

MARCHÉ FONCIER RÉSIDENTIEL

LES PRIX DES TERRAINS À BÂTIR POUR LA MAISON INDIVIDUELLE

222

DÉCEMBRE 2016



FONCIER



La connaissance du territoire serait incomplète sans la connaissance du foncier et de son marché.

L'analyse des marchés fonciers en Alsace-Moselle relève d'une particularité : le droit local. En effet, contrairement aux autres départements français, qui ont accès à la conservation des hypothèques, en Alsace-Moselle le Livre Foncier est le lieu d'enregistrement des transactions. Son accès est d'autant moins aisé qu'il n'est pas informatisé et ne permet pas facilement les exploitations à des fins statistiques.

Cependant, pour approcher une partie du marché foncier, l'exploitation des données de l'Enquête sur les prix des terrains à bâtir permet d'obtenir quelques résultats intéressants.

Dans le Grand Est, l'évolution du marché des terrains pour la maison individuelle en diffus entre 2006 et 2015 est surtout marquée par une diminution du nombre de terrains vendus, une diminution de la taille des terrains, et une croissance continue de leurs prix moyens. Dans cette grande région, des différences persistent cependant entre les départements ainsi

que selon le caractère urbain, périurbain ou rural des territoires.

Surfaces en baisse et prix en hausse

Diminution généralisée du nombre de terrains vendus

Au cours des années 2006-2008, de l'ordre de 18 900 terrains ont été vendus dans la région. Il n'y en avait plus que 7 100 durant les années 2013-2015, soit une diminution de 62 %, ce qui explique aussi en partie la diminution de la production de logements neufs et en particulier de l'individuel pur.

La diminution des ventes de terrains a été très forte dans les départements lorrains et champardennais, pouvant aller jusqu'à -75 %. La baisse est également importante en Alsace, mais de moindre ampleur, avec une moyenne de -47 %.

Diminution de la surface moyenne des terrains

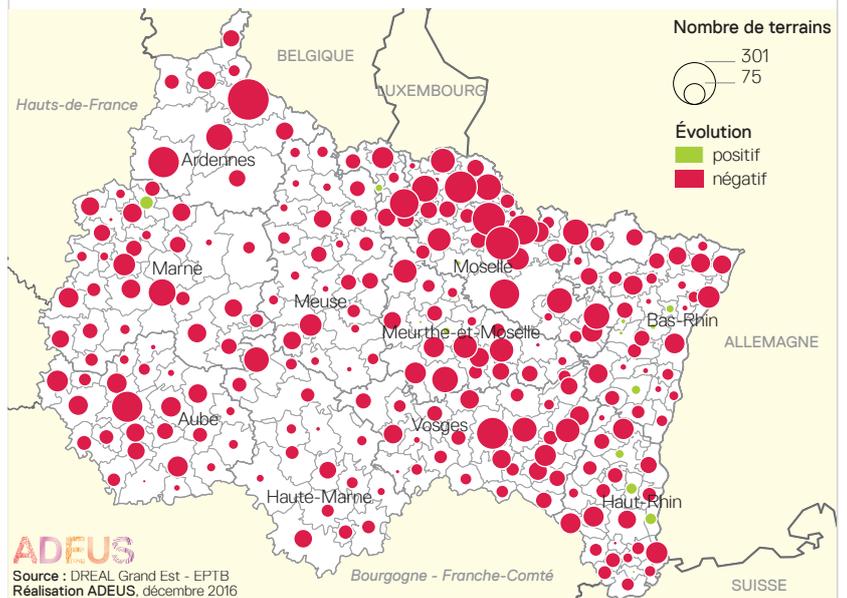
En l'espace d'une dizaine d'années, la superficie moyenne des terrains à bâtir pour la maison individuelle a diminué de près de 20 %.

Dans le Grand Est, c'est en Alsace, espace densément peuplé, que les terrains sont les plus petits. A l'opposé, dans les départements les moins densément peuplés, les terrains sont les plus grands et demeurent supérieurs à 1 000 m² (Vosges, Haute-Marne, Meuse, Ardennes).

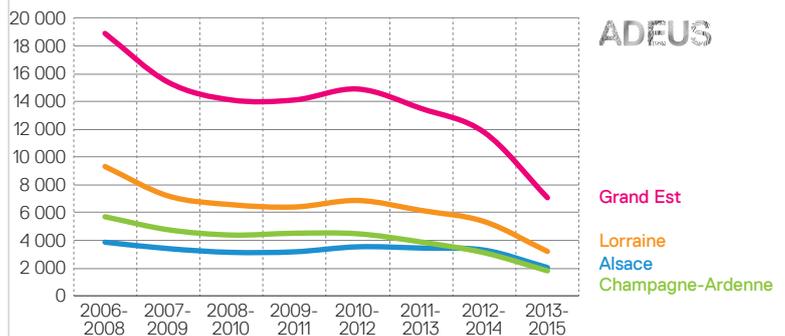
A l'exception des départements de la Meuse, de la Haute-Marne et des Ardennes, la taille moyenne des terrains a diminué dans l'ensemble du Grand Est depuis 2010. Dans les dix départements du Grand Est, la taille moyenne des lots varie en moyenne de 750 m² dans le Haut-Rhin à 1 500 m² en Haute-Marne.

Ces moyennes départementales masquent les disparités en leur sein. En effet, les intercommunalités les plus grandes et les plus denses présentent des surfaces moyennes de terrains nettement plus petites.

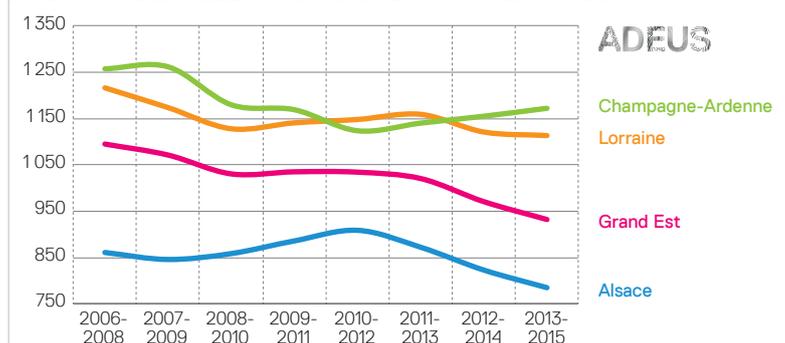
ÉVOLUTION BRUTE DU NOMBRE DE TERRAINS VENDUS DANS LE GRAND EST ENTRE 2006-2008 ET 2013-2015



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS FONCIÈRES DANS LE GRAND EST



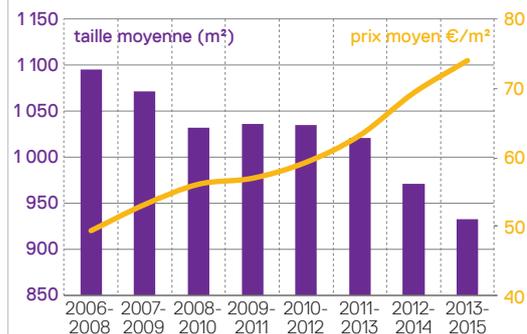
ÉVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES LOTS DANS LE GRAND EST



Augmentation soutenue des prix

Si le nombre de lots et leurs surfaces diminuent, les prix des terrains poursuivent leur croissance. En une dizaine d'années, les prix moyens par mètre carré des terrains destinés à la maison individuelle ont augmenté de 50 %.

ÉVOLUTION DE LA SURFACE MOYENNE DES LOTS ET DU PRIX MOYEN AU M² DANS LE GRAND EST



Source : DREAL Grand Est - EPTB

Il semble y avoir un lien de corrélation entre les évolutions de la taille moyenne des lots et les prix moyens, de telle sorte que la diminution des surfaces n'a pas permis de compenser l'augmentation des prix globaux.

La situation moyenne des dix départements du Grand Est indique qu'il existe des situations contrastées entre d'une part des départements très denses et urbanisés et d'autres faiblement peuplés.

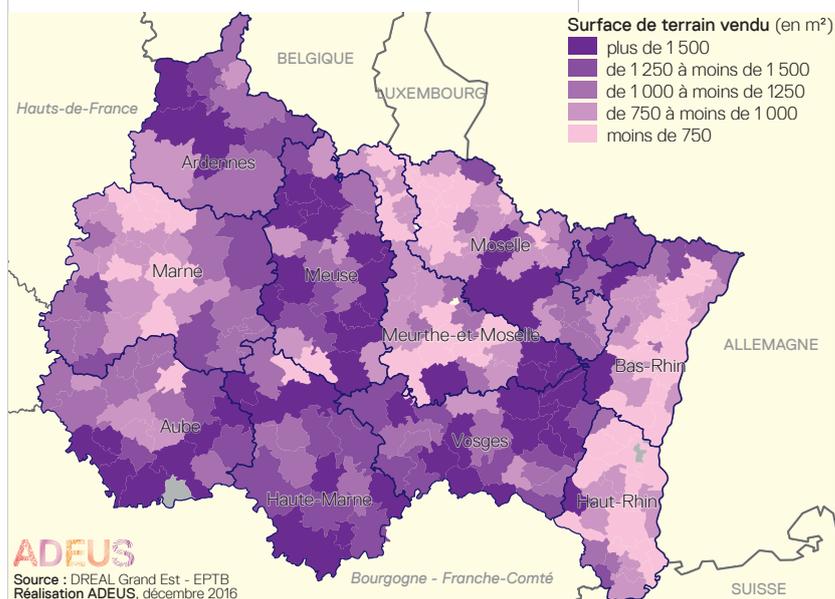
Ainsi, d'un côté les départements alsaciens présentent à la fois les prix moyens les plus élevés (plus de 80 000 €) et les surfaces de terrain les plus petites (moins de 900 m²).

A l'opposé, la Haute-Marne, les Vosges et la Meuse, où les terrains s'affichent en moyenne à moins de 35 000 € et où leur surface moyenne est supérieure à 1 300 m², voire 1 400 m², soit un rapport de un à trois.

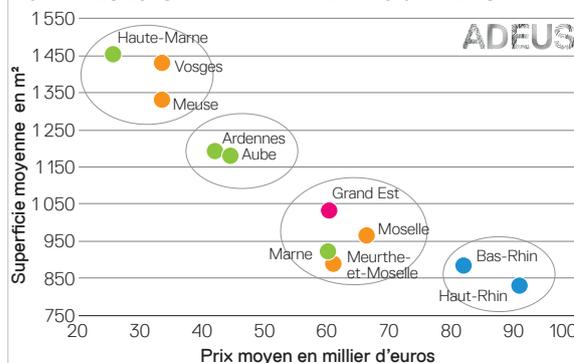
Dans l'intervalle entre ces deux extrêmes se trouve un groupe de trois départements aux moyennes relativement proches de l'ensemble du Grand Est, avec des surfaces de l'ordre de 900 m² et un prix moyen aux alentours de 60 000 €.

Les écarts entre les intercommunalités principales (chefs-lieux de département) s'établissent dans un rapport de un à quatre. Ainsi, les agglomérations de Chaumont et de Bar-le-Duc sont les moins chères et présentent de grandes surfaces, tandis que l'Eurométropole de Strasbourg affiche les plus petits terrains mais les prix les plus élevés.

SURFACE MOYENNE DES TERRAINS VENDUS EN 2013-2015 DANS LE GRAND EST

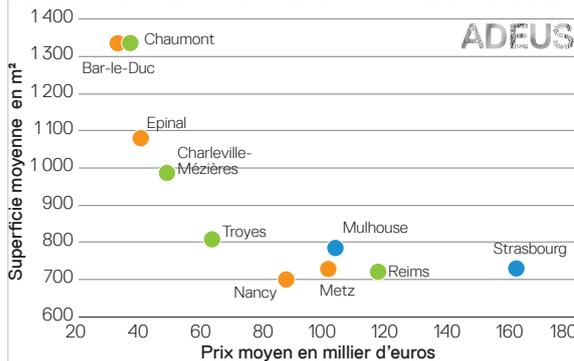


CROISEMENT DE LA SURFACE MOYENNE ET DU PRIX MOYEN DES LOTS PAR DÉPARTEMENT DU GRAND EST



Source : DREAL Grand Est - EPTB

CROISEMENT DE LA SURFACE MOYENNE ET DU PRIX MOYEN DES LOTS PAR INTERCOMMUNALITÉ PRINCIPALE DU GRAND EST



Source : DREAL Grand Est - EPTB

Poids différencié de la maison individuelle

Les terrains à bâtir qui font l'objet de l'enquête s'attachent uniquement aux maisons individuelles pures dans le diffus (hors lotissements et par opposition à l'individuel groupé).

Dans le Grand Est, entre 2013 et 2015, les deux départements alsaciens ont produit 47 % de l'ensemble des logements commencés, et la Moselle 20 %. Le Haut-Rhin et le Bas-Rhin réunis ont également produit 36 % de l'individuel pur, et la Moselle 21 %. Pourtant, malgré le poids de la maison individuelle dans la région, l'individuel pur ne représente que 24 % des logements neufs en Alsace. La part de l'individuel pur dans le Bas-Rhin n'est d'ailleurs que de 19 %, quand dans le même temps elle est en moyenne de 72 % en Haute-Marne. Ces éléments indiquent que quel que soit le type de logements produits, ce sont toujours les territoires les plus dynamiques sur le plan démographique et de l'emploi qui construisent le plus.

Cela renforce le contraste entre les différents espaces qui composent le Grand Est. Pour autant, l'attractivité de ces territoires n'est pas garantie pour toujours ; c'est pourquoi les récentes évolutions démographiques et de l'emploi peuvent faire craindre un déclin à plus ou moins court terme.

Des agglomérations chères

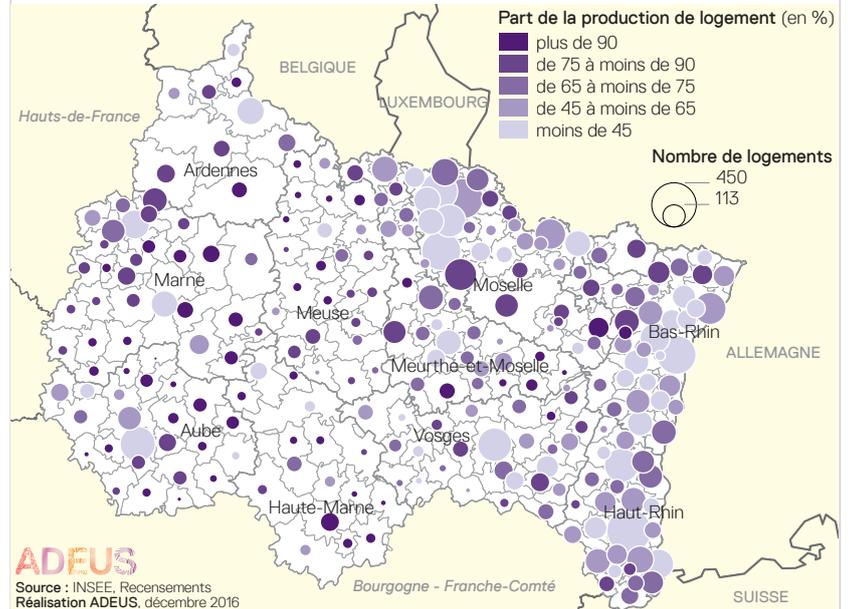
Que ce soit en début ou en fin de période d'observation (2006-2008 ou 2013-2015), il existe une permanence des différences entre les intercommunalités principales et les départements du Grand Est.

Tout d'abord, le poids des agglomérations dans leur département est généralement marginal pour ce qui concerne le nombre de transactions de terrains à bâtir pour la maison individuelle en diffus. Par exemple, les intercommunalités de Nancy, Strasbourg, Metz, Reims et Chaumont représentaient moins de 10 % des terrains vendus dans chacun de leurs départements respectifs en 2006-2008. Seule l'agglomération de Charleville-Mézières/Sedan concentrait le tiers des terrains vendus dans les Ardennes au cours de cette période.

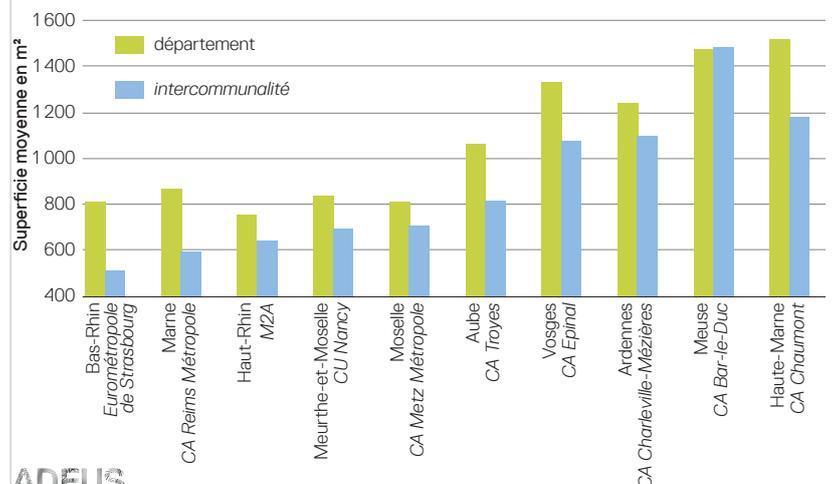
La diminution des ventes de terrains a touché dans des proportions similaires les agglomérations principales et les départements. Toutefois, au cours de la période 2013-2015, le poids de ces intercommunalités en termes de transactions a augmenté, à l'exception de l'Eurométropole de Strasbourg.

Par ailleurs, la surface moyenne des terrains dans les agglomérations est inférieure à la surface moyenne

NOMBRE DE MAISONS INDIVIDUELLES PURES COMMENCÉES ET PART DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LE GRAND EST DE 2013 À 2015



SURFACES MOYENNES DES LOTS DANS LES DÉPARTEMENTS ET LES INTERCOMMUNALITÉS CHEFS-LIEUX DU GRAND EST EN 2013-2015



des lots dans leur département. Ce sont en effet des espaces généralement denses et contraints, où la production de logements collectifs prédomine, et où l'individuel, quand il est produit, est plutôt de petite taille.

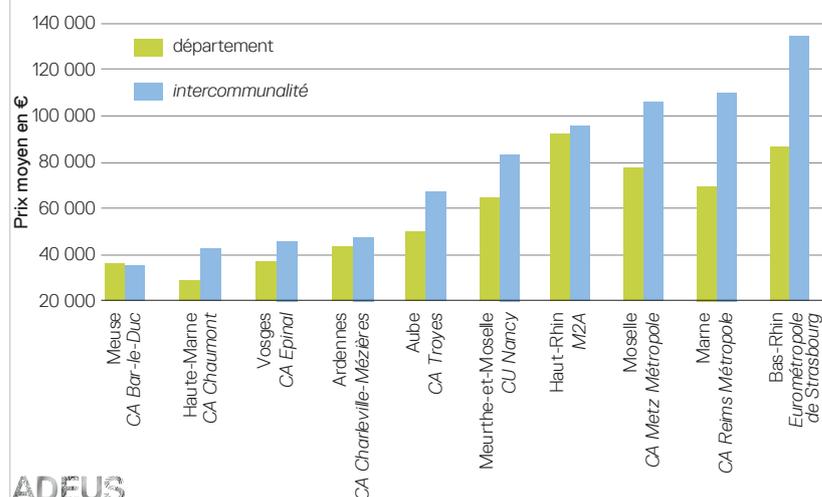
En revanche, notamment du fait de la contrainte sur l'espace, les prix moyens des lots dans les agglomérations sont systématiquement plus élevés que les prix moyens dans leur département. Ce constat se vérifie particulièrement pour les deux plus grandes intercommunalités du Grand Est, l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté d'agglomération de Reims Métropole, dont les prix moyens étaient plus de deux fois plus élevés que dans l'ensemble du département en 2006-2008. L'écart avec les départements est cependant plus réduit pour la période 2013-2015.

Les prix moyens les plus élevés se retrouvent ainsi de manière systématique dans les territoires les plus denses, et donc dans et/ou à proximité des principales agglomérations de la région.

Une récente publication du Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer (MEEM) sur les prix des terrains à bâtir¹ insiste sur l'importance de la structuration des prix du foncier selon la densité de population : « Les regroupements de valeurs hautes des prix [...] sont particulièrement marqués autour des grands pôles urbains. Les zones frontalières de l'Allemagne, de la Suisse et de la Belgique concentrent également des communes dont le niveau de prix est élevé. [...] Ces regroupements spatiaux témoignent des effets d'agglomérations marqués qui existent autour des pôles d'emploi dynamiques et des zones qui concentrent des aménités positives. Ces pôles attirent les entreprises et les ménages, ce qui accroît la concurrence pour le foncier et exerce une pression à la hausse sur le prix du foncier dans leur voisinage. »

1. Prix des terrains à bâtir, une analyse spatiale, in THEMA Analyse, Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer, 82 pages, octobre 2016.

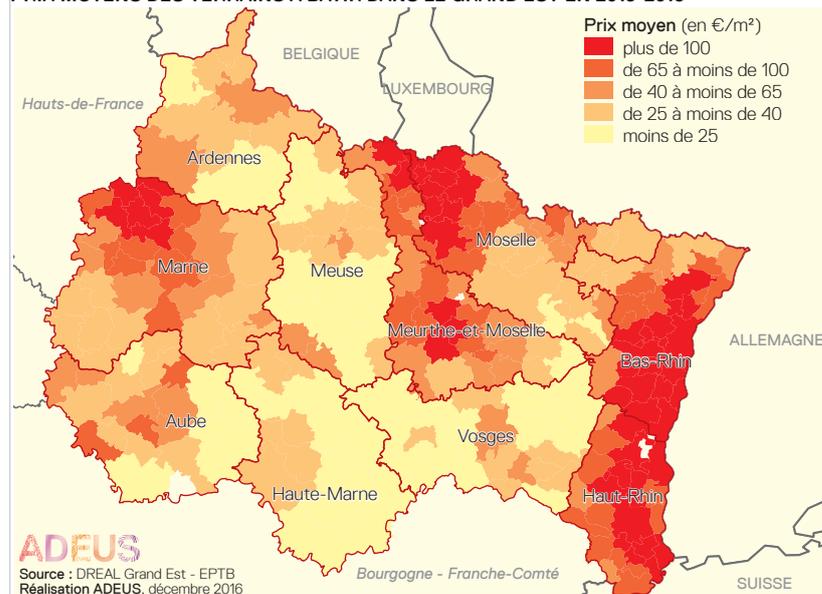
PRIX MOYENS DES LOTS DANS LES DÉPARTEMENTS ET INTERCOMMUNALITÉS CHEFS-LIEUX DU GRAND EST EN 2013-2015



ADEUS

Source : DREAL Grand Est - EPTB

PRIX MOYENS DES TERRAINS À BÂTIR DANS LE GRAND EST EN 2013-2015



CHAMP DE L'ENQUÊTE

L'enquête sur les prix des terrains à bâtir (EPTB) est réalisée par voie postale auprès des particuliers qui ont obtenu un permis de construire pour une maison individuelle pure. Les opérations en lotissement en sont exclues et seules sont retenus les permis dans le diffus.

Ces données ne représentent qu'une partie du marché foncier résidentiel et ne prétendent donc pas à l'exhaustivité. Les marchés fonciers des grandes villes, où domine plutôt la construction de logements collectifs sont certainement sous-évalués. Les terrains retenus dans l'enquête sont ceux qui ont fait l'objet d'une transaction à titre onéreux dans l'année de l'enquête.

CONCEPTS STATISTIQUES

Surface moyenne par mètre carré : rapport de la somme des surfaces des terrains vendus sur le nombre total de terrains.

Prix moyen des terrains en euros : rapport du coût de l'ensemble des terrains vendus sur le nombre total de terrains vendus.

Prix moyen des terrains en euros par mètre carré : rapport entre la somme des coûts des terrains et la somme des surfaces des terrains.

Les données sont agrégées par intercommunalités et sur des périodes triennales pour préserver le secret statistique, compte tenu d'un faible nombre de transactions dans certains territoires.

Un contexte morose

Le marché foncier doit être replacé dans le contexte et les évolutions des territoires ainsi que leur structuration.

Des densités de populations différenciées

La région Grand Est se caractérise par la juxtaposition de territoires denses et dynamiques et de territoires en déprise. L'Alsace présente une densité supérieure à 200 habitants par km². Le Sillon lorrain, de la frontière luxembourgeoise à Nancy, est également un espace dense, de même que les environs de l'agglomération de Reims. En revanche, les départements des Ardennes, de la Meuse, de l'Aube ou de la Haute-Marne présentent des densités nettement moins élevées et sont plutôt atones.

Au final, d'est en ouest, cinq espaces structurent la région, avec une alternance de territoires dynamiques et de territoires plus en retrait.

Ces caractéristiques et ces densités variables entre les différents territoires du Grand Est sont importantes dans la structuration des prix du foncier.

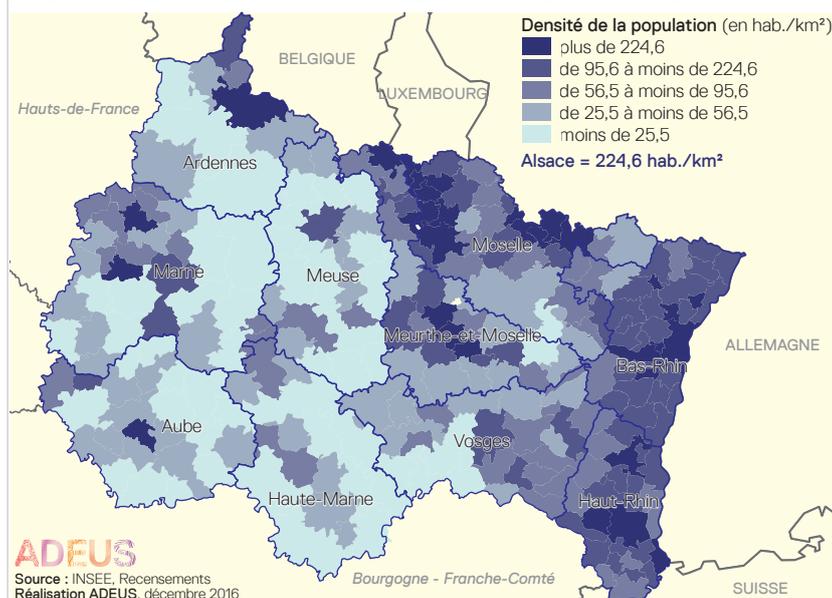
Ralentissement de la croissance démographique

Le Grand Est est marqué par un ralentissement de l'accroissement démographique. La région n'a gagné que 6 000 habitants en moyenne annuelle entre 2008 et 2013, contre 14 900 entre 1999 et 2008. Certains territoires du Grand Est connaissent une diminution de la population depuis plusieurs années. L'accroissement démographique est encore soutenu par le solde naturel, mais le solde migratoire est négatif, y compris en Alsace.

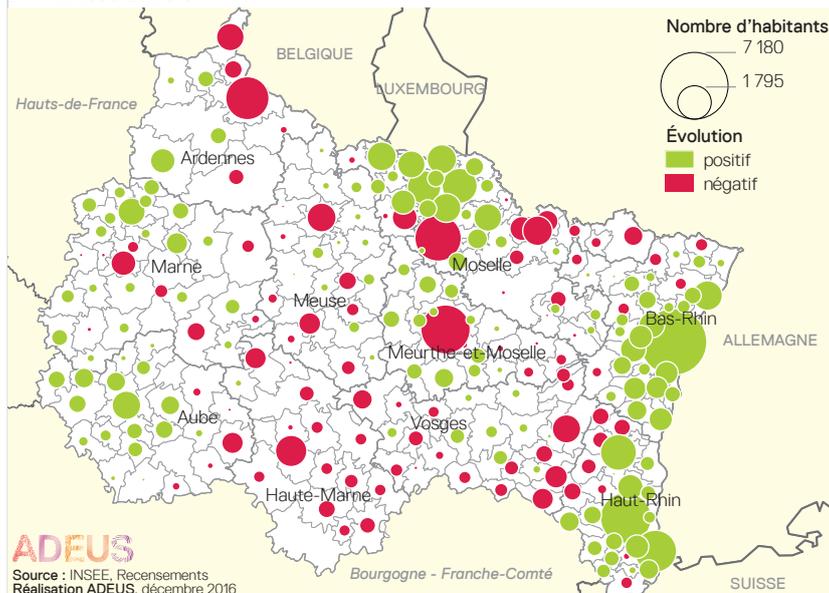
Des territoires aux évolutions très contrastées se dessinent, entre des intercommunalités alsaciennes encore dynamiques, tout comme à la frontière luxembourgeoise ou en bordure de l'Île-de-France, par opposition à des territoires en déprise (Meuse, Haute-Marne, Aube, Ardennes).

Tous les territoires ne sont pas encore touchés avec la même intensité, mais les départs de couples avec enfants et de jeunes en âge de procréer constituent un risque à terme pour l'accroissement démographique et la dynamique générale des territoires. La diminution du nombre de ménages et le ralentissement de la diminution de la taille moyenne des ménages sont des phénomènes démographiques émergents, qui interrogent les besoins en logements.

DENSITÉ DE POPULATION PAR INTERCOMMUNALITÉ DANS LE GRAND EST EN 2012



ÉVOLUTION BRUTE DE LA POPULATION DANS LE GRAND EST PAR INTERCOMMUNALITÉ ENTRE 2008 ET 2013

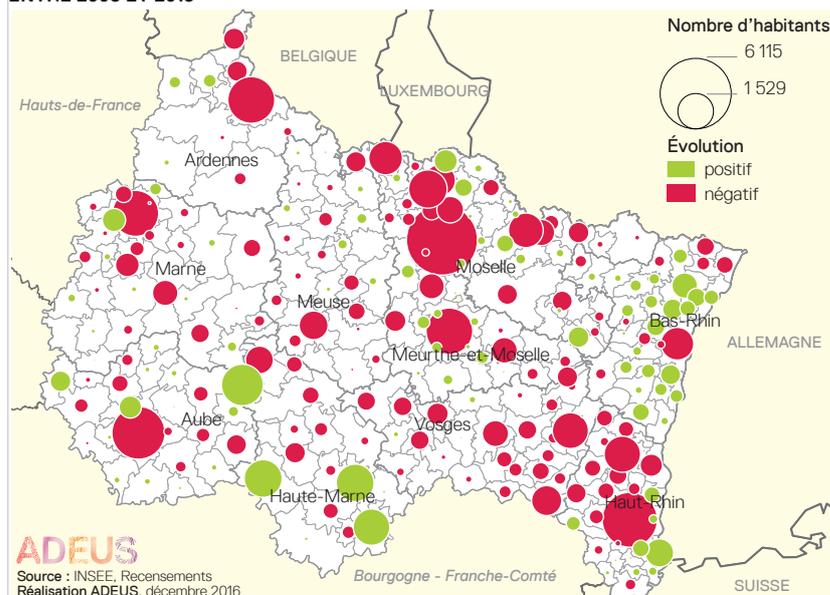


Diminution du nombre d'emplois

Parallèlement, le nombre d'emplois a diminué dans la région dans la période la plus récente. Entre 1999 et 2008, le Grand Est gagnait en moyenne annuelle de l'ordre de 15 000 emplois, tandis qu'entre 2008 et 2013 il en a perdu 8 400 en moyenne. Si tous les territoires ne sont pas affectés de la même manière, la tendance est cependant amorcée.

La diminution des emplois est l'un des étages de la perte d'attractivité des territoires, tout comme le ralentissement démographique.

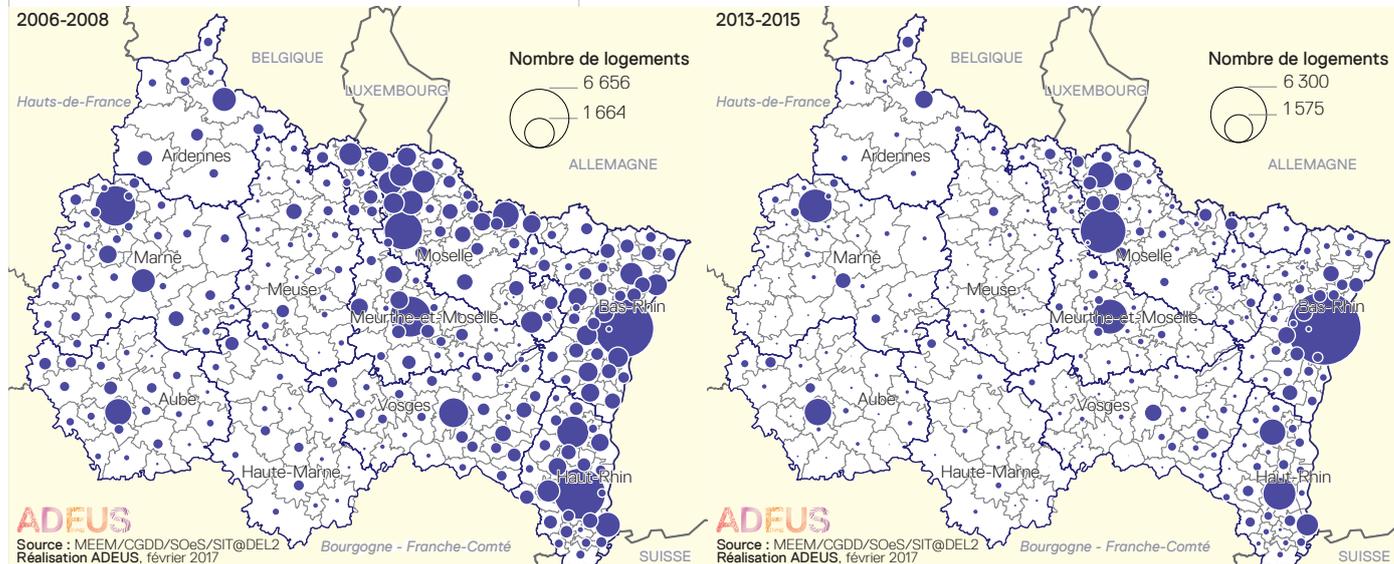
ÉVOLUTION BRUTE DES EMPLOIS DANS LE GRAND EST PAR INTERCOMMUNALITÉ ENTRE 2008 ET 2013



Diminution de la production de logements neufs

Le Grand Est est touché par un double phénomène concernant la production de logements neufs : d'une part, une réduction du nombre de logements produits, et d'autre part, un redéploiement de l'offre neuve dans les agglomérations principales (Strasbourg, Colmar, Mulhouse, Metz, Nancy, Reims, Troyes).

TOTAL DES LOGEMENTS COMMENCÉS DANS LE GRAND EST



Conclusion et enjeux

Dans tous les départements, le nombre de terrains vendus est orienté à la baisse entre le début de la période d'observation (2006-2008) et la fin de la période (2013-2015). Les toutes dernières années 2013-2015 marquent un très net recul des transactions. Sur l'ensemble de la période, les ventes de terrains à bâtir ont diminué d'au moins de moitié dans tous les départements, voire ont été divisées par quatre comme dans la Meuse, la Haute-Marne et les Ardennes.

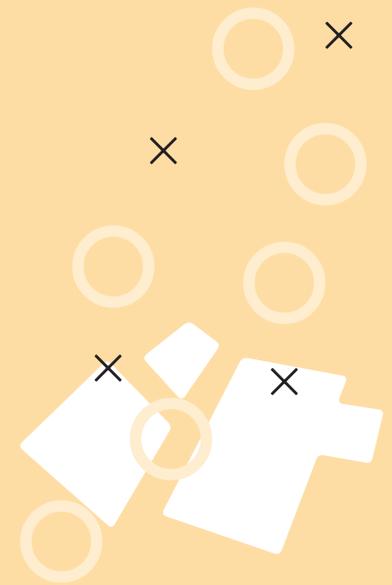
Quelles que soient les années et quel que soit le département, la taille moyenne des terrains a également diminué entre le début et la fin de la période d'observation, mais n'est pour autant jamais inférieure à 750 m².

Les intercommunalités principales sont généralement marginales dans le volume global de transactions de terrains, mais ces derniers y sont toujours plus petits que pour la moyenne départementale, et les prix des lots toujours plus élevés que la moyenne du département dont elles dépendent.

Divers travaux sur le prix des terrains à bâtir ont permis d'analyser les disparités de prix entre aires urbaines à l'aide de l'Enquête sur les prix des terrains à bâtir (EPTB), et ont ainsi montré qu'en plus des déterminants habituels (distance au

centre, caractéristiques des terrains), les spécificités propres aux aires urbaines expliquent une part importante de ces disparités (taille, rythme de croissance et densité de la population). Ces constats s'observent ainsi dans le Grand Est, où les territoires les plus dynamiques (Alsace, Sillon lorrain et agglomération de Reims) trulent à la fois la croissance démographique, les emplois et la production de logements, et où les prix des terrains à bâtir sont les plus élevés.

Par ailleurs, l'extension progressive de l'urbanisation influe sur la disponibilité foncière en périphérie des grandes agglomérations ou des bourgs-centres. Le prix croissant du foncier peut être considéré comme un frein à la construction de maisons individuelles dans les zones les plus tendues, ce qui occasionne un report de la demande vers des zones de plus en plus éloignées des centres urbains. C'est particulièrement dans ces territoires que se cristallise le conflit d'usages entre les différentes destinations du foncier : espaces agricoles, naturels et forestiers, zones résidentielles ou d'activités, emprise de voirie, sans compter la protection de l'environnement (préservation de couloirs de biodiversité, zones d'épandage de crues, compensations diverses, etc.).



Pour en savoir plus :

- *Démographie et emploi dans la grande région – Quelles dynamiques à l'œuvre ?*, Les notes de l'ADEUS n°187, décembre 2015
- *La consommation foncière dans le Bas-Rhin entre 2003 et 2012*, Les notes de l'ADEUS n°200, décembre 2015



L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale**
Validation : **Yves Gendron, Directeur général adjoint**
Équipe projet : **Vincent Flickinger (chef de projet), Benjamin Puccio**
PTP 2016 - N° projet : **1.3.2.6**
Photo et mise en page : **Jean Isenmann**

© ADEUS - Numéro ISSN 2109-0149
Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
sur le site de l'ADEUS www.adeus.org