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

Insee Grand Est, service études et diffusion Plateforme Régionale du Foncier 16 septembre 2019



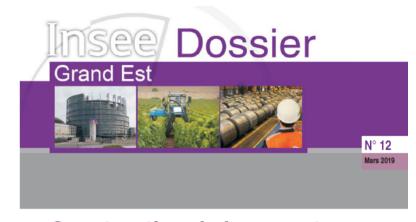


Objectifs:

- Développer notre connaissance de la construction de logements et des marchés fonciers et immobiliers, dans la région et à un niveau infra régional
- Mieux comprendre les dynamiques démographiques, économiques et sociales à l'oeuvre dans les territoires

Le dossier s'organise en 3 parties :

- 1) Construction de logements
- 2) Prix des terrains à bâtir et des maisons neuves
- 3) Prix des maisons et appartements anciens
 - → Ce diaporama présentera les résultats de la <u>partie 2</u> uniquement.



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







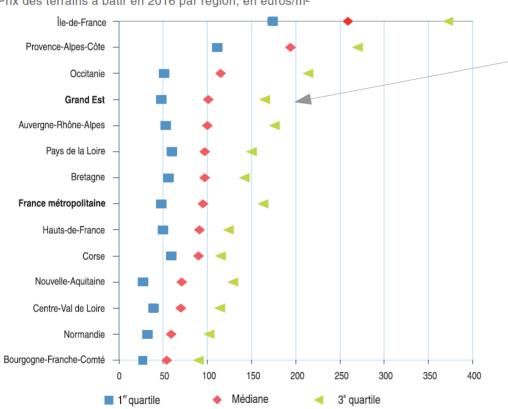
Quelles données

- L'enquête sur le prix du terrain et du bâti : EPTB, une enquête statistique du ministère chargé du logement
 - Données sur les terrains mobilisés pour la construction de maisons individuelles en secteur diffus, et sur les caractéristiques des maisons et des acquéreurs
 - Et non le service de Demande de Valeur foncière de la DGFIP
 - Données sur toutes les transactions immobilières publiées par le service de la publicité foncière
 - Qui ne couvre pas l'ensemble du territoire national



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

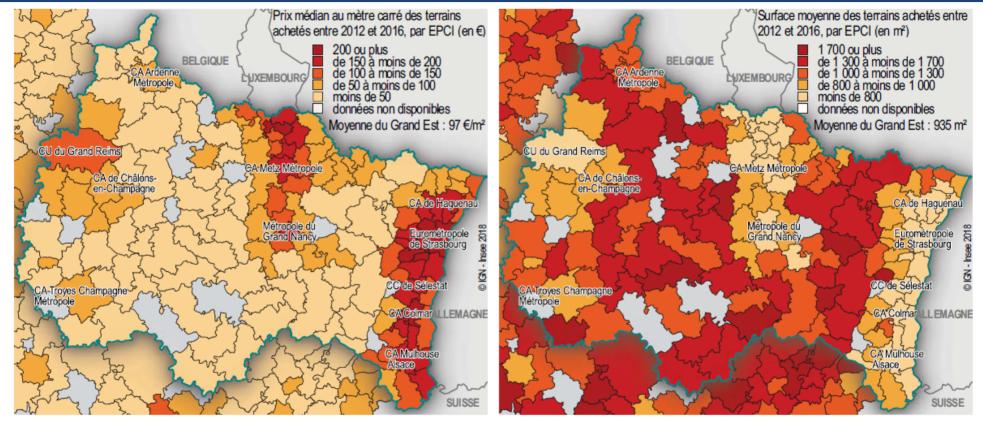


Prix médian au m²: 101 euros dans le Grand Est en 2016; 95 euros en métropole Loin derrière IDF et PACA

Les terrains achetés sont plus petits que dans la plupart des autres régions : 880 m² en moyenne dans le Grand Est, 939 m² en métropole

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

5



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).



Le Grand Est : 1ère région pour la taille des maisons neuves

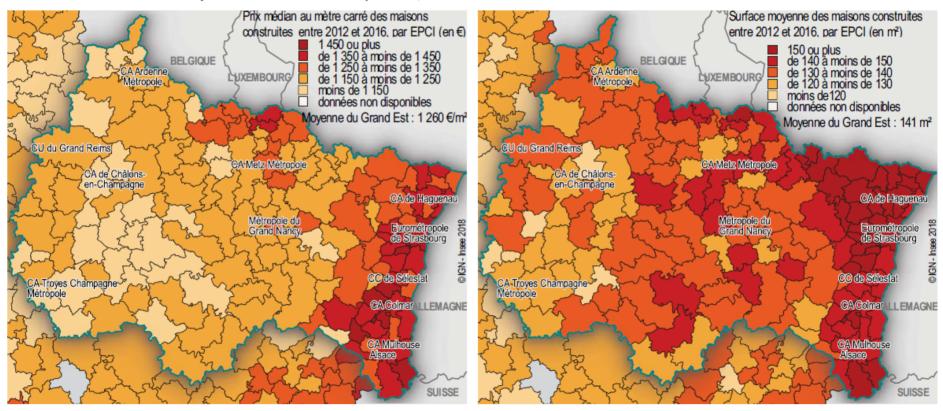
- Le prix médian de construction d'une maison neuve (hors parcelle) est proche de la moyenne nationale : 1324 euros/m² en 2016 dans le Grand Est, 1309 euros/m² en métropole
 - → selon les territoires, le prix au m² des maisons varie moins que celui des terrains : les différences de prix traduisent surtout le type de finition choisi, le choix des matériaux... et sont davantage liées au revenu des ménages
- Le Grand Est est la **1ère région pour la taille des maisons neuves** : 136 m² en moyenne en 2016, pour 120 m² en métropole



Des maisons neuves plus chères et plus grandes à l'est de la région et près du Luxembourg

7

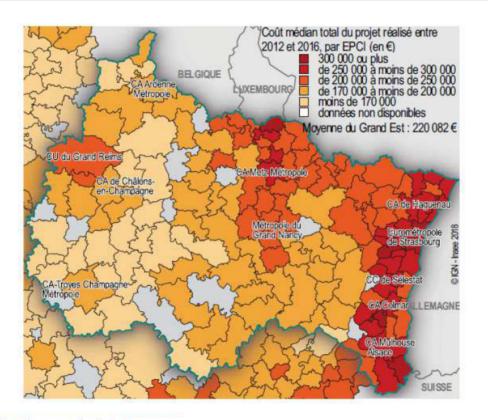
Prix médian au m² et surface moyenne des maisons neuves par EPCI, entre 2012 et 2016



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.

Le coût médian d'un projet de construction est de 220 000 euros dans le Grand Est



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).

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

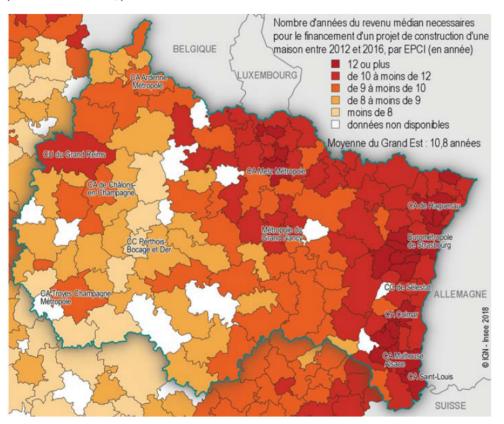
	Budget médian (en euros)	Part des projets ayant un degré de finition « Totalement terminé » (en %)	Surface moyenne des terrains (en m²)	Surface moyenne des maisons (en m²)
Cadres et professions intellectuelles supérieures	280 000	38	970	152
Agriculteurs exploitants	239 800	42	1482	149
Professions intermédiaires	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).



Un effort financier plus important dans l'Eurométropole de Strasbourg

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



- Dans le Grand Est, faire construire une maison neuve au prix médian du marché représente 10,8 années de revenu médian disponible (par UC)
- Jusqu'à 16,4 années dans l'Eurométropole de Strasbourg;
 Entre 12,2 et 13,6 années dans les CA de Saint-Louis, Colmar, Mulhouse et Portes de France -Thionville
- Minimum : CC Perthois Bocage et Der dans la Marne (7,5 années)
- Cet indicateur présente toutefois des limites (notamment : revenu médian calculé sur toute la population et pas seulement les acheteurs)

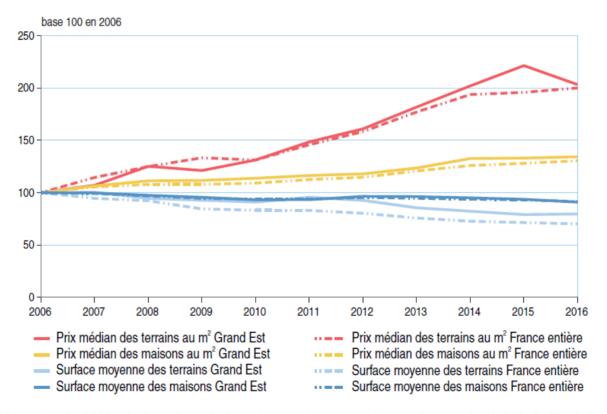
Champ: EPCI du Grand Est

Sources: SDES, EPTB 2012 à 2016, Insee, Filosofi 2014.

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

11

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.

Merci de votre attention!

Retrouvez-nous sur:

insee.fr







Insee Grand Est

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



Informations statistiques: www.insee.fr / Contacter l'Insee 09 72 72 4000 (coût d'un appel local) du lundi au vendredi de 9h00 à 17h00