

Le prix du terrain pèse beaucoup dans le coût total d'un projet de construction de maison

Le budget nécessaire à la construction d'une maison dépend de sa surface, de ses spécificités et finitions, mais aussi de la surface du terrain et de son prix. Un tel projet s'avère ainsi plus cher à l'est de la région et près de la frontière avec le Luxembourg, où un mètre carré de terrain est plus onéreux, et où les maisons construites ont de plus grandes superficies. Entre 2012 et 2016, le coût médian d'une maison neuve est de 330 000 euros dans l'Eurométropole de Strasbourg, alors que la valeur moyenne pour la région s'établit à 220 000 euros. Les maisons qui y sont construites sont globalement plus spacieuses et plus chères que dans le reste de la région, et le prix des terrains à bâtir y est particulièrement élevé (fiche 2.1). Le terrain y représente en moyenne 36 % du coût du projet, contre 29 % dans l'ensemble de la région.

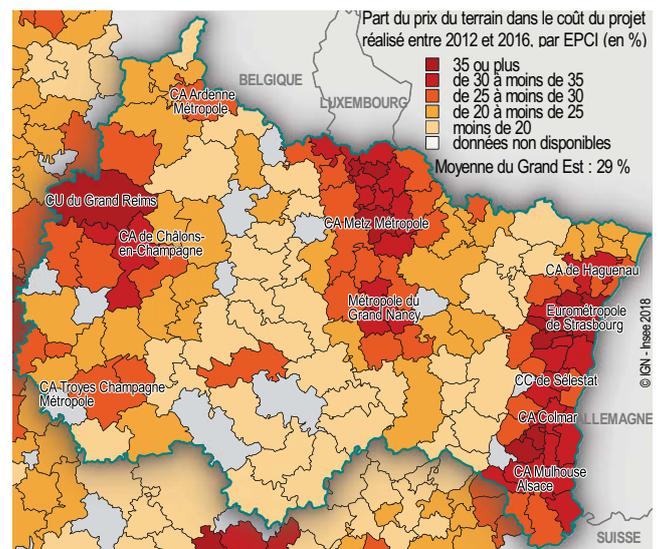
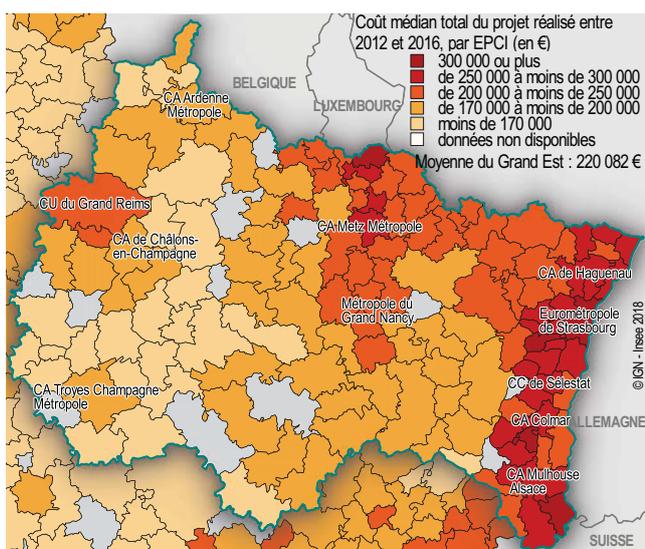
Saint-Louis Agglomération, à proximité de la frontière suisse, se révèle l'intercommunalité du Grand Est où les projets de construction de maisons sont les plus onéreux : la moitié dépasse 348 000 euros. Ici, les terrains sont deux fois plus chers que dans le reste de la région, et le prix au m² comme la surface des maisons sont parmi les plus élevés. À lui seul, le terrain représente un tiers du coût total d'une maison neuve (figure 1).

Près du Luxembourg, le budget prévisionnel médian nécessaire pour une maison neuve est de 317 400 euros dans la Communauté de communes de Cattenom et de 283 600 euros dans la Communauté d'agglomération (CA) de Thionville. Comme dans les autres zones caractérisées par un marché immobilier dynamique, le terrain

est cher et représente 35 % du coût total, bien que sa surface s'y révèle plus réduite.

Plus à l'ouest de la région, la construction d'une maison s'avère plus abordable. Entre 2012 et 2016, le coût médian d'une maison neuve s'établit à 218 500 euros dans le Grand Reims. Cependant, le prix d'achat du terrain y est élevé et représente 36 % de la valeur totale du projet, comme dans l'Eurométropole de Strasbourg. Construire dans la CA de Saint-Dizier coûte encore moins cher : les terrains à bâtir sont plus grands et moins onéreux. Le terrain compte ainsi pour 20 % seulement du projet de construction. En outre, le prix est plus bas et la surface des maisons plus petite. Le coût total s'élève ainsi à 152 800 euros en moyenne, l'un des moins importants de la région. ■

1 L'achat du terrain représente en moyenne 29 % du coût total du projet Coût global du projet et part du terrain dans ce budget, par EPCI



Note : le seuil de diffusion utilisé ici est de 25 permis minimum.
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).
Source : SDES, EPTB 2012 à 2016.