

# Plaine du Rhin, sillon lorrain et Reims : dynamisme de la construction, mais prix élevés dans l'immobilier neuf et ancien

**D**ans le Grand Est, la plaine du Rhin, le sillon lorrain et la périphérie des agglomérations champenoises sont les zones où la construction de logements et la croissance du nombre de ménages sont les plus dynamiques et où s'observe une meilleure résistance économique. Dans ces espaces déjà densément peuplés, la pression foncière est forte, la surface des terrains plus réduite et leur prix au m<sup>2</sup> plus élevé. C'est particulièrement le cas autour de Strasbourg et Colmar, mais aussi dans les agglomérations proches des frontières suisse et luxembourgeoise, comme Thionville et Saint-Louis.

En dix ans, le prix médian des terrains a doublé dans la région, alors que les surfaces achetées ont diminué de 20 %. Entre 2012 et 2016, le budget médian pour faire construire sa maison est de 220 000 euros, et l'achat du terrain représente en moyenne 29 % du coût. L'Eurométropole de Strasbourg est l'intercommunalité où l'effort financier pour un projet de construction est le plus important.

Dans les grandes agglomérations et leurs couronnes, les prix des maisons et appartements anciens varient fortement selon les caractéristiques des biens (type, surface, ancienneté, confort...) et selon le temps d'accès à la ville-centre. Pour des biens similaires, les aires urbaines de Strasbourg, Reims et Saint-Louis sont parmi les plus chères de la région.

Laura Horodenciuc, Karina Mom, Sophie Villaume, Insee

La construction accompagne souvent la bonne santé économique et démographique d'un territoire. Ainsi les territoires les plus attractifs (où les évolutions démographiques et de l'emploi sont favorables et les

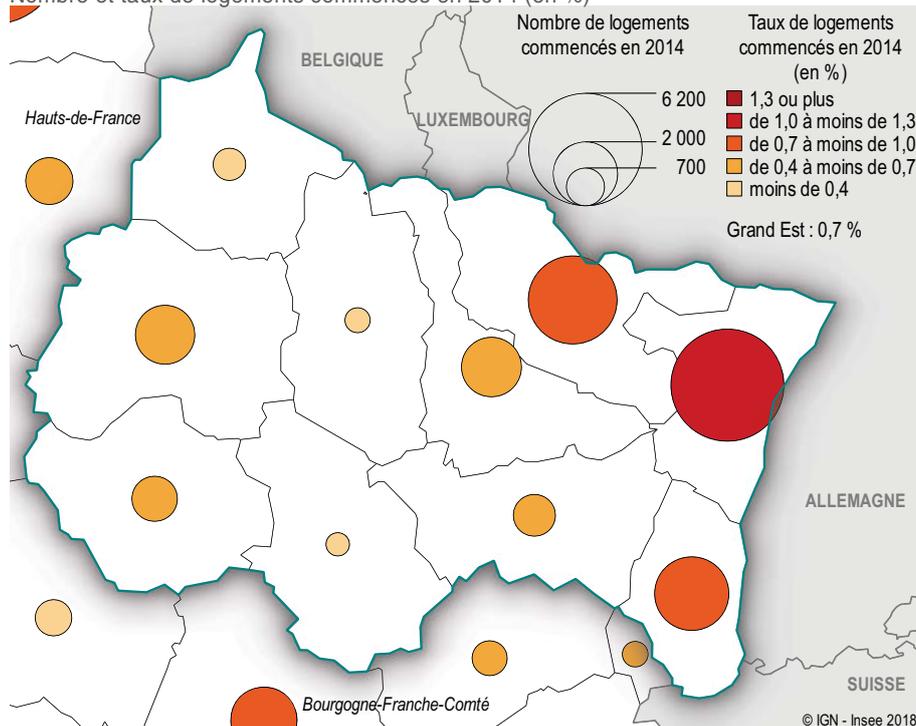
revenus des ménages plus élevés) sont souvent les plus dynamique en termes de construction. Entre 2013 et 2015, 19 000 logements sont mis en chantier chaque année dans le Grand Est<sup>1</sup>. La construction

dans la région est moins forte qu'en l'Île-de-France, dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, ou sur les côtes méditerranéenne et atlantique, qui cumulent deux tiers des constructions françaises (*Partie 1, fiche 1*). Le Bas-Rhin et la Moselle portent la construction du Grand Est, regroupant plus de la moitié des mises en chantier de la région. En revanche, la Haute-Marne et la Meuse font partie des départements où la construction de logements est la plus faible.

Dans la région, certains établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) se révèlent plus dynamiques en matière de construction (le parc de logements s'y accroît le plus en proportion) ; il s'agit de ceux situés dans la plaine du Rhin, à proximité des frontières suisse et luxembourgeoise, dans le sillon lorrain et autour de Reims et de Troyes (*Partie 1, fiche 2*). Proportionnellement au parc de logements existant, les mises en chantier sont souvent plus nombreuses dans les

## 1 Dynamisme de la construction à l'est de la région

Nombre et taux de logements commencés en 2014 (en %)



Sources : SDES, Sit@del 2013, 2014 et 2015, données en date réelle arrêtées en décembre 2017 ; Insee, recensement de la population 2014.

EPCI où le nombre de ménages augmente, du fait de la progression du nombre d'habitants et du phénomène de décohabitation qui s'intensifie avec le vieillissement de la population et l'évolution des modes de vie. Dans les autres territoires, moins denses, où la population baisse et les difficultés économiques sont plus marquées, les besoins en nouveaux logements sont potentiellement moindres et la construction est moins importante en volume, d'autant que le taux de logements vacants est souvent élevé.

### Davantage de nouveaux logements dans les pôles urbains et leurs couronnes

Les grandes villes de la région et leur périphérie concentrent la plupart des volumes de logements commencés. Huit mises en chantier sur dix y sont localisées (*Partie 1, fiche 3*). Au cœur des grandes agglomérations, le logement collectif est prédominant parmi les nouvelles constructions, contrairement aux couronnes, où les mises en chantier de logements individuels sont plus fréquentes.

Les aires urbaines de Strasbourg et de Saint-Louis sont les zones où la construction est la plus dynamique. Entre 2013 et 2015, les mises en chantier y représentent respectivement 1,4 % et 1,2 % du stock de logements déjà existant, soit les valeurs les plus élevées de la région. La part de logements vacants y est assez faible. Le taux de logements commencés est également important à Colmar, Troyes et Reims. Dans ces trois aires urbaines, la population augmente entre 2009 et 2014, ce qui stimule la demande de logements, malgré l'emploi en baisse. La proximité avec le Luxembourg dynamise probablement les mises en chantier dans l'aire urbaine de Thionville. Dans cette dernière ainsi que dans celle de Metz, la construction est plus dynamique que l'évolution du nombre de ménages, malgré un taux de vacance des logements assez élevé. Dans les autres grandes aires urbaines de la région, Mulhouse, Nancy, Épinal, Châlons-en-Champagne et Charleville-Mézières, le rythme des constructions est plus faible. Les évolutions démographiques y sont aussi peu favorables, le chômage plus fréquent et les revenus moins élevés. Le taux de vacance est particulièrement important à Mulhouse et Épinal. À l'exception de Strasbourg,

Troyes et Nancy, les mises en chantier rapportées au parc de logements existant sont plus nombreuses à la périphérie des grandes agglomérations que dans leur centre. Dans la couronne des grandes villes, le foncier est plus disponible et moins cher.

La crise de 2008-2009 a fortement pesé sur le secteur de la construction en France. Le Grand Est fait partie des régions les plus touchées avec la Bourgogne - Franche-Comté et le Centre-Val de Loire. Le Bas-Rhin s'avère le seul département de la région qui retrouve en 2015 son niveau de construction du début des années 2000 (*Partie 1, fiche 4*). Les grandes agglomérations ont mieux résisté à la crise : le rythme des mises en chantier y a moins baissé que dans les autres territoires. D'ailleurs, après la crise, les constructions de logements n'ont augmenté que dans dix EPCI, notamment l'Eurométropole de Strasbourg et Metz Métropole. Le type de constructions évolue également, la part des logements collectifs étant de plus en plus importante. En 2014, 44 % des mises en chantier

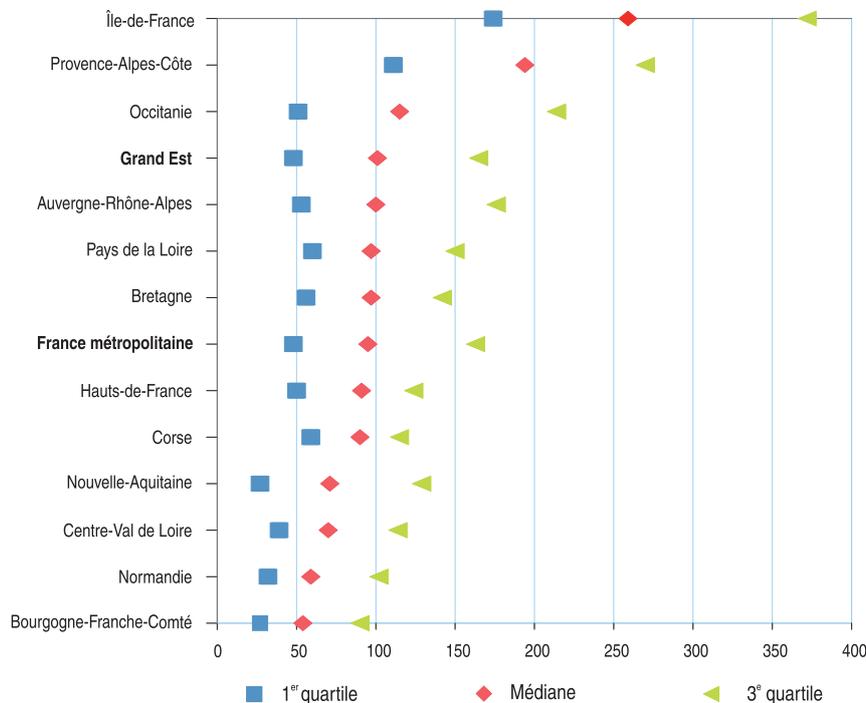
concernent des maisons, contre 60 % en 2001. Dans le même temps, la part de logements construits dans les grands pôles a aussi progressé, passant de 40 % des mises en chantier à 57 %.

### Le Grand Est, au quatrième rang des régions pour la cherté des terrains

Concernant le prix des terrains à bâtir, loin derrière l'Île-de-France et PACA, le Grand Est est la quatrième région de France métropolitaine où le coût des terrains destinés à l'implantation de maisons individuelles est le plus élevé. En 2016, la moitié des terrains à bâtir de la région coûtent plus de 101 euros le m<sup>2</sup>, contre 95 euros en France métropolitaine. Les surfaces des terrains achetés sont aussi un peu plus petites : 880 m<sup>2</sup> en moyenne dans le Grand Est, contre 940 m<sup>2</sup> au niveau national (*Partie 2, fiche 1*). La pression foncière se révèle plus forte dans les zones plus densément peuplées de l'est de la région, du sillon lorrain et autour de Reims. Les terrains y sont plus chers, mais également plus petits. Les prix des terrains

## 2 Les prix des terrains à bâtir sont les plus élevés en Île-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Occitanie

Prix des terrains à bâtir en 2016 par région, en euros/m<sup>2</sup>



Champ : terrains achetés par des particuliers en 2016 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2016. Source : SDES, EPTB 2016.

dépendent notamment de l'offre et de la demande, et reflètent en partie les tensions qui s'exercent sur le marché foncier. Les grandes aires urbaines de la région sont les espaces les plus chers. À Colmar, Thionville, Strasbourg et Saint-Louis, les terrains sont acquis à un prix médian de 150 euros/m<sup>2</sup> en 2016. En revanche, la valeur médiane des transactions à Châlons-en-Champagne, Troyes, Charleville-Mézières et Épinal, aires urbaines moins denses en termes de population, est inférieure à 60 euros/m<sup>2</sup>.

Le prix de construction des maisons (hors parcelle) est en revanche plus homogène que celui des terrains : les écarts de prix au m<sup>2</sup> proviennent davantage du choix des matériaux et du degré de finition, donc indirectement des revenus des ménages, que de la localisation du futur logement. Les maisons neuves du Grand Est ont un coût de construction au m<sup>2</sup> similaire à celui observé à l'échelle nationale, mais sont parmi les plus grandes de France métropolitaine. En 2016, leur prix médian est de 1 324 euros/m<sup>2</sup> pour une surface moyenne de 136 m<sup>2</sup>, contre 1 309 euros/m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup> dans l'ensemble des régions françaises (*Partie 2, fiche 2*). Les maisons sont globalement plus chères dans les deux départements alsaciens et en Moselle : le prix médian des maisons est de 1 512 euros/m<sup>2</sup> dans le Haut-Rhin, 1 456 euros/m<sup>2</sup> dans le Bas-Rhin et 1 333 euros/m<sup>2</sup> en Moselle. À l'opposé, les Ardennes, l'Aube et la Marne sont les départements les moins onéreux, le prix médian des maisons se situant autour de 1 195 euros/m<sup>2</sup>.

### Le terrain représente en moyenne 29 % dans le coût total de la construction d'une maison

En définitive, dans un projet de construction d'une maison neuve, les différences de prix observés entre les territoires s'expliquent surtout par la valeur du terrain. Dans le Grand Est, le coût médian global d'un tel projet est de 220 000 euros, et le terrain pèse en moyenne pour 29 % du total (*Partie 2, fiche 3*). Dans l'Eurométropole de Strasbourg, le terrain représente 36 % de la valeur du projet de construction, dont le montant médian est de 330 000 euros entre 2012 et 2016. Dans d'autres territoires aussi, les coûts s'avèrent élevés : dans l'EPCI de Saint-Louis, le budget

prévisionnel de la moitié des projets de construction dépassent 348 000 euros. Près du Luxembourg, dans l'intercommunalité de Cattenom, le coût médian prévisionnel total d'une maison individuelle se monte à 317 400 euros.

### Les employés surreprésentés parmi les ménages qui font construire

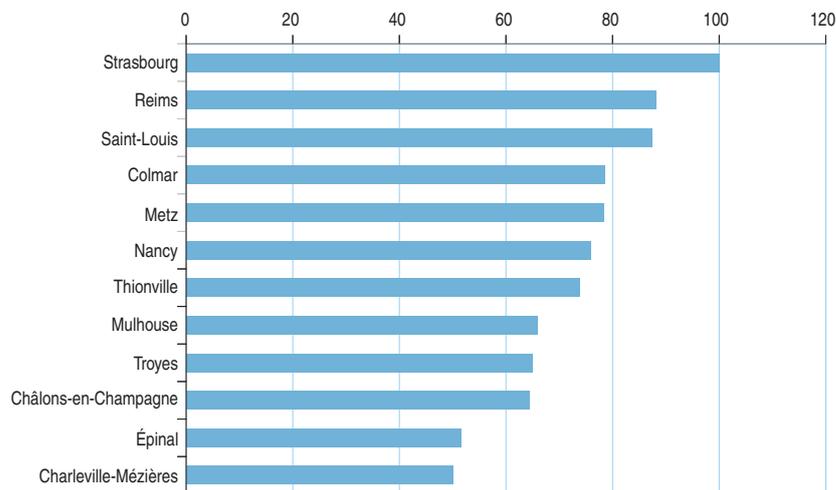
Entre 2012 et 2016, près de 37 % des projets de construction d'une maison neuve sont entrepris par des ménages dont la personne de référence occupe un poste d'employé (*Partie 2, fiche 4*). Cette catégorie de ménages se révèle trois fois plus nombreuse parmi les acheteurs de maisons neuves que parmi l'ensemble des ménages du Grand Est. Or, leur budget médian est l'un des plus bas : 209 200 euros, soit 10 900 euros de moins que la médiane régionale. Ensuite, les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 20 % des acheteurs de maisons neuves, soit deux fois plus que leur part dans l'ensemble des ménages. Ils allouent de loin le budget le plus conséquent, sa valeur médiane s'élevant à 280 000 euros. À l'opposé, les ouvriers

possèdent le budget le plus faible (la moitié des projets ayant un coût global inférieur à 193 000 euros). Quant aux retraités, ils sont assez peu nombreux à s'engager dans un projet de construction : ils sont 5 % parmi les acheteurs de maisons neuves contre un tiers de l'ensemble des ménages de la région. D'ailleurs, sept acheteurs sur dix ont moins de 40 ans au moment où ils entreprennent la construction d'une maison individuelle.

Dans le Grand Est, l'équivalent de onze ans de revenu disponible médian par unité de consommation (niveau de vie médian) est nécessaire pour financer un projet de construction (hors intérêts d'emprunt) (*Partie 2, fiche 5*). Dans les deux départements alsaciens et à proximité de la frontière luxembourgeoise, l'effort financier est encore plus important, malgré le fait que les ménages sont généralement plus aisés. Dans l'Eurométropole de Strasbourg notamment, il faut 16,4 années de niveau de vie médian pour financer une maison neuve et son terrain. À l'opposé, dans l'EPCI Perthois - Bocage et Der au sud-est de la Marne, seulement 7,5 années de revenu disponible

### 3 Strasbourg, Reims et Saint-Louis sont les aires urbaines où l'immobilier est le plus cher

Prix hédoniques estimés en 2014, par aire urbaine (indicateur 100 = aire urbaine de Strasbourg)



Note : la méthode des prix hédoniques permet de comparer les prix immobiliers dans les différentes aires urbaines en s'affranchissant des effets liés aux caractéristiques des biens (ici ancienneté, surface, type de bien, étage, présence d'une terrasse, d'un parking, de plusieurs salles de bain) et à leur localisation (temps d'accès à la ville-centre).

Lecture : pour des biens similaires et à même temps d'accès de la ville-centre, les prix des logements anciens sont deux fois moins élevés dans les aires urbaines d'Épinal ou Charleville-Mézières que dans celle de Strasbourg.

Champ : maisons et appartements anciens situés dans douze aires urbaines parmi les plus peuplées du Grand Est, vendus en 2014.

Source : PERVAL 2014.

médian sont nécessaires pour réaliser ce projet. Cet indicateur théorique présente toutefois quelques limites et ne transcrit pas toute la différence de revenus des acquéreurs et de l'ensemble des ménages de l'EPCL.

Entre 2006 et 2016, les prix des terrains à bâtir ont fortement augmenté, passant de 50 euros le m<sup>2</sup> en moyenne à 100 euros le m<sup>2</sup> (*Partie 2, fiche 6*). Simultanément, les surfaces achetées se sont réduites d'environ 20 %. Ainsi, la superficie des terrains à bâtir a perdu en moyenne 200 m<sup>2</sup> en dix ans. Le coût de construction d'une maison progresse également, mais dans une moindre mesure. Au cours de ces dix années, le coût prévisionnel de la construction d'une maison s'est accru de 35 % et la surface bâtie a diminué de 9 %.

### **Strasbourg, Reims et Saint-Louis sont les trois grandes aires urbaines où l'immobilier est le plus cher**

Dans l'ancien, les appartements coûtent plus cher au m<sup>2</sup> que les maisons, plus grandes. Ainsi, en 2014, le prix médian d'un appartement est de 1 710 euros/m<sup>2</sup>, tandis que celui d'une maison est de 1 299 euros/m<sup>2</sup> (*Partie 3, fiche 1*). Globalement, les logements anciens s'avèrent plus chers

dans le Bas-Rhin, la Marne et le Haut-Rhin que dans les Ardennes, la Haute-Marne, la Meuse et les Vosges. À titre d'exemple, un appartement est vendu à un prix médian de 2 100 euros/m<sup>2</sup> dans le Bas-Rhin et de 1 800 euros/m<sup>2</sup> dans la Marne, contre 1 100 euros/m<sup>2</sup> dans la Haute-Marne.

La méthode des prix hédoniques permet d'étudier la manière dont les caractéristiques intrinsèques des biens immobiliers, mais aussi leur localisation, influencent leur prix. L'analyse menée à la fin de ce dossier sur douze grandes aires urbaines tient compte du type et de la surface du bien, de l'étage auquel il se situe, de la présence d'une terrasse ou d'un parking, de l'ancienneté de la construction, comme du temps de parcours pour se rendre à la ville-centre (*Partie 3, fiche 2*). Ainsi, un appartement situé en étage est plus cher qu'un appartement au rez-de-chaussée et moins onéreux qu'une maison de plain-pied. Globalement, les prix des biens immobiliers diminuent généralement avec leur ancienneté et le temps de trajet jusqu'à la ville-centre. Un logement ayant les mêmes caractéristiques et se situant à un temps de parcours équivalent vers la ville-centre est deux fois plus cher à Strasbourg qu'à Charleville-Mézières. De manière générale, les résultats

confirment ce qui a été observé sur la construction neuve : les appartements et les maisons sont plus chers dans les grandes aires urbaines où le pôle est densément peuplé. Les prix de l'immobilier sont aussi liés au dynamisme économique et démographique des aires urbaines : ils sont les plus élevés dans celles où l'emploi s'est maintenu ou a peu diminué après la crise de 2008-2009 et où la population a augmenté sur la période récente. Les prix sont aussi plus importants dans les territoires les plus attractifs et les plus riches, où les ménages peuvent allouer un budget plus conséquent à leur achat immobilier. Le modèle utilisé ne tient toutefois pas compte d'un certain nombre de facteurs qui peuvent jouer sur les prix mais qui n'ont pas pu être observés, comme l'orientation du logement, la vue, le voisinage ou encore l'état du logement et particulièrement sa performance énergétique. Le renforcement successif des normes a pu avoir une influence sur les prix des logements, particulièrement dans la région où le climat est plus froid que la moyenne. ■