

Insee Dossier

Grand Est



N° 12

Mars 2019

Construction de logements, prix du foncier et de l'immobilier dans le Grand Est

Avant-propos

L'étude des marchés du foncier et de l'immobilier permet de mieux comprendre les dynamiques à l'œuvre dans les territoires, qu'elles soient démographiques, économiques, sociales ou environnementales.

Les choix résidentiels des ménages sont notamment très influencés par les prix des logements. En particulier, les mouvements migratoires de périurbanisation sont en partie liés à l'accession à la propriété. Les marchés du foncier et de l'immobilier constituent ainsi l'une des clés de lecture essentielles pour analyser les déplacements domicile-travail, autour des grandes agglomérations mais aussi à proximité des frontières.

D'un point de vue sociétal, les mutations de l'habitat sont à mettre en relation avec la diminution de la taille des ménages et les changements de mode de vie ; les prix des logements influent aussi sur la composition sociale des territoires.

Enfin, l'étalement urbain et l'artificialisation des sols qui en résulte ont des impacts écologiques.

Afin de mieux appréhender les mécanismes en cours sur le territoire régional, la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) et l'Insee du Grand Est ont collaboré pour réaliser une étude sur la construction de logements et les marchés fonciers et immobiliers locaux.

Fruit de ce partenariat, ce dossier permet d'identifier les zones du Grand Est où la construction est la plus dynamique, celles où les prix des terrains à bâtir et de l'immobilier s'avèrent les plus élevés, et où l'effort financier consenti par les ménages est le plus important. Des liens sont établis avec les dynamiques démographiques et économiques à l'œuvre dans la région. Les évolutions au cours des dix années passées sont également étudiées.

Nous formulons le vœu que ces analyses soient utiles et partagées par le plus grand nombre.

Le directeur régional de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement du Grand Est

Le directeur régional de l'Insee
du Grand Est

Hervé VANLAER

Joël CREUSAT

Sommaire

Synthèse

Plaine du Rhin, sillon lorrain et Reims : dynamisme de la construction, mais prix élevés dans l'immobilier neuf et ancien.....	5
--	---

Construction de logements

Fiche 1 - Le Grand Est fait partie des régions les moins dynamiques en termes de construction de logements.....	10
Fiche 2 - Dynamisme de la construction dans la plaine du Rhin, dans le sillon lorrain et autour de Troyes et Reims.....	12
Fiche 3 - Quatre logements sur cinq sont construits dans un grand pôle ou sa couronne....	15
Fiche 4 - La construction de logements a le moins baissé dans les grands pôles urbains	18

Prix des terrains à bâtir et des maisons neuves

Fiche 1 - Une forte pression foncière et des prix élevés des terrains à bâtir dans les zones densément peuplées.....	22
Fiche 2 - Selon les territoires, le prix de la construction d'une maison varie moins que le prix d'achat du terrain.....	27
Fiche 3 - Le prix du terrain pèse beaucoup dans le coût total d'un projet de construction de maison.....	31
Fiche 4 - Sept acheteurs de maisons neuves sur dix ont moins de 40 ans.....	32
Fiche 5 - L'effort financier pour la construction d'une maison et le plus important dans l'Eurométropole de Strasbourg.....	34
Fiche 6 - Des terrains deux fois plus chers qu'il y a dix ans, et des surfaces moins importantes.....	36

Prix des maisons et appartements anciens

Fiche 1 - Les logements anciens sont deux fois plus chers dans le Bas-Rhin que dans les Ardennes ou la Meuse.....	38
Fiche 2 - Strasbourg, Reims et Saint-Louis sont les trois grandes aires urbaines de la région où l'immobilier est le plus cher.....	40
Annexe.....	42

Sources et méthodologie.....	43
------------------------------	----

Définitions.....	44
------------------	----

Bibliographie.....	46
--------------------	----

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

Dans 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 m² 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

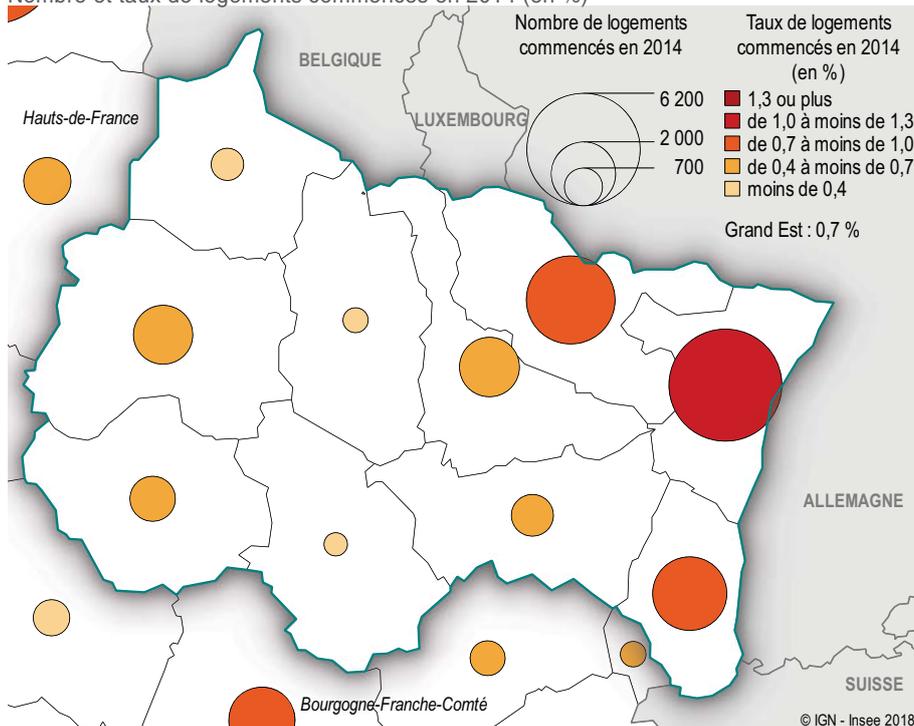
revenus des ménages plus élevés) sont souvent les plus dynamique en termes de construction. Entre 2013 et 2015, 19 000 logements sont mis en chantier chaque année dans le Grand Est¹. La construction

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

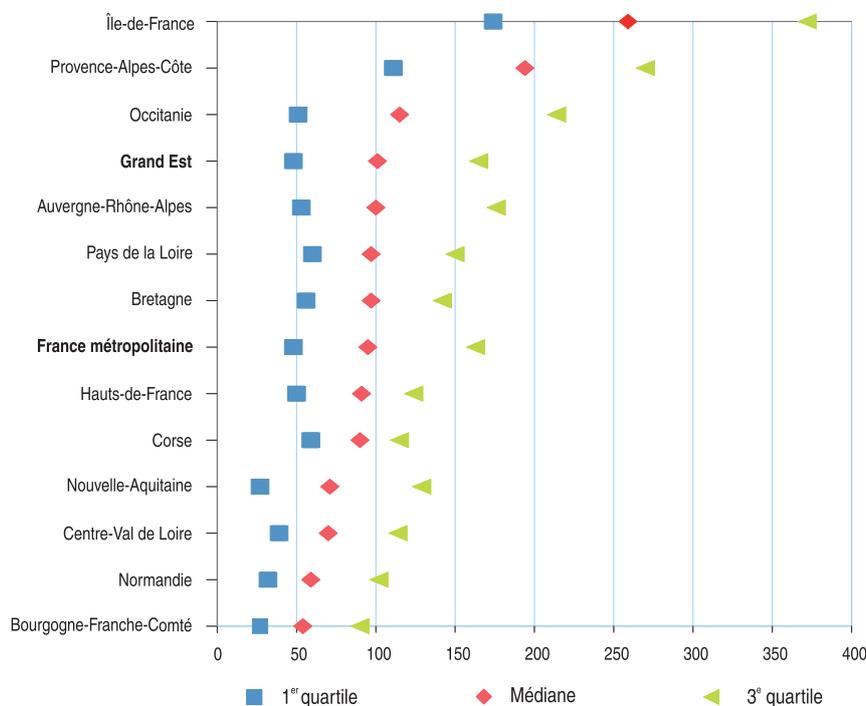
concernent des maisons, contre 60 % en 2001. Dans le même temps, la part de logements construits dans les grands pôles a aussi progressé, passant de 40 % des mises en chantier à 57 %.

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 m², contre 95 euros en France métropolitaine. Les surfaces des terrains achetés sont aussi un peu plus petites : 880 m² en moyenne dans le Grand Est, contre 940 m² 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/m²



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/m² 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/m².

Le prix de construction des maisons (hors parcelle) est en revanche plus homogène que celui des terrains : les écarts de prix au m² 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 m² 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/m² pour une surface moyenne de 136 m², contre 1 309 euros/m² et 120 m² 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/m² dans le Haut-Rhin, 1 456 euros/m² dans le Bas-Rhin et 1 333 euros/m² 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/m².

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

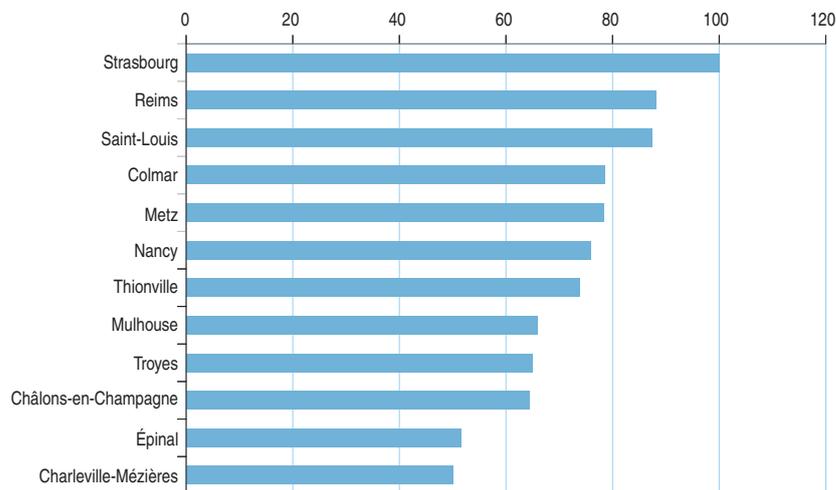
Entre 2012 et 2016, près de 37 % des projets de construction d'une maison neuve sont entrepris par des ménages dont la personne de référence occupe un poste d'employé (*Partie 2, fiche 4*). Cette catégorie de ménages se révèle trois fois plus nombreuse parmi les acheteurs de maisons neuves que parmi 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 m² en moyenne à 100 euros le m² (*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 m² 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 m² que les maisons, plus grandes. Ainsi, en 2014, le prix médian d'un appartement est de 1 710 euros/m², tandis que celui d'une maison est de 1 299 euros/m² (*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/m² dans le Bas-Rhin et de 1 800 euros/m² dans la Marne, contre 1 100 euros/m² 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. ■

Construction de logements

Avertissement

Les chiffres de mises en chantier (logements commencés) présentés dans ce dossier correspondent à des séries en dates réelles, seules disponibles à une échelle infra-départementale. Ils sont inférieurs à ceux diffusés dans d'autres publications de l'Insee (Note de conjoncture, Bilan économique) et dans les publications du SDES et de la DREAL à un niveau régional ou départemental. Ces derniers sont en effet corrigés d'éventuels défauts de collecte des déclarations d'ouverture de chantier (« estimations en dates réelles ») et dénombrent entre 21 000 et 23 000 logements commencés entre 2013 et 2015 dans le Grand Est.

Le Grand Est fait partie des régions les moins dynamiques en termes de construction de logements

Entre 2013 et 2015, dans le Grand Est, 19 000 constructions de logements sont commencées en moyenne chaque année. Les mises en chantier sont moins nombreuses qu'en Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes, Occitanie, Nouvelle Aquitaine et Provence-Alpes-Côte d'Azur qui construisent entre 25 000 et 48 000 logements par an. Ces cinq régions cumulent à elles seules près des deux tiers des constructions de France métropolitaine. À l'inverse, le Centre-Val de Loire, la Bourgogne - Franche-Comté ainsi que la Corse totalisent moins de 7 % des chantiers de logements de France.

Davantage de constructions sur le littoral français

À un niveau géographique plus fin, les deux tiers des constructions de logements de France métropolitaine se regroupent dans 29 départements. Ce sont principalement des départements situés le long du littoral méditerranéen, de la côte atlantique, d'Auvergne-Rhône-Alpes et d'Île-de-France, où sont localisées de grandes villes dynamiques en termes d'emploi et de démographie. Les chantiers sont moins nombreux à l'intérieur du pays, dans les territoires plus ruraux.

La construction de logements a en effet pour objectif de répondre aux besoins de la population, tant quantitatifs que qualitatifs. Son dynamisme est ainsi particulièrement lié à la part de logements vacants et à l'évolution du nombre de ménages (figure 1), qui progresse plus rapidement que le nombre d'habitants. Le vieillissement de la population tend en effet à faire baisser la taille des ménages, en faisant augmenter la part de couples sans enfant et de personnes seules. L'évolution des modes de vie y contribue également, avec entre autres des séparations

de plus en plus fréquentes et une diminution de la part des familles nombreuses.

Dans le Grand Est, la construction est très polarisée, puisque le Bas-Rhin et la Moselle rassemblent plus de la moitié des mises en chantier de la région. Ces départements se placent d'ailleurs aux 16^e et 28^e rangs en France métropolitaine, avec respectivement 6 000 et 3 800 logements commencés par an entre 2013 et 2015. À l'opposé, les Ardennes, la Meuse et la Haute-Marne construisent nettement moins, avec à peine plus de 1 000 logements commencés par an sur l'ensemble de ces trois départements. La Haute-Marne et la Meuse sont même les 3^e et 4^e départements de métropole comptant le moins de mises en chantier.

Le Bas-Rhin et la Moselle, moteurs de la construction dans la région

En lien avec les évolutions démographiques, la construction est plus dynamique dans les régions du sud et de l'ouest de la France : en Occitanie, Pays de la Loire et en Corse, la proportion de logements commencés dans l'année rapportée à l'ensemble des logements (taux de logements commencés, *définitions*) atteint 1,0 % par an en moyenne entre 2013 et 2015, alors que le chiffre s'élève à 0,8 % en moyenne en province et 0,7 % dans le Grand Est. La région se situe ainsi à la 4^e place des régions les moins dynamiques dans ce domaine, juste après les Hauts-de-France, le Centre-Val de Loire et la Bourgogne - Franche-Comté, avec le taux le plus bas de 0,5 %.

Au niveau des départements, le taux de logements commencés est plus hétérogène. Il dépasse 1,0 % dans les départements où se situent de grandes villes. Ainsi, en Gironde, en Loire-Atlantique et dans la Haute-Garonne, ce taux s'élève à 1,5 %. À

l'opposé, des départements peu denses comme la Nièvre et la Creuse enregistrent un taux de 0,2 %.

Dans le Grand Est, le Bas-Rhin et la Moselle se démarquent avec un taux de logements commencés supérieur à la moyenne régionale et à la moyenne de province (respectivement 1,2 % et 0,8 %). Dans les Ardennes, la Meuse et la Haute-Marne, ce taux ne dépasse pas 0,3 %.

Plus de constructions de logements individuels dans les territoires peu denses

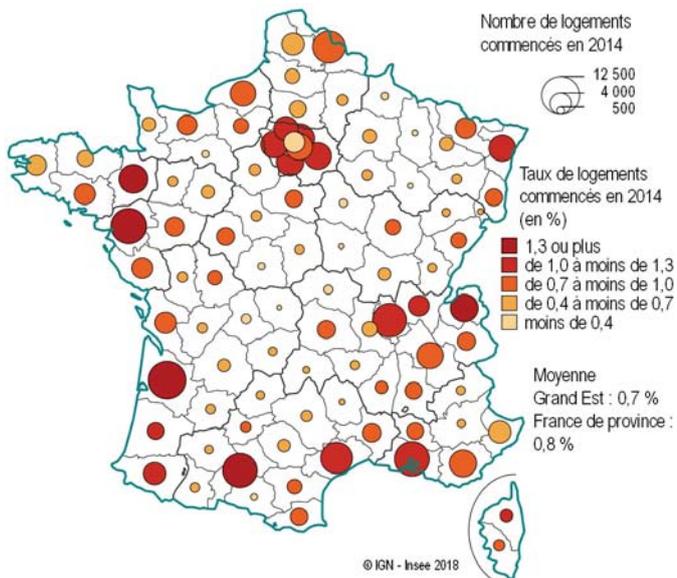
Dans les espaces très denses, les habitations collectives sont privilégiées aux logements individuels. De fait, l'Île-de-France, avec presque 1 000 habitants au km², est la région où les maisons individuelles sont les moins représentées parmi les mises en chantier (13 %) (figure 2). Le Grand Est, l'Occitanie et l'Auvergne-Rhône-Alpes ont des densités de population assez proches (près de 100 habitants au km²) et il s'y construit autant de logements collectifs que de logements individuels. Dans les régions moins denses, comme la Bourgogne - Franche-Comté (50 habitants au km²), six constructions sur dix sont des maisons.

La part des maisons individuelles dans l'ensemble des constructions atteint 97 % dans la Creuse, 60 fois plus qu'à Paris, où ce type de logements ne représente que 1,5 % des constructions neuves.

Il existe aussi des disparités dans le Grand Est : les constructions individuelles sont largement sous-représentées dans le Bas-Rhin (trois mises en chantier sur dix), alors que dans la Meuse, elles représentent huit logements commencés sur dix. ■

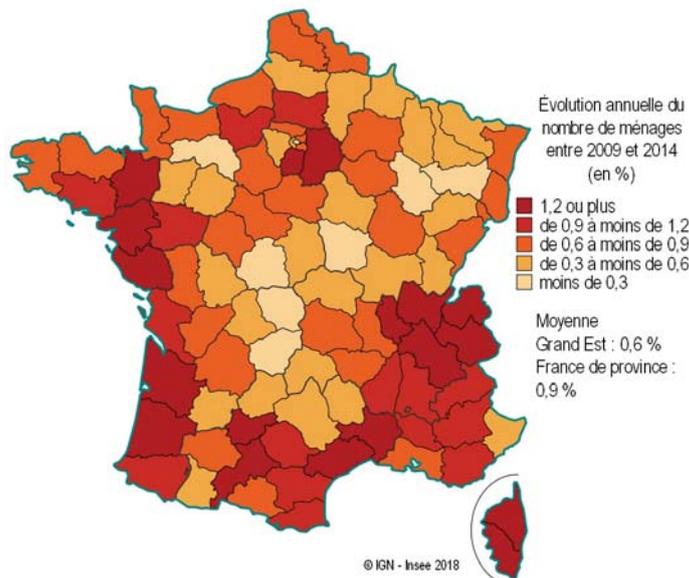
1 Peu de construction de logements dans les Ardennes, la Meuse et la Haute-Marne

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.

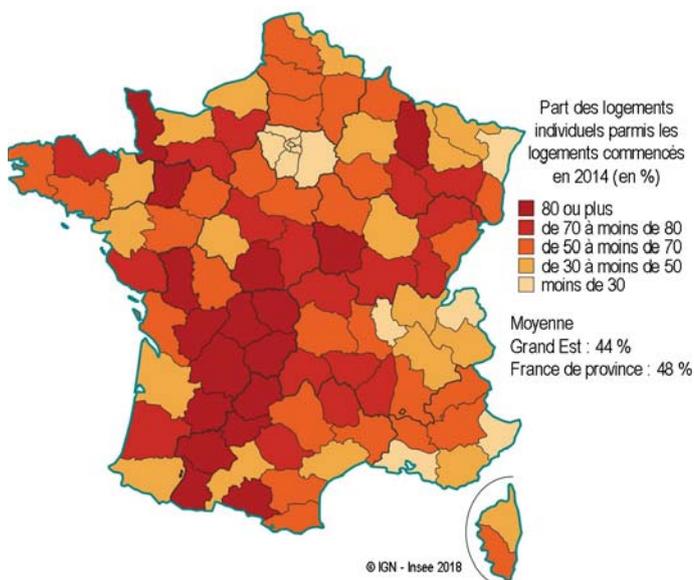
Évolution annuelle moyenne du nombre de ménages entre 2009 et 2014 (en %)



Source : Insee, recensements de la population 2009 et 2014.

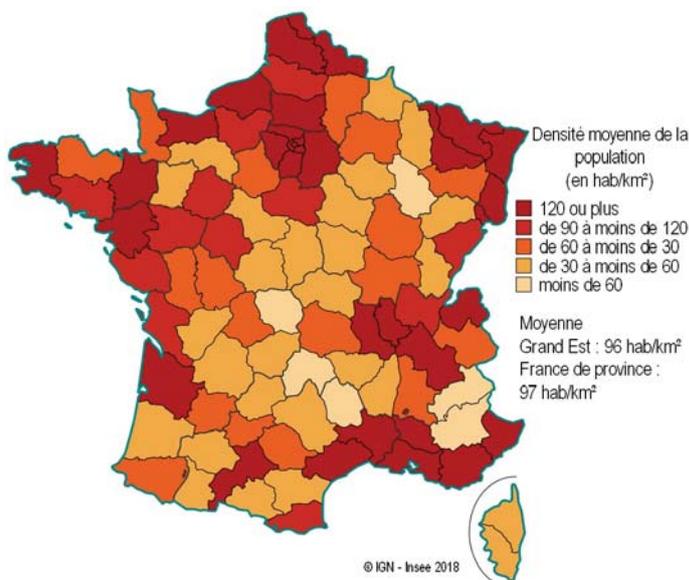
2 Plus de constructions de logements individuels dans les territoires peu denses

Part des logements individuels parmi les logements commencés (en %)



Sources : SDES, Sit@del 2013, 2014 et 2015, données en date réelle arrêtées en décembre 2017.

Densité de la population (en hab/km²)



Source : Insee, recensement de la population 2014.

Dynamisme de la construction dans la plaine du Rhin, dans le sillon lorrain et autour de Troyes et Reims

Au sein du Grand Est, les zones où la construction est la plus dynamique sont les intercommunalités alsaciennes, les frontières suisse et luxembourgeoise, le sillon lorrain et, plus à l'ouest, les zones autour de Reims, Châlons-en-Champagne et Troyes (figure 1). Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) plus ruraux au centre de la région sont ceux où la construction est la moins dynamique. Dans ces espaces peu denses, la proportion de logements individuels parmi les constructions est plus importante que dans les grandes aires urbaines (figure 3).

La construction de logements s'attache à satisfaire les besoins de la population, et est corrélée à l'évolution du nombre de

ménages. Cette dernière est liée à la fois à l'évolution du nombre d'habitants et au phénomène de décohabitation (baisse de la taille moyenne des ménages). Le dynamisme de la construction peut aussi varier avec le taux de logements vacants (possibilité d'adapter ou rénover des logements existants plutôt que d'en construire de nouveaux).

Entre 2009 et 2014, le taux de logements commencés est le plus élevé dans les EPCI où le nombre de ménages a le plus augmenté (figure 2). Ces territoires dynamiques, souvent urbains ou périurbains, ont connu plus fréquemment que les autres une croissance démographique entre 2009 et 2014, et ont moins subi les conséquences de la crise économique sur cette période : les

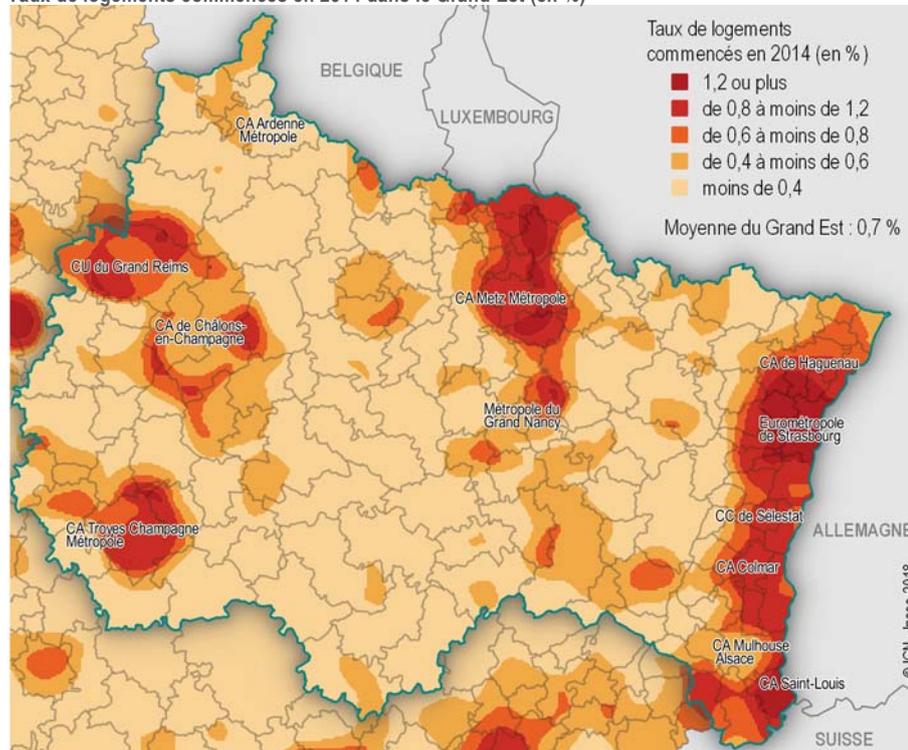
emplois s'y sont maintenus ou n'ont que faiblement diminué. Les revenus y sont aussi en moyenne plus élevés que dans l'ensemble de la région (figure 4). Certains EPCI se distinguent en affichant un taux de logements commencés plus élevé que ce que l'évolution du nombre de ménages laisserait présumer : c'est le cas par exemple de l'Eurométropole de Strasbourg et de plusieurs EPCI alentour (CC du Pays de Saint-Odile, CC du Kochersberg) ou encore à proximité du Luxembourg. Le besoin en nouveaux logements est d'autant plus important que la part de logements vacants y est faible. La construction est aussi dynamique à Metz Métropole, malgré un taux de vacance assez élevé.

À l'inverse, les CC des Portes de Romilly sur Seine et de la Brie Champenoise, proches de l'Île-de-France, voient leur nombre de ménages progresser nettement et le taux de logements commencés y est moindre que ce que cette évolution démographique laisserait présumer. Dans ces EPCI, le taux de vacance des logements est élevé, ce qui peut jouer à la baisse sur les besoins en construction neuve.

Les mises en chantier s'avèrent moins nombreuses dans les EPCI en déprise démographique. Ces territoires sont plus souvent confrontés à des difficultés économiques (chômage, baisse de l'emploi, faibles revenus...) ou encore au vieillissement de la population. Le taux de logements vacants y est aussi plus important. Cela concerne notamment les EPCI meusiens. ■

1 Dynamisme de la construction dans la plaine du Rhin, dans le sillon lorrain et autour de Troyes et Reims

Taux de logements commencés en 2014 dans le Grand Est (en %)

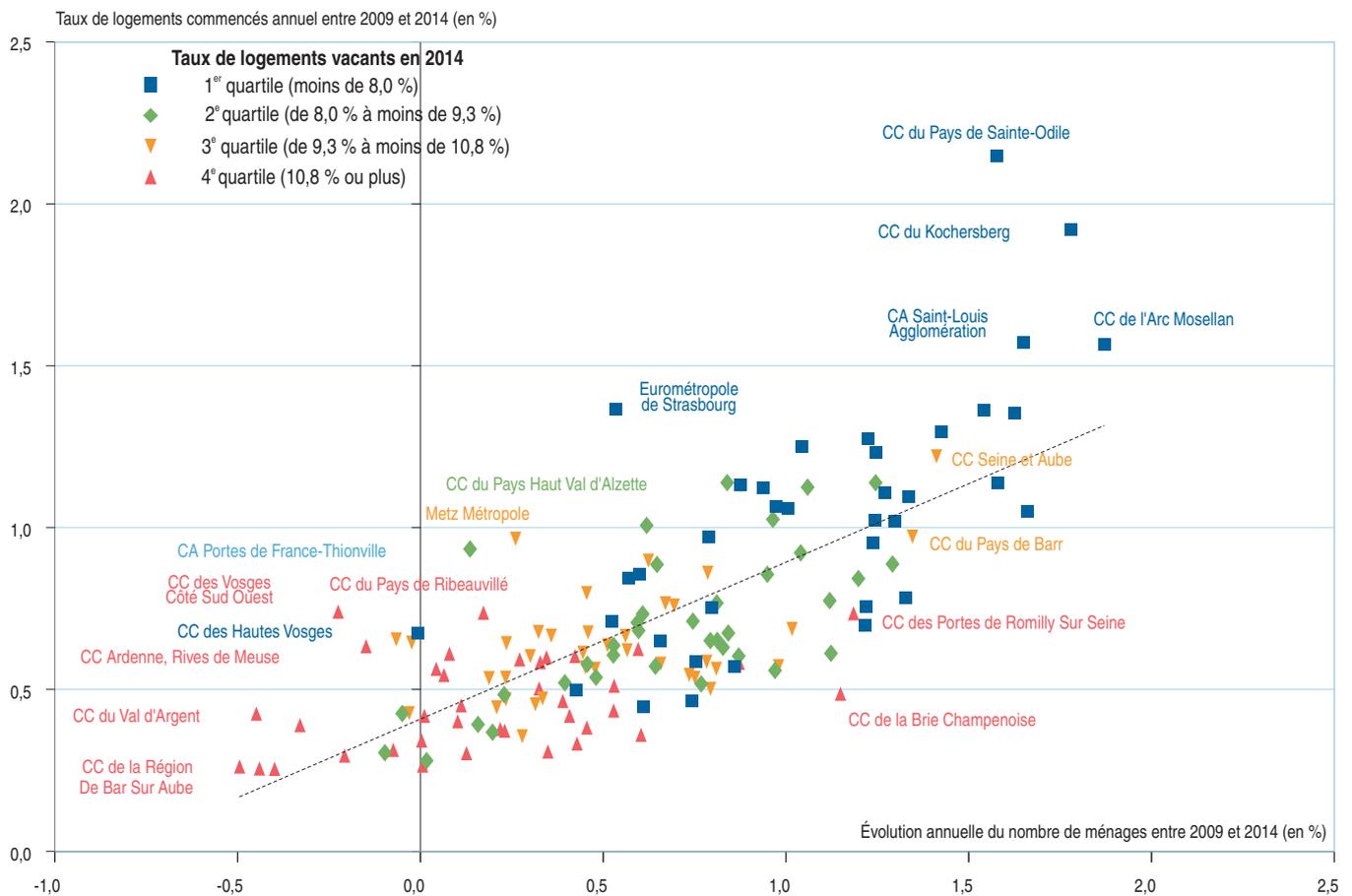


Note : les données sont lissées avec un rayon de lissage de 15 km.

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

2 Fort dynamisme de la construction dans l'Eurométropole de Strasbourg au regard de l'évolution du nombre de ménages

Taux annuel de logements commencés en fonction de l'évolution annuelle du nombre de ménages, entre 2009 et 2014



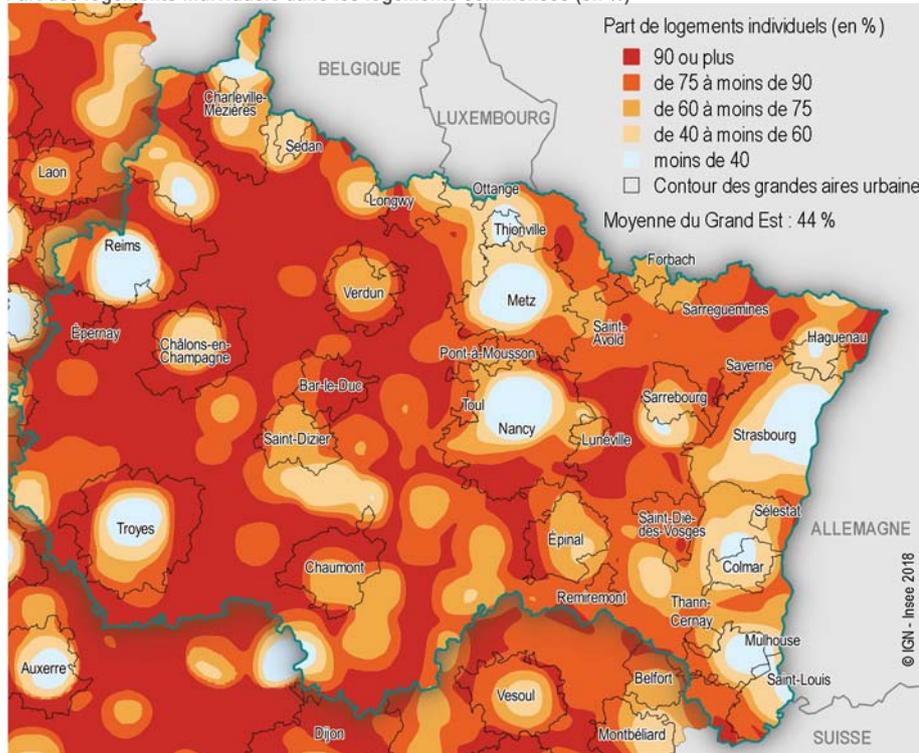
Lecture : Entre 2009 et 2014, le taux de logement commencés annuel moyen atteint 1,4 % dans l'Eurométropole de Strasbourg, soit plus que l'évolution du nombre de ménages le laisserait présumer (ce dernier progressant de 0,5 % par an). Le taux de logements vacants y est toutefois faible en 2014 (moins de 8 %).

Champ : EPCI du Grand Est.

Sources : SDES, *Sit@del* 2009 à 2014, données en date réelle arrêtées en décembre 2017 ; Insee, recensements de la population 2009 et 2014.

3 Plus de constructions de logements individuels dans les territoires peu denses

Part des logements individuels dans les logements commencés (en %)



Note : les données sont lissées avec un rayon de lissage de 15 km.

Sources : SDES, Sit@del 2013, 2014 et 2015, données en date réelle arrêtées en décembre 2017.

4 Le dynamisme de la construction largement corrélé à l'évolution du nombre de ménages

Caractéristiques moyennes des EPCI du Grand Est selon leur taux de logements commencés

	Catégories d'EPCI selon leur taux annuel de logements commencés entre 2013 et 2015					Coefficient de corrélation avec le taux de logements commencés
	Inférieur à 0,3 %	De 0,3 % à moins de 0,4 %	De 0,4 % à moins de 0,6 %	0,6 % ou plus	Ensemble des EPCI	
Nombre d'EPCI	37	37	36	39	149	
Démographie						
Densité de population en 2014 (en habitant/km ²)	68	82	126	273	139	0,49 (***)
Évolution annuelle moyenne du nombre de ménages entre 2009 et 2014 (en %)	0,2	0,5	0,6	1,1	0,6	0,62 (***)
Part des 65 ans ou plus dans la population en 2014 (en %)	20,9	19,4	18,8	16,5	18,9	-0,55 (***)
Emploi et revenus						
Évolution annuelle moyenne de l'emploi entre 2009 et 2014 (en %)	-1,0	-1,1	-0,4	0,0	-0,6	0,33 (***)
Part des demandeurs d'emploi dans la population des 15-64 ans en 2014 (en %)	13,6	13,4	12,8	10,6	12,6	-0,33 (***)
Niveau de vie médian en 2014	19 609	19 599	20 251	22 691	20 568	0,62 (***)
Vacance des logements						
Part de logements vacants en 2014 (en %)	11,0	10,1	9,4	7,5	9,5	-0,59 (***)

Note : dans le cas de la densité de population, le coefficient de corrélation est calculé entre le taux de logements commencés 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 39 EPCI du Grand Est, le taux de logements commencés entre 2013 et 2015 s'élève à 0,6 % ou plus. Dans ces EPCI, la densité de la population s'élève en moyenne à 273 habitants au km², une valeur supérieure à la moyenne de l'ensemble des EPCI de la région. Le coefficient de corrélation entre le taux de logements commencés et la densité de population vaut 0,49.

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.

Sources : SDES, Sit@del 2009 à 2014, Insee, recensements de la population 2009 et 2014, Filosofi 2014.

Quatre logements sur cinq sont construits dans un grand pôle ou sa couronne

Avec 5 554 600 habitants en 2014 dans le Grand Est, la densité de population s'élève à 96,3 habitants au km². En 2014, la moitié de la population régionale habite dans le pôle d'une grande aire urbaine et 20 % dans sa couronne. Ainsi, les grandes aires urbaines concentrent près de 70 % de la population régionale sur moins de 35 % de la surface du territoire. Ce sont sur ces espaces, qui sont déjà les plus urbanisés, que les constructions sont les plus nombreuses. En effet, dans le Grand Est, 80 % des mises en chantier sont localisées dans les grandes aires urbaines, et le taux de logements commencés y est le plus élevé (figure 1).

La construction est plus dynamique dans les couronnes des pôles que dans les pôles eux-mêmes

La proportion de maisons individuelles parmi les constructions est toujours plus importante dans les couronnes que dans les

pôles. Ainsi, dans la couronne d'un petit ou moyen pôle, neuf logements commencés sur dix sont de type individuel, contre sept sur dix dans le pôle lui-même. De la même manière, dans la couronne d'un grand pôle, sept logements commencés sur dix sont individuels, contre à peine deux sur dix dans le cœur de l'agglomération.

En lien avec le phénomène de périurbanisation, la construction de logements est globalement plus dynamique dans les couronnes que dans les pôles. C'est particulièrement le cas dans les petites et moyennes aires urbaines, où il y a proportionnellement plus de mises en chantier en périphérie que dans le cœur de l'agglomération. Les petits pôles, dont la population baisse fortement, affichent le taux de logements commencés le plus faible. En revanche, dans les grandes aires urbaines, le taux de logement commencés est presque aussi élevé dans les pôles que dans les couronnes, alors que la

population et le nombre de ménages augmentent moins dans les premiers. Au cœur des grandes agglomérations, la construction est ainsi plus dynamique que l'évolution du nombre de ménages ; c'est l'inverse à leur périphérie. En 2014, la part des logements vacants est faible dans les couronnes des grands pôles (7 %) et proche du niveau régional dans ces derniers (9 %).

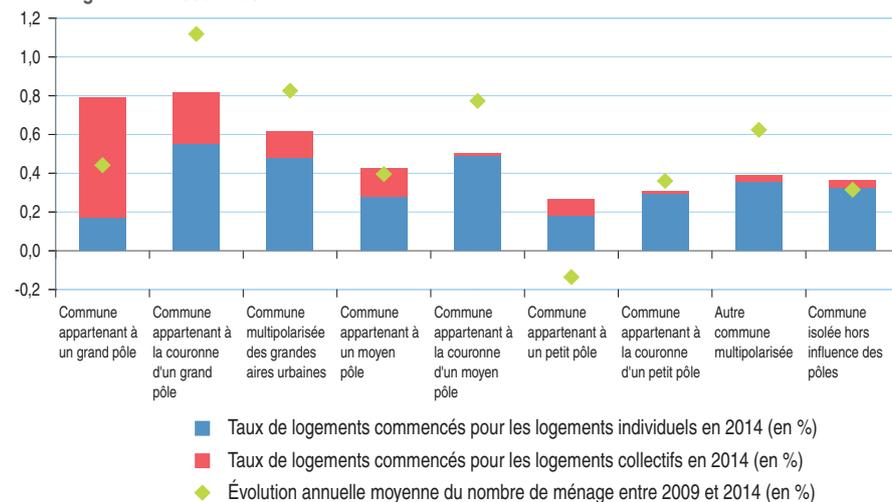
Un rythme élevé de nouveaux logements dans les aires urbaines de Strasbourg, Saint-Louis et Metz

L'aire urbaine de Strasbourg est celle où l'on construit le plus. Entre 2013 et 2015, près de 27 % des logements du Grand Est sont mis en chantier dans cette aire urbaine, qui rassemble 14 % de la population régionale. Le taux de logements commencés y est plus important que dans les autres grandes aires urbaines de la région : il s'élève à 1,4 % par an sur cette période (figure 2). L'aire urbaine de Bâle - Saint-Louis est également très dynamique en termes de construction (1,2 %) : entre 2013 et 2015, le taux de logements commencés y atteint 1 % dans le pôle urbain et jusqu'à 1,4 % dans la couronne. L'attractivité résidentielle y est importante dans l'ensemble de l'agglomération.

Ces deux aires urbaines frontalières font apparaître des évolutions démographique et économique positives, qui se répercutent sur la dynamique de la construction. En effet, après la crise de 2008-2009, l'emploi dans l'aire urbaine de Strasbourg est resté relativement stable, alors qu'entre 2009 et 2014, il a baissé au niveau de la région. À Saint-Louis, l'emploi a progressé de 0,9 % par an sur la même période. Le pouvoir d'achat des ménages est plus élevé sur ces deux territoires. En 2014, le niveau de vie médian est de 28 700 euros à Saint-Louis et de 21 560 euros à Strasbourg, contre 20 420 euros dans le Grand Est.

1 Les grands pôles et leurs couronnes sont les espaces les plus dynamiques en termes de construction de logements

Taux de logements commencés selon le type de commune et évolution annuelle moyenne du nombre de ménages entre 2009 et 2014



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

2 Dynamisme de la construction à Metz et Thionville malgré des évolutions de population et d'emploi peu favorables

Dynamiques démographiques, économiques et de la construction dans les principales aires urbaines du Grand Est

Aire urbaine	Taux annuel moyen de logements commencés entre 2013 et 2015 (en %)	Évolution annuelle moyenne entre 2009 et 2014 (en %)			Niveau de vie médian en 201 (en €)	Taux de logements vacants en 2014 (en %)	Évolution du taux de logements vacants entre 2009 et 2014 (en points)
		de la population	du nombre de ménages	de l'emploi			
Strasbourg	1,4	0,4	0,8	0,0	21 563	7,1	0,7
Saint-Louis	1,2	1,0	1,4	0,9	28 700	7,6	-0,1
Metz	1,0	0,0	0,6	-1,0	20 912	9,0	1,6
Colmar	1,0	0,4	0,9	-0,5	21 635	7,0	-0,4
Thionville	0,9	0,2	0,6	-1,3	20 172	8,9	2,0
Troyes	0,8	0,5	1,0	-0,8	19 361	8,1	1,4
Reims	0,8	0,4	0,8	-0,5	20 348	7,2	0,9
Mulhouse	0,6	0,3	0,6	-0,7	20 350	10,3	1,2
Nancy	0,5	0,0	0,5	-0,3	20 930	8,6	1,3
Épinal	0,5	0,1	0,6	-0,7	19 678	10,4	2,1
Châlons-en-Champagne	0,5	0,0	0,6	-0,5	20 346	7,0	1,1
Charleville-Mézières	0,4	-0,1	0,5	-1,2	18 639	8,4	0,9

Champ : grandes aires urbaines du Grand Est

Sources : SDES, Sit@del2 de 2013 à 2015 ; Insee, recensement de la population 2014, Filosofi 2014.

La construction de logements est également bien orientée dans les aires urbaines de Colmar, Troyes et Reims. Le taux annuel de logements commencés y est compris entre 0,8 % et 1,0 % entre 2013 et 2015. Malgré une croissance de la population et du nombre de ménages comparable à celle observée dans l'aire urbaine de Strasbourg, le rythme des constructions est moins soutenu. Entre 2009 et 2014, le niveau d'emploi se dégrade dans ces aires urbaines, et dans celles de Troyes et de Reims, le niveau de vie médian des ménages est légèrement plus faible.

En Moselle, les aires urbaines de Metz et de Thionville affichent un taux de logements commencés élevé, respectivement 1,0 % et 0,9 %. Cependant, l'évolution démographique s'avère relativement atone dans ces territoires : à Thionville, la population augmente d'à peine 0,2 % chaque année entre 2009 et 2014, alors qu'elle reste stable dans l'aire urbaine de Metz. La progression du nombre de ménages, qui est de 0,6 % par an dans les deux aires urbaines, demeure à un niveau proche de la moyenne régionale. Les caractéristiques économiques de ces deux territoires sont en outre moins favorables que dans d'autres aires urbaines de la région, l'emploi étant en net repli entre 2009 et 2014 et le revenu médian étant inférieur à 21 000 euros. L'aire urbaine de Thionville bénéficie de la proximité du Luxembourg, celle de Metz d'une politique

locale de l'habitat visant à favoriser la construction de logements. Ces deux aires urbaines ont un taux de logements vacants élevé en 2014, et qui a augmenté depuis 2009.

Dans les autres grandes aires urbaines du Grand Est, Mulhouse, Nancy, Épinal, Châlons-en-Champagne et Charleville-Mézières, le rythme des mises en chantier est plus faible, le taux de logements commencés étant inférieur à 0,6 % par an. Cela s'explique essentiellement par une évolution démographique peu dynamique, par la progression du chômage entre 2009 et 2014, et par des niveaux de vie moins élevés. Le taux de vacance des logements est particulièrement élevé dans les aires urbaines de Mulhouse et Épinal (plus de 10 % en 2014).

Consécutivement à la crise économique, le taux de logements commencés a diminué sur la période 2009-2015 dans presque toutes les grandes aires urbaines. Il a particulièrement baissé à Épinal et Châlons-en-Champagne (sur la période 2009-2014, il y était supérieur à 0,8 % contre 0,5 % entre 2013 et 2015). Les seules exceptions sont les aires de Strasbourg, Metz et Thionville. Ces trois aires sont aussi celles où le taux de logements commencés dépasse le plus largement l'évolution du nombre de ménages.

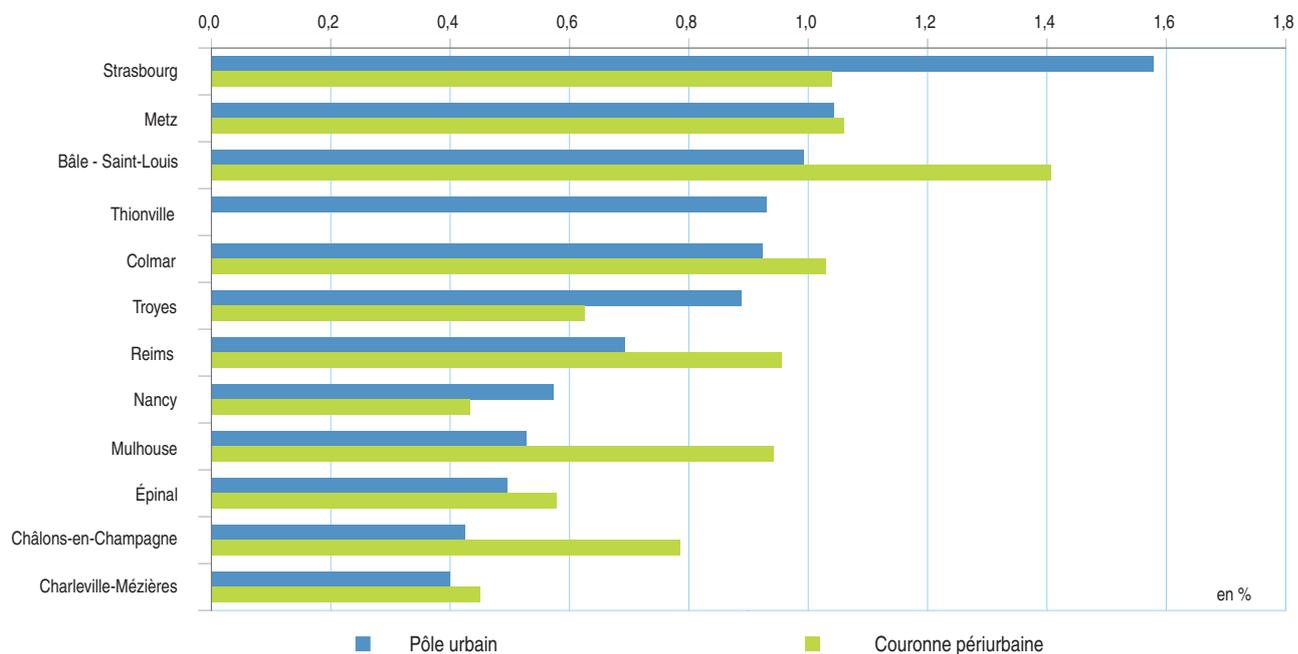
Selon le type de territoire, la dynamique de la construction est assez contrastée. Dans la plupart des aires urbaines, proportionnellement

au parc de logements déjà existant, les mises en chantier sont plus importantes dans la couronne, où les biens fonciers sont plus disponibles et moins onéreux (figure 3). C'est notamment le cas dans les aires urbaines de Saint-Louis, Reims, Mulhouse et Châlons-en-Champagne. En général, les communes situées dans la couronne des grandes aires urbaines bénéficient à la fois d'une attractivité résidentielle soutenue et d'une croissance démographique. En effet, la population et le nombre de ménages augmentent sur ces territoires entre 2009 et 2014, ce qui soutient aussi la construction de logements neufs.

Néanmoins, les mises en chantier se concentrent davantage vers le pôle dans les aires urbaines de Strasbourg, Troyes et Nancy, malgré une densité de l'habitat déjà importante. Pourtant, dans ces aires, la progression de la population est moins forte dans le pôle que dans la couronne. Entre 2009 et 2014, le nombre d'habitants augmente de 0,4 % par an dans le pôle urbain de Strasbourg, contre 0,5 % dans sa couronne ; de même, + 0,3 % dans l'agglomération de Troyes, contre + 1 % dans sa couronne. À Nancy, la population baisse dans le pôle de l'aire urbaine (- 0,1 % par an), alors qu'elle s'accroît dans la couronne (+ 0,2 % par an). ■

3 À l'exception de Strasbourg, Nancy et Troyes, les mises en chantier sont proportionnellement plus nombreuses dans les couronnes des grandes aires urbaines que dans leurs pôles

Taux annuel moyen de logements commencés entre 2013 et 2015, selon le type de territoire des grandes aires urbaines du Grand Est (en %)



Note : la couronne périurbaine de Thionville étant composée de seulement trois communes, le nombre d'observations n'atteint pas le seuil de diffusion.
 Champ : grandes aires urbaines du Grand Est
 Source : SDES, Sit@del2 de 2013 à 2015.

La construction de logements a le moins baissé dans les grands pôles urbains

Dans la région, depuis 2000, la construction suit globalement la même tendance que celle de l'ensemble de la province, avec toutefois une reprise moins marquée après la crise de 2008-2009 (figure 1). Dans un premier temps, jusqu'en 2006, la conjoncture est favorable, avec un volume de mises

en chantier toujours en hausse. Dans le Grand Est, le nombre de logements commencés passe alors de 25 000 en 2000 à près de 37 000 en 2006. Ce sont pour la région et pour la province, respectivement 6,4 % et 7,2 % de mises en chantier supplémentaires en moyenne par an.

Depuis la crise, l'évolution de la construction de logements est moins favorable dans la région que dans l'ensemble de la province

Le second temps, de 2006 à 2009, correspond à une période de crise économique qui se traduit par un net recul des constructions de logements (-14,0 % et -13,7 % en moyenne par an). Il est suivi par une légère reprise en 2010-2011, toutefois moins forte dans la région (+3,5 % par an, pour +8,6 % en province), à laquelle succède une nouvelle baisse jusqu'en 2015 (-7,8 % et -8,3 % par an). Le nombre de logements commencés dans le Grand Est passe alors de 23 000 à 18 000 entre 2009 et 2015.

Sur l'ensemble de la période 2000-2015, et notamment au cours des années qui ont suivi la crise (2009-2015), le Grand Est s'avère l'une des régions où la construction de logements a le plus diminué, après la Bourgogne - Franche-Comté et le Centre-Val de Loire.

En 2017, d'après les mises en chantier recensées, la construction de logements se redresse, sans toutefois retrouver le niveau

1 La crise a davantage affecté la construction dans la région qu'en France de province

Évolution du nombre de logements commencés depuis 2000, dans la région et en France de province



Source : SDES, Sit@del 2000 à 2015, données en date réelle arrêtées en décembre 2017.

2 Une évolution de la construction plus favorable dans les grands pôles

Évolution du nombre de logements commencés entre 2000 et 2014 et part de maisons individuelles parmi les mises en chantier selon le type de communes

	Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements commencés (en %)		Part de maisons individuelles (en %)	
	2001-2006	2006-2014	2001	2014
Communes appartenant à un grand pôle	7,9	-3,7	36,8	21,7
Communes appartenant à la couronne d'un grand pôle	5,5	-8,7	76,7	67,3
Communes multipolarisée des grandes aires urbaines	4,7	-10,4	70,8	77,8
Communes appartenant à un moyen pôle	7,6	-12,6	67,4	65,0
Communes appartenant à la couronne d'un moyen pôle	5,4	-13,0	97,0	97,9
Communes appartenant à un petit pôle	4,3	-14,6	61,3	67,9
Communes appartenant à la couronne d'un petit pôle	3,3	-15,3	87,7	96,0
Autres communes multipolarisées	7,4	-13,8	84,6	91,0
Communes isolées hors influence des pôles	6,2	-13,0	78,1	89,4
Grand Est	6,6	-7,2	59,7	43,7
France de province	7,7	-6,5	66,9	48,5

Note : les indicateurs présentés ici sont calculés entre périodes triennales afin de lisser les évolutions qui peuvent être trop volatiles d'une année à l'autre.

Source : SDES, Sit@del 2000 à 2015, données en date réelle arrêtées en décembre 2017.

de 2011, alors que c'est le cas au niveau national.

Les mises en chantier ont moins diminué dans les grands pôles

Dans la région, c'est dans les espaces des grandes aires urbaines, et davantage dans les pôles que dans leurs couronnes que la baisse des mises en chantier est la moins forte entre 2000 et 2006 (figure 2). Ces territoires ont conservé un certain dynamisme de la construction de logements malgré la crise économique, à l'inverse des autres espaces.

Au niveau départemental, le Bas-Rhin se distingue : il fait partie des quinze départements de province à retrouver en 2015 son niveau de construction du début des années 2000 ; il est le seul de la région. C'est dans la Meuse, la Meurthe-et-Moselle et la Haute-Marne, où le niveau des mises en chantier était plus faible au départ, que la progression de la construction est la plus forte jusqu'en 2006, mais aussi que le ralentissement entre 2006 et 2015 est le plus marqué. Dans le Bas-Rhin et la Moselle, les mises en chantier progressent respectivement de 4,4 % et 5,1 % en moyenne par an entre 2001 et 2006 et diminuent de 2,1 % et 6,9 % dans un second temps (entre 2006 et 2014) (figure 3). Ailleurs, dans la Meuse, la Meurthe-et-Moselle, les Vosges et la Haute-Marne la construction croît de plus

de 8 %, mais baisse ensuite de plus de 10 %. Le département des Ardennes est celui où les évolutions ont été les moins favorables. En effet, même en période de croissance (2000-2006), il enregistre la plus faible hausse de mises en chantier après le Bas-Rhin, et contrairement à ce dernier, il connaît ensuite un net ralentissement jusqu'en 2014.

Après la crise, le nombre de logements commencés n'augmente que dans dix EPCI

Après la crise, entre 2009 et 2014, la construction de logements diminue dans presque tous les EPCI de la région. Seuls dix EPCI ont connu une augmentation sur cette période (figure 4). Il s'agit de :

- Metz Métropole,
- l'Eurométropole de Strasbourg,
- la CC du Pays Orne Moselle,
- la CC de la Basse-Zorn,
- la CC du Sud Messin,
- la CA Portes de France-Thionville,
- la CC de l'Arc Mosellan,
- la Métropole du Grand Nancy,
- la CC du Kochersberg,
- la CA Colmar Agglomération.

Les trois premiers se démarquent même avec une progression importante du nombre de logements commencés entre 2009 et 2014, supérieure à 9 % en moyenne par an.

Les EPCI où la construction de logements a le mieux résisté après la crise sont les plus urbanisés, avec une densité de population supérieure à la moyenne régionale (figure 5). À l'inverse, la construction de logements a davantage pâti de la crise dans les EPCI peu denses, touchés par le vieillissement de la population et concernés par une forte vacance des logements.

De moins en moins de maisons individuelles parmi les nouvelles constructions

En un peu plus de dix ans, la part de logements individuels parmi les nouvelles constructions n'a cessé de diminuer, quelle que soit la région. Elle a baissé en moyenne de 20 points au niveau métropolitain, un peu moins dans le Grand Est. Ainsi, en 2014 (moyenne 2013-2015), sept nouvelles régions sur treize comptent davantage de nouveaux logements construits dans le collectif que dans l'individuel. En 2006, seules cinq régions étaient dans ce cas de figure et en 2000, seulement une, l'Île-de-France. Dans le Grand Est, 60 % des nouveaux logements étaient des maisons individuelles au début des années 2000, contre 44 % en 2014.

La part de l'individuel dans les logements commencés a particulièrement baissé dans l'Aube et la Marne (plus de 20 points), ainsi que dans le Bas-Rhin et la Meurthe-et-Moselle. À l'opposé, dans la Meuse, la proportion de maisons individuelles gagne 6 points en un peu plus de dix ans et a peu changé dans la Haute-Marne, le Haut-Rhin et les Vosges.

Dans les grandes aires urbaines et davantage dans les pôles que dans leurs couronnes, la densité de l'habitat déjà élevée, a particulièrement augmenté. Le logement individuel y tient une place de moins en moins grande dans la construction neuve. Dans les grands pôles en effet, 36 % des nouvelles constructions correspondaient à des maisons individuelles en 2001, contre 21 % en 2014. Dans leurs couronnes, ces proportions sont passées de 77 % à 67 %. À l'inverse, hors des grandes aires urbaines, la part de l'individuel a progressé. ■

3 La construction a le mieux résisté à la crise dans le Bas-Rhin

Évolution du nombre de logements commencés entre 2001 et 2014 et part de maisons individuelles parmi les mises en chantier selon le département

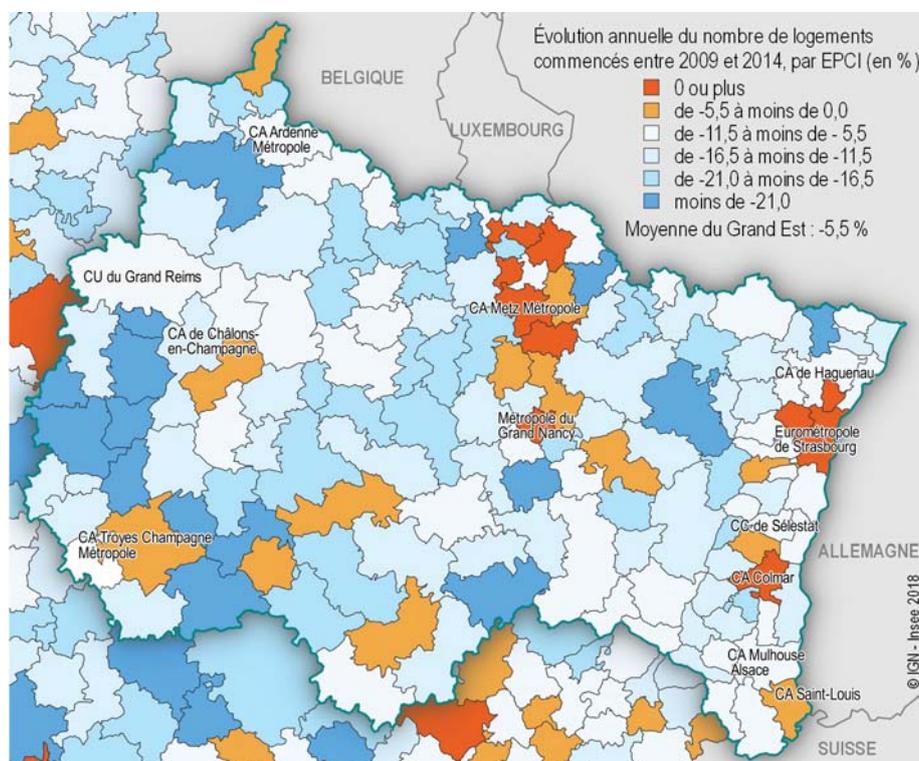
	Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements commencés (en %)		Part de maisons individuelles (en %)	
	2001 - 2006	2006 - 2014	2001	2014
Ardennes	4,7	-9,5	84,2	68,3
Aube	8,0	-7,3	78,2	54,4
Marne	7,5	-7,0	67,8	46,9
Haute-marne	9,7	-13,0	78,1	74,4
Meurthe-et-Moselle	9,4	-10,4	65,3	46,6
Meuse	8,7	-14,4	76,8	83,2
Moselle	5,1	-6,9	56,9	44,6
Bas-Rhin	4,4	-2,1	44,8	27,0
Haut-Rhin	7,2	-9,2	53,9	50,9
Vosges	8,2	-13,4	74,5	75,2
Grand Est	6,6	-7,2	59,7	43,7
France de province	7,7	-6,5	66,9	48,5

Note : les indicateurs présentés ici sont calculés entre périodes triennales afin de lisser les évolutions qui peuvent être trop volatiles d'une année à l'autre.

Source : SDES, Sit@del 2000 à 2015, données en date réelle arrêtées en décembre 2017.

4 Entre 2009 et 2014, l'Eurométropole de Strasbourg et Metz Métropole se distinguent des autres EPCI avec une hausse de la construction de logements

Évolution du nombre de logements commencés dans la région entre les deux périodes 2008-2009-2010 et 2013-2014-2015



Champ : EPCI du Grand Est.

Source : SDES, Sit@del 2008 à 2015, données en date réelle arrêtées en décembre 2017.

5 Moindre baisse des mises en chantier dans les EPCI les plus densément peuplés

Caractéristiques moyennes des EPCI du Grand Est selon l'évolution du nombre de logements commencés

	Catégories d'EPCI selon l'évolution annuelle du nombre de logements commencés entre 2008-2010 et 2013-2015 (en %)					Coefficient de corrélation avec l'évolution du nombre de logements commencés
	Inférieure à -17 %	De -17 % à moins de -12 %	De -12 % à moins de -8 %	-8 % ou plus	Ensemble des EPCI	
Nombre d'EPCI	40	39	33	37	149	-
Démographie						
Densité de population en 2014 (en habitant/km ²)	83	79	163	244	139	0,45 (***)
Évolution annuelle moyenne du nombre de ménages entre 2009 et 2014 (en %)	0,5	0,6	0,7	0,8	0,6	0,18 (*)
Part des 65 ans ou plus dans la population en 2014 (en %)	19,7	19,2	18,7	17,7	18,9	-0,30 (**)
Emploi et revenus						
Évolution annuelle moyenne de l'emploi entre 2009 et 2014 (en %)	-0,9	-0,7	-0,4	-0,4	-0,6	0,14 (ns)
Niveau de vie médian en 2014	19 865	20 290	20 757	21 454	20 568	0,28 (**)
Vacance des logements						
Part de logements vacants en 2014 (en %)	10,5	9,9	8,7	8,7	9,5	-0,34 (***)
Évolution du taux de vacance des logements (en points)	0,7	0,6	0,4	0,4	2,1	-0,22 (**)

Note : 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 nombre de logements commencés entre 2008-2010 et 2013-2015 a baissé de moins de 8 % (il a même augmenté dans 10 d'entre eux). Dans ces EPCI, la densité de la population s'élève en moyenne à 244 habitants au km², une valeur supérieure à la moyenne de l'ensemble des EPCI de la région. Le coefficient de corrélation entre l'évolution du nombre de logements commencés et la densité de population vaut 0,45.

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

Sources : SDES, Sit@del 2008 à 2015 ; Insee, recensements de la population 2009 et 2014, Filosofi 2014.

Prix des terrains à bâtir et des maisons neuves

Une forte pression foncière et des prix élevés des terrains dans les zones densément peuplées

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB), réalisée par le Service de la donnée et des études statistiques (SDES) du ministère de la Transition écologique et solidaire, fournit des informations sur les terrains destinés à la construction d'une maison individuelle par des particuliers (type d'acquisition, surface, prix, etc.) et sur la maison elle-même (prix, surface, état d'avancement des travaux, mode de chauffage, type de maître d'œuvre, etc.).

Des surfaces plus petites dans le Grand Est que dans la plupart des autres régions

Avec un prix médian des terrains de 101 euros au m² en 2016, le Grand Est se situe au quatrième rang des régions métropolitaines les plus chères, au même niveau que la région Auvergne-Rhône-Alpes (figure 1). Cette valeur est légèrement au-dessus de la médiane nationale, qui est de 95 euros au m². Fortement urbanisée, la région Île-de-France est celle où les terrains sont les plus

onéreux. Pour la moitié des terrains vendus, il faut compter au moins 259 euros au m². Attractives par leur climat, les régions voisines de la Méditerranée sont également parmi les moins abordables. Ainsi, en Provence-Alpes-Côte d'Azur, un terrain sur deux est acheté pour un prix supérieur à 194 euros/m², tandis qu'en Occitanie, le prix médian est d'au moins 115 euros/m². À l'opposé, le prix des terrains est plus faible en Bourgogne - Franche-Comté et en Normandie. Dans ces deux régions, les prix médians des terrains à bâtir sont respectivement de 54 et 59 euros/m².

Le prix des terrains peut avoir une incidence sur la surface achetée : elle est plus réduite dans les régions les plus chères. Fin 2016, la surface moyenne des terrains à bâtir acquis en Île-de-France est de 600 m². En revanche, cette surface est deux fois plus importante en Bourgogne - Franche-Comté, soit environ 1 200 m². Dans le Grand Est, les ménages achètent un terrain de 880 m² en moyenne, soit 60 m² de moins qu'au niveau national.

Des terrains à bâtir plus chers à l'est de la région et près de la frontière luxembourgeoise

Les disparités sont importantes selon les différents territoires du Grand Est. Les terrains à bâtir sont plus chers à l'est, dans le sillon lorrain et autour de Reims, et la surface achetée y est en moyenne plus petite (figure 2). Ainsi, entre 2012 et 2016, les terrains dans l'Eurométropole de Strasbourg sont achetés à un prix médian de 240 euros/m², pour une surface moyenne de 500 m². Dans les communautés d'agglomérations de Portes de France - Thionville et de Metz Métropole, les terrains sont également chers : il faut compter entre 220 et 180 euros/m² pour un terrain d'une surface de 550 à 560 m². À l'inverse, les terrains sont plus grands et moins onéreux dans les intercommunalités éloignées des grandes agglomérations.

1 Des terrains à bâtir plus petits et légèrement plus chers dans le Grand Est qu'au niveau national

Prix et surface des terrains en 2016 selon la région

	Répartition des terrains en 2016 (en %)	Prix (en euros/m ²)				Surface moyenne (en m ²)	Prix moyen (en euros)
		Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile		
Auvergne-Rhône-Alpes	11	92	53	100	176	1 005	92 300
Bourgogne - Franche-Comté	4	46	27	54	90	1 213	55 800
Bretagne	10	78	56	97	142	744	58 300
Centre-Val de Loire	4	59	39	70	114	1 011	59 300
Corse	1	83	59	90	115	1 439	119 000
Grand Est	6	79	48	101	165	884	69 700
Hauts-de-France	7	72	50	91	124	866	62 200
Île-de-France	5	232	174	259	372	605	140 400
Normandie	7	51	32	59	102	1 081	55 300
Nouvelle-Aquitaine	15	59	27	71	129	1 131	66 700
Occitanie	13	82	51	115	214	998	81 700
Pays de la Loire	11	87	60	97	150	704	61 300
Provence-Alpes-Côte d'Azur	6	154	111	194	270	925	142 400
France métropolitaine	100	82	48	95	163	939	76 600

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.

Le prix des terrains est plus élevé dans les zones densément peuplées

Les prix au m² des terrains à bâtir dépendent de l'offre et de la demande. Ils sont plus élevés dans les zones combinant une forte demande et une offre limitée et reflètent en partie les tensions qui existent sur le marché. Les terrains sont plus chers dans les espaces densément peuplés et en croissance démographique, notamment les grands pôles et les communes situées à leur proximité. Dans la plupart de ces territoires, la demande de logements est probablement importante (au vu de l'augmentation du nombre d'habitants), et en réponse, la construction est dynamique. La pression foncière y est forte : dans les grands pôles, les prix des terrains s'avèrent deux fois plus importants que dans les pôles moyens (figure 3). *A contrario*, les prix des terrains sont plus faibles dans les espaces peu denses, en déprise démographique, avec une population vieillissante. Dans ces territoires, la vacance des logements est fréquente et peu de nouvelles constructions sont entreprises. Le prix au m² des terrains est ainsi corrélé positivement avec la densité de population et avec l'évolution du nombre de ménages (figure 4).

Le revenu disponible des ménages et le prix des terrains sont également très liés. En effet, les ménages qui achètent un terrain

dans les zones les plus chères sont souvent les plus aisés : le choix de la localisation est en partie le fruit d'un arbitrage entre temps de transport et budget alloué à l'achat du terrain. Toutefois, en moyenne, plus le prix est élevé, plus la surface achetée est réduite. Ainsi, la surface moyenne des terrains achetés augmente avec la distance à une grande agglomération.

Les prix des terrains sont plus bas dans les zones peu denses. Dans les zones urbaines, on peut observer de fortes variations : d'une aire urbaine à l'autre et au sein même de l'une d'elles, selon le temps d'accès au centre-ville.

Terrains à bâtir les plus chers et les plus petits autour de Strasbourg, Colmar et Thionville

Globalement, les prix des terrains à bâtir sont particulièrement élevés dans les aires urbaines de Colmar, Thionville, Strasbourg et Saint-Louis, et plus faibles à Châlons-en-Champagne, Troyes, Charleville-Mézières et Épinal (figure 5).

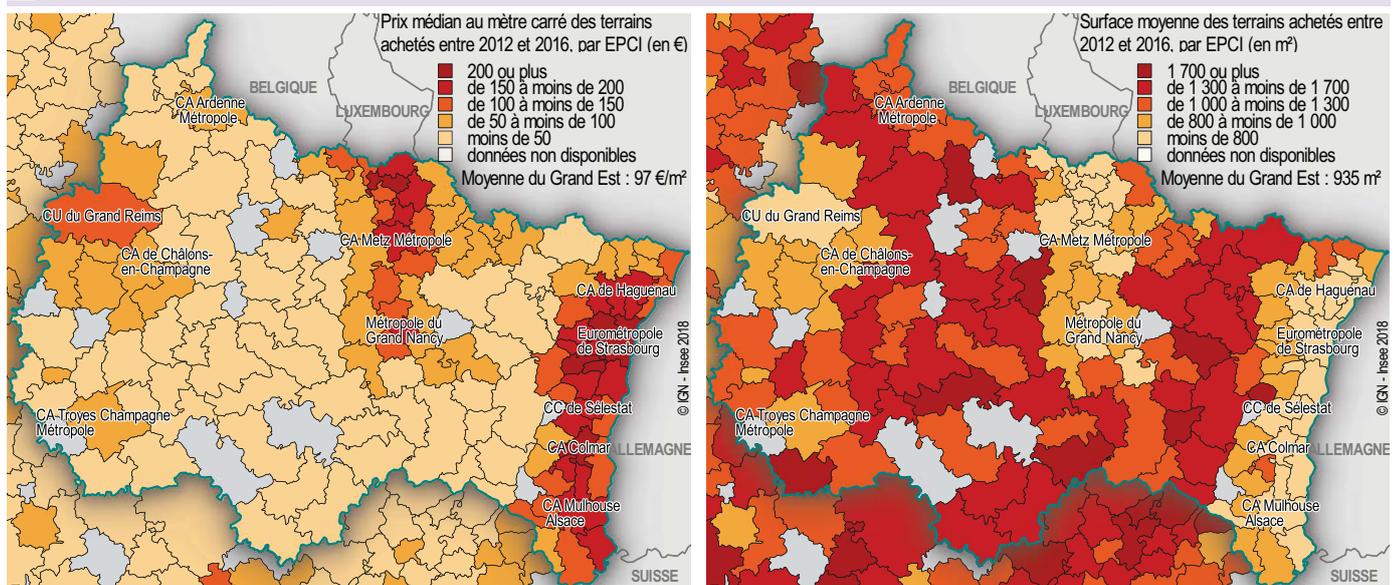
Les écarts observés sur le prix des biens fonciers entre aires urbaines peuvent s'expliquer en partie par la densité de l'habitat (figure 6), les terrains étant souvent plus chers quand ils sont plus rares. Si l'habitat s'avère très dense à Strasbourg, il l'est deux fois moins à Saint-Louis, Colmar et

Thionville, surtout dans les pôles urbains. En revanche, le revenu disponible des ménages y est plus élevé que dans d'autres aires urbaines avec des caractéristiques de l'habitat similaires. La présence de travailleurs frontaliers suisses, allemands et luxembourgeois dans ces quatre aires urbaines constitue également un facteur qui joue sur les prix du foncier.

Il faut toutefois tenir compte de la localisation des biens : les terrains situés au cœur des agglomérations sont plus proches d'un certain nombre d'aménités (services, commerces...) et se révèlent systématiquement plus chers que ceux situés dans les couronnes périurbaines, l'écart étant particulièrement important pour certaines villes (Reims et Nancy par exemple). Ainsi, en considérant seulement les terrains situés dans les pôles urbains, Strasbourg est l'agglomération la plus chère, et Reims passe devant Metz et Mulhouse.

Dans les grands pôles, les terrains achetés sont plus petits et plus chers au m² que dans les couronnes (figure 7). La surface des terrains achetés est liée au prix au m², mais aussi à la densité de l'habitat : dans les zones très denses, les grands terrains sont rares. Par exemple, seuls 9 % des terrains achetés dépassent 1 000 m² dans le pôle de Nancy, contre 20 % dans sa couronne, où la densité de l'habitat est 16 fois moindre. ■

2 Le prix des terrains est plus élevé à l'est de la région et près de la frontière luxembourgeoise



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.

3 Dans les grands pôles, les terrains à bâtir sont deux fois plus chers au mètre carré que dans les pôles moyens

Prix des terrains à bâtir selon le type de commune

	Terrain à bâtir	
	Surface moyenne (en m ²)	Prix médian au m ² (en euros)
Communes appartenant à un grand pôle	771	123
Communes appartenant à la couronne d'un grand pôle	896	110
Communes multipolarisées des grandes aires urbaines	904	102
Communes appartenant à un moyen pôle	1 057	54
Communes appartenant à la couronne d'un moyen pôle	1 220	30
Communes appartenant à un petit pôle	1 011	49
Communes appartenant à la couronne d'un petit pôle	1 354	21
Autres communes multipolarisées	1 284	37
Communes isolées hors influence des pôles	1 187	49
Grand Est	935	97

Champ : 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.

4 Le prix des terrains à bâtir est élevé dans les territoires densément peuplés et à forte dynamique démographique

Caractéristiques moyennes des EPCI du Grand Est selon le prix des terrains à bâtir

	Catégories d'EPCI selon le prix médian au m ² des terrains à bâtir (en euros sur la période 2012-2016)					Coefficient de corrélation avec le prix médian au m ² des terrains à bâtir
	Inférieur à 30	De 30 à moins de 60	De 60 à moins de 120	120 ou plus	Ensemble des EPCI	
Nombre d'EPCI	37	35	38	39	149	
Démographie						
Densité de population en 2014 (en habitant/km ²)	29	60	130	324	139	0,77 (***)
Évolution annuelle moyenne du nombre de ménages entre 2009 et 2014 (en %)	0,3	0,6	0,5	1,0	0,6	0,52 (***)
Part des 65 ans ou plus dans la population en 2014 (en %)	21,2	19,2	18,2	17,0	18,9	-0,55 (***)
Emploi et revenus						
Évolution annuelle moyenne de l'emploi entre 2009 et 2014 (en %)	-1,0	-0,7	-0,5	-0,2	-0,6	0,26 (**)
Part des demandeurs d'emploi dans la population des 15-64 ans en 2014 (en %)	13,7	13,4	12,1	11,3	12,6	-0,30 (**)
Niveau de vie médian en 2014 (en euros)	18 991	19 574	21 005	22 532	20 568	0,70 (***)
Vacance des logements						
Part de logements vacants en 2014 (en %)	11,4	10,2	8,7	7,7	9,5	-0,59 (***)

Note : dans le cas de la densité de population, le coefficient de corrélation est calculé entre le prix médian au m² des terrains à bâtir et le logarithme de la densité 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 39 EPCI du Grand Est, le prix médian au m² des terrains à bâtir s'élève à 120 euros ou plus. Dans ces EPCI, la densité de la population s'élève en moyenne à 324 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 terrains et la densité de population vaut 0,77.

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.

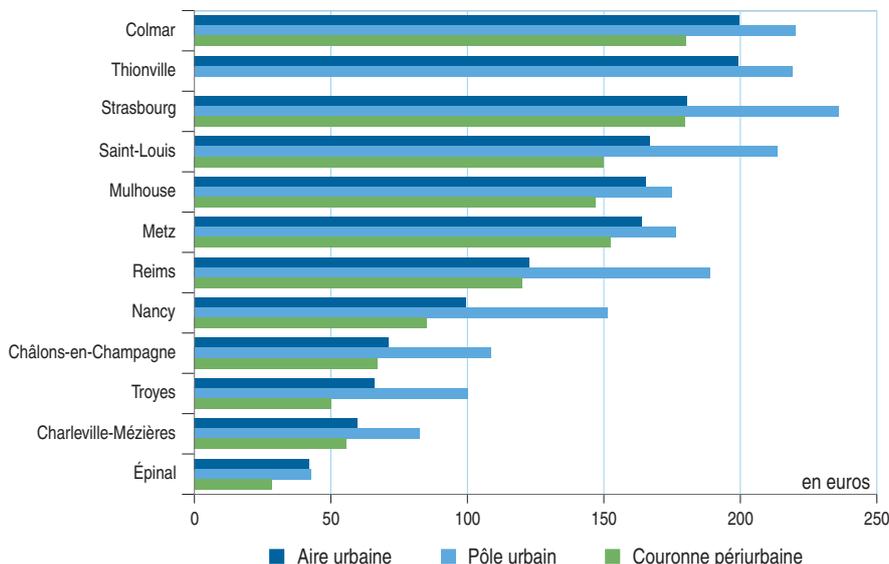
Les coefficients de corrélation sont significativement différents de 0 : (***) au seuil de 0,01 % ; (**) au seuil de 1 % ; (*) au seuil de 5 % ; (ns) non significativement différent de 0 au seuil de 5 %.

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).

Sources : SDES, EPTB 2012 à 2016, Insee, recensements de la population 2009 et 2014, Filosofi 2014.

5 Le prix des terrains à bâtir est nettement plus élevé dans les pôles que dans les couronnes des aires urbaines

Prix médian au m² des terrains à bâtir



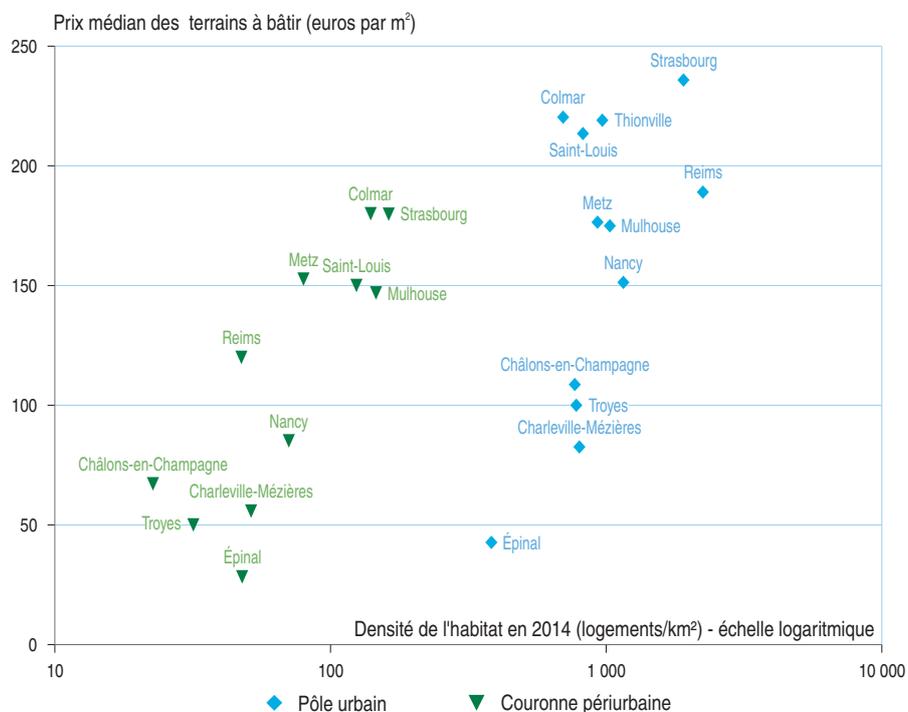
Note : la couronne périurbaine de Thionville étant composée de seulement trois communes, le nombre d'observations n'atteint pas le seuil de diffusion.

Champ : terrains à bâtir achetés par des particuliers entre 2014 et 2016 en vue de construire une maison individuelle (permis délivrés la même année).

Source : SDES, EPTB 2014 à 2016.

6 Le prix des terrains est lié à la densité de l'habitat

Prix médian au m² des terrains selon la densité de l'habitat entre 2014 et 2016



Avertissement : la densité de l'habitat est calculée ici comme le rapport entre le nombre de logements et la surface totale du territoire.

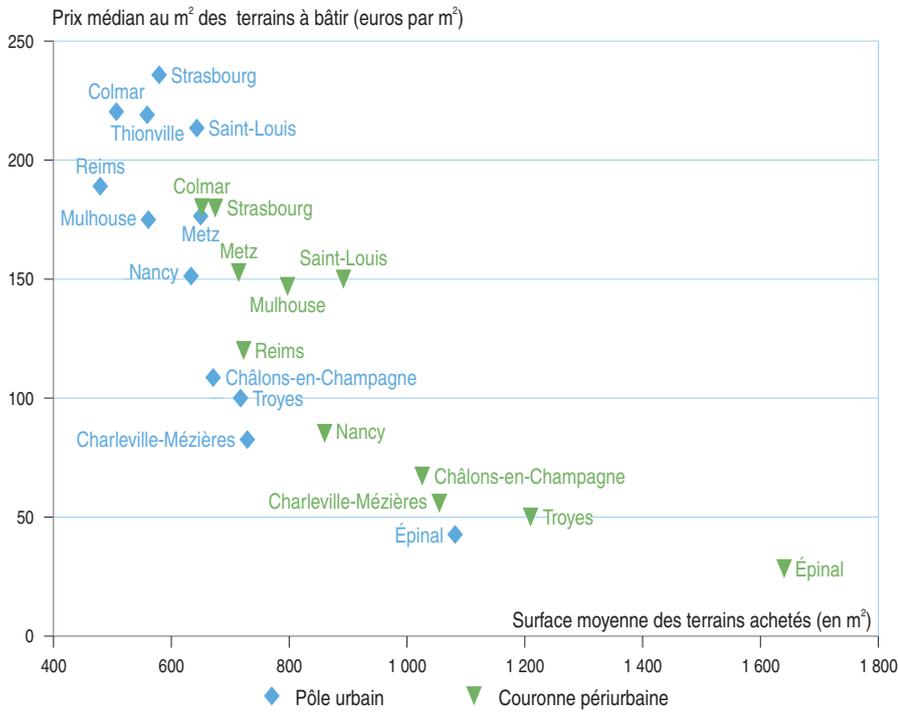
Note : la couronne périurbaine de Thionville étant composée de seulement trois communes, le nombre d'observations n'atteint pas le seuil de diffusion.

Champ : terrains à bâtir achetés par des particuliers entre 2014 et 2016 en vue de construire une maison individuelle (permis délivrés la même année).

Source : SDES, EPTB 2014 à 2016, Insee, recensement de la population 2014.

7 Plus le prix du foncier est élevé, plus les terrains achetés sont de petite taille

Prix médian au m² et surface moyenne des terrains à bâtir entre 2014 et 2016



Note : la couronne périurbaine de Thionville étant composée de seulement trois communes, le nombre d'observations n'atteint pas le seuil de diffusion.

Champ : terrains à bâtir achetés par des particuliers entre 2014 et 2016 en vue de construire une maison individuelle (permis délivrés la même année).

Source : SDES, EPTB 2014 à 2016, Insee, recensement de la population 2014.

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.

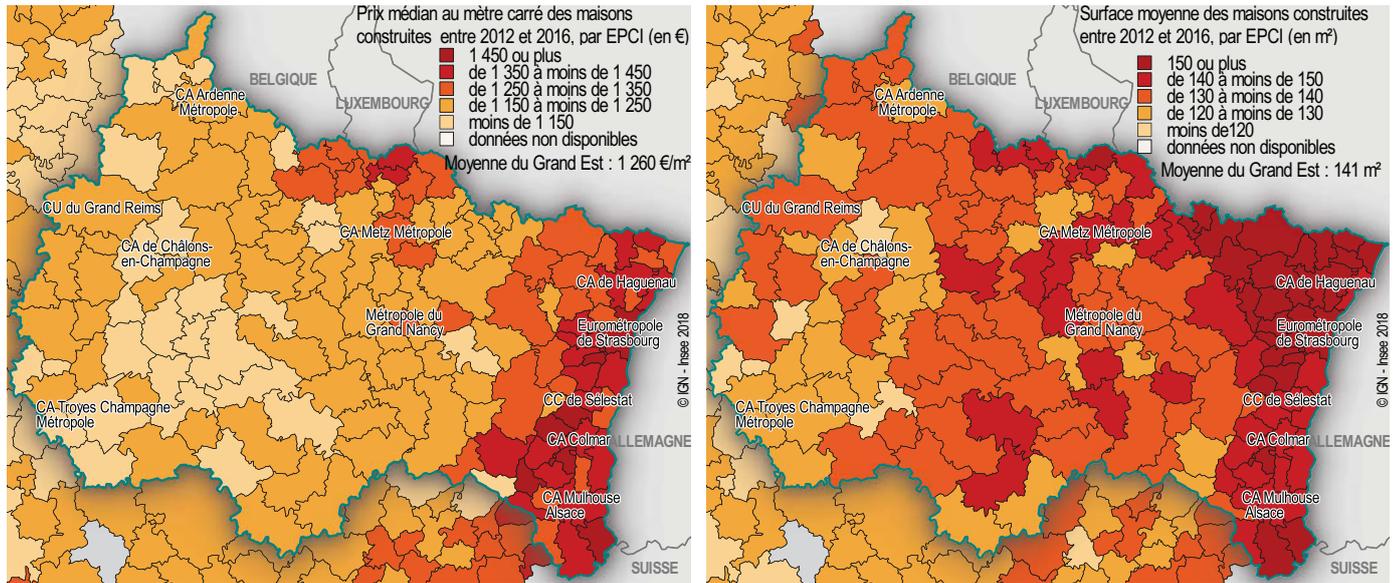
Plus le coefficient est proche des valeurs extrêmes -1 et 1, plus la corrélation linéaire entre les variables est forte. Une corrélation égale à 0 signifie que les variables ne sont pas corrélées linéairement. Un coefficient positif signifie que les variables varient dans le même sens, tandis qu'une 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.

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.

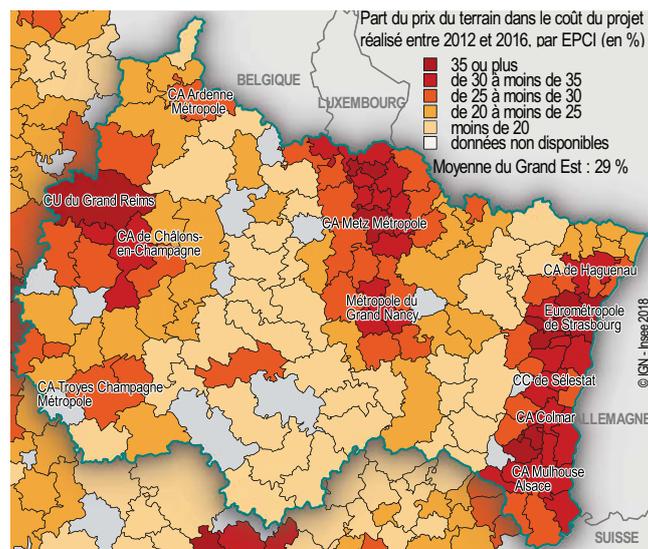
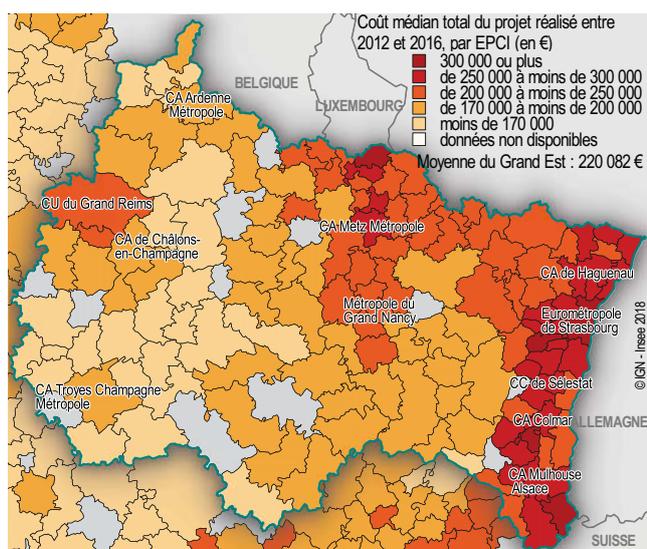
Saint-Louis Agglomération, à proximité de la frontière suisse, se révèle l'intercommunalité du Grand Est où les projets de construction de maisons sont les plus onéreux : la moitié dépasse 348 000 euros. Ici, les terrains sont deux fois plus chers que dans le reste de la région, et le prix au m² comme 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.

Sept acheteurs de maisons neuves sur dix ont moins de 40 ans

Dans le Grand Est, les employés constituent la plus grande partie des acheteurs de maisons neuves. Entre 2012 et 2016, parmi les ménages ayant acheté un terrain en vue de faire construire une maison, la personne de référence est employée dans 37 % des cas, contre 11,5 % parmi tous les ménages du Grand Est (figure 1). Ils sont en particulier surreprésentés dans la périphérie des grandes aires urbaines et des moyens et petits pôles urbains. Les employés consacrent un budget médian de 209 200 euros pour acquérir une maison neuve et son terrain, soit 10 900 euros de moins que la moyenne, toutes catégories socioprofessionnelles confondues (figure 2).

Au deuxième rang se situent les cadres et professions intellectuelles supérieures, représentant un cinquième des acheteurs de maisons neuves. C'est plus de deux fois leur poids dans l'ensemble des ménages. Cette catégorie socio-professionnelle (CSP) a de loin le budget le plus important pour la construction d'une maison. Sa valeur médiane est de 280 000 euros, soit 87 000 euros de plus que le budget médian des ouvriers. Les cadres font un peu plus souvent construire leur maison dans les grands pôles (dans 25 % des cas, contre 21 % pour l'ensemble des CSP) ou dans leurs couronnes (42 % contre 38 %). Ils construisent aussi des maisons plus grandes, plus souvent *totalemment terminées* et prêtes à vivre.

Les ouvriers représentent 16,9 % des acheteurs de maisons neuves, soit un peu moins que leur proportion dans l'ensemble des ménages. Le budget médian qu'ils allouent pour la construction d'une maison est de 193 000 euros, le plus faible parmi toutes les catégories socio-professionnelles. Les maisons ainsi construites sont plus petites et sont situées sur des terrains moins grands que la moyenne régionale.

Les acquéreurs de maisons neuves occupant une profession intermédiaire sont sous-représentés par rapport à leur poids dans la

population. Cette CSP concerne 14 % des personnes de référence des ménages de la région, mais seulement 9,8 % des ménages qui font construire.

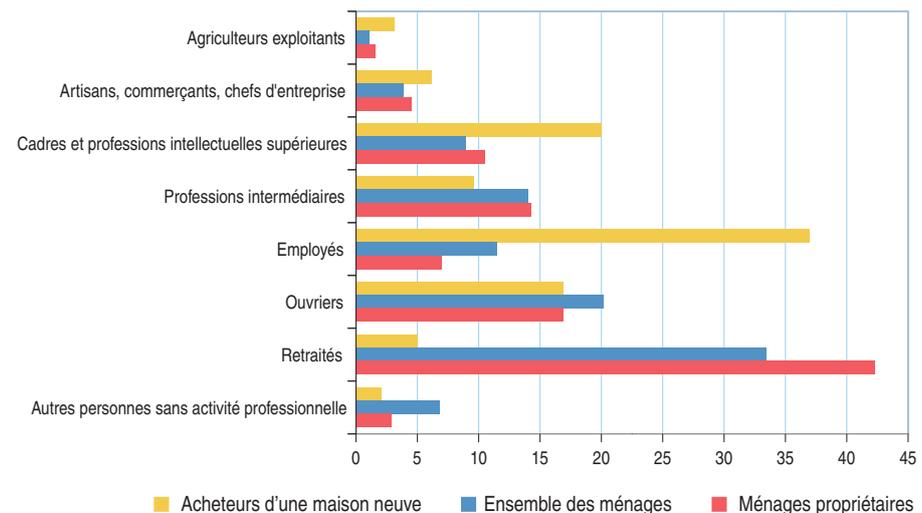
De même, les retraités représentent un tiers des ménages de la région pour un vingtième des ménages qui font construire une maison. En effet, sept acheteurs de maisons neuves sur dix ont moins de 40 ans (quatre sur dix ont entre 30 et 39 ans). Outre le fait qu'il est plus difficile d'obtenir un prêt immobilier pour un senior, la plupart des personnes accèdent à la propriété avant leur retraite et se constituent un patrimoine immobilier pendant leur vie active. Ainsi, trois quarts des retraités sont déjà propriétaires, soit la proportion la plus importante après les agriculteurs exploitants. Le budget des retraités est comparable à la moyenne : la moitié d'entre eux dépense au moins 220 000 euros pour l'acquisition d'une maison neuve, c'est 15 000 euros de plus

que le budget médian des acheteurs de moins de 30 ans.

Au niveau national, depuis une quarantaine d'années, la part des propriétaires parmi les jeunes ménages (25-44 ans) se maintient globalement. Cette apparente stabilité cache toutefois un accroissement des inégalités entre les plus modestes et les plus aisés : la part des propriétaires s'est accrue pour les ménages aisés, de 45 % à 66 % entre 1973 et 2013. La proportion de jeunes ménages ayant bénéficié d'une aide de leur famille pour l'achat de leur logement a d'ailleurs augmenté, notamment pour les plus aisés (Bibliographie). En revanche, 32 % des jeunes ménages modestes étaient propriétaires en 1973, ils ne sont plus que 16 % en 2013. Cette baisse provient en partie de l'évolution de cette population (davantage de familles monoparentales, moins de ménages propriétaires dans le milieu rural...). ■

1 Près de quatre acheteurs de maisons neuves sur dix sont employés

Répartition par catégorie socio-professionnelle des acheteurs de maisons neuves et de l'ensemble des ménages (en %)



Lecture : 33 % des ménages ont un retraité comme personne de référence. C'est le cas de 42 % des ménages propriétaires et de 5 % des ménages qui construisent une maison neuve.

Champ : particuliers ayant acheté un terrain entre 2012 et 2016 en vue de la construction d'une maison individuelle (permis délivrés la même année).

Sources : SDES, EPTB 2012 à 2016 ; Insee, recensement de la population 2014.

2 87 000 euros d'écart entre le budget médian des cadres et celui des ouvriers

Caractéristiques des terrains et maisons neuves selon la catégorie socio-professionnelle des acheteurs

	Budget médian (en euros)	Part des projets ayant un degré de finition « Totalemment terminé » (en %)	Surface moyenne des terrains (en m ²)	Surface moyenne des maisons (en m ²)
Cadres et professions intellectuelles supérieures	280 000	38	970	152
Agriculteurs exploitants	239 800	42	1482	149
Professions intermédiaires	232 000	30	947	135
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	229 500	45	1168	148
Retraités	219 800	40	955	123
Employés	209 200	27	877	130
Autres personnes sans activité professionnelle	202 200	33	1013	125
Ouvriers	193 000	28	904	127
Ensemble	220 100	31	935	135

Champ : particuliers ayant acheté un terrain entre 2012 et 2016 en vue de la construction d'une maison individuelle (permis délivrés la même année).
Source : SDES, EPTB 2012 à 2016.

L'effort financier pour la construction d'une maison est le plus important dans l'Eurométropole de Strasbourg

Dans le Grand Est, l'équivalent de 10,8 années de revenu disponible médian (par unité de consommation) est nécessaire pour financer la construction d'une maison, parcelle comprise, entre 2012 et 2016. Les disparités entre les territoires sont importantes, les zones situées à l'est de la région sont celles où les prix des maisons neuves s'écartent le plus de ce revenu disponible médian (niveau de vie médian) (figure 1). De ce point de vue, la Moselle et les deux départements alsaciens se situent au-dessus du niveau régional. En Moselle, il faut 11,5 années de niveau de vie médian pour construire une maison, 12 années dans le Bas-Rhin et 12,4 années dans le Haut-Rhin. À l'opposé, ce projet de construction est plus

abordable pour les ménages de la Haute-Marne : 8,9 années de revenu médian disponible par unité de consommation sont nécessaires pour réaliser un tel projet.

Cet indicateur donne un aperçu de la contrainte financière qui pèse sur les ménages selon le territoire qu'ils habitent, mais comporte quelques limites. D'abord, le revenu est calculé par unité de consommation et non par ménage (Définitions). Ensuite, l'indicateur de revenu considéré est le niveau de vie médian de l'ensemble des ménages d'un territoire, et non uniquement celui des acheteurs. Enfin, le coût global du projet de construction n'inclut pas tous les éventuels frais liés à un emprunt,

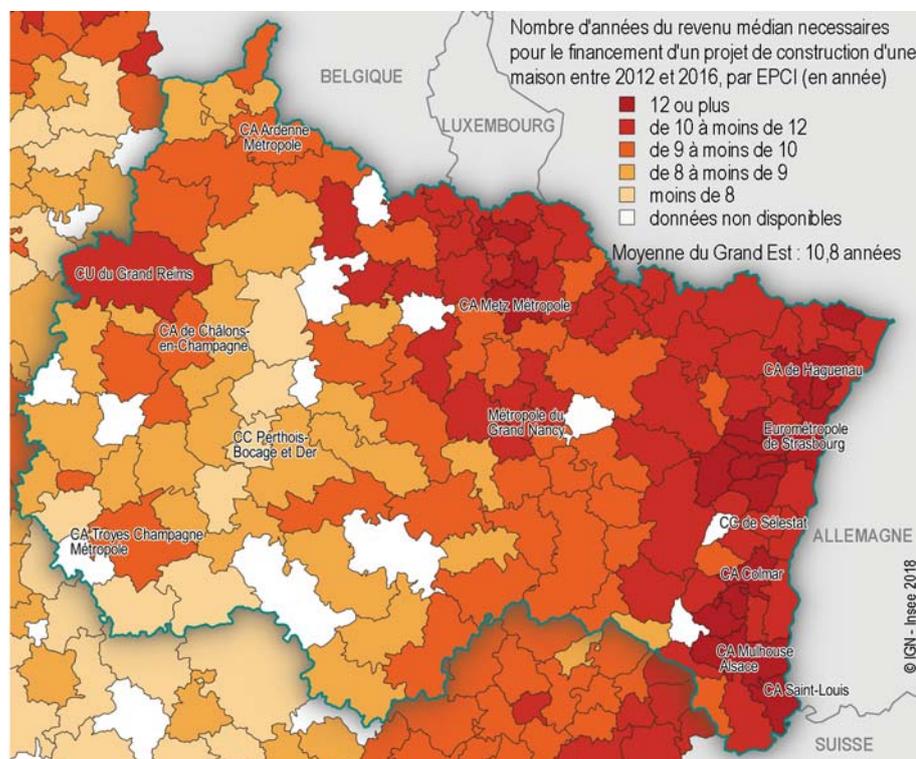
comme les intérêts, les assurances, la garantie, ni les frais de notaire ou d'agence immobilière.

Selon cet indicateur, l'Eurométropole de Strasbourg s'avère le territoire où les ménages doivent faire le plus grand effort financier pour faire construire une maison. Il faut compter l'équivalent de 16,4 années de revenu médian disponible (par UC) pour la construction d'une maison (achat du terrain compris) au prix médian du marché. Ce territoire concentre à la fois des terrains à bâtir parmi les plus chers de la région et présente une plus grande amplitude des revenus. En 2014, le niveau de vie au-dessus duquel se situent les 10 % de la population les plus aisés (9^e décile) est quatre fois supérieur à celui au-dessous duquel se trouvent les 10 % les plus modestes (1^{er} décile). La situation est similaire dans les trois grandes intercommunalités du Haut-Rhin (Saint-Louis, Colmar et Mulhouse) et dans la communauté d'agglomération mosellane des « Portes de France - Thionville ». Sur ces territoires, entre 12,2 et 13,6 années de revenu disponible médian par UC sont nécessaires pour acheter une maison neuve au prix médian du marché.

La pression sur le pouvoir d'achat des ménages semble moins importante une fois qu'on s'éloigne des grandes agglomérations urbaines. À « Perthois - Bocage et Der », dans le sud-est de la Marne, 7,5 années de revenu disponible médian (par UC) pourraient financer une maison neuve. Sur ce territoire, la disparité entre les revenus des ménages se révèle moins forte : le niveau de vie des 10 % les plus aisés est deux fois plus important que celui des 10 % les plus modestes, même si le revenu médian est proche de celui observé dans l'Eurométropole de Strasbourg. À cela s'ajoute une pression foncière moins importante et les prix des terrains y sont parmi les plus réduits.

1 Un plus grand effort financier pour acheter une maison neuve à l'est de la région

Nombre d'années de revenu disponible médian par UC nécessaires pour acheter une maison neuve au prix médian du marché, par EPCI



Champ : EPCI du Grand Est
Sources : SDES, EPTB 2012 à 2016 ; Insee, Filosofi 2014.

L'économiste Jacques Friggit a observé qu'en France, l'indice du prix des logements (anciens) a augmenté au même rythme que le revenu des ménages jusqu'en 2000, mais a ensuite progressé très

rapidement. En 2007, il atteint un niveau supérieur de 70 % à cette tendance longue, et s'y maintient depuis. La principale cause de cette envolée serait l'effet inflationniste de l'environnement financier, notamment le

très bas niveau des taux d'intérêt. Selon lui, le prix des logements rejoindra à terme la tendance longue observée de 1965 à 2000 (*Bibliographie*). ■

Encadré

5 000 opérations financées par un prêt à l'accession sociale en 2016 dans le Grand Est

Afin de permettre aux ménages aux revenus modestes et intermédiaires, qui le souhaitent, de devenir propriétaires, des aides ont été mises en place par le gouvernement.

Le prêt à l'accession sociale (PAS) a pour but de favoriser l'accession à la propriété des familles aux revenus modestes. Il est accordé par un établissement financier ayant une convention avec l'État. Ce prêt sert principalement à acheter un bien immobilier ancien pour une résidence principale, mais également pour un logement neuf ou le financement des travaux. Pour pouvoir en bénéficier, il faut remplir certaines conditions, notamment de ressources.

Le prêt à taux zéro garanti (PTZG) est un prêt sans intérêt, accordé sous condition de ressources pour compléter un prêt principal, et aider les ménages à acheter leur première résidence principale.

En 2016 dans le Grand Est, près de 5 000 acquisitions de logements ont été financées par un ou plusieurs prêts à l'accession sociale, dont 1 700 en vue d'acheter un logement neuf (*tableau 1*). Dans ce dernier cas, le PAS est le plus souvent complété par un prêt à taux zéro. En moyenne, le coût de l'opération financée est de 160 000 euros, et le montant prêté moyen de 137 500 euros, sur 22 ans. Ces montants sont plus élevés lorsque le ménage a recours à la fois à un PAS et à un PTZG (la capacité de financement est augmentée et le logement acheté est souvent neuf). La durée d'endettement est

aussi un peu plus longue (2 ans et 4 mois de plus). Dans le cas d'opérations financées seulement par un PAS, les montants sont un peu plus faibles dans la région que dans l'ensemble de la province.

Entre 2007 et 2016, le nombre d'opérations financées par de tels prêts a fortement augmenté, passant d'un peu plus de 2 000 à près de 5 000 dans la région. Sur cette période, les différentes évolutions réglementaires ont entraîné des variations significatives du recours à ces prêts. Les montants moyens prêtés ont également progressé (+ 21 %), davantage que le coût moyen de l'achat (+ 10 %). Ces hausses sont un peu moins fortes dans le Grand Est que dans l'ensemble de la province (*tableau 2*). La durée d'endettement a quant à elle diminué légèrement (- 8 %).

1 5000 acquisitions de logements financées par un PAS dans le Grand Est en 2016

Nombre d'opérations garanties en 2016

	Opérations financées par un PAS					
	Total		dont : PAS seulement		dont : PAS et PTZG	
	Grand Est	Province	Grand Est	Province	Grand Est	Province
Nombre d'opérations	5 000	65 000	3 200	37 600	1 800	27 500
<i>dont : en vue d'un achat de logement neuf (nb)</i>	1700	27 000	200	3 600	1 500	23 400
<i>en vue d'un achat de logement neuf (%)</i>	33,6	41,5	6,7	9,5	80,4	85,3
Montant moyen de l'opération financée	160 000	173 900	143 300	163 700	189 000	187 800
Montant prêté moyen	137 500	144 800	118 300	128 000	171 000	167 800
Durée moyenne d'endettement	22 ans	22 ans et 6 mois	20 ans et 8 mois	21 ans et 1 mois	24 ans et 4 mois	24 ans et 5 mois

Note : PAS = prêt à l'accession sociale ; PTZG = prêt à taux zéro garanti.

Champ : opérations financées par des prêts garantis, dont au moins un prêt à l'accession sociale.

Source : Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS), base des prêts garantis.

2 Le montant prêté augmente, mais la durée d'endettement diminue

Opérations financées par un prêt à l'accession sociale : évolutions 2007-2016 (en%)

	Grand Est	Province
Nombre d'opérations	+147	+194
Montant moyen de l'opération financée	+10	+16
Montant prêté moyen	+21	+27
Durée moyenne d'endettement	-8	-6

Champ : opérations financées par des prêts garantis, dont au moins un prêt à l'accession sociale.

Source : Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS), base des prêts garantis.

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 m², 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 m² 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 m² 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 m² 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.

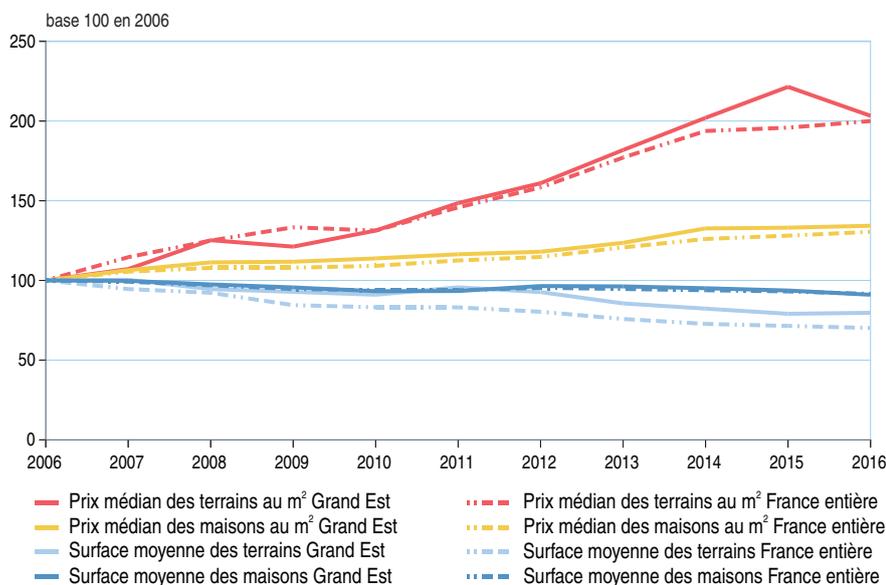
La progression du prix des maisons (hors parcelle) est plus uniforme selon les départements. Le Bas-Rhin se détache tout de même avec une croissance du prix médian au m² de près de 45 % sur cette période.

Dans tous les départements, la surface des terrains achetés se réduit, sauf dans la Haute-Marne, où leur surface moyenne passe de 1 300 m² en 2006 à 1 510 m² en 2016. Cela représente une hausse de 16 %, alors que le prix médian au m² 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 m² 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 m² contre 136 m² en 2016). À l'opposé, la surface moyenne des maisons est relativement stable dans la Haute-Marne : elle est de 132 m² en 2016 contre 134 m² en 2006. ■

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

Évolution des prix au m² 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.

Prix des maisons et appartements anciens

Les logements anciens sont deux fois plus chers dans le Bas-Rhin que dans les Ardennes ou la Meuse

Avec 1 710 euros/m² dans le Grand Est, le prix médian des appartements anciens (*Définitions*) est plus élevé que celui des maisons (1 299 euros/m²), plus grandes.

Tant pour les appartements que pour les maisons, le Bas-Rhin, la Marne et le Haut-Rhin se distinguent par des prix bien plus importants que dans les Ardennes, la Meuse, la Haute-Marne et les Vosges. En effet dans ces derniers, le prix médian d'un appartement ancien ne dépasse pas les 1 100 euros/m², alors qu'il atteint 2 100 euros/m² dans le Bas-Rhin et 1 800 euros/m² dans la Marne (*figure 1*). Pour les maisons, ces constats restent les mêmes, mais avec un prix un peu moins élevé.

Par rapport aux maisons neuves, les maisons anciennes s'avèrent moins chères, d'autant plus si leur date de construction est lointaine. Dans le Grand Est, le prix médian d'une maison construite en 2014 s'élève à

1 793 euros/m², 1 573 euros/m² si elle a été bâtie après 1980 et 1 157 euros/m² si elle date d'avant 1980. Le prix médian des appartements anciens construits jusqu'en 1980 s'élève à 1 510 euros/m² et 2 030 euros/m² s'ils datent d'après cette année.

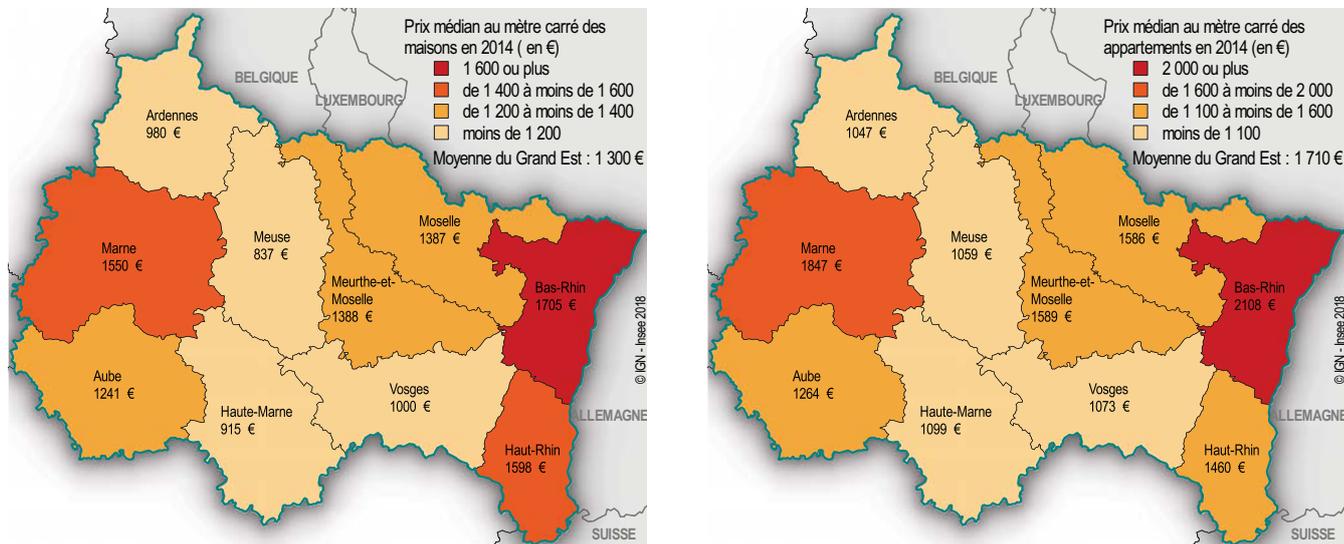
Avec le temps, les maisons construites sont de plus en plus grandes. En effet, dans le Grand Est, la surface moyenne d'une maison neuve bâtie en 2014 s'élève à 142 m², contre 119 m² pour une maison construite après 1980, et 112 m² pour une maison bâtie auparavant. Dans le neuf comme dans l'ancien, avec près de 10 m² de plus que la moyenne régionale, les maisons du Bas-Rhin et du Haut-Rhin restent les plus grandes, tandis que celles situées dans les Ardennes et l'Aube figurent parmi les plus petites (*figure 2*). La surface moyenne des appartements varie assez peu selon le département, autour de 65 m². ■

Avertissement

Les indicateurs concernant le prix et les caractéristiques de l'habitat 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 (les taux de couverture ne sont pas homogènes selon les départements).

1 Les prix des maisons et appartements anciens passent du simple au double entre la Meuse et le Bas-Rhin

Prix médian au m² des maisons et des appartements anciens en 2014



Source : PERVAL 2014.

2 Des maisons plus petites dans l'ancien

Surface habitable moyenne des appartements anciens, des maisons neuves et anciennes, selon le département

	Surface habitable moyenne (en m ²)		
	des maisons neuves	des maisons anciennes	des appartements anciens
Ardennes	126	105	66
Aube	124	105	61
Marne	131	111	59
Haute-Marne	132	99	66
Meurthe-et-Moselle	135	115	63
Meuse	138	112	71
Moselle	144	120	65
Bas-Rhin	155	121	64
Haut-Rhin	152	122	66
Vosges	135	116	62
Grand Est	142	114	64

Source : PERVAL 2014.

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.

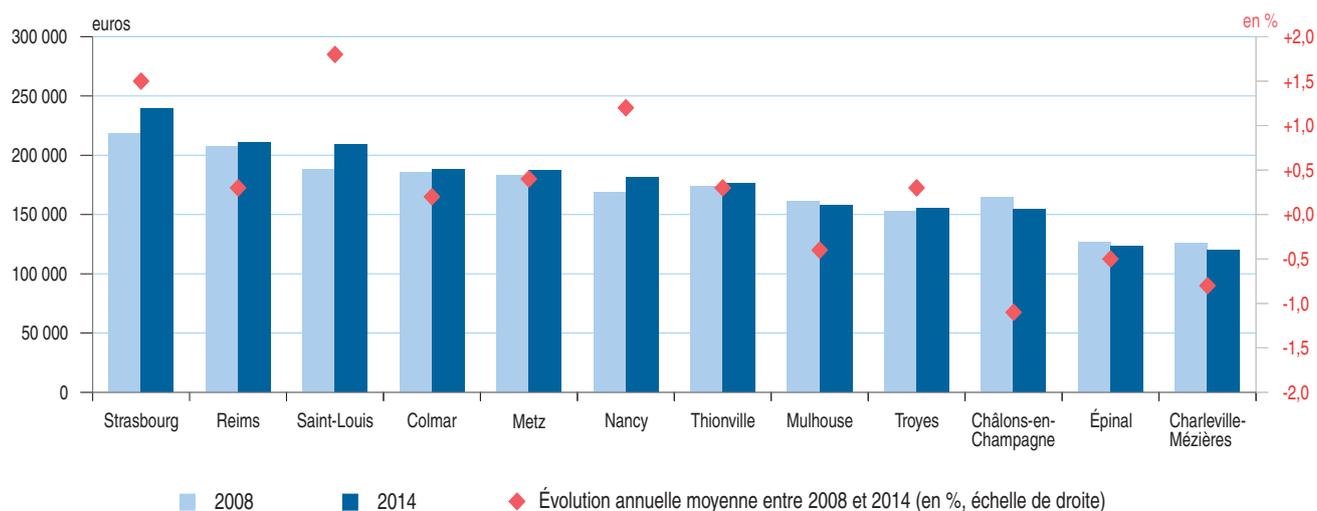
appartement de 65 m² situé dans la ville-centre, à l'étage (hors RDC), avec terrasse et parking, construit après l'an 2000, et ne possédant qu'une seule salle de bain.

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.

Sources et méthodologie

Le Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux (Sit@del2) est la base de données du système statistique public relative à la construction neuve de logements et de locaux non résidentiels. Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. Cette base est alimentée par les informations des permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclarations préalables. Sit@del2 permet de recueillir des informations sur les superficies créées ou transformées selon la destination du projet (habitation, hébergement hôtelier, commerces, bureaux...). Pour les permis portant sur un projet d'habitation, la base fournit des données concernant les caractéristiques du logement, comme son prix, son type (logement individuel pur, logement individuel groupé, logement collectif, logement en résidence), le nombre de pièces prévues, etc.

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) est réalisée auprès des personnes morales ou physiques (pétitionnaire) ayant reçu une autorisation portant sur une demande de permis de construire une maison individuelle (logement unique) déposée dans l'année. L'enquête permet de disposer d'éléments sur les prix et les caractéristiques du terrain (achat ou non du terrain, date, viabilisation...) et de la construction de la maison (coût prévisionnel,

maître d'œuvre, surface, degré de finition, etc.) mais également des éléments sur le pétitionnaire (âge, catégorie socio-professionnelle...). Le territoire couvert est la France métropolitaine et les Départements d'Outre-Mer.

Dans cette étude, les données régionales ont été calculées à partir de l'enquête 2016, tandis qu'au niveau géographique plus fin des EPCI, les données des enquêtes 2012 à 2016 ont été cumulées afin de disposer de suffisamment d'observations.

Le fichier Perval est alimenté avec les données des transactions immobilières transmises, sur la base de volontariat, par les notaires. Cette base de données permet de recueillir des informations concernant le prix et les caractéristiques des logements : individuel ou collectif, surface, nombre de pièces, etc. En revanche, le taux de couverture du nombre réel de transactions réalisées est très variable d'un département à l'autre. Dans le Grand Est, il varie de 41 % en Haute-Marne à 74 % dans l'Aube pour l'année 2014. Il ne s'agit pas d'une source statistique conçue pour être représentative de l'ensemble des transactions immobilières.

Toutes les transactions enregistrées dans la base PERVAL ne sont pas exploitées dans cette étude. Sont sélectionnés uniquement les biens vendus de gré à gré, en pleine propriété, à usage d'habitation, libres de toute occupation. Les ventes en viager et achats réalisés par des marchands de biens

sont exclus, ainsi que les transactions concernant des logements sociaux. Les biens non standard sont également retirés de l'analyse ainsi que ceux présentant des valeurs extrêmes (prix, surface ou nombre de pièce).

Le Recensement de la population permet de dénombrer les logements et la population résidant en France et d'étudier leurs caractéristiques. Ainsi, des informations concernant la population, le parc de logements et l'emploi sont disponibles. Les données utilisées dans cette étude concernent la période comprise entre 2009 et 2014.

Le Fichier localisé social et fiscal (Filo-sofi) permet de reconstituer les revenus disponibles des ménages, nets des impôts et des cotisations sociales et tenant compte des prestations sociales réellement perçues. Le dispositif rapproche des données fiscales exhaustives de la Direction générale des Finances publiques (déclaration de revenus des personnes physiques, taxe d'habitation et fichier d'imposition des personnes physiques) et des données sur les prestations sociales émanant des organismes gestionnaires de ces prestations (CNAF, CNAV, MSA). Le millésime utilisé pour cette étude est celui de 2014. Le champ couvert est celui des ménages fiscaux ordinaires : il exclut les personnes sans domicile ou vivant en institution (foyers, maisons de retraite, prisons...).

Définitions

Selon le recensement de la population, un **logement** est un local d'habitation qui est séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est les parties communes d'un immeuble, et indépendant, à savoir ayant une entrée permettant d'accéder directement à l'extérieur ou aux parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Ainsi, connaître le nombre de résidences principales permet aussi de connaître le nombre de ménages. Au sens statistique, un **ménage** est constitué par l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Un **logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : il est proposé à la vente ou à la location ; il est déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; il est en attente de règlement de succession ; il est gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

Selon la définition légale utilisée dans les données PERVAL (actes notariés) les **logements anciens** (maisons ou appartements) correspondent ici :

- aux biens assujettis à une taxe de publicité foncière ou à un droit d'enregistrement au taux prévu à l'article 1594 D du code général des impôts,
 - aux biens rénovés qui ont une base de TVA inférieure à 50 % de la valeur du bien (et donc une base de droits d'enregistrements supérieure à 50 % de la valeur du bien).
- Tous les autres types de biens sont considérés comme neufs.

Un **logement individuel** est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (généralement, une maison). Selon la source Sit@del2, les **logements individuels purs** font l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement, tandis que les **logements individuels groupés**, font l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement) ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

Un **logement collectif** fait partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif. Dans le cas d'opérations regroupant à la fois des logements individuels et des logements collectifs, chacun est comptabilisé dans son type de construction respectif.

Un **logement** est considéré comme **commencé** (ou **mis en chantier**) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire (ou maître d'ouvrage). Un chantier est considéré ouvert lorsque les fouilles en rigole (i.e. creusement du sol pour permettre la construction) ou les fondations sont entreprises pour une partie ou la totalité des constructions autorisées.

Le **taux de logements commencés** en 2014 est défini comme le rapport entre le nombre moyen de logements commencés entre 2013 et 2015 (Sit@del2) et le stock de logements en 2014 (recensement de la population). Considérer une moyenne sur trois ans permet de lisser le nombre de mises en chantier : ce dernier peut en effet varier d'une année à l'autre, notamment lorsque le territoire considéré est de petite taille.

La **surface habitable d'un logement** est la surface de plancher construite, déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, balcons, caves, dépendances, garages, loggias, remises, séchoirs extérieurs, sous-sols, terrasses, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et locaux de hauteur inférieure à 1m80.

Le **prix médian au mètre carré** (des terrains, des maisons, des appartements) est la valeur au-dessous de laquelle sont vendus la moitié des terrains, des maisons ou des appartements. Le prix médian est moins sensible aux valeurs extrêmes (prix très faibles ou très élevés) que le prix moyen.

Les prix des biens immobiliers s'entendent nets des frais de négociation, des émoluments notariaux et des droits et taxes. Ils correspondent au prix net vendeur.

La méthode des **prix hédoniques** se fonde sur l'idée que le prix d'un bien immobilier dépend de ses caractéristiques en tant qu'habitation (surface, ancienneté, éléments de confort...), mais aussi des avantages, que procure l'environnement dans lequel il se situe (proximité de commerces et services par exemple). Cette approche permet de comparer les prix immobiliers dans différents territoires, à caractéristiques des biens équivalentes (caractéristiques intrinsèques mais aussi de l'environnement). La limite de cette méthode est liée au manque d'informations : toutes les caractéristiques du bien ne peuvent être connues (ne sont par exemple pas pris en compte dans cette étude les éléments liés à la pollution de l'air, à la pollution sonore, au fait d'avoir une vue dégagée, etc).

Pour le **degré de finition** des maisons neuves, trois niveaux sont proposés dans l'Enquête sur les prix des terrains à bâtir (EPTB) :

- « totalement terminé » : le particulier peut emménager dans la maison sans avoir à y effectuer des travaux supplémentaires ;
- « prêt à décorer » : l'essentiel des travaux est réalisé par le maître d'œuvre hormis ceux de peintures, papiers peints, décoration, etc. ;
- « clos et couvert » : les murs, le toit et les fermetures (portes vers l'extérieur, fenêtres...) sont posés par le maître d'œuvre et le reste des travaux est à la charge du particulier (sols, électricité, plomberie, décoration, etc.).

Les **établissements publics de coopération intercommunale** (EPCI) sont des regroupements de communes ayant pour objet l'élaboration de « projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité ». Ils sont soumis à des règles communes, homogènes et comparables à celles de collectivités locales. Les communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes, syndicats d'agglomération nouvelle, syndicats de communes et les syndicats mixtes sont des EPCI.

Le zonage en EPCI est un zonage administratif, tandis que le zonage en aires urbaines est construit sur des critères statistiques :

La définition d'une **unité urbaine** repose sur la notion de continuité du bâti. Ainsi, une unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Une **aire urbaine** est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle d'au moins 1 500 emplois et le plus souvent par une couronne, composée par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci.

Un **grand pôle** est une unité urbaine de 10 000 emplois ou plus qui anime une grande aire urbaine suivant le zonage en aire urbaine de 2010. On distingue également des **moyens pôles**, soit des unités urbaines de 5 000 à moins de 10 000 emplois et des petits pôles, c'est-à-dire des unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois.

La **couronne d'un grand pôle** correspond aux communes rurales ou unités urbaines non comprises dans le pôle, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans une ou plusieurs aires urbaines. De la même manière sont définies les **couronnes des moyens et petits pôles**.

Les **autres communes multipolarisées** sont les communes situées en dehors de l'espace des grandes aires urbaines, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires (qu'elles soient grandes, moyennes ou petites).

Les **communes isolées** hors influence des pôles sont les communes n'appartenant pas à une aire et non multipolarisées.

Le **revenu disponible d'un ménage** comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales (revenus d'activité salariale et indépendante, les pensions d'invalidité et les retraites), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs. Ainsi, le **revenu disponible médian** est celui qui divise en deux la distribution des revenus des ménages : la moitié d'entre eux ont un revenu inférieur, l'autre moitié un revenu supérieur. Prendre en compte le revenu médian permet de neutraliser l'influence des revenus extrêmes, surtout très élevés, par opposition à une valeur moyenne du revenu disponible.

Le **niveau de vie** correspond au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Il est donc le même pour toutes les personnes d'un même ménage. Les unités de consommation sont calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'« OCDE modifiée » qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

Bibliographie

- Balcone, T. & Laferrère, A., « Pourquoi les indices des prix des logements évolueraient-ils différemment dans le neuf et dans l'ancien ? Une analyse sur la France », *Économie et Statistique* n° 500-501-502, pages 69–95, octobre 2018.
- Bonnet, C., Garbinti, B. & Grobon, S., « Hausse des inégalités d'accès à la propriété entre jeunes ménages en France, 1973-2013 », *Économie et Statistique* n° 500-501-502, pages 117–138, octobre 2018.
- Ducharne T., Kelhetter D., « La décohabitation limite, mais n'empêche pas la vacance des logements dans le Grand Est », *Insee Analyses Grand Est* n° 70, juin 2018.
- Le bilan économique régional 2017, fiche Construction, *Insee Conjoncture Grand Est* n° 13, mai 2018.
- Auger E., Ducharne T., Lu A. V. « Vieillesse et logement. De plus en plus de seniors dans de grands logements en milieu périurbain », *Insee Dossier Grand Est* n° 7, avril 2018.
- Commissariat général au développement durable « Le prix des terrains à bâtir en 2016 », *Data-Lab Essentiel*, octobre 2017.
- L'Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise « Marché foncier résidentiel : Les prix des terrains à bâtir pour la maison individuelle », *Les notes de l'ADEUS* n° 222, décembre 2016.
- Commissariat général au développement durable « Prix des logements : Quels facteurs expliquent leur disparité au sein et entre les aires urbaines ? », *Études et documents* n° 120, mars 2015.
- Friggit J., « Quelles perspectives pour le prix des logements après son envolée ? », *Regards croisés sur l'économie*, mai 2011.
- Commissariat général au développement durable « Les prix des terrains en France : La localisation, encore la localisation, toujours la localisation », *Le point sur* n° 74, février 2011.

Réalisation et coordination

Insee du Grand Est
Cité Administrative Gaujot
14 rue du Maréchal Juin
CS 50016
67084 Strasbourg Cedex

Directeur de publication

Joël CREUSAT

Rédacteur en chef

Laurence LUONG

Rédacteurs

Laura HORODENCIUC
Karina MOM
Sophie VILLAUME

Composition

Patricia CLOT
Chantal ROUSSELLE

Insee Dossier

Grand Est

Construction de logements, prix du foncier et de l'immobilier dans le Grand Est

Dans 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 m² 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.

Dossier n° 12
Mars 2019

ISSN 2497-5753

Insee du Grand Est
Cité Administrative Gaujot
14 rue du Maréchal Juin
CS 50016
67084 Strasbourg Cedex

Directeur de la publication
Joël Creusat

Rédacteur en chef
Laurence Luong

© Insee 2019

