

Selon les territoires, le prix de la construction d'une maison varie moins que le prix d'achat du terrain

Le prix des maisons neuves (hors parcelle) est moins dispersé que celui des terrains selon les territoires. Les méthodes de construction sont souvent les mêmes d'une région à l'autre, et les différences de prix au m² traduisent surtout le type de finition, le choix des matériaux ou la conception des maisons ; l'emplacement géographique joue peu sur leur prix.

En 2016, la moitié des maisons construites en France métropolitaine coûtent plus de 1 310 euros le m² (figure 1). Les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Île-de-France sont parmi les plus chères : pour la moitié des maisons neuves, le prix y dépasse respectivement 1 408 euros et 1 395 euros au m². À l'opposé, la construction d'une maison neuve en Centre - Val de Loire se fait à un prix médian de 1 188 euros/m². En considérant son attrait touristique et le taux important de résidences secondaires, la Corse reste une région à part. Une maison neuve sur deux s'y construit à partir de 1 538 euros le m², ce qui en fait la région la plus onéreuse. Pourtant, un prix élevé ne signifie pas une surface plus petite : en Corse, la surface moyenne des nouvelles maisons est de

132 m², contre 120 m² en France métropolitaine. Ce constat reste valable pour d'autres régions. En Île-de-France, la surface moyenne d'une maison construite en 2016 est de 126 m², alors qu'en Normandie, l'une des régions les moins chères cet indicateur est de 117 m².

Le prix de construction des maisons neuves dans le Grand Est est proche du niveau national : leur prix médian s'établit à 1 324 euros au m², soit 15 euros de plus qu'à l'échelle métropolitaine. Toutefois, les maisons construites dans la région s'avèrent aussi les plus grandes : leur surface est, en moyenne, de 136 m² en 2016, soit la valeur la plus élevée des régions métropolitaines.

Au sein de la région, la construction d'une maison coûte à peine plus cher dans les communes des grandes aires urbaines que dans les autres communes (figure 2). Le prix au m² est beaucoup moins déterminé par les caractéristiques considérées de la zone d'implantation, notamment son dynamisme démographique, que celui des terrains (figure 3 et partie 2, fiche 1). Il est en effet surtout lié au choix des matériaux et au degré de finition : il y a environ 200 euros

d'écart entre le prix médian au m² d'une maison neuve *totalelement terminée* (sans travaux supplémentaires) et celui d'une maison en *clos et couvert* où une partie significative des travaux reste à la charge du propriétaire (plomberie, électricité, sols, etc.). Cependant, ce dernier cas est peu fréquent : seulement 5,3 % des maisons construites entre 2012 et 2016 présentent ce faible degré de finition. En revanche, près de deux tiers des maisons neuves sont *prêtes à décorer*, c'est-à-dire qu'il reste les revêtements de murs et de sols à réaliser.

Le prix au m² de la construction d'une maison est ainsi fortement corrélé au revenu des ménages. Les cadres, chefs d'entreprises et retraités sont les catégories socioprofessionnelles qui optent le plus souvent pour une maison totalement terminée (partie 2, fiche 6). Le type de finition choisi varie aussi selon le département : dans les départements alsaciens, la finition *totalelement terminée* se révèle plus fréquente (jusque quatre maisons sur dix dans le Bas-Rhin), tandis qu'elle l'est moins dans l'Aube ou la Marne (deux maisons sur dix).

1 Des maisons neuves plus grandes dans le Grand Est

Prix et surface de plancher des maisons en 2016 selon la région

	Répartition des terrains en 2016 (en %)	Prix (en euros/m ²)				Surface moyenne (en m ²)	Prix moyen de construction, hors parcelle (en euros)	Surface moyenne du terrain
		Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile			
Auvergne-Rhône-Alpes	13	1 430	1 163	1 364	1 619	123	176 200	1 164
Bourgogne-Franche-Comté	4	1 354	1 135	1 319	1 560	125	169 600	1 288
Bretagne	10	1 370	1 193	1 348	1 515	119	162 700	836
Centre-Val de Loire	4	1 199	1 053	1 188	1 341	120	143 700	1 091
Corse	1	1 648	1 274	1 538	1 869	132	216 800	1 594
Grand Est	6	1 359	1 150	1 324	1 543	136	184 700	997
Hauts-de-France	6	1 247	1 086	1 235	1 404	121	151 500	944
Île-de-France	6	1 452	1 232	1 395	1 615	126	183 200	599
Normandie	6	1 250	1 100	1 231	1 378	117	146 400	1 142
Nouvelle-Aquitaine	14	1 309	1 125	1 271	1 453	116	151 200	1 248
Occitanie	13	1 280	1 084	1 253	1 444	117	149 100	1 110
Pays de la Loire	10	1 385	1 211	1 371	1 545	113	156 500	749
Provence-Alpes-Côte	7	1 487	1 202	1 408	1 681	121	180 100	1 159
France métropolitaine	100	1 353	1 140	1 309	1 517	120	162 600	1 044

Champ : permis délivrés en 2016 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain, qu'il soit acheté ou non.
Source : SDES, EPTB 2016.

À la frontière luxembourgeoise et à l'est de la région où les niveaux de vie sont plus élevés qu'ailleurs, le prix de construction d'une maison au m² est aussi plus élevé et la surface des maisons neuves est plus grande (figure 4). En 2016, la moitié des maisons sont construites pour un prix supérieur à 1 512 euros/m² dans le Haut-Rhin, 1 456 euros/m² dans le Bas-Rhin et 1 333 euros/m² en Moselle. À l'inverse, le prix médian des maisons neuves dans les Ardennes, l'Aube ou la Marne est situé autour de 1 195 euros/m². ■

2 Le prix de construction d'une maison varie peu selon le type de commune

Surface moyenne et prix médian au m² d'une maison neuve (hors parcelle) selon le type de commune, entre 2012 et 2016

	Surface moyenne (en m ²)	Prix médian au m ² (en euros)
Communes appartenant à un grand pôle	141	1 279
Communes appartenant à la couronne d'un grand pôle	143	1 263
Communes multipolarisées des grandes aires urbaines	142	1 274
Communes appartenant à un moyen pôle	135	1 293
Communes appartenant à la couronne d'un moyen pôle	127	1 109
Communes appartenant à un petit pôle	136	1 205
Communes appartenant à la couronne d'un petit pôle	138	1 159
Autres communes multipolarisées	137	1 203
Communes isolées hors influence des pôles	146	1 256
Grand Est	141	1 260

Champ : permis délivrés à des particuliers entre 2012 et 2016 en vue de la construction d'une maison individuelle la même année, sur un terrain acheté ou non.

Source : SDES, EPTB 2012 à 2016.

3 Le prix de construction d'une maison est davantage lié aux revenus des ménages qu'au dynamisme des territoires

Caractéristiques moyennes des EPCI du Grand Est selon le prix au m² de la construction d'une maison

	Catégories d'EPCI selon le prix médian au m ² des maisons (en euros sur la période 2012-2016)					Coefficient de corrélation avec le prix médian au m ² des maisons
	Inférieur à 1 160	De 1 160 à moins de 1 220	De 1 220 à moins de 1 310	1 310 ou plus	Ensemble des EPCI	
Nombre d'EPCI	33	43	36	37	149	
Démographie						
Densité de population en 2014 (en habitant/km ²)	59	86	178	234	139	0,54 (***)
Évolution annuelle moyenne du nombre de ménages entre 2009 et 2014 (en %)	0,5	0,5	0,6	0,9	0,6	0,31 (**)
Part des 65 ans ou plus dans la population en 2014 (en %)	20,1	19,1	18,6	17,7	18,9	-0,33 (***)
Emploi et revenus						
Évolution annuelle moyenne de l'emploi entre 2009 et 2014 (en %)	-0,9	-0,7	-0,7	-0,2	-0,6	0,16 (ns)
Part des demandeurs d'emploi dans la population des 15-64 ans en 2014 (en %)	14,2	12,9	12,7	0,6	12,6	-0,36 (***)
Niveau de vie médian en 2014 (en euros)	19 155	19 896	20 421	22 753	20 568	0,67 (***)
Vacance des logements						
Part de logements vacants en 2014 (en %)	10,5	9,9	9,4	8,1	9,5	-0,39 (***)

Note : dans le cas de la densité de population, le coefficient de corrélation est calculé entre le prix médian de construction d'une maison au m² et le logarithme de la densité de population, afin que la relation entre ces deux variables soit linéaire. La colonne « Ensemble des EPCI » correspond à la moyenne arithmétique simple des valeurs par EPCI, et diffère de la valeur observée pour le Grand Est.

Lecture : dans 37 EPCI du Grand Est, le prix médian au m² de la construction d'une maison (hors parcelle) s'élève à 1 310 euros ou plus. Dans ces EPCI, la densité de la population s'élève en moyenne à 234 habitants au km², une valeur supérieure à la moyenne de l'ensemble des EPCI de la région. Le coefficient de corrélation entre le prix médian au m² des maisons et la densité de population vaut 0,54.

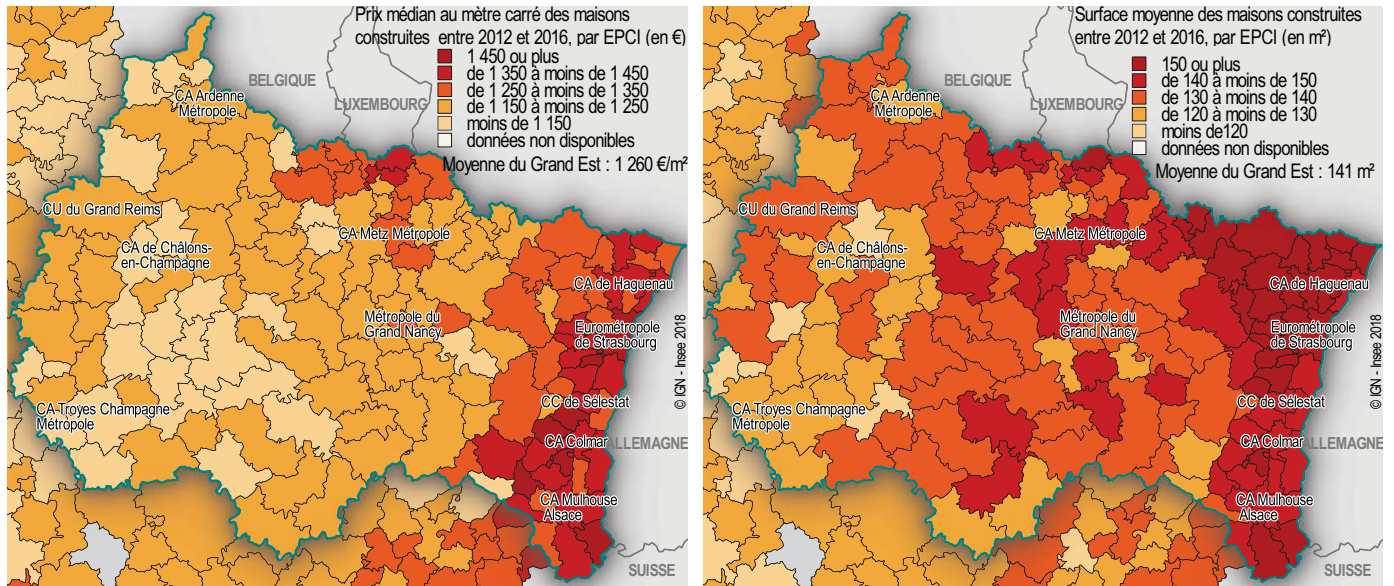
Plus le coefficient est proche des valeurs extrêmes -1 et 1, plus la corrélation linéaire entre les variables est forte. Une corrélation égale à 0 signifie que les variables ne sont pas corrélées linéairement. Un coefficient positif signifie que les variables varient dans le même sens, tandis qu'une valeur négative indique une variation dans le sens opposé. Une forte corrélation entre deux variables ne démontre pas qu'il y ait une relation de causalité entre l'une et l'autre.

Les coefficients de corrélation sont significativement différents de 0 : (***) au seuil de 0,01 % ; (**) au seuil de 1 % ; (*) au seuil de 5 % ; (ns) non significativement différent de 0 au seuil de 5 %.

Champ : EPCI du Grand Est, terrains achetés par des particuliers entre 2012 et 2016 en vue de la construction d'une maison individuelle (permis délivrés la même année).

4 Les maisons neuves sont plus chères au m² mais aussi plus grandes à l'est de la région et à proximité du Luxembourg

Prix médian au m² et surface moyenne des maisons neuves par EPCI, entre 2012 et 2016



Note : le seuil de diffusion utilisé ici est de 25 permis minimum.

Champ : EPCI du Grand Est, permis délivrés entre 2012 et 2016 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain acheté ou non.

Source : SDES, EPTB 2012 à 2016.