



En 2023, la construction individuelle chute de 40 % en Bourgogne-Franche-Comté

En 2023, la construction de maisons individuelles a subi un net ralentissement en Bourgogne-Franche-Comté, avec une chute de près de 40 % des projets en un an. Cette baisse générale à l'ensemble du territoire français s'explique par une hausse marquée du coût d'un projet mais également du coût du crédit immobilier. Si les terrains demeurent parmi les plus accessibles de France, la flambée des prix de la construction et le contexte économique ont profondément freiné la dynamique du secteur. Les modes de chauffage utilisant les énergies renouvelables, bien que plus coûteux, sont désormais présents dans les trois-quarts des projets de la Région.

La construction de pavillon en net recul à l'échelle nationale

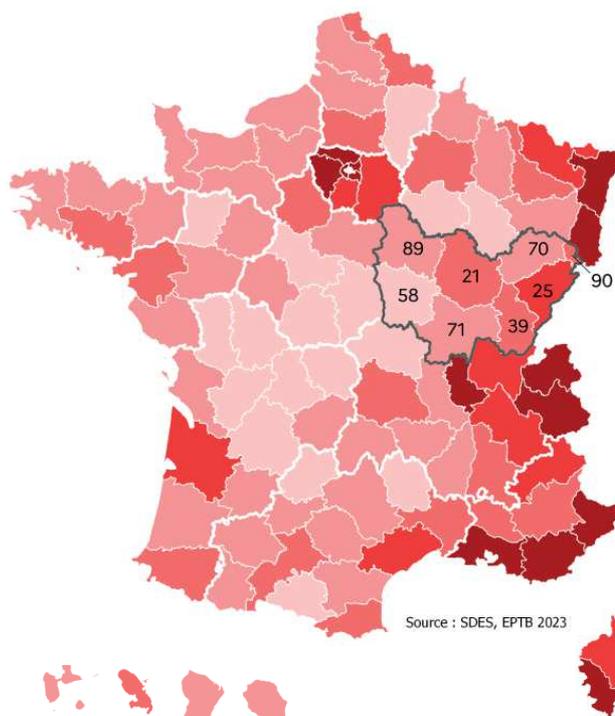
En 2023, en Bourgogne-Franche-Comté, 2 600 projets de maisons individuelles ont obtenu un permis de construction soit 3,7 % du total France métropolitaine. La région se classe onzième parmi les treize de France métropolitaine, loin derrière les régions plus dynamiques de l'ouest, du sud, ou Auvergne-Rhône-Alpes qui pèsent chacune pour plus de 10 % du total.

L'année 2023 est marquée par un brusque coup d'arrêt du nombre de projets qui chute de près de 40 % en un an, soit la baisse observée sur les cinq dernières années. Cette tendance est identique à celle observée au niveau national.

Selon les données conjoncturelles de la construction neuve, cette tendance s'est poursuivie en 2024 avec une nouvelle baisse supérieure à 40% entre 2023 et 2024.

Dans la région, les projets se concentrent essentiellement dans des communes rurales peu densément peuplées situées autour des grands centres urbains Dijon, Besançon, Chalon sur Saône, ou Belfort-Montbéliard. A l'inverse, plusieurs dizaines d'EPCI ruraux, pour la plupart localisés dans la Nièvre, l'Yonne, le nord Côte d'Or ou nord de la Haute-Saône

Coût moyen d'un projet de construction neuve (terrain + bâti) en 2023



Source : SDES, EPTB 2023

Coût total moyen du projet



sont concernés par moins de trois projets en 2024.

Un coût total maîtrisé mais en progression

Le coût total moyen d'un projet (terrain + maison) s'élève à 305 000 € en 2023 en Bourgogne-Franche-Comté, légèrement en dessous de la moyenne nationale (313 000 €). Sur un an, le coût total progresse de 8 %, les terrains contribuant à cette hausse pour environ un quart. Sur la période 2014-2021, le coût total d'un projet a augmenté de 16 % au rythme annuel moyen de 2,1 %. Cette hausse est à mettre en parallèle avec la hausse du niveau de vie, qui, sur la même période, a augmenté au rythme de + 1,7 % par an.

Au cours des 2 dernières années connues, le coût d'un projet a explosé, augmentant autant que sur les 7 années précédentes. Cette hausse est en lien avec la hausse du prix des matériaux mais également avec une forte hausse du foncier.

Les prix moyens des projets de construction reflètent l'attractivité des territoires. Ainsi, les prix les plus élevés sont observés en Côte-d'Or (339 630 €) et dans le Doubs (366 700 €). À l'inverse, la Nièvre et l'Yonne affichent les montants les plus bas, avec des projets à moins de 255 000 €.

Des terrains encore relativement accessibles

En Bourgogne-Franche-Comté, le terrain représente un quart du montant d'un projet de construction. La région se distingue par des terrains à bâtir moins chers au mètre carré que la moyenne nationale, comme plusieurs autres régions telles que le Centre-Val de Loire, le Grand Est, la Normandie, la Nouvelle-

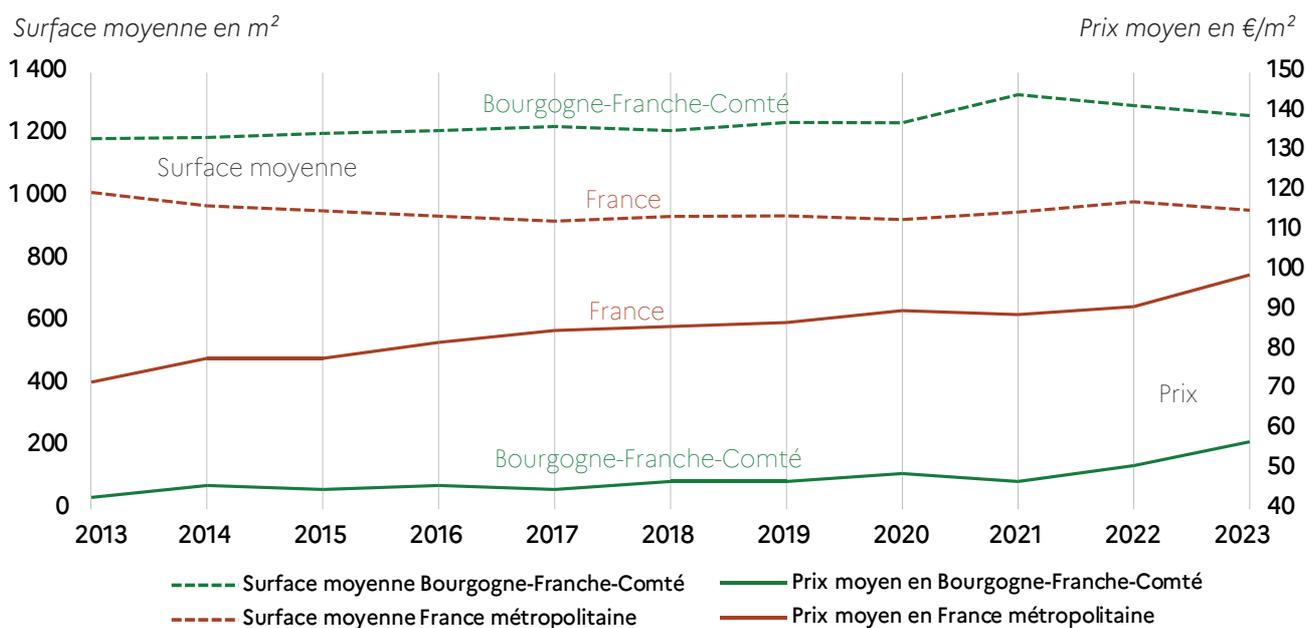
Aquitaine et l'Occitanie. À l'opposé, d'autres régions comme Île-de-France ou PACA présentent des prix au mètre carré bien plus élevés avec pour corollaire des surfaces réduites.

En 2023, le prix moyen du mètre carré de terrain constructible en Bourgogne-Franche-Comté s'élève à 57 euros, en progression de 11,8 % sur un an et de 21,3 % par rapport à 2018. Malgré cette progression, le foncier régional demeure plus de 40 % en dessous de la moyenne nationale. Ce prix plus abordable contribue à expliquer la surface plus importante des terrains achetés dans la région. Ainsi, en 2023, la superficie moyenne d'un terrain constructible en Bourgogne-Franche-Comté est de 1 261 m², bien au-dessus de la moyenne observée en France métropolitaine, qui s'établit à 958 m². Toutefois, sous l'effet de la hausse des prix, depuis 2 ans, la surface moyenne des projets tend à baisser.

Cette évolution est aussi à mettre en parallèle avec la volonté de réduire la consommation d'espace naturel. Néanmoins, sur une dizaine d'années, la surface moyenne d'un terrain constructible a augmenté de 75 m² dans la région alors que la tendance nationale est à la baisse, - 65 m² sur la période. Au final, le prix d'achat moyen des terrains progresse de 9,2 % sur un an et s'établit à 72 000 € dans la région contre une moyenne de 95 000 € au niveau national.

La taille des parcelles est fortement corrélée au niveau des prix : dans les départements les moins chers, comme la Nièvre, la Haute-Saône ou l'Yonne, la surface moyenne dépasse les 1 500 m². À l'inverse, dans des territoires où les prix sont plus élevés, comme la Côte-d'Or ou le Doubs, les terrains sont plus petits, souvent inférieurs à 1 000 m².

Évolution du prix et de la surface des terrains en Bourgogne-Franche-Comté



Source : SDES - EPTB 2013-2023

Les projets de construction de maisons individuelles en Bourgogne-Franche-Comté

	Nombre de projets 2023	Part régionale	Évolution 2023/22	Prix des terrains		Surface moyenne achetée		Coût moyen des maisons construites		Surface moyenne des maisons construites	
				2023 (€/m ²)	Évolution 23/22	2023 (€/m ²)	Évolution 23/22	2023 (€/m ²)	Évolution 23/22	2023 (€/m ²)	Évolution 23/22
Côte-d'Or	376	14,4 %	-46,1 %	117	+17 %	957	+4,6 %	227 667	+5,8 %	129	-1,5 %
Doubs	599	22,9 %	-35,3 %	94	+14,6 %	976	-2,5 %	271 269	+8,5 %	131	-1,5 %
Jura	345	13,2 %	-30,8 %	48	+41,2 %	1 248	-6,1 %	250 408	+17,3 %	126	+5,9 %
Nièvre	117	4,5 %	-19,6 %	21	-30 %	1 882	+7,4 %	173 964	-8,3 %	112	-7,4 %
Haute-Saône	270	10,3 %	-45,6 %	30	-11,8 %	1 619	+10,7 %	223 256	+9,7 %	125	+0,8 %
Saône-et-Loire	567	21,7 %	-47,1 %	39	+18,2 %	1 403	-13 %	209 515	+3,8 %	120	-2,4 %
Yonne	223	8,5 %	-12,3 %	30	-9,1 %	1 565	+11,7 %	207 721	+12 %	121	-1,6 %
Territoire de Belfort	115	4,4 %	-32,1 %	62	+1,6 %	1 246	-8,9 %	275 436	+9,3 %	138	+2,2 %
Bourgogne-Franche-Comté	2 612	100 %	-38,7 %	57	+11,8 %	1 261	-2,5 %	234 263	+8,1 %	126	-0,8 %
<i>France métropolitaine</i>	<i>69 852</i>	<i>100 %</i>	<i>-36,2 %</i>	<i>99</i>	<i>+8,8 %</i>	<i>958</i>	<i>-2,7 %</i>	<i>225 001</i>	<i>+6,2 %</i>	<i>120</i>	<i>-1,6 %</i>

Source : SDES - EPTB 2023

Un coût de construction en hausse continue

En 2023, le coût moyen de construction d'une maison individuelle en Bourgogne-Franche-Comté dépasse 234 000 €, soit une hausse de 8 % en un an. Ce coût moyen régional est légèrement supérieur au coût moyen en France métropolitaine (225 000 €). En dix ans, le coût au m² a augmenté de moitié. En 2023, avec un coût moyen de 1 859 €/m², la Bourgogne-Franche-Comté est la 6e région la moins chère de France.

La surface moyenne des maisons construites en 2023 est de 126 m², légèrement au-dessus de la moyenne métropolitaine, 120 m². La hausse des coût a peu d'impact sur la taille des projets. En dix ans, cette surface n'a diminué que de 2,3 % en Bourgogne-Franche-Comté.

Les résidences principales représentent l'essentiel des constructions en Bourgogne-Franche-Comté

En Bourgogne-Franche-Comté, plus de 9 maisons construites sur 10 sont destinées à la résidence principale. Ces habitations présentent une surface moyenne de 128 m² pour un coût moyen de 238 000 €, contre 121 m² et 227 000 € en France métropolitaine. Les maisons à usage secondaire ou locatif sont plus petites (105 m²) et leur coût est proportionnellement moins élevé. Cette différence de taille entre maisons principales et autres usages est une constante sur tout le territoire national.

Pour leur projet de construction, plus de 7 particuliers sur 10 font appel à un professionnel. Dans ces cas-là, les surfaces sont plus grandes et le coût plus élevé. Le prix au mètre carré d'une maison conçue par un architecte est en moyenne 1,5 fois plus élevé que celui d'une maison construite directement par des particuliers eux-mêmes, l'habitat de constructeur se situant dans une gamme de prix intermédiaire.

L'auto-construction, ou d'autres formules comme par exemple les finitions à réaliser soi-même, permettent de réduire les coûts, au prix d'un investissement personnel important. Ces solutions restent cependant choisies minoritairement.

Qui fait construire ?

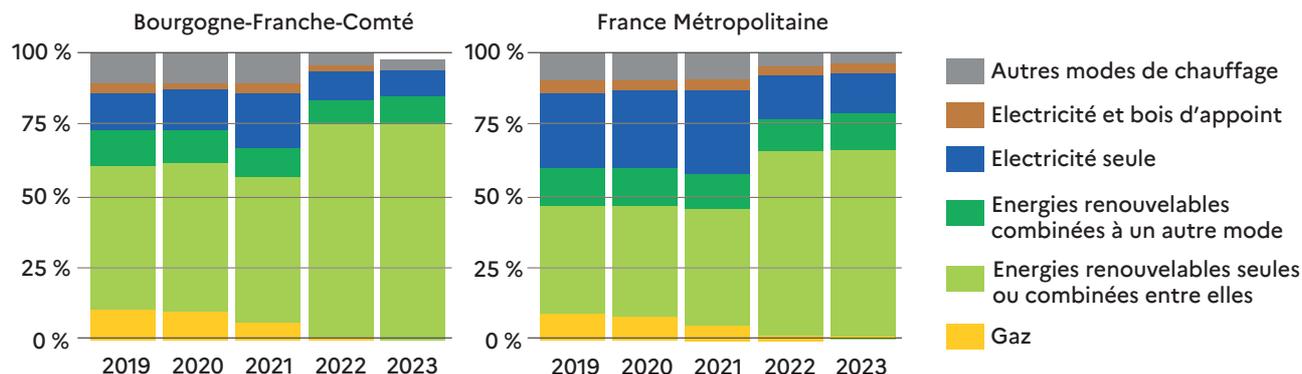
Les moins de 40 ans représentent la moitié des ménages qui font construire une maison. Un projet sur cinq est réalisé par un cadre alors que ceux-ci ne représentent que 6,7 % de la population régionale. Ce sont eux qui font bâtir les biens les plus chers, avec un coût moyen de 370 600 €. Les agriculteurs exploitants représentent 1 % de la population régionale et sont par conséquent les moins représentés parmi les maîtres d'ouvrage (2,7%). Toutefois, la part du terrain dans le coût total de leurs projets est la plus faible (18,2 %) et leurs constructions sont souvent destinées à des usages autres que l'habitation principale (résidence secondaire, investissement locatif, etc.).

Les énergies renouvelables privilégiées mais plus coûteuses

En 2023, la grande majorité des ménages ayant fait construire une maison individuelle neuve ont choisi un mode de chauffage unique (84 %). Les énergies renouvelables (bois, pompe à chaleur, solaire thermique), utilisées seules ou combinées entre elles, ont été retenues dans 75 % des projets de construction

de maisons individuelles en Bourgogne-Franche-Comté, contre 66 % au niveau national. Lorsqu'elles sont associées à un autre mode de chauffage, leur part atteint 87 % des projets de la région. Ce choix énergétique influe sur le coût de construction : les maisons chauffées à l'électricité seule sont les moins chères (1 684 €/m²), celles utilisant des énergies renouvelables sont les plus coûteuses (1 904 €/m²).

Évolution de la part des modes de chauffage dans les constructions de maisons



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 2023

SOURCES / DÉFINITIONS

Enquête sur le prix du terrain et du bâti

L'enquête sur le prix du terrain et du bâti (EPTB) est exhaustive sur le champ des permis délivrés dans une année N à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle en secteur diffus. Les questions posées portent sur le terrain, la maison édifée sur celui-ci et les caractéristiques du ménage. L'enquête est annuelle. Les données recueillies sont redressées de la non-réponse puis calées 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. EPTB est une enquête soumise à la loi de 1951, sur laquelle le secret statistique s'applique : 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).

Terrain

Le prix des terrains a été calculé sur le champ des constructions pour lesquelles le terrain a été acheté dans l'année N ou N+1 pour les permis de construire délivrés l'année N. Le prix du terrain est celui mentionné sur l'acte notarié (TTC). Il est hors frais d'agence, hors frais de notaire et hors taxe d'aménagement.

Maison

Les caractéristiques des maisons concernent les 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) comprend 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 depuis le 1er mars 2012, par la surface hors œuvre nette (SHON). Il s'agit de la somme des surfaces des planchers de chaque niveau après déduction des combles et des sous-sols non aménagés 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.

POUR EN SAVOIR PLUS

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/enquete-sur-le-prix-des-terrains-batir-eptb>

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-prix-des-terrains-et-du-bati-pour-les-maisons-individuelles-en-2023?rubrique=53&dossier=1047>

DREAL BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
CITÉ ADMINISTRATIVE VIOTTE
5 VOIE GISÈLE HALIMI
BP 31269 | 25005 BESANÇON CEDEX

Directeur de publication : Olivier DAVID
Rédactrice : Aline FAURE
Service de la Transition Écologique | Département Connaissance
Contact : dc.dreal-bfc@developpement-durable.gouv.fr