
Maisons IDF : comment se porte le marché des terrains à bâtir ?

Publié le 26/01/2018



Plus de 4.500 transactions de terrains à usage d'habitation ont été enregistrées en Ile-de-France en 2017. Près de 9 terrains sur 10 sont localisés en Grande Couronne, et plus particulièrement en Seine-et-Marne (près de 4 sur 10).

Plus de 4.500 transactions de terrains à usage d'habitation ont été enregistrées en Ile-de-France en 2017. Près de 9 terrains sur 10 sont localisés en Grande Couronne, et plus particulièrement en Seine-et-Marne (près de 4 sur 10).

Quelle est la surface des terrains vendus en IDF ?

La densité de la construction au sein de la partie urbanisée de l'Ile-de-France limite la surface des terrains qui reste proche d'un département à l'autre.

La surface médiane d'un terrain à bâtir à 443 m² sur l'ensemble de la Région. Cette surface varie de 315 m² en Seine-Saint-Denis à 500 m² dans les Yvelines et en Seine-et-Marne.

En France, on achète en moyenne une surface deux fois plus importante, d'après l'enquête sur les prix des terrains à bâtir du Ministère du Logement.

Quel sont les prix des terrains en Ile-de-France ?

Il faut compter 126.00 euros pour acquérir un terrain à usage d'habitation en Ile-de-France.

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

Les écarts de prix sont très marqués entre les Hauts-de-Seine (330.000 €) et le reste de la Région, où les terrains valent de 96.000 € en Seine-et-Marne à 179.200 € dans le Val-de-Marne.

A noter : les prix des terrains franciliens sont bien supérieurs au prix moyen observé au niveau national (77.100 €).

Prix au m² médian des terrains à bâtir :

- 1.080 euros dans les Hauts-de-Seine
- suivis des autres départements de Petite Couronne (environ 500 €/m²)
- et de la Grande Couronne avec des prix au m² allant de 200 € en Seine-et-Marne à 400 € dans le Val-d'Oise.

Qui sont les vendeurs et les acquéreurs de terrain ?

En Ile-de-France, l'âge médian d'un acquéreur de terrain est de 38 ans et de 67 ans pour les vendeurs. Parmi les acquéreurs, on comptabilise 34% de professions intermédiaires, 21% d'employés, 19% de cadres, 17% d'ouvriers.

Bon à savoir : La structure des acquisitions de terrains par tranche d'âge et CSP est assez proche de celle des maisons, hormis pour le taux d'acquéreurs cadres : 19% pour les terrains, 28% pour les maisons.

(C) Photo : Fotolia