Les prix du terrain et du bâti pour les maisons individuelles en Normandie en 2024

Jean-Benoît MASSIF, DREAL Normandie (SMCAP / PAVaDo)

15 janvier 2026

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 dépositaires d'un permis de construire d'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.

Pour la deuxième année consécutive, la DREAL Normandie présente 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 de cette enquête dans la plupart des régions de la France métropolitaine, sous un format très comparable.

Synthèse

En 2024, les autorisations de construire des maisons individuelles neuves (hors lotissements portés par des promoteurs immobiliers) ont encore lourdement chuté, dans la région comme au niveau national, rendant rapidement caduc le point bas déjà historique de 2023. [chapitre 1]

Sur les quelque 4 000 nouvelles maisons individuelles autorisées en 2024 en Normandie, 3 000 projets de construction sont 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) par exemple. [chapitre 1]

La construction d'une maison suppose au préalable la disponibilité d'un terrain sur lequel bâtir. En Normandie, en 2024, ce terrain a dû être acheté dans près de 8 cas sur 10. 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 2024 et 2025 (64 % des projets de construction au total), l'opération a représenté en moyenne pour l'acquéreur un coût de 71 300 € (hors frais de notaire, frais d'agence, taxe d'aménagement et coût de la viabilisation si elle est faite après l'achat du terrain), pour une superficie légèrement inférieure à 1 000 m^2. Il s'agit là d'une stabilisation du coût, après une longue période de hausse ininterrompue. Ramené au m^2, le prix moyen du terrain acheté s'est maintenu à 73 € en 2024, comme en 2023, après avoir doublé en une quinzaine d'années. Il demeure toujours aussi nettement inférieur à celui constaté globalement en France métropolitaine (101 € en moyenne). [chapitre 2]

La tendance concerne aussi la construction de la maison à proprement parler. En 2024, en Normandie, le coût moyen prévisionnel déclaré par les particuliers pour la construction d'une maison individuelle était de 207 300 € (hors coût du terrain à bâtir). Peu ou prou le même qu'en 2023, alors qu'il n'avait cessé d'augmenter depuis une dizaine d'années, en particulier dans la période inflationniste de 2022-2023. Ce coût de la construction est contenu en 2024 par ses deux composantes : la surface habitable projetée tend en moyenne à se réduire très légèrement (à 118 m^2), et le prix du m^2 à construire ralentit pour la première fois depuis au moins une vingtaine d'années (à 1 750 €). Les maisons individuelles en projet en Normandie restent en moyenne toujours un peu plus petites et moins chères qu'au niveau national (119 m^2 à 1 930 € le m^2). [chapitre 3]

Quand le particulier coordonne lui-même les travaux, le coût prévisionnel de la construction est moins élevé (1 520 € le m^2), pour une surface plus grande (127 m^2) et un degré de finition plus important. Ceci explique peut-être qu'être son propre maître d'œuvre est une pratique en développement, même si elle reste plus rare en Normandie qu'au niveau national (22 % contre 29 %). Le recours aux services d'un constructeur reste très largement la norme, mais est en recul. [chapitre 3.4]

Construction et achat du terrain compris, le coût total des projets de maisons individuelles s'élève en moyenne à 275 600 € en Normandie en 2024 alors qu'il dépasse les 314 000 € 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 (90 %) 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 [chapitre 4.3], et dépendent des étapes de la vie. [chapitre 4.2]

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 l'abandon total du gaz. Mais elles plafonnent en 2024 et se combinent de plus en plus souvent avec d'autres énergies. [chapitre 3.5]

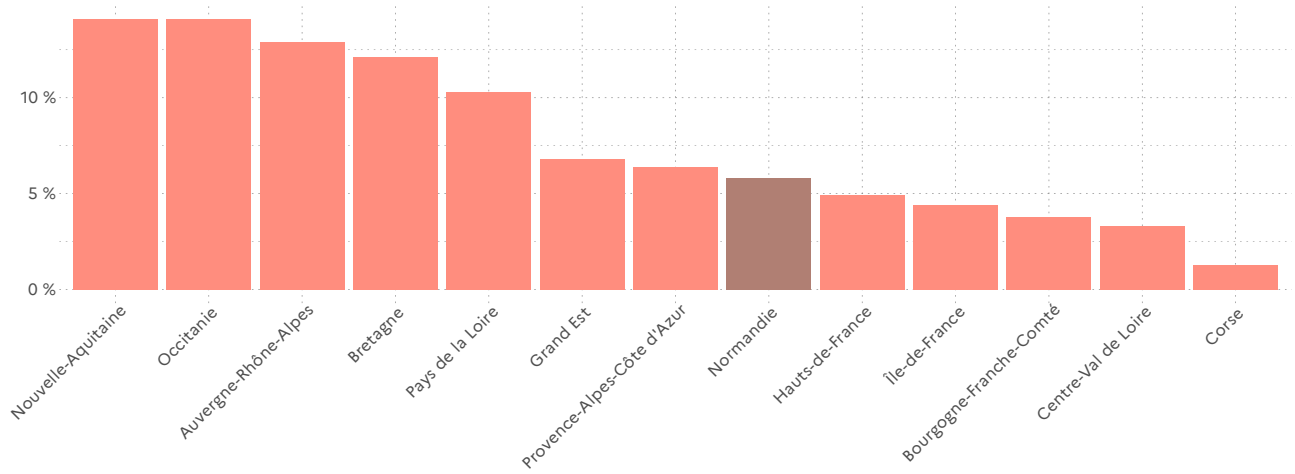
Chapitre 1 Des projets de construction au plus bas

En 2024, la construction de près de 15 000 logements a été autorisée en Normandie par la délivrance d'un permis de construire. Moins de 4 000 de ces logements autorisés concernaient des maisons individuelles « pures » (maisons individuelles en secteur diffus, hors lotissements de maisons individuelles vendues par des promoteurs immobiliers). Il s'agit d'un point bas historique en Normandie, comme globalement en France [voir la publication nationale]. La maison individuelle pure ne représente désormais plus qu'un quart des nouveaux logements autorisés dans la région, contre plus de 40 % dans les années 2010 et plus de la moitié dans les années 2000. [source : « Logements autorisés et commencés, nombre et surfaces, séries annuelles »]

Les 3 008 particuliers ayant obtenu en 2024 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 environ 52 000 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 Corse, la Nouvelle-Aquitaine et l'Occitanie ; d'une importante sous-représentation dans les Hauts-de-France et surtout en Île-de-France.

Graphique 1.1 - Répartition des projets de construction en métropole en 2024

Unité : %



Source : SDES, EPTB en 2024

Au sein de la région, c'est encore dans le Calvados que les projets de construction de maisons individuelles neuves sont les plus nombreux, en 2024. Ils le sont aussi dans la Manche, au regard de son poids dans le parc de logements de la région. À l'opposé, ils sont de ce point de vue relativement rares en Seine-Maritime et dans l'Orne.

De manière générale, les projets de construction de maisons individuelles neuves se localisent très majoritairement (aux trois quarts) dans des communes rurales, moins densément peuplées.

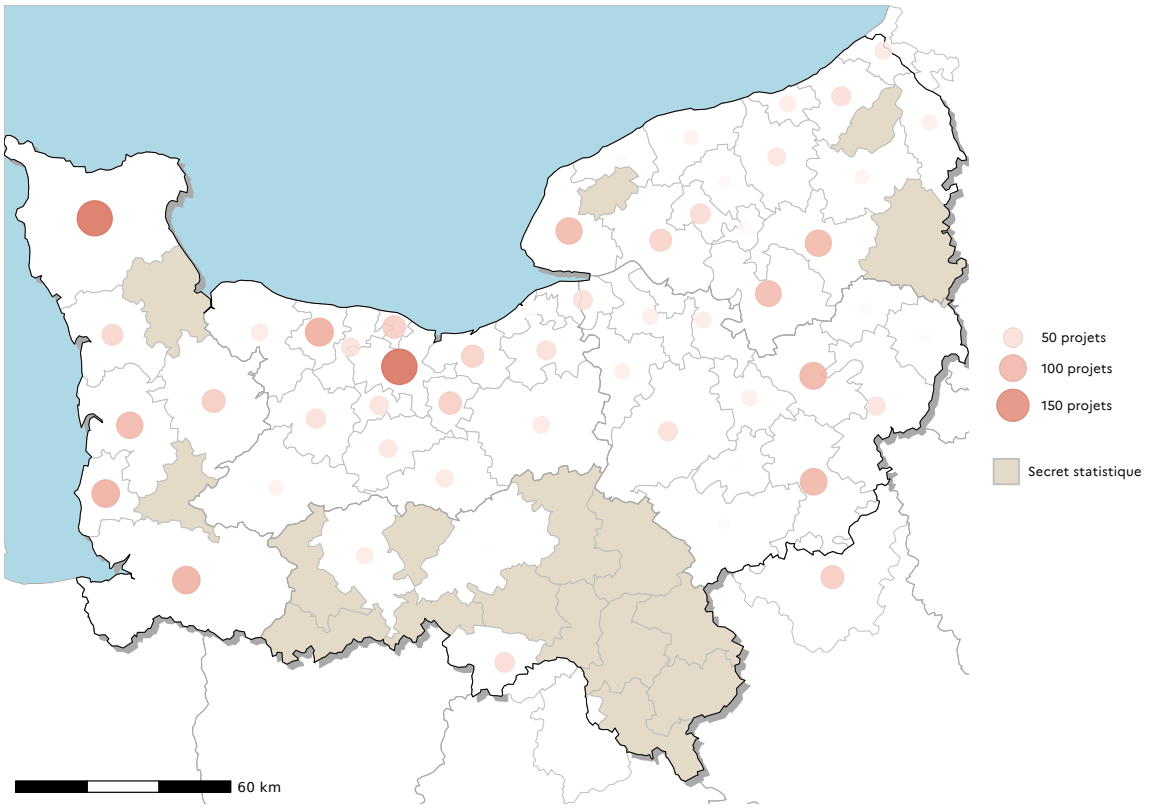
Tableau 1.1 - Évolution des projets de construction de maisons individuelles en Normandie

Zone	Nombre de projets	Part dans le total du territoire (en %)	Évolution entre 2024 et 2023 (en %)	Évolution entre 2024 et 2019 (en %)
Calvados	928	30.8	-18,3	-43,8
Eure	535	17.8	-30,1	-52,0
Manche	665	22.1	-27,8	-46,1
Orne	153	5.1	-14,5	-39,2
Seine-Maritime	727	24.2	-32,3	-57,5
Communes de densité intermédiaire	758	25.2	-24,1	-51,0
Communes densément peuplées	90	3	12,9	-66,2
Communes rurales	2 159	71.8	-27,9	-47,9
Normandie	**3 008**		**-26,2**	**-49,5**
France métropolitaine	**52 012**		**-27,7**	**-52,6**

Source : SDES, EPTB en 2024

Carte 1.1 - Projets de construction de maisons individuelles par EPCI

en 2024



Source : SDES, EPTB en 2024

Chapitre 2 Caractéristiques des terrains

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

En Normandie, 78 % des projets de construction de maison individuelle neuve autorisés en 2024 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 (64 %), ces proportions sont très similaires dans les régions de la moitié Nord de la France (74 à 81 %). Elles sont en revanche inférieures (71 % en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie), voire bien inférieures dans les régions de la moitié Sud (60 % en Auvergne-Rhône-Alpes, 55 % en PACA, 32 % en Corse).

Dans le cas d'un achat du terrain, l'acquisition s'est faite 8 fois sur 10 soit en 2024, soit en 2025.

2.2 Stabilisation du coût de l'achat

Ce sont ainsi 64 % des projets de construction autorisés en 2024 qui reposent sur des achats de terrain réalisés ou prévus en 2024 et 2025. Dans ce cas de figure, l'opération a représenté en moyenne, pour l'acquéreur du terrain, un coût de 71 330 € (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 environ 1 200 € de moins que l'année précédente, soit une stabilisation du coût après une longue période de hausse. Cinq ans plus tôt, l'achat du terrain à construire coûtait en effet en moyenne 60 500 € ; dix ans plus tôt, 57 600 €.

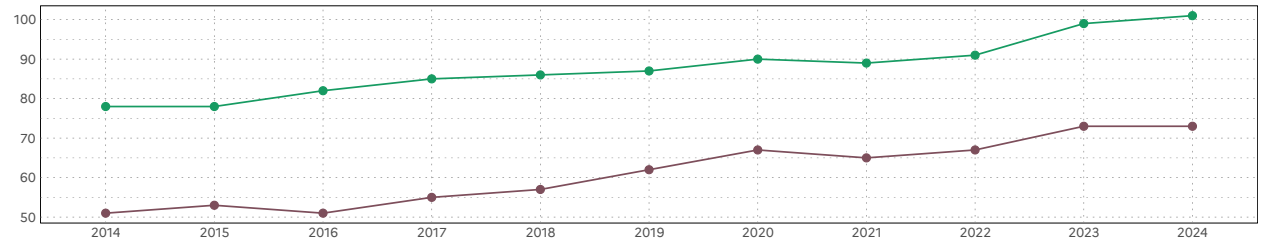
La superficie moyenne des terrains achetés en Normandie est quant à elle assez stable depuis 2019, juste sous les 1 000 m². Par le passé, elle était nettement plus élevée (1 200 m² en 2012, 1 500 m² en 2007, par exemple). La superficie moyenne des terrains à bâtir en Normandie est ainsi désormais très similaire à celle de la France métropolitaine.

En Normandie, le prix moyen du m² de terrain acheté s'est stabilisé à 73 € après avoir doublé en quinze ans. Il reste cependant nettement inférieur au prix constaté pour la France métropolitaine (101 € en moyenne).

Graphique 2.1 - Évolution du prix et de la surface des terrains en Normandie et en France métropolitaine

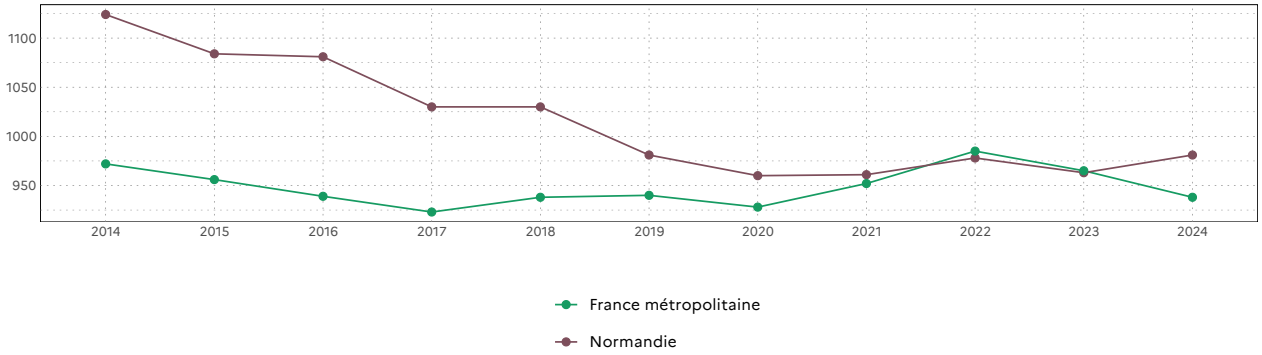
Évolution du prix des terrains

Unité : €/m²



Évolution de la surface des terrains

Unité : m²



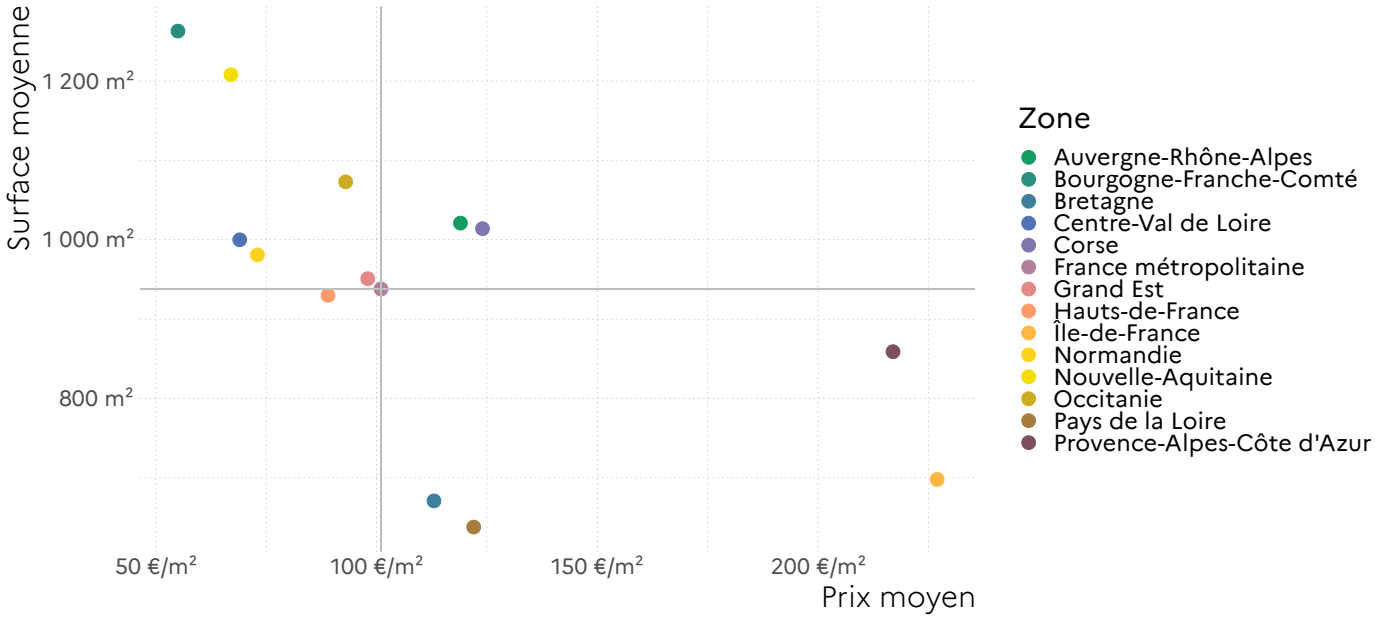
SDES, EPTB de 2014 à 2024

2.3 Le prix normand du m² reste meilleur marché… sauf dans le Calvados

Ces moyennes de prix au m² des terrains à bâtir cachent une grande variabilité, en particulier selon les territoires : le m² est par exemple en moyenne 3 fois plus cher en région PACA et en Île-de-France qu'en Normandie. Au sein même de la Normandie, le prix moyen varie du simple au quintuple entre l'Orne (24 € le m²) et le Calvados (120 € le m²). En termes de superficies, c'est également le grand écart : 1 500 m² en moyenne dans l'Orne, contre un peu plus de 700 m² dans le Calvados.

Graphique 2.2 - Grande disparité régionale de surfaces et de prix de terrain à bâtir

Surface moyenne du terrain à bâtir en fonction du prix par m² en 2024 en France métropolitaine



Données centrées sur la moyenne en France métropolitaine (prix moyen par m² de 101 euros, surface moyenne de 938 m²)

Pour la région Normandie, le prix moyen par m² est de 73 euros et la surface moyenne est de 981 m²

Tableau 2.1 - Évolution des prix et des surfaces de terrain à bâtir en Normandie

Zone	Prix des terrains (en €/m²) en 2024	Évolution du prix des terrains 2024 / 2023 (en %)	Évolution du prix des terrains 2024 / 2019 (en %)	Surface moyenne achetée (en m²) en 2024	Évolution de la surface moyenne achetée 2024 / 2023 (en %)	Évolution de la surface moyenne achetée 2024 / 2019 (en %)
Calvados	**120**	**-0,8**	**48,1**	**721**	**3,3**	**-14,1**
Eure	**48**	**-5,9**	**2,1**	**1 337**	**1,5**	**7,3**
Manche	**71**	**20,3**	**47,9**	**859**	**-1,5**	**-6,7**
Orne	**24**	**-20,0**	**14,3**	**1 497**	**4,5**	**21,2**
Seine-Maritime	**71**	**-11,2**	**-5,3**	**1 047**	**6,7**	**9,9**
Normandie	73	0,0	17,7	981	1,9	0,0
France métropolitaine	*101*	*2,0*	*16,1*	*938*	*-2,8*	*-0,2*

Source : SDES, EPTB en 2024

Chapitre 3 Caractéristiques des maisons construites

3.1 Une stabilisation inédite du coût de la construction

En 2024, en Normandie, le coût moyen prévisionnel déclaré par les particuliers pour la construction d'une maison individuelle s'élève à 207 300 € (hors coût du terrain à bâtir). Il reste stable pour la première fois depuis des années. Il s'établissait aux alentours de 146 000 € dans les années 2014-2015-2016, et n'avait cessé d'augmenter depuis, en particulier en 2022 et 2023. [voir le catalogue DiDo]

Ce coût de la construction est contenu en 2024 par ses deux composantes à la fois : la surface habitable projetée qui tend en moyenne à se réduire très légèrement, et le prix du m² à construire qui ralentit pour la première fois depuis au moins une vingtaine d'années.

D'une part, la surface habitable moyenne des projets de maison est retombée à 118 m² en 2024, après une progression de 117 à 121 m² entre 2017 et 2022.

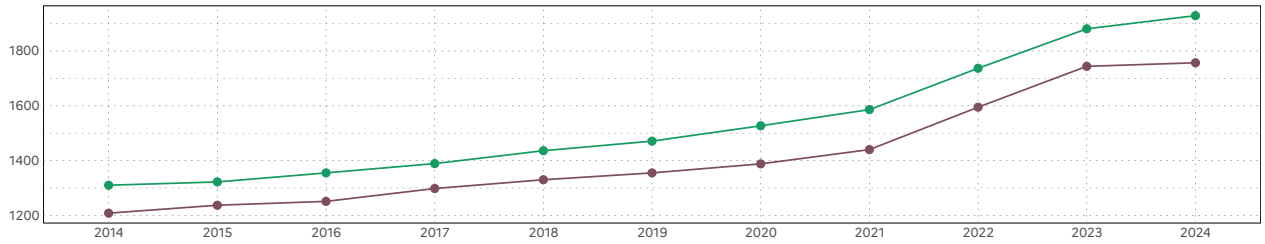
D'autre part, le prix moyen du m² de la maison à construire marque un coup d'arrêt en 2024, à 1 757 €. Auparavant il avait bondi de 1 208 € en 2014 à 1 744 € en 2023, avec une accélération en 2022-2023, en période de forte inflation.

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 2024, les projets portent en moyenne sur des maisons de 119 m², au coût de 1 929 € le m². Le prix du m² a cependant moins ralenti au niveau national qu'en région.

Graphique 3.1 - Évolution du prix et de la surface des maisons en Normandie et en France métropolitaine

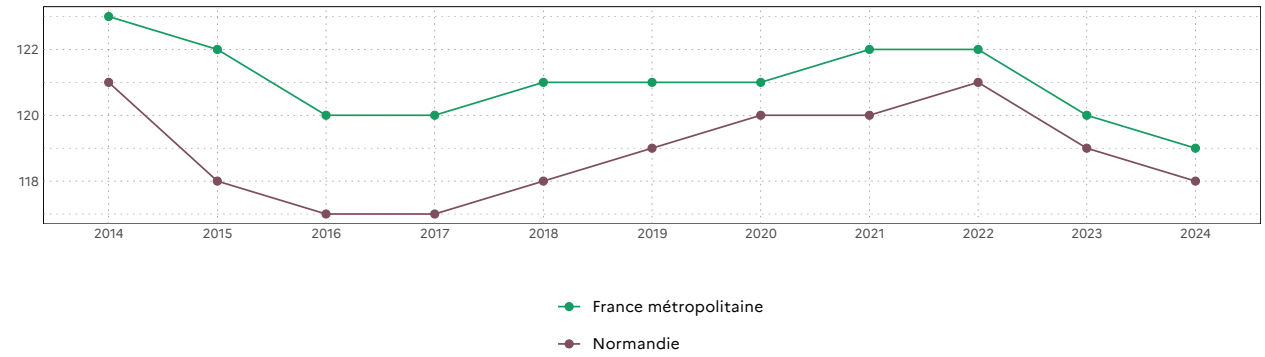
Évolution du prix des maisons

Unité : €/m²



Évolution de la surface des maisons

Unité : m²

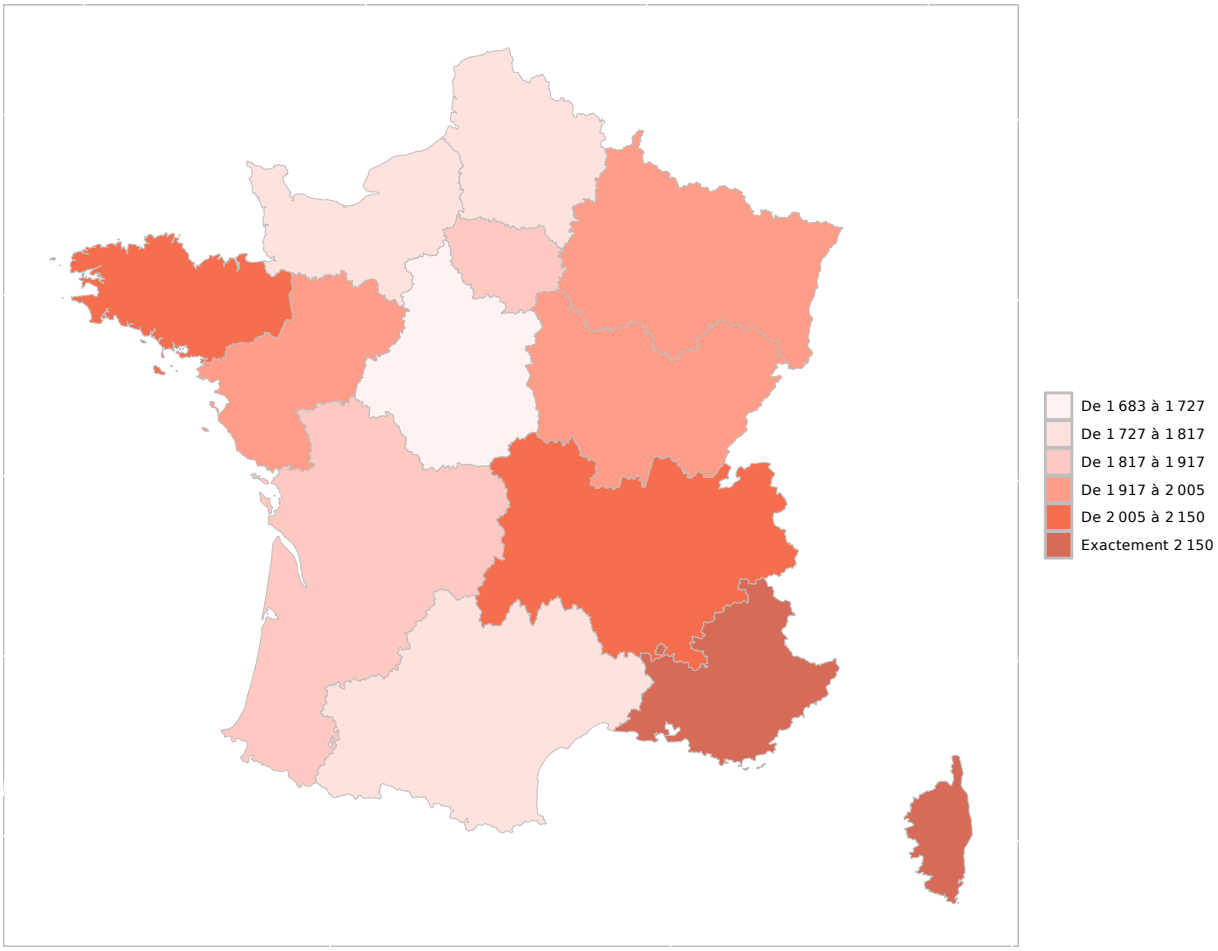


SDES, EPTB de 2014 à 2024

3.2 Le prix normand du m² habitable à construire demeure parmi les plus abordables

En 2024, avec un coût de construction d'une maison inférieur à 1 800 €/m², la Normandie se situe au 2e rang des régions les moins chères, derrière le Centre-Val-de-Loire, et juste devant les Hauts-de-France et l'Occitanie [voir carte 3.1].

Carte 3.1 - Coût moyen pour la construction d'une maison (en €/m²) et évolution sur un an
pour l'année 2024



Source : SDES, EPTB en 2024

Dans la région, c'est dans l'Eure et la Seine-Maritime que le prix au m^2 est le plus bas (moins de 1 700 €), avec des surfaces habitables importantes dans le cas de la Seine-Maritime (125 m^2). À l'opposé, le prix du m^2 dépasse 1 800 € dans l'Orne et 1 900 € dans la Manche, pour des surfaces habitables sensiblement moindres (respectivement 114 et 108 m^2). Les projets de construction dans le Calvados présentent des caractéristiques de prix et de surface habitable très proches de la moyenne régionale. De manière générale, les projets de construction sont d'autant plus grands en termes de surface habitable qu'ils se localisent dans des zones densément peuplées ; au contraire, ils sont plus modestes dans les communes rurales. [voir tableau 3.1]

Tableau 3.1 - Coût et surface moyens des maisons construites par zone géographique

		Coût moyen			Surface moyenne		
Zone	**Nombre de maisons**	**Coût moyen d'une maison (en €) en 2024**	**Évolution du coût moyen entre 2024 / 2023 (en %)**	**Évolution du coût moyen entre 2024 / 2019 (en %)**	**Surface moyenne d'une maison (en m²) en 2024**	**Évolution de la superficie moyenne entre 2024 / 2023 (en %)**	**Évolution de la superficie moyenne entre 2024 / 2019 (en %)**
Calvados	**928**	**210 178**	**-1,3**	**31,6**	**119**	**0,0**	**0,8**
Eure	**535**	**196 213**	**-3,0**	**27,5**	**118**	**-3,3**	**0,0**
Manche	**665**	**209 353**	**1,4**	**26,8**	**108**	**0,0**	**-6,9**
Orne	**153**	**207 317**	**-2,0**	**27,7**	**114**	**-1,7**	**-4,2**
Seine-Maritime	**727**	**210 039**	**2,0**	**27,7**	**125**	**0,8**	**0,8**
Communes de densité intermédiaire	758	216 818	1,4	29,6	123	0,0	0,8
Communes densément peuplées	90	222 279	-3,9	14,0	131	-9,7	0,8
Communes rurales	2 159	203 378	-0,7	29,7	115	-0,9	-1,7
Normandie	**3 008**	**207 333**	**-0,1**	**28,6**	**118**	**-0,8**	**-0,8**
France métropolitaine	**52 012**	**229 570**	**1,7**	**29,0**	**119**	**-0,8**	**-1,7**

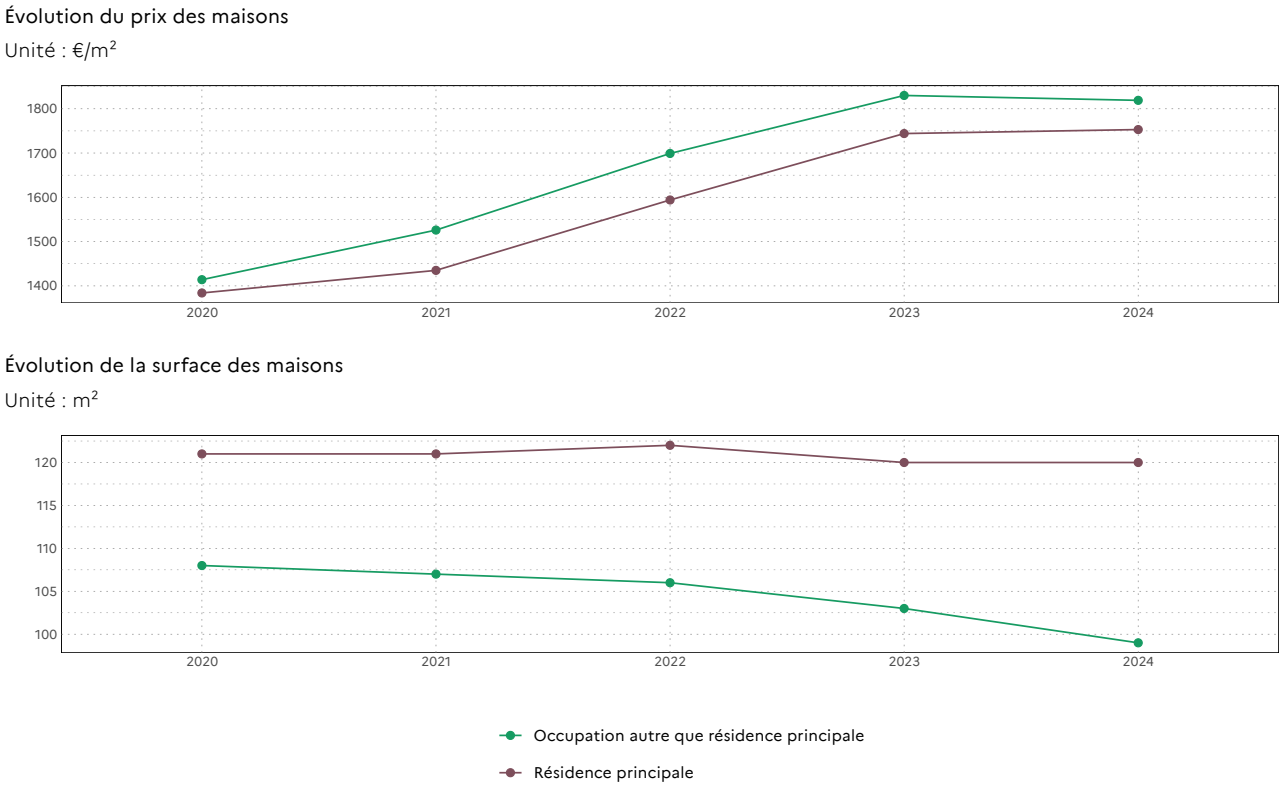
Source : SDES, EPTB en 2024

3.3 Un effort plus important pour la résidence principale

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 2024, en Normandie, la surface moyenne d'une maison à construire pour y habiter à titre principal est de 120 m², pour un coût

prévisionnel moyen de 210 300 € (soit environ 1 750 € le m²). Elle est réduite à 99 m², pour un coût moyen de construction de près de 180 000 € (soit environ 1 820 € le m²) dans le cas contraire (résidence secondaire, future location, etc.). C'est surtout ce type de projets qui tendent à devenir plus modestes (réduction de la surface moyenne depuis plusieurs années et légère baisse du coût au m² en 2024). Mais en Normandie comme au niveau national, ce sont les projets de construction de maison individuelle ayant pour but la résidence principale qui continuent de dominer très largement (90 % pour la Normandie, 89 % au niveau national). [voir le tableau 3 de la publication nationale]

Graphique 3.2 - Évolution du prix et de la surface des maisons par mode d'occupation en Normandie



SDES, EPTB de 2019 à 2024

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

Les particuliers qui choisissent de se faire assister par un tiers durant la phase travaux pour bâtir leur maison sont majoritaires : 67 % d'entre eux ont recours aux services d'un constructeur, 3 % à ceux d'un architecte et 5 % font appel à un entrepreneur ou à un artisan. Seuls 22 % 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 (29 %)… mais l'est de moins en moins. La proportion a gagné 6 points par rapport à 2023, quand dans le même temps le recours à un constructeur a diminué de 8 points.

Recourir à un constructeur élève le coût (environ 1 800 € le m^2), avec un impact sur la surface du projet (seulement 114 m^2 en moyenne), et pour une maison qui la plupart du temps (73 %) ne sera pas livrée totalement terminée, avec donc des coûts restant à venir (livraison « prêt à décorer »). Quand le particulier coordonne lui-même les travaux, le coût prévisionnel est moins élevé (environ 1 500 € le m^2), avec un degré de finition plus important (48 %) et une surface plus grande (127 m^2 en moyenne). Le recours à un architecte concerne des projets de taille plus importante (137 m^2 en moyenne) et à un prix majoré (près de 2 100 € le m^2), qui portent le coût de la construction au-delà de 280 000 € en moyenne. Ce surcoût est tempéré par le degré de finition du projet livré (totalement terminé dans 68 % des cas).

Tableau 3.2 - Caractéristiques des maisons par type de maître d'œuvre

Type de maître d'œuvre	Répartition (en %)	Surface moyenne des maisons (en m^2)	Prix moyen (en €/m^2)	Part de maisons totalement terminées (en %)
Architecte	3	137	2 059	68
Constructeur	67	114	1 809	27
Entrepreneur ou artisan	5	120	1 905	35
Particulier	22	127	1 523	48
Autre cas	3	120	1 858	40

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.

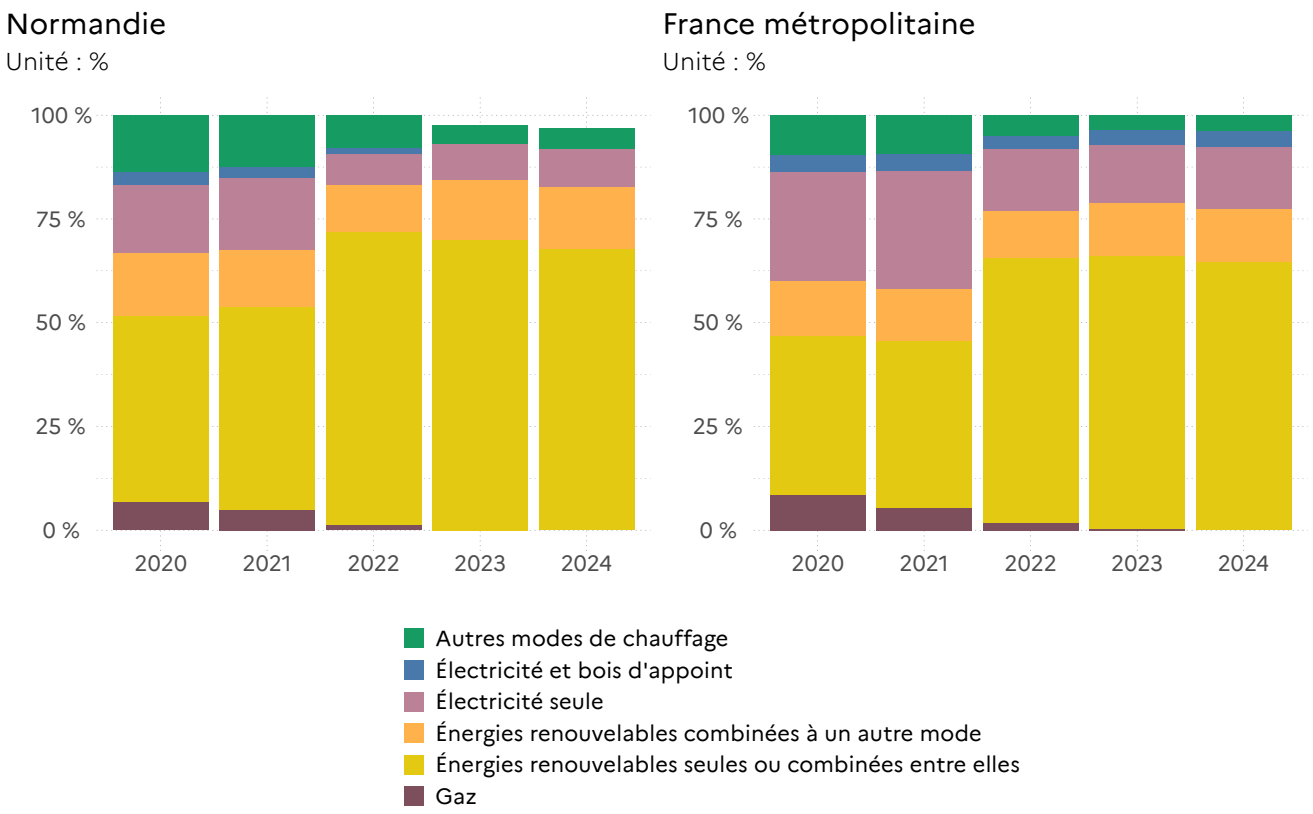
Source : SDES, EPTB en 2024

3.5 Se chauffer aux énergies renouvelables

En 2024, les ménages faisant bâtir une maison individuelle neuve ont choisi dans 77 % 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 (68 %), ou associées à une autre énergie (15 %). Le chauffage au gaz a disparu des options depuis 2022, compte tenu de la réglementation environnementale RE2020 qui s'impose aux logements individuels neufs. Le recours à l'électrique seul est assez marginal (9 %) mais à nouveau en progression. 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. Mais il plafonne en 2024, et se combine de plus en plus souvent avec d'autres énergies. Les projets de maison chauffée via des énergies renouvelables seules ou combinées entre elles sont en moyenne plus importants (120 m²) et plus coûteux (1 785 €/m²).

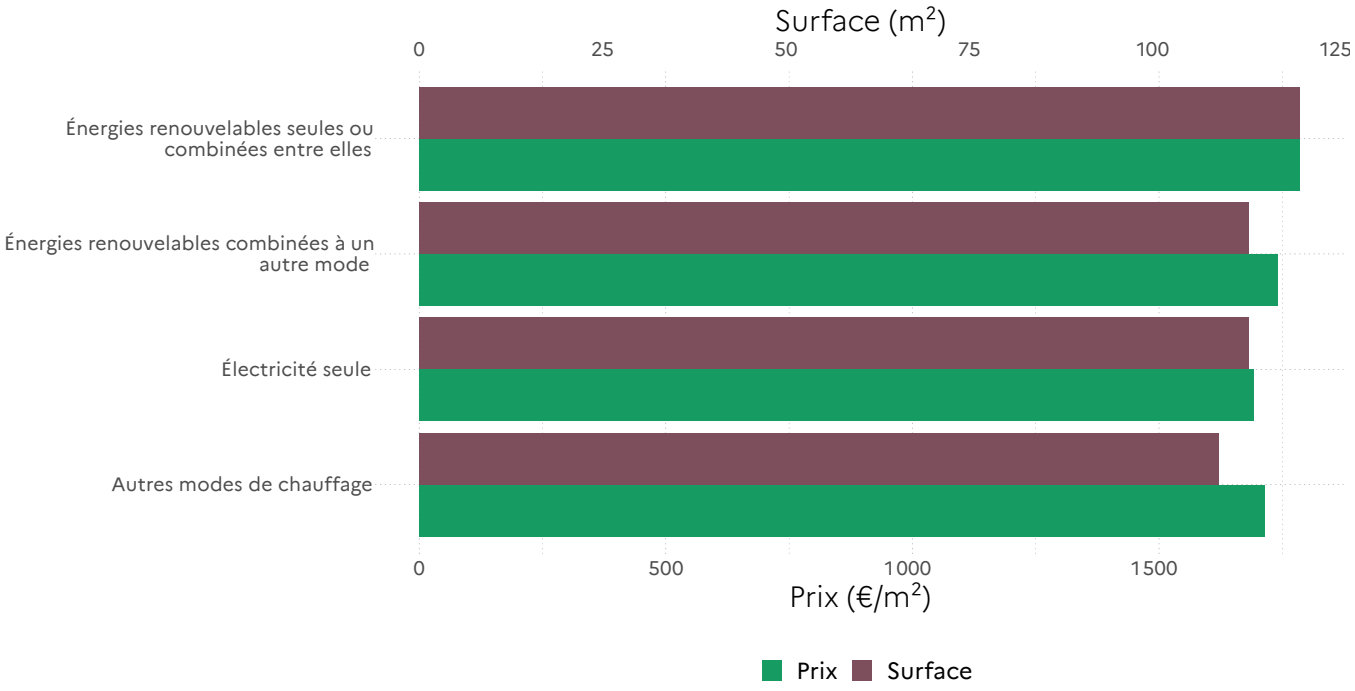
Graphique 3.3 - Évolution de la part des modes de chauffage des projets de construction



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 2024

Graphique 3.4 - Prix et surface moyens des projets de construction par mode de chauffage



Source : SDES, EPTB en 2024

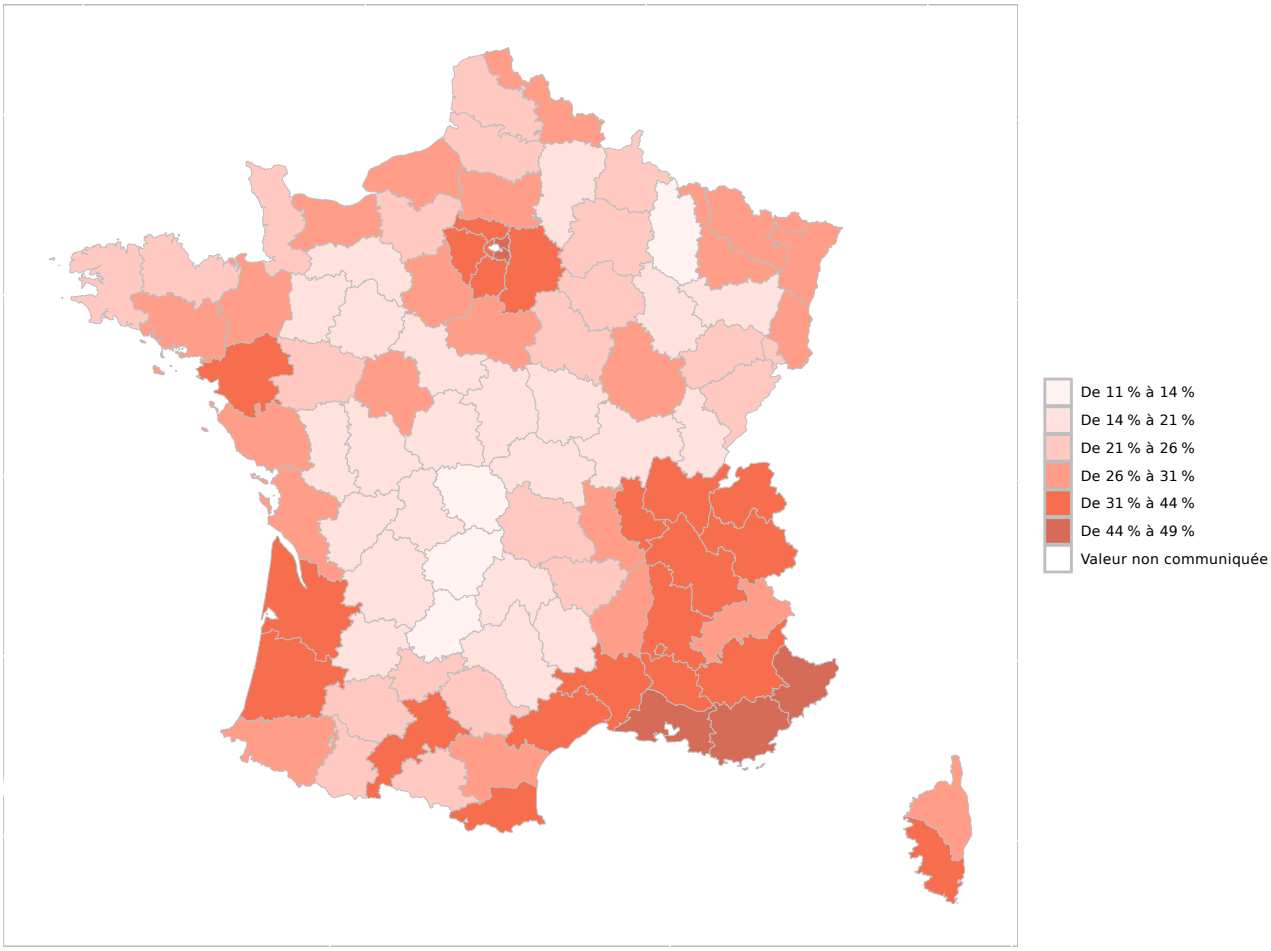
Chapitre 4 Coût total du projet

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 2024 qui ont nécessité l'achat du terrain à bâtir, achat réalisé ou prévu en 2024/2025. C'est le cas de figure le plus standard, à 64 %. [chapitre 2]

4.1 Coup d'arrêt au renchérissement accéléré de 2022-2023

Sur ce champ, en 2024, en Normandie, le coût total des projets s'élève en moyenne à 275 561 € ; il comprend le coût du terrain acheté, soit 71 330 € en moyenne, ainsi que le coût prévisionnel de la maison, soit 204 231 € en moyenne. Il est à noter que l'effort financier pour la construction de la maison est un peu moindre lorsque le projet nécessite l'achat du terrain à bâtir (coût moyen de 207 300 €, tous modes d'acquisition du terrain confondus [chapitre 3]). Le prix du terrain représente 26 % du coût total du projet.

Carte 4.1 - Part du terrain dans le coût total du projet (quand le terrain a dû être acheté)

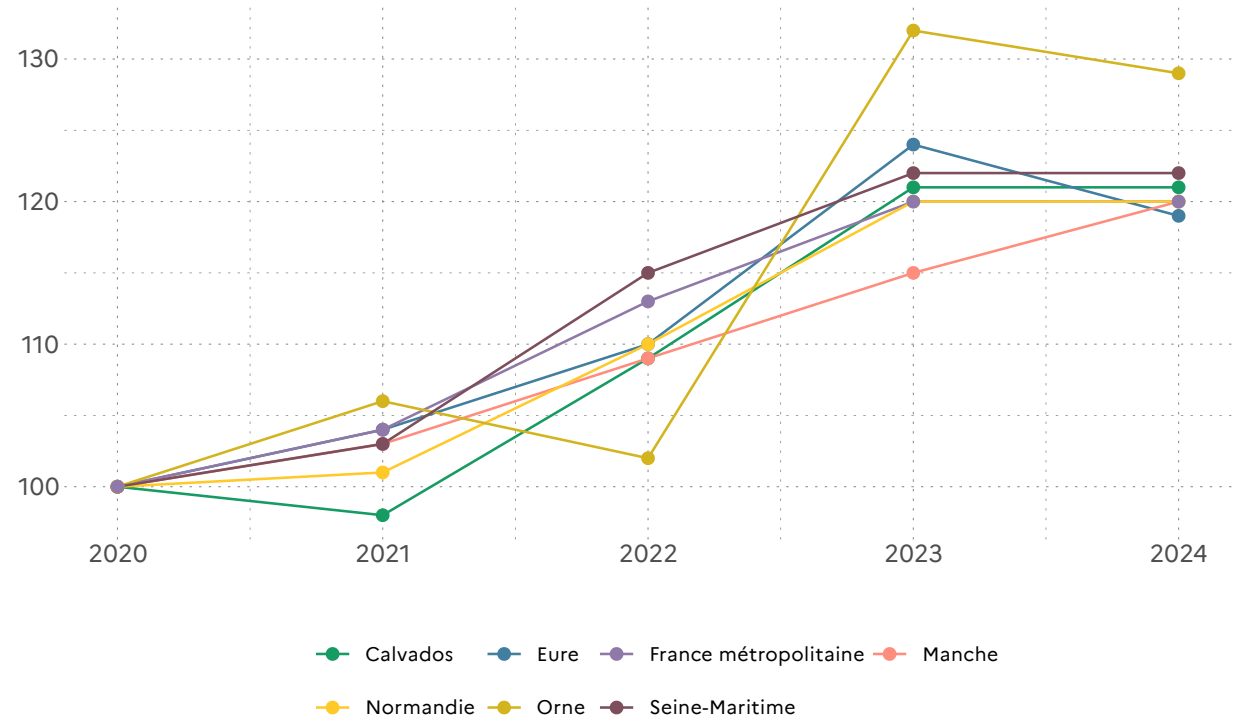


Source : SDES, EPTB en 2024

En France métropolitaine, sur le même champ, le coût moyen des projets monte à 314 245 €. Le prix prévisionnel de la maison y contribue à hauteur de 219 700 € en moyenne. 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 évolue assez similairement en Normandie et au niveau national métropolitain : 2024 marque un coup d'arrêt à la période récente de renchérissement, accéléré en 2022-2023 dans un contexte général inflationniste, tant sur la composante Terrain que sur la partie Construction.

Graphique 4.1 - Évolution du coût total moyen des projets

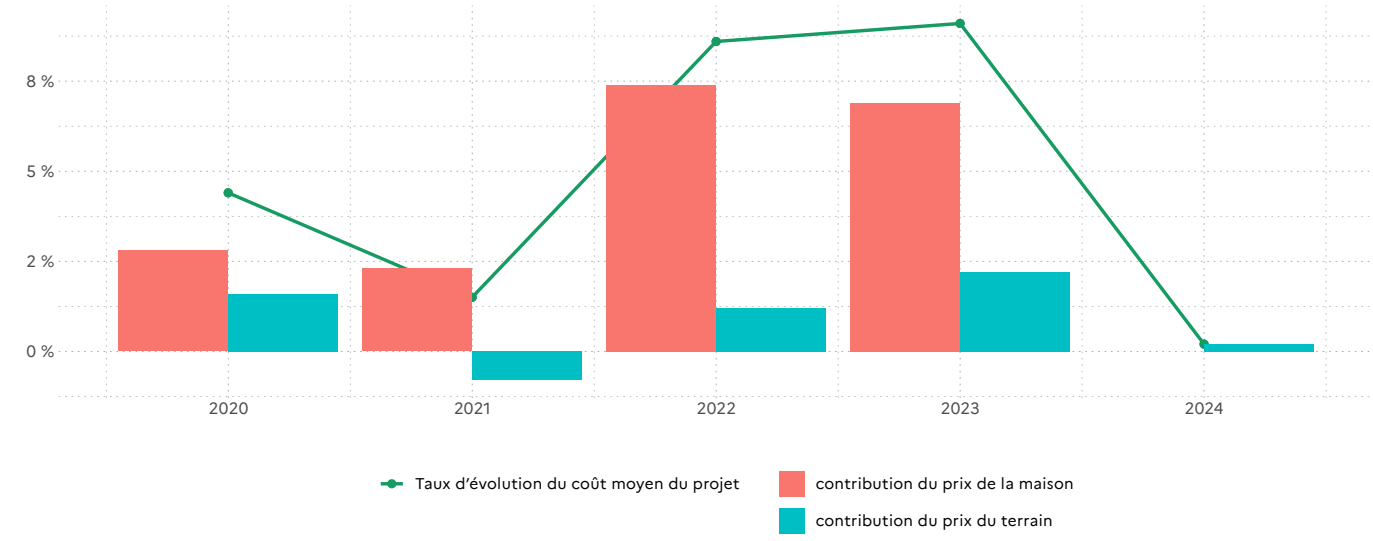
Base 100



Source : SDES, EPTB 2020 à 2024

Graphique 4.2 - 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 2024

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.

Pour les plus jeunes de moins de 30 ans, le projet vise toujours ou presque à constituer la nouvelle résidence principale, dans un geste interprétable comme la primo-accession à la propriété (dans 9 cas sur 10, ils sont locataires de leur résidence principale actuelle). Leur maison et terrain sont en moyenne plus petits (environ 110 m^2 de surface habitable sur des terrains de moins de 1 000 m^2), et au budget plus serré. Les trois quarts du temps, ils visent à n'accueillir à terme qu'une ou deux personnes.

À partir de la trentaine et jusqu'à 50 ans, les projets gagnent en ampleur, à l'heure où le couple et la famille « s'installent », en s'élargissant. Deux tiers à trois-quarts des projets de ces classes d'âge visent ainsi à accueillir au moins 3 personnes dans la maison à construire, le plus souvent 4. En moyenne, le terrain visé a une superficie plus importante (supérieure au millier de m^2) [voir le catalogue DiDo], et une surface habitable plus grande (au-delà de 120 m^2). [voir le catalogue DiDo] . Dans les deux tiers des cas, le projet constitue le passage d'un statut de locataire à celui de propriétaire de sa résidence principale.

Au-delà de 50 ans, l'objectif se transforme : le projet prend un peu plus souvent d'autres dimensions que la résidence principale (un investissement locatif ou une résidence secondaire par exemple). En moyenne, les terrains achetés sont plus petits (de l'ordre de 900 m^2), les maisons aussi (moins de 120 m^2), mais avec un effort financier en €/m^2 plus important. Dans le cas de projets de résidence principale, la maison est à ces âges-là destinée à accueillir très majoritairement moins de 3 personnes, le plus souvent 2. Dans les deux tiers des cas, les ménages concernés sont déjà propriétaires de leur résidence principale actuelle.

Tableau 4.1 - Projets de construction par tranche d'âge des maîtres d'ouvrage

Tranches d'âge	Répartition des projets (%)	Prix moyen du projet (€)	Part du terrain dans le coût du projet (%)	Part des constructions destinées à l'habitation (%)
Moins de 30 ans	s	235 642	24,9	s
30 à 39 ans	24,0	275 653	25,7	92,0
40 à 49 ans	18,6	298 462	27,4	90,8
50 à 59 ans	s	284 616	26,3	s
60 ans et plus	19,9	301 820	25,0	83,4

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 2024

4.3 … 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 mobilise en moyenne quelque 76 000 € 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 répond plus fréquemment à un autre objectif que de loger son propre foyer, et dans lequel le terrain représente une plus faible part que pour les autres catégories socioprofessionnelles.

Tableau 4.2 - Projets de construction par catégorie socioprofessionnelle des maîtres d'ouvrage

Catégories socioprofessionelles	Répartition des projets (%)	Prix moyen du projet (€)	Part du terrain dans le coût du projet (%)	Part des constructions destinées à l'habitation (%)
Agriculteurs exploitants	2,3	241 952	16,9	74,1
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	9,1	277 813	27,1	83,3
Cadres et professions intellectuelles supérieurs	23,0	320 969	26,5	89,5
Professions intermédiaires	13,3	268 538	26,1	94,4
Employés	27,4	244 501	25,1	95,1
Ouvriers	7,9	239 452	26,5	96,3
Retraités	14,9	296 917	25,0	84,1
Autres personnes sans activité professionnelle	2,2	275 356	30,9	71,2

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 2024

4.4 … et s'inscrivant dans un parcours résidentiel

L'accession à la propriété sous-tend la majorité des projets de construction de maison individuelle avec achat du terrain, en vue de devenir la nouvelle résidence principale : 40 % des porteurs de projets sont locataires dans le privé, 15 % sont logés gratuitement, et 8 % sont locataires d'un logement social. Le reste de ces projets sont portés par des ménages déjà propriétaires de leur résidence principale. Quant aux projets, rares, de type investissement locatif ou résidence secondaire, ils sont portés très largement par des ménages propriétaires de leur résidence principale.

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 édifiée 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 2023, les données sont révisées en intégrant :

- d'une part, les permis de construire enquêtés lors du millésime suivant (en raison d'une remontée tardive dans la base de données Sitadel) mais autorisés en réalité l'année du millésime visé (date de prise en compte);
- d'autre part, les questionnaires qui n'avaient pas été retournés à temps pour l'exploitation des résultats de l'année précédente.

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 14 janvier 2026

Service gestionnaire

DREAL Normandie

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

Téléphone : 02 78 26 19 00

Courriel : statistiques.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 Chateauvieux,
- 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).
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 SDES, Statistique publique de l'énergie, des transports, du logement et de l'environnement.

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 agrémenter 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.