

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

Dans les grandes agglomérations et leurs couronnes, les prix de l'immobilier s'avèrent particulièrement élevés. Ils varient toutefois fortement entre les aires urbaines, selon la localisation au sein de ces aires (proximité de la ville-centre), et selon les caractéristiques intrinsèques des biens (maison ou appartement, étage, surface, date de construction, éléments de confort...).

Afin de comparer les niveaux des prix immobiliers entre aires urbaines, et de mesurer l'effet des spécificités locales sur les prix (en termes de dynamisme démographique ou économique notamment), il est nécessaire de s'affranchir des différences liées à la qualité des biens et de celles relatives à la distance à la ville-centre. Sont étudiées ici les douze aires urbaines de la région les plus peuplées, qui sont aussi celles qui regroupent le plus de constructions et de ventes de logements. Il s'agit des aires urbaines de Strasbourg, Nancy, Metz, Reims, Mulhouse, Troyes, Thionville,

Colmar, Charleville-Mézières, Épinal, Saint-Louis, Châlons-en-Champagne¹.

La méthode des prix «hédoniques» (*Définitions*) permet d'estimer le prix des biens immobiliers en tenant compte de leurs caractéristiques propres, mais aussi de leur localisation (temps de trajet pour aller à la ville-centre, aux heures pleines) (*Annexe*). Les résultats obtenus sont conformes à l'intuition : le prix d'un bien augmente avec sa surface, avec la présence de plusieurs salles de bains, d'une terrasse, d'un parking, et diminue avec l'ancienneté de la construction. Les appartements en rez-de-chaussée sont moins chers que les appartements situés à l'étage, eux-mêmes moins onéreux que les maisons, surtout celles de plain-pied. Le prix des biens décroît avec le temps de parcours pour se rendre à la ville-centre.

Le calcul du prix d'un «bien de référence» via ce modèle permet de comparer le niveau global des prix dans chacune des aires urbaines. La référence choisie ici est un

Avertissement

Les indicateurs concernant le prix de l'immobilier dans l'ancien présentés dans cette fiche sont issus de la base de données Perval (sources). Ce fichier est constitué à partir des informations transmises par les notaires, sur la base du volontariat. Il ne s'agit pas d'une source statistique conçue pour être représentative de l'ensemble des transactions immobilières.

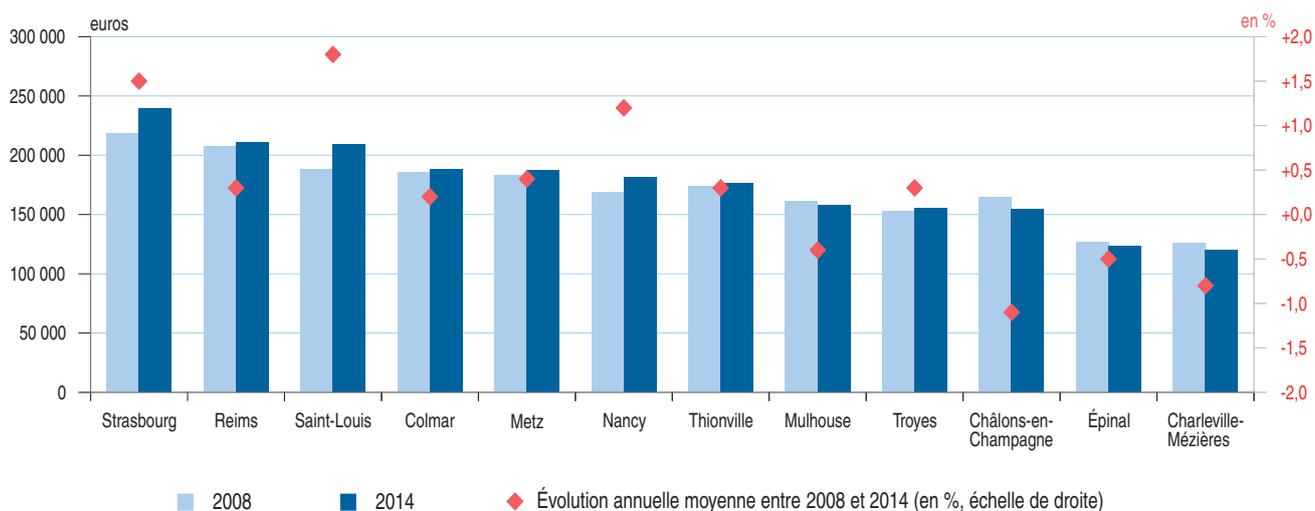
appartement de 65 m² situé dans la ville-centre, à l'étage (hors RDC), avec terrasse et parking, construit après l'an 2000, et ne possédant qu'une seule salle de bain.

Strasbourg deux fois plus chère que Charleville-Mézières pour l'immobilier ancien

En 2014, l'indicateur de prix de l'immobilier ancien ainsi estimé est le plus élevé dans les aires urbaines de Strasbourg, Reims et Saint-Louis, et le plus bas dans celles de Châlons-en-Champagne, Épinal et Charleville-Mézières (*figure 1*). Les prix varient

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

Prix hédoniques estimés en 2008 et 2014 par aire urbaine et évolution 2008-2014



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 et à leur localisation. La valeur affichée ici correspond au prix d'un bien de référence : un appartement de 65 m² situé dans la ville-centre, à l'étage, avec terrasse et parking, construit après l'an 2000, et ne possédant qu'une seule salle de bain.
 Champ : maisons et appartements anciens situés dans douze aires urbaines parmi les plus peuplées du Grand Est, vendus en 2014.
 Source : PERVAL 2008 et 2014.

1. L'aire urbaine de Sarrebruck-Forbach fait partie des aires urbaines les plus peuplées de la région, mais est exclue de l'analyse ici, car elle concentre moins de constructions et de ventes de logements que les autres aires urbaines considérées.

du simple ou double entre l'aire urbaine de Charleville-Mézières et celle de Strasbourg.

Par rapport à 2008, les prix ont augmenté le plus fortement à Saint-Louis, Strasbourg et Nancy (respectivement + 1,8 %, + 1,5 % et + 1,2 % par an en moyenne sur la période). À l'inverse, ils baissent à Châlons-en-Champagne et Charleville-Mézières (- 1,1 % et - 0,8 %). L'écart de prix entre aires urbaines s'est donc légèrement creusé entre 2008 et 2014.

Le modèle utilisé permet d'expliquer 68 % des écarts de prix observés entre les différents biens immobiliers achetés au sein de ces douze aires urbaines (hors logements neufs). De nombreux autres facteurs qui n'ont pu être observés ici, sont susceptibles de jouer sur les prix : état du logement, travaux éventuels, type de matériaux, performance énergétique, pollution atmosphérique et/ou sonore, vue dégagée, voisinage...

En appliquant ce modèle à chaque aire urbaine séparément, peuvent être formulés les mêmes constats que ceux obtenus sur le champ des douze aires urbaines considérées. Certains paramètres varient toutefois d'une aire urbaine à l'autre : notamment, le temps d'accès à la ville-centre n'a pas toujours la même influence. Ainsi, à

l'inverse des autres villes, les prix des biens immobiliers se révèlent plus élevés hors de Mulhouse que dans la ville elle-même. L'éloignement joue peu sur les prix dans les aires urbaines de Colmar, Saint-Louis et Metz, tandis que quelques minutes de trajet supplémentaires font nettement diminuer les prix à Nancy, et, dans une moindre mesure, à Charleville-Mézières, Épinal et Strasbourg.

Densité de population, dynamiques démographiques et économiques expliquent en partie les écarts de prix entre aires urbaines

Plus le pôle urbain a une densité de population forte, plus les prix de l'immobilier dans l'aire urbaine sont importants : c'est notamment le cas à Strasbourg et Reims. Les biens immobiliers s'avèrent aussi plus chers dans les aires urbaines où l'emploi s'est maintenu ou a peu reculé entre 2009 et 2014, et où la population s'est accrue, comme dans celles de Strasbourg et de Saint-Louis (figure 2).

Prix immobiliers et revenus des ménages sont également liés : d'une part, les ménages aisés peuvent consacrer un budget plus

conséquent à leur achat immobilier ; d'autre part, les prix sont plus élevés dans les quartiers et villes les plus riches, en lien avec la qualité du voisinage et des services publics offerts (ces derniers étant pour beaucoup financés par les impôts locaux).

D'autres caractéristiques peuvent faire augmenter les prix de l'immobilier, comme l'attractivité touristique ou encore la présence d'aménités positives. À Metz et Thionville, la proximité du Luxembourg tire probablement les prix vers le haut, même si peu de travailleurs luxembourgeois choisissent de résider en France. En 2015, environ 75 000 actifs transfrontaliers résident dans les zones d'emploi de Thionville, Longwy, Metz et Forbach et vont travailler au Luxembourg. Au sud du Haut-Rhin, la zone d'emploi de Saint-Louis compte quant à elle environ 21 000 résidents qui travaillent en Suisse, et celle de Mulhouse 11 000.

L'évolution des prix entre 2008 et 2014 est également particulièrement liée à l'évolution de l'emploi, ainsi qu'à l'évolution du nombre d'habitants. Les aires urbaines les plus attractives, où l'immobilier est le plus cher, sont globalement aussi celles où les prix ont le plus progressé entre 2008 et 2014. ■

2 Les prix de l'immobilier sont corrélés au dynamisme démographique et économique

Prix hédoniques de l'immobilier et dynamiques démographiques et économiques selon l'aire urbaine

	Valeur du bien de référence* en 2014 (prix hédoniques)	Évolution des prix entre 2008 et 2014 (en%)	Densité de population en 2014		Évolution annuelle moyenne entre 2009 et 2014				Niveau de vie médian dans l'aire urbaine en 2014
			pôle urbain	aire urbaine	Population		Emploi		
					pôle urbain	aire urbaine	pôle urbain	aire urbaine	
Strasbourg	239 300	+1,5	1 908	353	0,4	0,4	-0,1	0,0	21 563
Reims	210 800	+0,3	2 244	134	0,2	0,4	-0,9	-0,5	20 348
Saint-Louis	209 000	+1,8	824	189	1,0	1,0	0,4	0,9	28 700
Colmar	188 000	+0,2	698	332	0,5	0,4	-0,6	-0,5	21 635
Metz	187 400	+0,4	930	242	-0,3	0,0	-1,5	-1,0	20 912
Nancy	181 600	+1,2	1 154	183	-0,1	0,0	-0,5	-0,3	20 930
Thionville	176 600	+0,3	969	870	0,2	0,2	-1,3	-1,3	20 172
Mulhouse	157 600	-0,4	1 032	565	0,3	0,3	-0,8	-0,7	20 350
Troyes	155 600	+0,3	779	97	0,3	0,5	-1,0	-0,8	19 361
Châlons-en-Champagne	154 100	-1,1	769	72	-0,2	0,0	-0,7	-0,5	20 346
Épinal	123 300	-0,5	383	113	-0,1	0,1	-0,8	-0,7	19 678
Charleville-Mézières	119 600	-0,8	800	110	-0,3	-0,1	-1,3	-1,2	18 639

* 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 et à leur localisation. La valeur affichée ici correspond au prix d'un bien de référence : un appartement de 65 m² situé dans la ville-centre, à l'étage, avec terrasse et parking, construit après l'an 2000, et ne possédant qu'une seule salle de bain.

Légende : le dégradé de couleurs du rose au bleu correspond à une gradation des valeurs, des plus élevées aux plus faibles (par tranche de 3). Par exemple, Reims, Strasbourg et Nancy sont les pôles urbains où la densité de population est la plus élevée, suivis de Mulhouse, Thionville et Metz, puis de Saint-Louis, Charleville-Mézières et Troyes (les valeurs les plus faibles correspondant à Épinal, Colmar et Châlons-en-Champagne).

Sources : PERVAL 2008 et 2014 ; Insee, recensements de la population 2009 et 2014, Filosofi 2014.

Régression log-linéaire des prix des biens immobiliers dans 12 aires urbaines, selon leurs caractéristiques et leur éloignement à la ville-centre

	Valeur des paramètres estimés	Exp (paramètres)	Niveau de significativité (probabilité que le paramètre soit égal à 0)
Constante	9,11		<.0001
Log(surface en m ²)	0,78		<.0001
Log (temps de trajet en min jusqu'à la ville-centre)	-0,06		<.0001
Plusieurs salles de bain	0,11	1,12	<.0001
Une seule salle de bain (référence)	0,00	1,00	réf.
Parking	0,00	1,00	réf.
Pas de parking	-0,11	0,89	<.0001
Terrasse	0,00	1,00	réf.
Pas de terrasse	-0,10	0,91	<.0001
Maison de plain pied	0,13	1,14	<.0001
Maison à étage	0,07	1,07	<.0001
Appartement à l'étage (référence)	0,00	1,00	réf.
Appartement en RDC	-0,02	0,98	0.0128
Construction avant 1948	-0,47	0,62	<.0001
Construction entre 1948 et 1969	-0,43	0,65	<.0001
Construction entre 1970 et 1980	-0,40	0,67	<.0001
Construction entre 1981 et 2000	-0,29	0,75	<.0001
Construction après 2000 (référence)	0,00	1,00	réf.
Date de construction non renseignée	-0,37	0,69	<.0001
Châlons-en-Champagne	-0,44	0,64	<.0001
Charleville-Mézières	-0,69	0,50	<.0001
Colmar	-0,24	0,79	<.0001
Épinal	-0,66	0,52	<.0001
Metz	-0,24	0,78	<.0001
Mulhouse	-0,42	0,66	<.0001
Nancy	-0,28	0,76	<.0001
Reims	-0,13	0,88	<.0001
Saint-Louis	-0,14	0,87	<.0001
Strasbourg (référence)	0,00	1,00	réf.
Thionville	-0,30	0,74	<.0001
Troyes	-0,43	0,65	<.0001
Nombre d'observations		16 229	
R ² (part des écarts expliqués par le modèle)		0,68	

Note : la régression est réalisée sur les prix toutes taxes comprises (TTC).

Lecture : le modèle décrit ici essaie d'expliquer le prix des biens immobiliers TTC en fonction de leur surface, du temps de trajet vers la ville-centre, de la présence ou non de plusieurs salles de bains, de la présence d'un parking ou non, etc.

Une augmentation de 1 % de la surface du logement fait augmenter son prix de 0,78 % toutes choses égales par ailleurs.

Un logement comprenant plusieurs salles de bain est $\exp(0,11)=1,12$ fois plus cher qu'un logement avec une seule salle de bain, toutes choses égales par ailleurs. De même, un logement situé dans l'aire urbaine de Charleville-Mézières est 0,5 fois plus cher, soit 2 fois moins cher, qu'un logement situé dans celle de Strasbourg, toutes choses égales par ailleurs.

Tous les paramètres sont significativement différents de zéro au seuil de 5 %. Le modèle explique 68 % des écarts de prix observés entre les logements.

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

Source : PERVAL 2014.