

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).

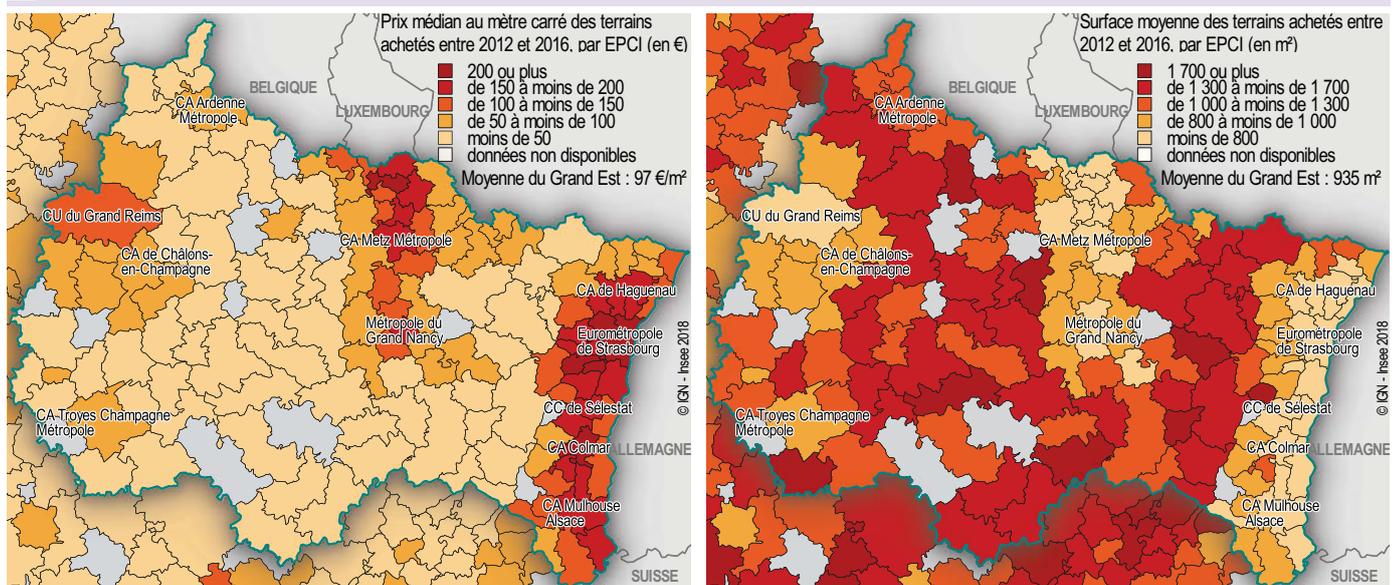
Les écarts observés sur le prix des biens fonciers entre aires urbaines peuvent s'expliquer en partie par la densité de l'habitat (figure 6), les terrains étant souvent plus chers quand ils sont plus rares. Si l'habitat s'avère très dense à Strasbourg, il l'est deux fois moins à Saint-Louis, Colmar et

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.

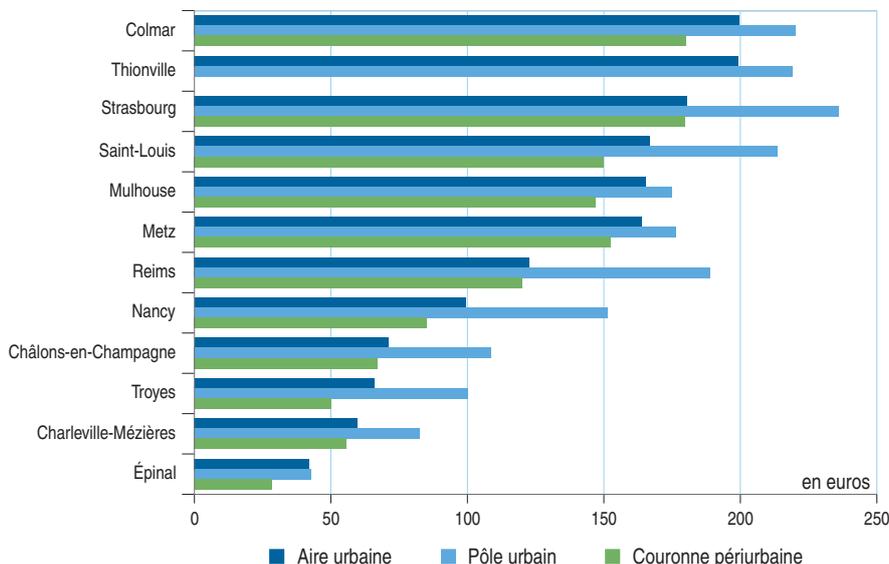
Les coefficients de corrélation sont significativement différents de 0 : (***) au seuil de 0,01 % ; (**) au seuil de 1 % ; (*) au seuil de 5 % ; (ns) non significativement différent de 0 au seuil de 5 %.

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



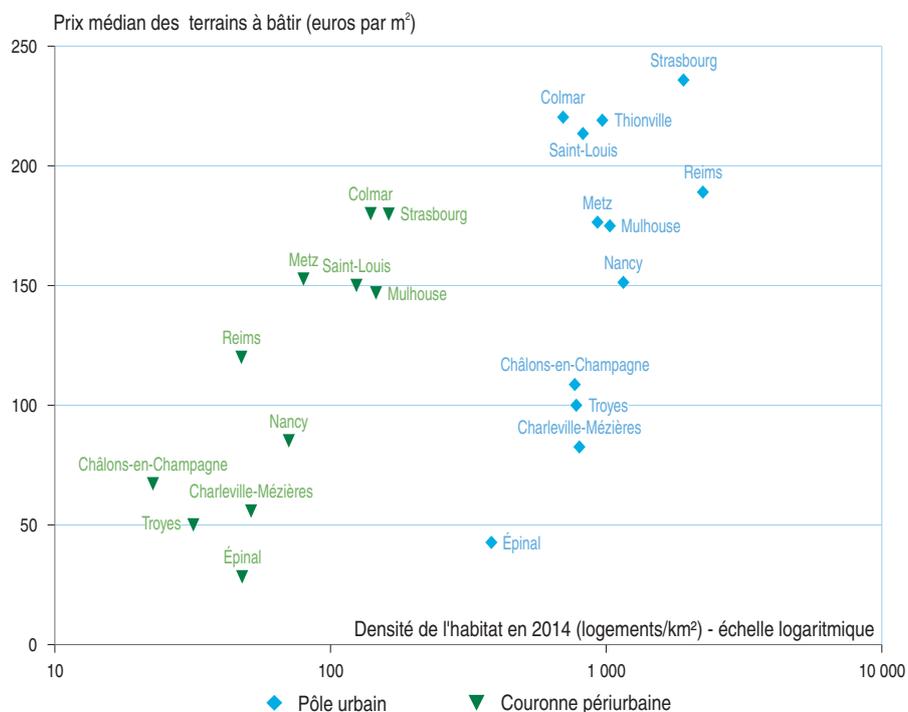
Note : la couronne périurbaine de Thionville étant composée de seulement trois communes, le nombre d'observations n'atteint pas le seuil de diffusion.

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.

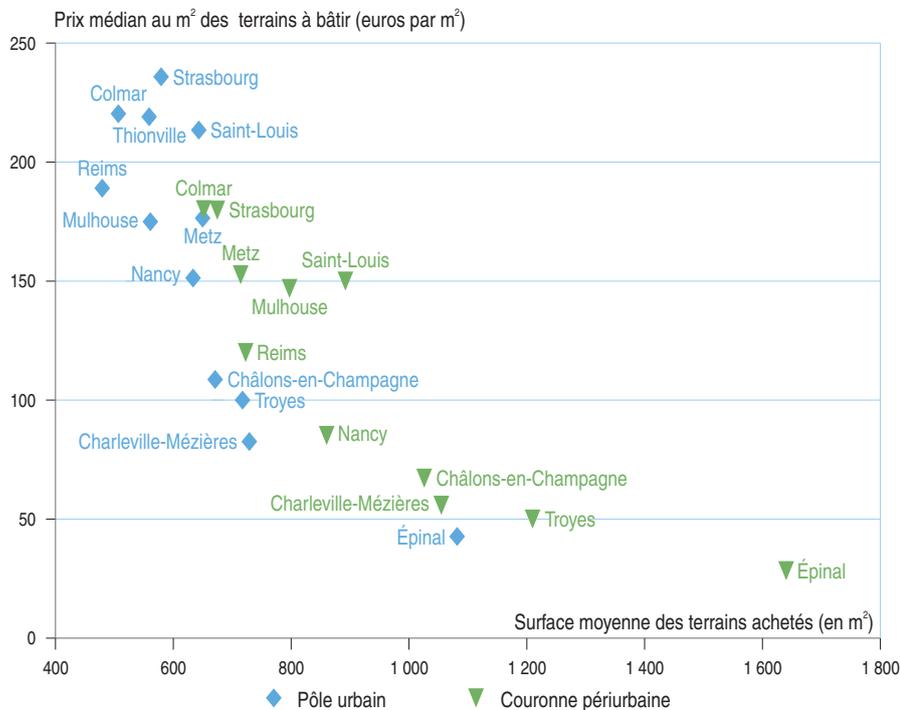
Note : la couronne périurbaine de Thionville étant composée de seulement trois communes, le nombre d'observations n'atteint pas le seuil de diffusion.

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.