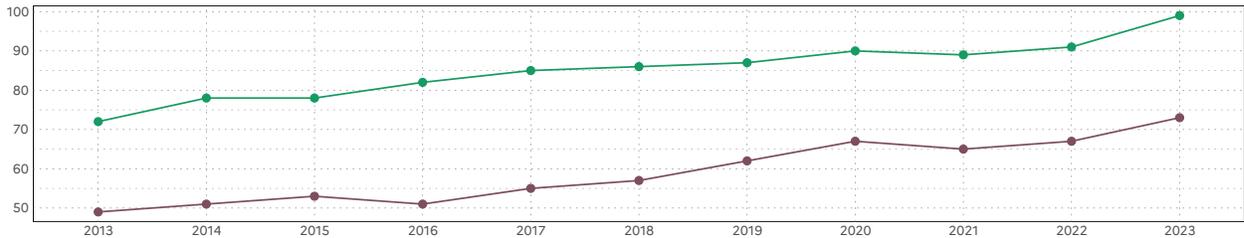
Pourtant, sur la période, la superficie moyenne des terrains achetés en Normandie s'est sensiblement réduite : elle est passée de 1 500 m<sup>2</sup> quinze ans en arrière, à moins de 1 200 m<sup>2</sup> en 2013 puis à peine plus de 1 000 m<sup>2</sup> en 2018, avant de relativement se stabiliser depuis, juste sous les 1 000 m<sup>2</sup>. La superficie moyenne des terrains à bâtir en Normandie est ainsi désormais très similaire au niveau national métropolitain.

Mais en parallèle, le prix moyen du m<sup>2</sup> de terrain acheté s'est renchéri substantiellement, expliquant le coût croissant des opérations. Ce prix du m<sup>2</sup> a plus que doublé en quinze ans, pour atteindre 73 € en 2023. Il reste toutefois toujours aussi nettement que par le passé inférieur à celui constaté globalement en France métropolitaine (99 € en moyenne).

### Évolution du prix et de la surface des terrains à bâtir

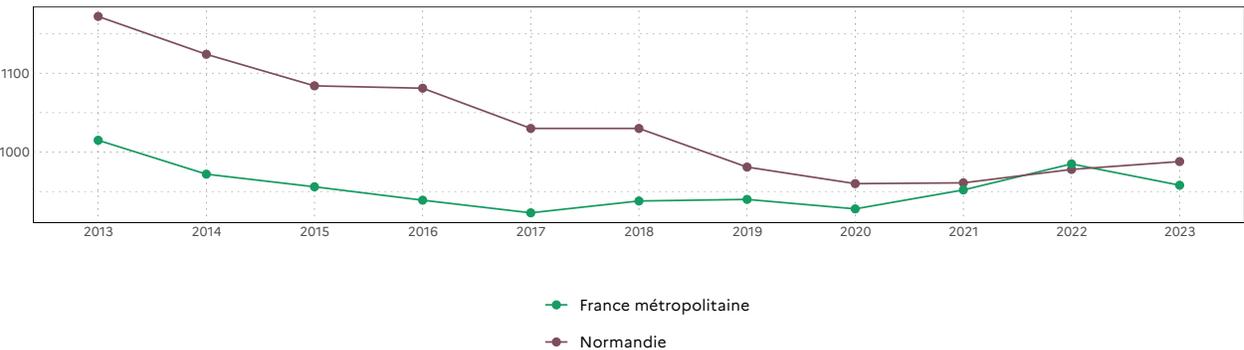
Évolution du prix des terrains

Unité : €/m<sup>2</sup>



Évolution de la surface des terrains

Unité : m<sup>2</sup>

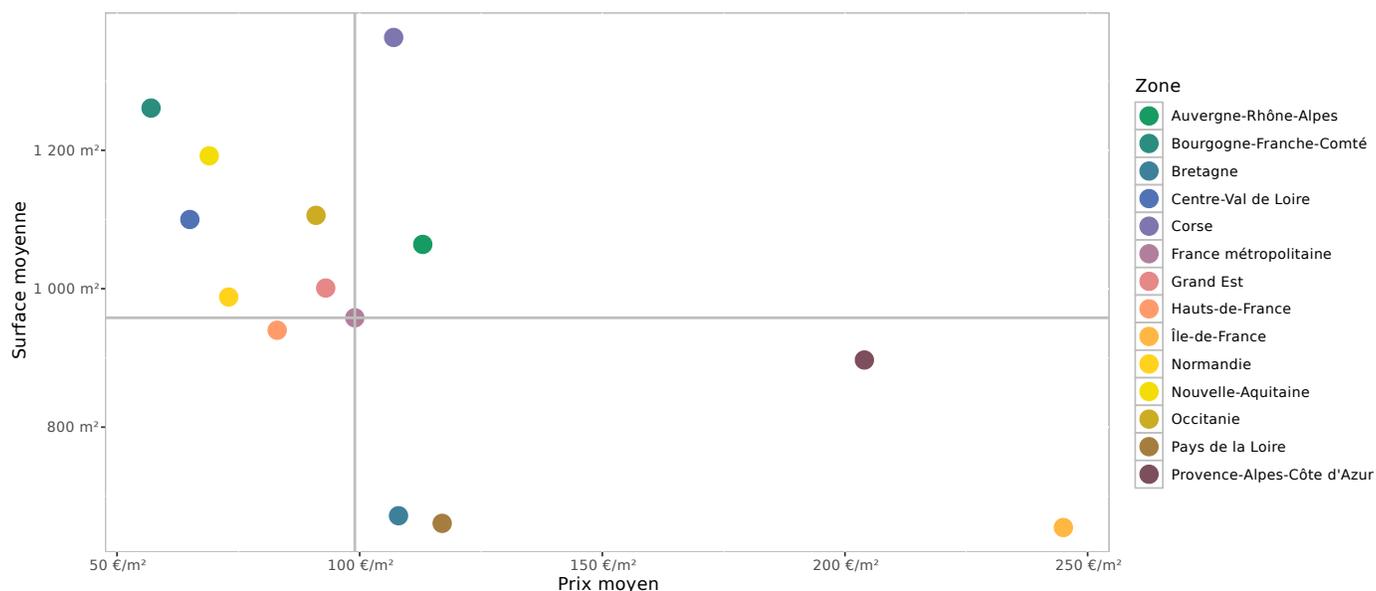


SDES, EPTB de 2013 à 2023

## 2.3 Le prix normand du m<sup>2</sup> reste meilleur marché... sauf dans le Calvados

Ces moyennes de prix au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir cachent une grande variabilité, en particulier selon les territoires : le m<sup>2</sup> est par exemple en moyenne 3 fois plus cher en région PACA qu'en Normandie, et 3 fois et demi en Île-de-France. Au sein même de la Normandie, le prix moyen varie du simple au quadruple entre l'Orne (29 € le m<sup>2</sup>) et le Calvados (113 € le m<sup>2</sup>). Pour des superficies moyennes elles-mêmes inversement dans un rapport du simple au quasi-double (plus de 1 400 m<sup>2</sup> dans l'Orne contre moins de 800 m<sup>2</sup> dans le Calvados).

## Surface moyenne du terrain à bâtir en fonction du prix par m<sup>2</sup> en France Métropolitaine



## Évolution du prix et de la surface des terrains à bâtir en Normandie

Zone	Prix des terrains (en €/m <sup>2</sup> ) en 2023	Évolution du prix des terrains 2023 / 2022 (en %)	Évolution du prix des terrains 2023 / 2018 (en %)	Surface moyenne achetée (en m <sup>2</sup> ) en 2023	Évolution de la surface moyenne achetée 2023 / 2022 (en %)	Évolution de la surface moyenne achetée 2023 / 2018 (en %)
Calvados	113	14,1	54,8	787	0,6	-10,9
Eure	53	10,4	20,5	1 284	0,9	3,1
Manche	63	12,5	37,0	854	-3,1	-13,1
Orne	29	52,6	31,8	1 414	2,4	9,7
Seine-Maritime	78	1,3	11,4	1 026	5,2	2,4
Normandie	73	9,0	28,1	988	1,0	-4,1
France métropolitaine	99	8,8	15,1	958	-2,7	2,1

Source : SDES, EPTB en 2023

# Chapitre 3 Caractéristiques des maisons construites

## 3.1 Coût de la construction en hausse ; coup de frein sur la surface habitable

En 2023, en Normandie, le coût moyen prévisionnel déclaré par les particuliers pour la construction d'une maison individuelle était de 207 973 € (hors coût du terrain à bâtir). Dix ans plus tôt, il s'élevait à 143 000 €.

Cette hausse du coût de l'opération s'explique principalement par le renchérissement de la construction. En dix ans, le prix moyen du m<sup>2</sup> de la maison à construire a bondi de 50 % : de 1 166 € en 2013 à 1 758 € en 2023. La moitié de cette hausse tient à la période récente : le prix moyen du m<sup>2</sup> a augmenté de 300 € en seulement deux ans, depuis 2021, dans un contexte de retour de l'inflation.

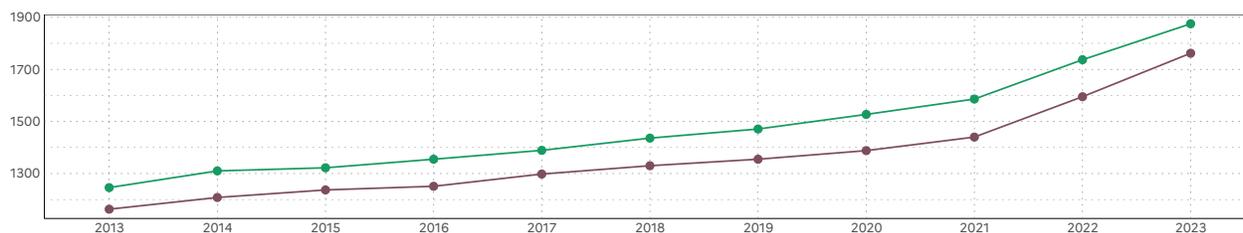
Ce renchérissement est concomitant d'un coup de frein en 2023 à l'augmentation de la surface habitable moyenne des projets de maison constatée les cinq années précédentes. Elle est retombée à 118 m<sup>2</sup> en 2023, après une progression de 117 à 121 m<sup>2</sup> entre 2017 et 2022.

Ces évolutions ne sont pas propres à la région : elles sont très similaires au niveau national métropolitain. Les maisons individuelles en projet restent ainsi toujours un peu plus petites et un peu moins chères en Normandie : en France métropolitaine, en 2023, les projets portent en moyenne sur des maisons de 120 m<sup>2</sup> et de 1 875 € le m<sup>2</sup>.

## Évolution du prix et de la surface des projets de construction de maisons individuelles

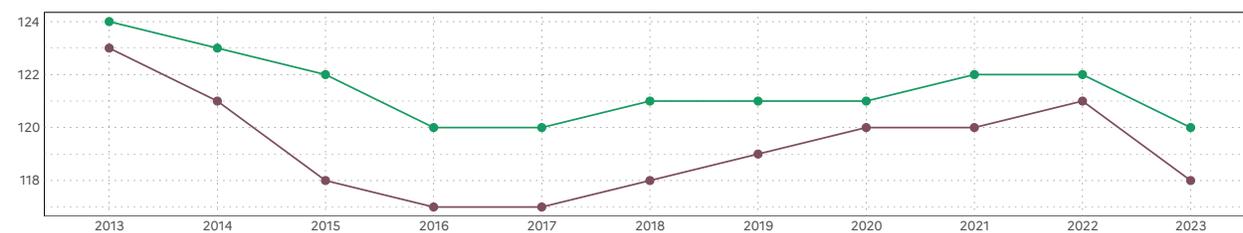
Évolution du prix des maisons

Unité : €/m<sup>2</sup>



Évolution de la surface des maisons

Unité : m<sup>2</sup>



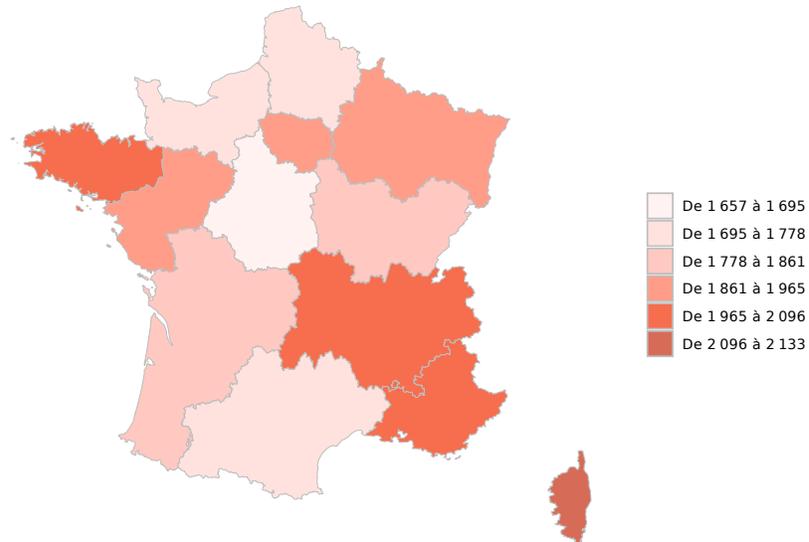
—●— France métropolitaine  
—●— Normandie

SDES, EPTB de 2013 à 2023

## 3.2 Le prix normand du m<sup>2</sup> habitable à construire demeure parmi les plus abordables

En 2023, avec un coût de construction d'une maison inférieur à 1 800 €/m<sup>2</sup>, la Normandie se situe au 4<sup>e</sup> rang des régions les moins chères, derrière le Centre-Val-de-Loire, les Hauts-de-France et l'Occitanie.

Coût moyen pour la construction d'une maison individuelle (en €/m<sup>2</sup>)  
pour l'année 2023



Source : SDES, EPTB en 2023

Dans la région c'est dans l'Eure et la Seine-Maritime que le prix au m<sup>2</sup> est le plus bas (moins de 1 700 €), avec des surfaces habitables plus importantes (respectivement 122 et 124 m<sup>2</sup>). À l'opposé, le prix du m<sup>2</sup> atteint 1 800 € dans le Calvados et 1 900 € dans la Manche, pour des surfaces habitables sensiblement moindres dans la Manche (108 m<sup>2</sup>).

## Coût et surface moyens des projets de construction de maisons individuelles en Normandie

Zone	Nombre de maisons	Coût moyen			Surface moyenne		
		En 2023 (en €)	Évolution entre 2022 / 2023 (en %)	Évolution entre 2018 / 2023 (en %)	En 2023 (en m <sup>2</sup> )	Évolution entre 2022 / 2023 (en %)	Évolution entre 2018 / 2023 (en %)
Calvados	1 113,3	216 580	12,1	39,5	120	-0,8	2,6
Eure	793,8	200 120	9,6	35,1	122	0,0	5,2
Manche	944,0	206 296	2,4	28,7	108	-4,4	-6,1
Orne	177,7	206 519	15,2	28,1	117	1,7	-0,8
Seine-Maritime	999,1	206 464	5,8	28,2	124	-2,4	0,8
Communes de densité intermédiaire	909,1	217 061	8,7	34,8	123	0,0	2,5
Communes densément peuplées	114,5	219 853	6,5	18,0	136	3,0	4,6
Communes rurales	3 004,2	204 770	7,6	33,2	116	-2,5	-0,9
<b>Normandie</b>	<b>4 027,9</b>	<b>207 973</b>	<b>7,8</b>	<b>32,5</b>	<b>118</b>	<b>-2,5</b>	<b>0,0</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>69 851,6</b>	<b>225 001</b>	<b>6,2</b>	<b>29,5</b>	<b>120</b>	<b>-1,6</b>	<b>-0,8</b>

Source : SDES, EPTB en 2023

### 3.3 Un coût total plus important pour les résidences principales

L'objectif du projet de construction conditionne aussi son dimensionnement et son coût, selon qu'elle est destinée ou non à devenir la résidence principale. En 2023, en Normandie, la surface moyenne d'une maison à construire pour y habiter à titre principal est de 120 m<sup>2</sup>, pour un coût prévisionnel moyen de 209 856 € (soit environ 1 750 € le m<sup>2</sup>). Autrement (quand la destination est de constituer une résidence secondaire ou d'être mise en location par exemple), la surface

moyenne est réduite à 103 m<sup>2</sup>, pour un coût moyen de construction de 189 626 € (soit environ 1 840 € le m<sup>2</sup>). En 2023, en Normandie comme au niveau national, 91 % des projets de construction de maison individuelle ont pour but la résidence principale.

### Évolution du prix et de la surface des projets de construction de maisons individuelles par mode d'occupation en Normandie

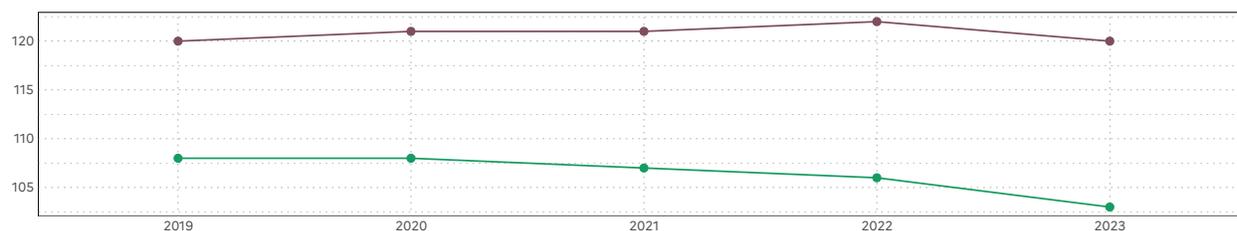
Évolution du prix des maisons

Unité : €/m<sup>2</sup>



Évolution de la surface des maisons

Unité : m<sup>2</sup>



● Occupation autre que résidence principale  
● Résidence principale

SDES, EPTB de 2018 à 2023

## 3.4 Être son propre maître d'œuvre pour plus d'espace habitable

Pour bâtir leur maison, les particuliers qui choisissent de se faire assister par un tiers sont majoritaires : 75 % d'entre eux recourent aux services d'un constructeur, voire à ceux d'un architecte (3 %) ou d'un entrepreneur ou artisan (4 %). Seuls 16 % des particuliers construisent leur maison eux-mêmes, en faisant directement appel aux entreprises et en organisant le chantier et l'enchaînement des divers travaux. Être son propre maître d'œuvre est plus rare en Normandie qu'au niveau national (25 %).

Recourir à un constructeur élève le coût (1 779 € le m<sup>2</sup>), avec un impact sur la surface du projet (seulement 114 m<sup>2</sup> en moyenne), et pour une maison qui la plupart du temps (78 %) ne sera pas livrée totalement terminée, avec donc des coûts restant à venir. Quand le particulier coordonne lui-même les travaux, le coût prévisionnel est moins élevé (1 512 € le m<sup>2</sup>), avec un degré de finition plus important (50 %) et une surface plus grande (129 m<sup>2</sup> en moyenne). Le recours à un architecte concerne des projets de taille plus importante (150 m<sup>2</sup> en moyenne) et à un prix majoré (2 248 € le m<sup>2</sup>), qui portent le coût de la construction bien au-delà des 300 000 € en moyenne.

#### Projet de construction de maisons individuelles par type de maître d'oeuvre en Normandie

Type de maître d'oeuvre	Répartition (en %)	Surface moyenne des maisons (en m <sup>2</sup> )	Prix moyen (en €/m <sup>2</sup> )	Part de maisons totalement terminées (en %)
Architecte	3	150	2 248	s
Constructeur	75	114	1 779	22
Entrepreneur ou artisan	4	125	1 940	30
Particulier	16	129	1 512	50
Autre cas	2	118	1 802	s

*Note:*  
Un 's' remplace une valeur quand cette dernière a été masquée compte tenu du secret statistique et/ou de la qualité des données d'enquête.

Source : SDES, EPTB en 2023

## 3.5 Se chauffer aux énergies renouvelables

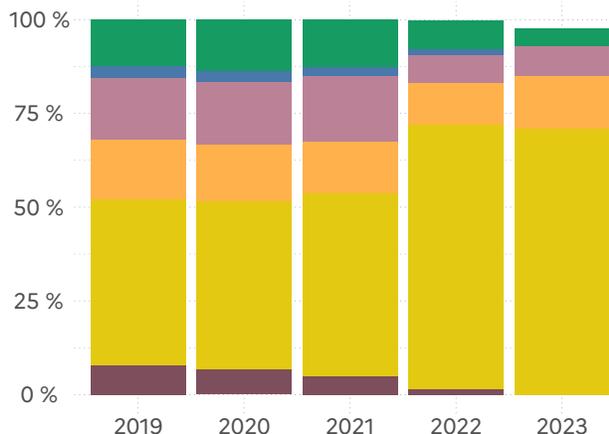
En 2023, les ménages faisant bâtir une maison individuelle neuve ont choisi dans 79% des cas un mode de chauffage à type d'énergie unique ; les autres ont prévu de combiner plusieurs énergies pour se chauffer. Les énergies renouvelables (bois, pompe à chaleur, solaire thermique) sont devenues largement majoritaires comme mode de chauffage envisagé, seules ou combinées entre elles (71 %), ou associées à une autre énergie (14 %). Le chauffage au gaz a pour ainsi dire disparu des options désormais, compte tenu de la réglementation environnementale RE2020, qui impose un plafond d'émissions de gaz à effet de serre de 4 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> par an pour les maisons individuelles. Le recours à l'électrique devient marginal (8 %), dans des constructions en moyenne

plus petites (109 m<sup>2</sup>) et au coût légèrement réduit (un peu moins de 1 700 € le m<sup>2</sup>). Ce primat des énergies renouvelables pour se chauffer en maison neuve s'est nettement accentué à partir de 2022 et est plus marqué en Normandie qu'au niveau national métropolitain.

## Évolution des modes de chauffage dans les constructions de maisons individuelles

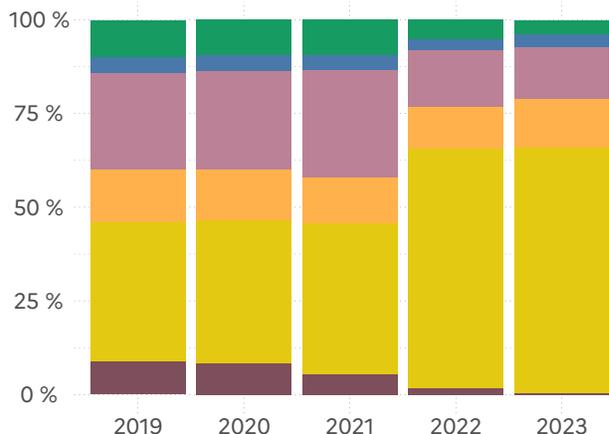
### Normandie

Unité : %



### France métropolitaine

Unité : %

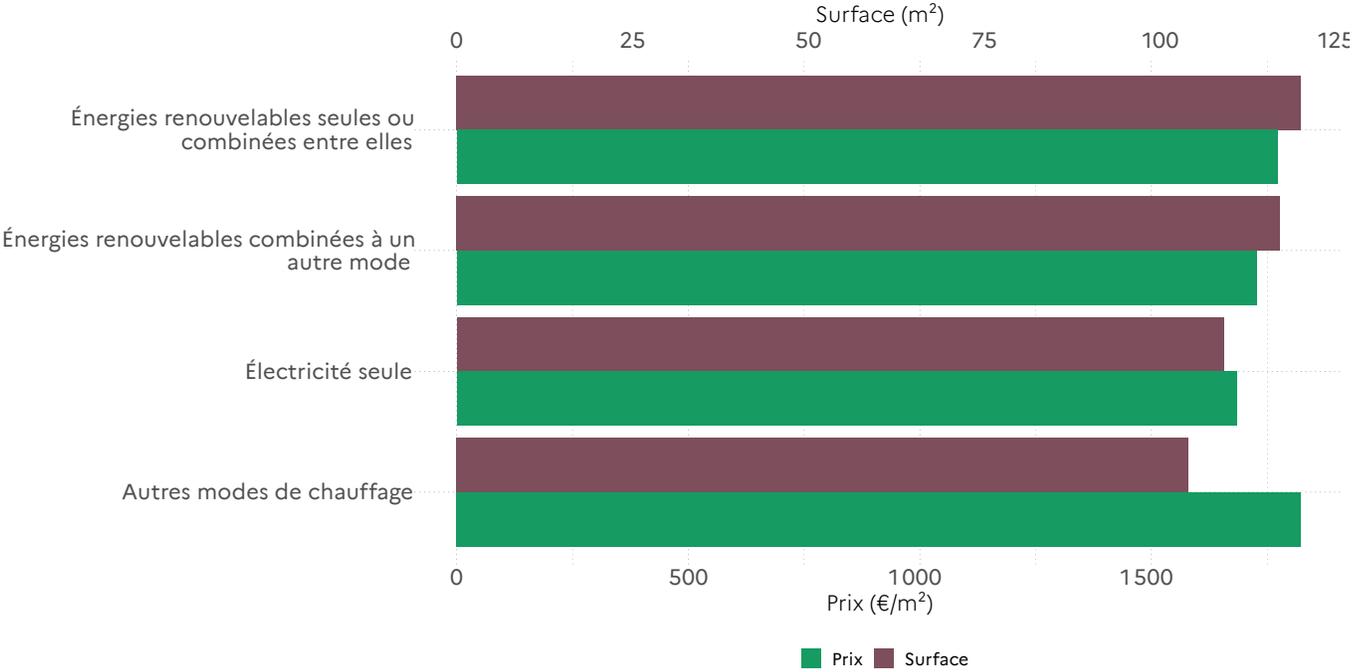


- Autres modes de chauffage
- Électricité et bois d'appoint
- Électricité seule
- Énergies renouvelables combinées à un autre mode
- Énergies renouvelables seules ou combinées entre elles
- Gaz

Pour une année, le total peut être inférieur à 100 % quand des valeurs ne peuvent être communiquées compte tenu du secret statistique et/ou de la qualité des données d'enquête.

Source : SDES, EPTB en 2023

# Prix et surfaces moyens des projets de construction de maisons individuelles par mode de chauffage



Source : SDES, EPTB en 2023

# Chapitre 4 Coût total du projet

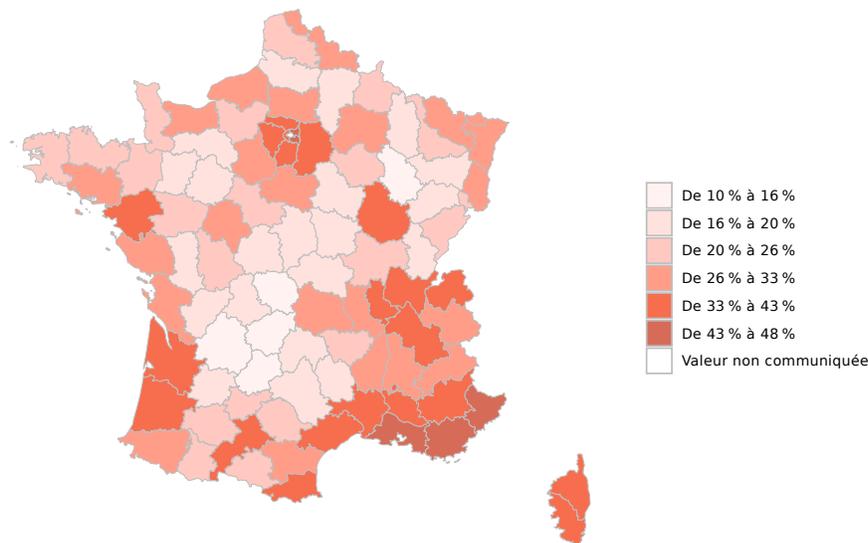
Pour évaluer le coût total prévisionnel d'un projet de construction d'une maison individuelle, la suite de l'analyse porte sur les projets autorisés en 2023 qui ont nécessité l'achat du terrain à bâtir, achat réalisé ou prévu en 2023/2024. C'est le cas de figure le plus standard, à 64 %.

[\[chapitre 2\]](#)

## 4.1 Le renchérissement s'accélère depuis 2022

Sur ce champ, en 2023, en Normandie, le coût total des projets s'élève en moyenne à 278 767 € ; il comprend le coût du terrain acheté, soit 72 582 € en moyenne, ainsi que le coût prévisionnel de la maison, soit 206 185 € en moyenne. Le prix du terrain représente 26 % du coût total du projet.

Part du coût du terrain dans le coût total du projet



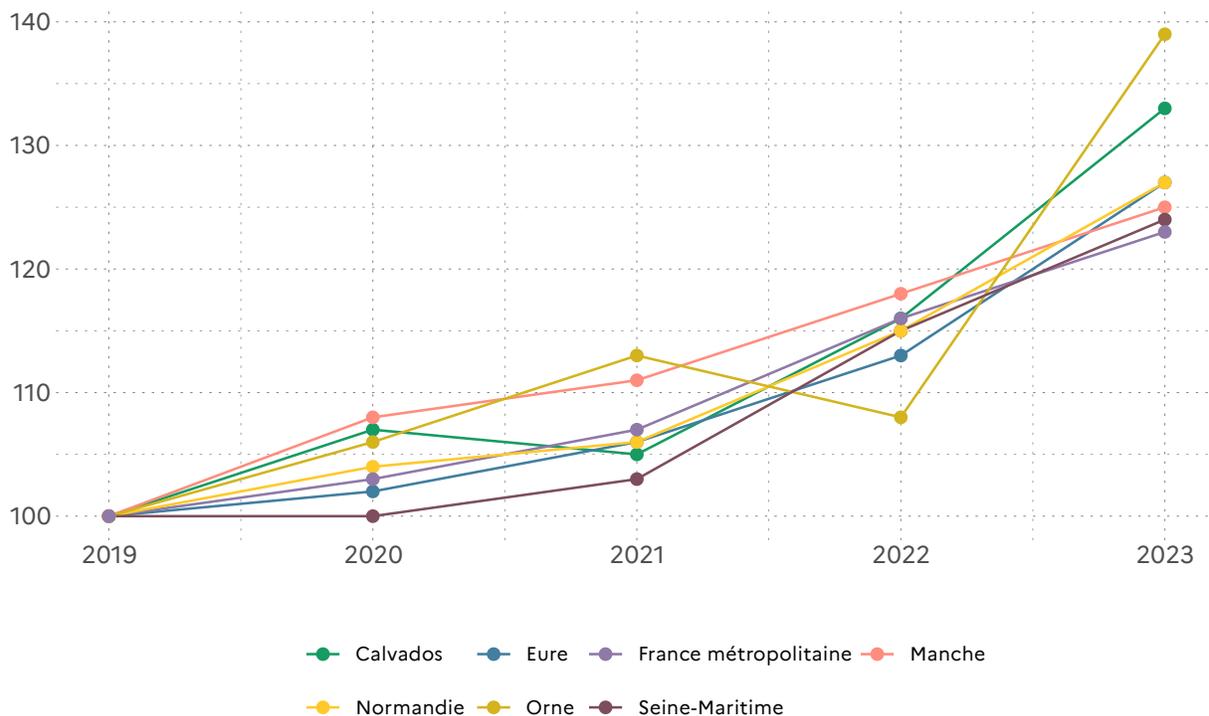
Source : SDES, EPTB en 2023

En France métropolitaine, sur le même champ, le coût moyen des projets monte à 312 771 €. Le prix prévisionnel de la maison y contribue à hauteur de 217 928 € en moyenne, malgré une surface moyenne équivalente à celle des projets en région Normandie. La Normandie se situe ainsi au 12e (et avant-dernier) rang des régions métropolitaines, par ordre décroissant du coût moyen des projets.

Le coût moyen des projets a évolué sur la période récente assez similairement en Normandie et au niveau national métropolitain : de 2019 à 2023, il a augmenté de 60 000 € environ. Ce renchérissement s'est accéléré à partir de 2022, surtout à cause du coût de construction. Mais le prix du terrain y a aussi sensiblement contribué.

## Évolution du coût total du projet en Normandie

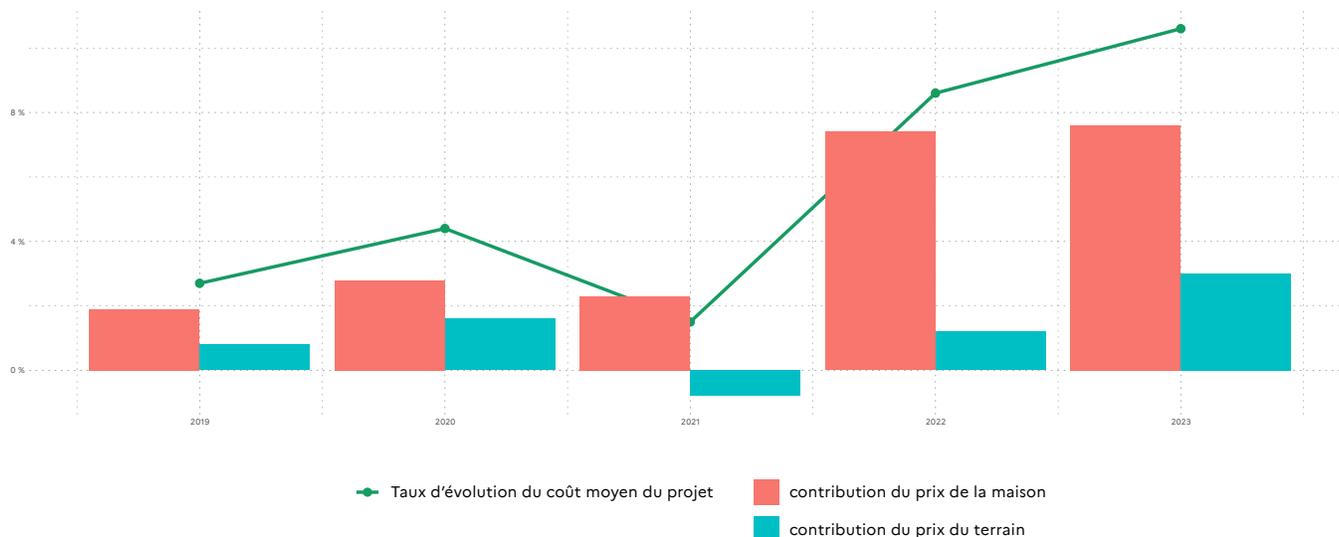
Base 100



Source : SDES, EPTB 2019 à 2023

## Contribution de l'évolution du prix du terrain et de la maison dans l'évolution annuelle du coût total du projet en Normandie

Unité : %



Source : SDES, EPTB en 2023

## 4.2 Des projets en rapport avec les étapes de la vie...

Les étapes de la vie ont une influence sur le profil des ménages porteurs d'un projet de construction de maison individuelle. Les ménages trentenaires y sont sur-représentés, à l'heure où en général le couple et la famille « s'installent », en s'élargissant. Le terrain visé a en moyenne une surface plus importante par exemple. Pour les plus jeunes, le projet vise toujours ou presque à constituer la nouvelle résidence principale, dans un geste interprétable comme la primo-accession à la propriété. Avec des moyens en général encore modestes, leur maison et terrain sont en moyenne plus petits, au budget plus serré. Pour les ménages plus âgés ou retraités, le projet peut davantage prendre d'autres dimensions que la résidence principale, et avec des moyens plus importants : un investissement locatif ou une résidence secondaire par exemple.

## Projets de construction de maisons individuelles par tranche d'âge des maîtres d'ouvrage en Normandie

Tranches d'âge	Répartition des projets (%)	Prix moyen du projet (€)	Part du terrain dans le coût du projet (%)	Part des constructions à usage de résidence principale (%)
Moins de 30 ans	20,3	228 101	24,8	98,1
30 à 39 ans	26,4	280 642	26,7	s
40 à 49 ans	19,1	298 917	26,4	s
50 à 59 ans	14,3	294 274	25,9	82,6
60 ans et plus	19,8	310 255	26,1	s
<i>Note:</i>				
Un 's' remplace une valeur quand cette dernière a été masquée compte tenu du secret statistique et/ou de la qualité des données d'enquête.				
Source : SDES, EPTB en 2023				

### 4.3 ... et avec le profil socioprofessionnel

L'autre déterminant pour faire face à l'investissement que représente la construction d'une maison est celui de la catégorie socioprofessionnelle et des moyens qui s'y attachent. Les employés et les ouvriers sont porteurs d'un projet moins coûteux en moyenne, à but de résidence principale très généralement. Les cadres, même s'ils ne sont pas les plus nombreux à se lancer dans la construction d'une maison, sont toutefois sur-représentés et leur projet coûte en moyenne une centaine de milliers d'euros de plus que ceux des employés. Les projets des agriculteurs exploitants se caractérisent quant à eux par un investissement d'un montant assez modeste, mais qui fréquemment répond à un autre objectif que de loger son propre foyer.

Projets de construction de maisons individuelles par catégorie socioprofessionnelle des maîtres d'ouvrage en Normandie

Catégories socioprofessionnelles	Répartition des projets (%)	Prix moyen du projet (€)	Part du terrain dans le coût du projet (%)	Part des constructions à usage de résidence principale (%)
Agriculteurs exploitants	1,4	226 602	17,6	60,9
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	7,7	286 731	25,6	77,7
Cadres et professions intellectuelles supérieurs	23,5	336 436	26,7	90,7
Professions intermédiaires	12,4	261 604	26,1	93,2
Employés	28,9	237 511	25,7	95,8
Ouvriers	8,8	230 692	24,9	94,2
Retraités	15,4	306 845	26,1	86,2
Autres personnes sans activité professionnelle	2,0	301 408	27,0	90,8

*Note:*

Un 's' remplace une valeur quand cette dernière a été masquée compte tenu du secret statistique et/ou de la qualité des données d'enquête.

Source : SDES, EPTB en 2023

# Chapitre 5 Méthodologie et définitions

## 5.1 Méthodologie

### 5.1.1 Enquête sur le prix du terrain et du bâti

L'enquête sur le prix du terrain et du bâti (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés dans une année N 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 édiflée sur celui-ci et les caractéristiques du ménage. L'enquête est conduite tout au long de l'année et exploitée annuellement.

Les données recueillies sont redressées de la non-réponse puis calées annuellement sur les séries en date réelle de l'ensemble des permis autorisés (Sitadel). Les permis ayant fait l'objet d'une annulation au cours de l'année sont exclus. Depuis le millésime 2022, les données des années précédentes sont révisées l'année suivante.

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). Tous les échantillons de taille insuffisante ne peuvent donc être publiés. En outre, certaines données jugées de qualité insuffisante ne sont pas communiquées du fait d'un nombre important de non réponses.

### 5.1.2 Données non communiquées

La publication peut comporter des données non communiquées notées "s" compte tenu :

- du secret statistique qui s'applique
- de la non réponse qui engendre une fiabilité insuffisante.

## 5.1.3 Champ des différents chapitres

**Chapitre 1 : Projet de construction** : Les projets de construction concernent l'ensemble des permis délivrés dans une année N à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle en secteur diffus.

**Chapitre 2 : Terrain** : Ce chapitre décrit les projets de construction d'une maison individuelle pour lesquels un terrain a été acheté dans l'année N ou l'année N+1 pour les permis de construire délivrés l'année N.

**Chapitre 3 : Maison** : Ce chapitre donne des informations sur les projets de construction d'une maison individuelle.

**Chapitre 4 : Coût total du projet** : Dans ce chapitre, seuls les projets de maison individuelle dont le prix du terrain et de la maison sont renseignés sont pris en compte.

## 5.2 Définitions

**Terrain** : Le prix des terrains a été calculé en ne retenant que les constructions pour lesquelles le terrain a été acheté dans l'année N ou l'année N+1 pour les permis de construire délivrés l'année N. 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.

**Maison** : 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 (ou maisons) et la somme des surfaces des terrains (ou maisons).

**Mode de chauffage** : La catégorie des énergies renouvelables (EnR) comprennent notamment la géothermie, l'aérothermie, le photovoltaïque et l'éolien. 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 des maisons en mètre carré** : Elle est exprimée en surface de plancher qui a remplacé, au 1er mars 2012, la surface hors oeuvre nette (SHON). Il s'agit de la 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.

**Pétitionnaire** : En matière d'urbanisme, ce terme désigne l'auteur d'une demande d'autorisation (notamment demande de permis de construire).

## 5.3 Accès aux données

Les données des illustrations de ce document sont rassemblées dans un tableur [téléchargeable ici](#).

# Chapitre 6 Mentions légales

Publié le 29 avril 2025

## Service gestionnaire

DREAL Normandie

Cité administrative - 2 rue Saint-Sever - BP 86022 - 76032 Rouen Cedex

Téléphone : 02 78 26 19 00

Courriel : [dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr](mailto:dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr)

## Direction de la publication

Claire Grisez, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Normandie.

## Développement

- Franck Gaspard,
- Juliette Engelaere-Lefebvre,
- Christelle Belkacem,
- Daniel Kalioudjoglou,
- William Chateavieux,
- Yao Dopegno,
- Caroline Coudrin

## ISSN

En cours

## Hébergement

<http://dreal.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/>

## Droit d'auteur - Licence

Tous les contenus présents sur ce site sont couverts par le droit d'auteur. Toute reprise est dès lors conditionnée à l'accord de l'auteur en vertu de l'article L.122-4 du Code de la Propriété Intellectuelle.

Toutes les informations liées à cette publication (données et textes) sont publiées sous licence ouverte/open licence v2 (dite licence Etalab) : quiconque est libre de réutiliser ces informations sous réserve, notamment, d'en mentionner la filiation.

Tous les scripts sources du package sont disponibles sous licence [GPL-3.0-or-later](#).

La [charte graphique de la marque d'État](#) est à usage exclusif des acteurs de la sphère étatique. En particulier, la typographie Marianne© est protégée par le droit d'auteur.

## Code source

L'ensemble des scripts de collecte et de datavisualisation est disponible sur le répertoire gitlab du package ([https://gitlab.com/rdes\\_dreal/propre.eptb](https://gitlab.com/rdes_dreal/propre.eptb)).

Vous pouvez y reporter les éventuels bugs ou demandes d'évolution au niveau de la rubrique *Issues*.

## Établir un lien

Tout site public ou privé est autorisé à établir, sans autorisation préalable, un lien vers les informations diffusées par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires.

L'autorisation de mise en place d'un lien est valable pour tout support, à l'exception de ceux diffusant des informations à caractère polémique, pornographique, xénophobe ou pouvant, dans une plus large mesure porter atteinte à la sensibilité du plus grand nombre.

Pour ce faire, et toujours dans le respect des droits de leurs auteurs, une icône Marianne est disponible sur le site <https://www.gouvernement.fr/marque-Etat> pour agrémentez votre lien et préciser que le site d'origine est celui du Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires.

## Usage

Les utilisateurs sont responsables des interrogations qu'ils formulent ainsi que de l'interprétation et de l'utilisation qu'ils font des résultats. Il leur appartient d'en faire un usage conforme aux réglementations en vigueur et aux recommandations de la CNIL lorsque des données ont un

caractère nominatif (loi n° 78.17 du 6 janvier 1978, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés dite loi informatique et libertés).

Il appartient à l'utilisateur de ce site de prendre toutes les mesures appropriées de façon à protéger ses propres données et/ou logiciels de la contamination par d'éventuels virus circulant sur le réseau Internet. De manière générale, la DREAL Normandie décline toute responsabilité quant à un éventuel dommage survenu pendant la consultation du présent site. Les messages que vous pouvez nous adresser transitant par un réseau ouvert de télécommunications, nous ne pouvons assurer leur confidentialité.

### **Traitement des données à caractère personnel**

L'outil ne fait pas d'usage interne de données à caractère personnel.