

# Des terrains deux fois plus chers qu'il y a dix ans, et des surfaces moins importantes

Dans le Grand Est, le prix des terrains a progressé pendant les dernières années. En 2016, le prix médian d'un terrain est de 101 euros le m<sup>2</sup>, soit deux fois plus qu'en 2006 (+ 100 %). Cette augmentation, comparable à celle observée au niveau national, est largement supérieure à l'inflation : sur la même période, l'indice des prix à la consommation (hors énergie) n'a progressé que de 11 %. Au niveau national, les prix des terrains à bâtir, et plus globalement ceux des constructions neuves, n'ont pas évolué de la même façon que les prix des logements anciens. Ces derniers, plus volatils, ont davantage été affectés par la crise économique au tournant de 2009. Le poids du foncier est plus faible pour les logements neufs que pour les logements

existants, car ils sont construits dans des zones où les terrains sont moins chers (*Bibliographie*).

Dans la région, entre 2006 et 2016, les surfaces sont de plus en plus petites. Ainsi, la surface d'un terrain acheté en 2016 est, en moyenne, 20 % moins importante qu'en 2006, soit environ 200 m<sup>2</sup> de moins. Cette baisse est toutefois un peu moins forte qu'au niveau national.

Le même phénomène est observé en ce qui concerne le coût de la construction d'une maison, mais dans une moindre mesure. Si le prix médian au m<sup>2</sup> des maisons augmente de 34 %, leur surface se réduit de 9 %, évolutions proches de celles observées à l'échelle nationale (*figure 1*).

Au sein du Grand Est, les prix des terrains au m<sup>2</sup> se sont particulièrement accrus en Moselle, où ils ont plus que doublé en dix ans. La hausse est également très forte dans les départements de l'Aube, du Bas-Rhin et de la Meurthe-et-Moselle : entre + 70 % et + 80 % entre 2006 et 2016.

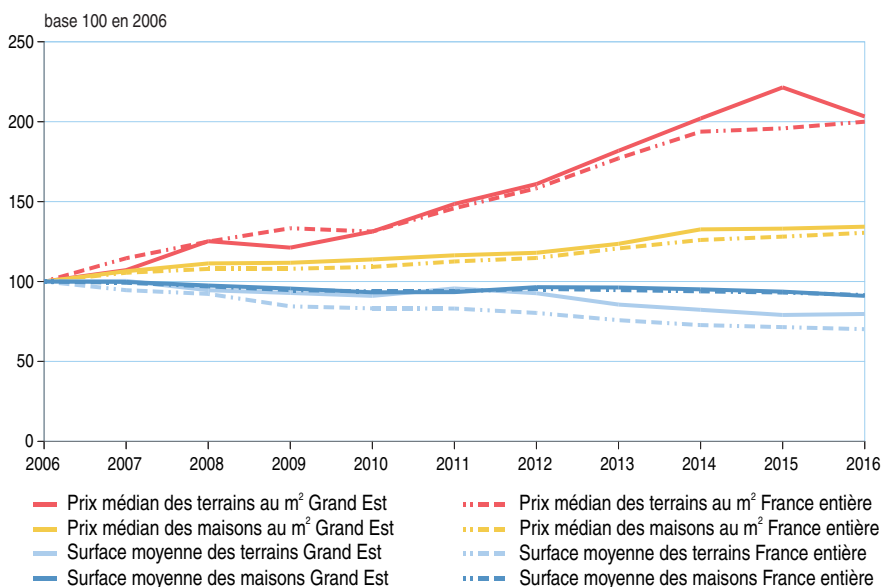
La progression du prix des maisons (hors parcelle) est plus uniforme selon les départements. Le Bas-Rhin se détache tout de même avec une croissance du prix médian au m<sup>2</sup> de près de 45 % sur cette période.

Dans tous les départements, la surface des terrains achetés se réduit, sauf dans la Haute-Marne, où leur surface moyenne passe de 1 300 m<sup>2</sup> en 2006 à 1 510 m<sup>2</sup> en 2016. Cela représente une hausse de 16 %, alors que le prix médian au m<sup>2</sup> augmente de près de 30 % sur la même période. En revanche, des baisses importantes sont enregistrées dans les Ardennes, le Bas-Rhin, la Meurthe-et-Moselle et la Moselle : la surface moyenne d'un terrain acheté en 2016 y est 20 % à 30 % inférieure à celle d'un terrain acheté en 2006.

Quant aux maisons neuves, leur surface moyenne diminue dans tous les départements du Grand Est. La réduction de la taille des ménages, ainsi que la hausse du prix des terrains peuvent influencer le choix des particuliers concernant la superficie de leur maison. Dans le Bas-Rhin, avec 26 m<sup>2</sup> de moins, une maison construite en 2016 est 15 % plus petite qu'une maison bâtie en 2006, soit la baisse la plus importante de la région. Toutefois, les maisons neuves du Bas-Rhin restent plus grandes que dans l'ensemble du Grand Est (147 m<sup>2</sup> contre 136 m<sup>2</sup> en 2016). À l'opposé, la surface moyenne des maisons est relativement stable dans la Haute-Marne : elle est de 132 m<sup>2</sup> en 2016 contre 134 m<sup>2</sup> en 2006. ■

## 1 En 10 ans, augmentation des prix et baisse des surfaces

Évolution des prix au m<sup>2</sup> et des surfaces des maisons neuves et des terrains à bâtir entre 2006 et 2016 dans le Grand Est et en France



Champ : terrains à bâtir achetés par des particuliers entre 2006 et 2016 en vue de construire une maison individuelle. Permis de construction délivrés la même année.

Source : SDES, EPTB 2012 à 2016.