

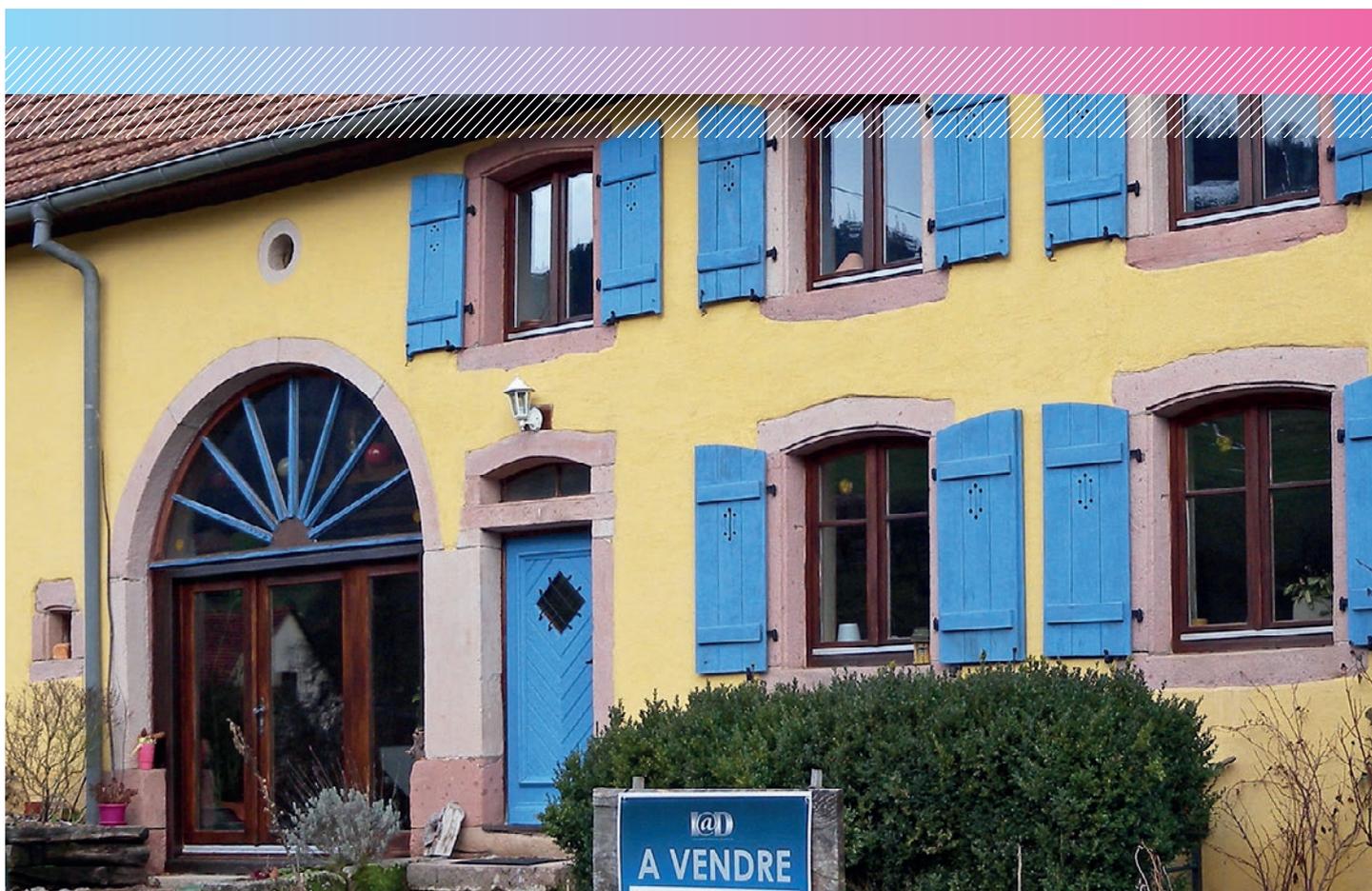
LES MARCHÉS DU LOGEMENT DANS LE BAS-RHIN DÉTERMINANTS DES PRIX ET ACCÈS AUX TERRITOIRES

272

DÉCEMBRE 2018



HABITAT-FONCIER



L'analyse des ventes de maisons et d'appartements est une des clefs de compréhension du fonctionnement des territoires. Elle éclaire leur dynamisme, les tensions qui s'y exercent entre offre et demande et leur capacité à répondre à des besoins multiples en termes de type de produits et de prix.

Les marchés immobiliers neufs et anciens entre 2013 et 2017 dessinent ainsi un paysage bas-rhinois contrasté, entre des secteurs dynamiques

avec de nombreuses transactions et des prix élevés dans l'Eurométropole de Strasbourg et les intercommunalités qui lui sont proches et des secteurs plus « calmes » en prix et nombre de ventes au fur et à mesure de l'éloignement des secteurs les plus tendus.

Pour autant, la notion de tension est complexe et peut concerner des territoires où les prix sont bas, mais très peu diversifiés.

Il apparaît ainsi non pas un, mais des marchés immobiliers divers et localisés pour lesquels la présente note constitue une première étape de l'analyse.

Des marchés immobiliers différenciés sur les territoires

Quels types de biens dans quels territoires ?

Au sein d'un même marché, à l'intérieur des intercommunalités, la répartition entre vente d'appartements et de maisons éclaire la nature et la dynamique des territoires.

Dans les territoires métropolitains ou de villes moyennes, les ventes d'appartements sont majoritaires : 88 % dans l'Eurométropole de Strasbourg, 73 % dans la Communauté de communes (CC) du Pays de Sainte-Odile, 61 % dans la Communauté d'agglomération de Haguenau, 57 % dans la CC de Sélestat.

D'autres territoires sont à l'équilibre ou avec une légère prédominance de ventes de maisons : les communautés de commune du Canton d'Erstein, du Kochersberg, du Pays de Barr et de la Basse-Zorn.

Dans les autres intercommunalités, le marché des maisons représente 55 à 93 % du nombre de transactions. C'est dans les territoires vosgiens aux franges du département que l'on observe le poids le plus important des ventes de maisons (90 % et plus dans les CC de la Vallée de Villé, de l'Alsace Bossue et de la Vallée de la Bruche).

La prédominance de l'Eurométropole dans le marché des appartements

74 % des transactions d'appartements se situent dans l'Eurométropole de Strasbourg (en cohérence avec les 70 % de l'ensemble des appartements du Bas-Rhin situés dans l'Eurométropole). Vient ensuite la Communauté d'agglomération de Haguenau (7 %). Les autres intercommunalités ne pèsent chacune pas plus de 3 % des transactions de ce marché.

Le marché des maisons est plus équilibré entre les territoires, l'Eurométropole représentant 23 % des transactions du département (pour 19 % de l'ensemble du parc de maisons).



13 824
TRANSACTIONS
DANS PERVAL
DE 2013 À 2017



97%
DANS
L'ANCIEN



3%
DANS
LE NEUF



31 472
TRANSACTIONS
DANS PERVAL
DE 2013 À 2017



67%
DANS
L'ANCIEN



33%
DANS
LE NEUF

ADEUS

LES DONNÉES PERVAL

En réponse à leur obligation légale de diffusion d'informations immobilières, les notaires mettent à disposition, à titre onéreux, des statistiques fondées sur les transactions enregistrées par leurs membres.

L'ADEUS a acquis les données de vente des maisons et appartements dans le Bas-Rhin pour les années 2013 à 2017. Ces données ne sont pas exhaustives : le taux de couverture estimé varie de 63 % du marché en 2013 à 73 % en 2017.

Les transactions dans l'ancien et dans les villes sont mieux renseignées que dans le neuf et dans certains secteurs ruraux.

Le choix a été fait de travailler sur les cinq dernières années pleines et de les traiter de façon agrégée afin d'avoir un nombre suffisant de données sur l'ensemble des territoires bas-rhinois. Le nombre de transactions renseignées dans le fichier permet une exploitation fine à l'échelle des EPCI, à l'exception du marché des appartements dans la CC de la Vallée de Villé qui n'est pas ventilable.

Les déterminants du prix des appartements :

L'âge du parc

Une remarquable stabilité des prix de 2013 à 2017

À l'échelle du Bas-Rhin, le prix de vente médian des appartements sur la période 2013-2017 est de 2 541 €/m². Mais ce prix cache un fort contraste entre le marché du neuf à 3 376 €/m² (10 500 transactions) et le marché de l'ancien à 2 143 €/m² (21 000 transactions).

Les prix de l'ancien sont complètement stables sur la période et les prix du neuf n'augmentent que modérément, avec un taux de croissance annuel de 0,8 %.

Cette stabilité n'est peut-être que conjoncturelle, les données longues donnant à voir une augmentation des prix de l'immobilier neuf bien plus rapide que l'inflation. Ainsi, d'après l'enquête de commercialisation des logements neufs (ECLN, DREAL) le taux de croissance annuel des prix des appartements neufs de 1999 à 2015 est supérieur à 5 %.

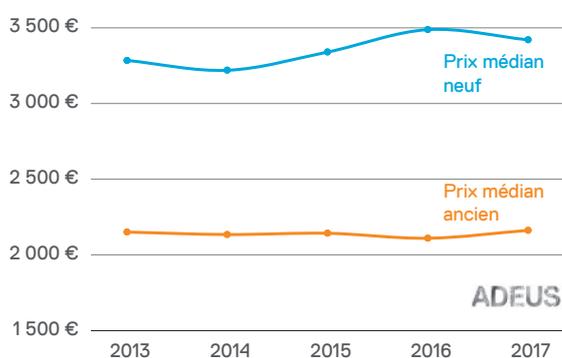
Le poids des transactions dans le neuf influence les prix dans les territoires

Le caractère neuf des appartements étant un déterminant majeur de leur prix de vente, plus il y a de transactions dans le neuf sur un territoire et plus le prix médian est élevé.

Or, les contrastes sont forts entre, d'une part, des territoires où le neuf représente plus de 30 % des transactions d'appartements, comme par exemple l'Eurométropole (34 %), la Communauté d'agglomération de Haguenau (35 %), la CC du Kochersberg (38 %) et jusqu'à 62 % dans la CC du Pays de Saint-Odile et, d'autre part, des intercommunalités où la part du neuf est inférieure à 5 % (CC de Saverne-Marmoutier-Sommerau, 2 %), voire même nulle comme pour la CC du Pays de Niederbronn-les-Bains.

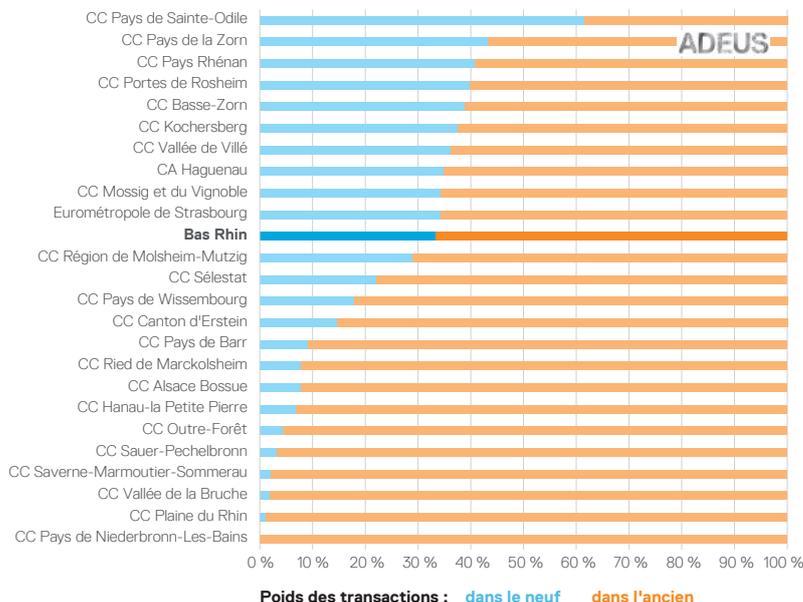
ÉVOLUTION DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS DANS LE NEUF ET L'ANCIEN ENTRE 2013 ET 2017 DANS LE BAS-RHIN

source : PERVAL



PART DES TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS NEUFS ET ANCIENS PAR EPCI ENTRE 2013 ET 2017

source : PERVAL



Les déterminants du prix des appartements :

La localisation

La hiérarchie des prix dans les territoires suit une logique géographique plaine/massif, couplée à une baisse des prix au fur et à mesure de l'éloignement de l'Eurométropole.

Les territoires « chers »

Les intercommunalités où le prix médian des appartements est le plus cher sont souvent les plus dynamiques, avec un nombre de transactions élevé au regard de la taille de leur parc. Ce sont aussi des territoires où le poids des transactions dans le neuf est important.

On retrouve l'Eurométropole et les intercommunalités à proximité immédiate au nord (Pays Rhénan, Basse-Zorn), à l'ouest (Kochersberg) et au sud-ouest vers Rosheim et Obernai, qui est le secteur le plus cher du département (prix médian de 3 095 €/m²).

Les territoires intermédiaires

Les intercommunalités avec des prix intermédiaires suivent la même logique géographique avec, par ailleurs, une différence notable entre les prix du sud du département, plus élevés que ceux du nord (Outre-Forêt, Wissembourg, Plaine du Rhin).

On peut relever le prix médian assez modéré de la CC du Canton d'Erstein, qui s'explique notamment par la faible part de l'offre neuve sur ce territoire.

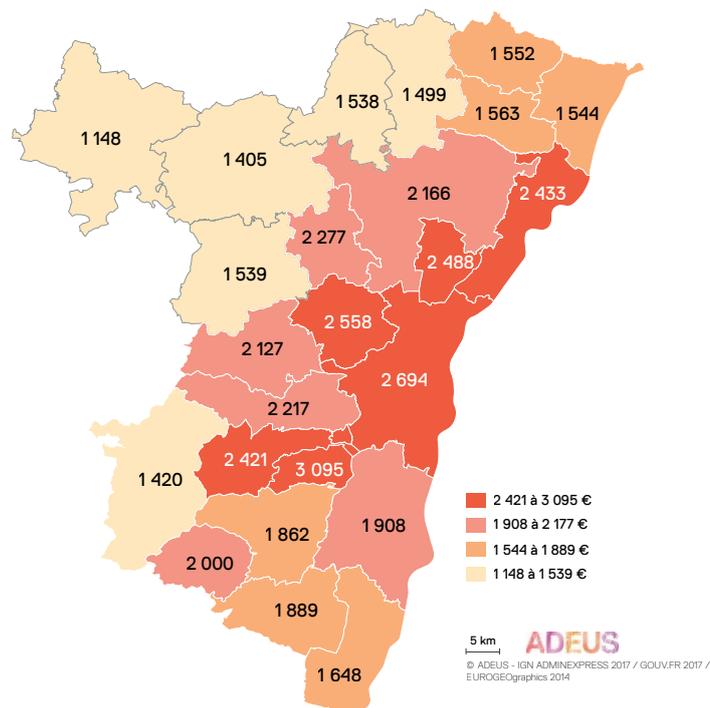
Enfin, le prix de la CC de la Vallée de Villé peut sembler élevé, mais n'est que faiblement significatif au regard du peu de transactions renseignées.

Les territoires peu chers

On retrouve dans cette catégorie des territoires peu dynamiques en termes de nombre de transactions et de poids de l'offre neuve. Il s'agit essentiellement d'intercommunalités situées dans le massif aux franges ouest et nord du département. Le parc de logement collectif y est restreint et la construction neuve en appartement assez faible.

RIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR EPCI ENTRE 2013 ET 2017 DANS LE BAS-RHIN

source : Perval



CRITÈRES DE SÉLECTION DES BIENS STANDARDS

Les analyses présentées s'appuient sur un filtre statistique qui ne conserve que les transactions immobilières standards :

- * ventes de gré à gré (exclut les ventes par adjudication, la location-vente, les donations, les successions, les ventes à l'euro symbolique...);
- * acquisition en pleine propriété (exclut les situations de démembrement de propriété);
- * usage d'habitation (exclut les usages professionnels ou mixtes);
- * hors viager;
- * hors achat par des marchands de bien (qui achètent le bien pour le revendre).

Sur les 46 700 transactions renseignées dans le fichier, environ 1 350 ont été exclues des analyses.

Les déterminants du prix des appartements :

La typologie

La typologie des logements, un déterminant important du prix

La taille des appartements est également un déterminant de leur prix. Plus les logements sont petits, plus le prix au mètre carré est élevé. Dans le Bas-Rhin, les prix médians varient ainsi dans le neuf, en 2017, de 4 200 €/m² pour les T1 à 3 100 €/m² pour les T5. Il faut noter que les différentiels de prix, selon la typologie des appartements, sont plus importants dans le neuf et sont plus écrasés dans l'ancien.

Des structures de parc diversifiées dans les territoires

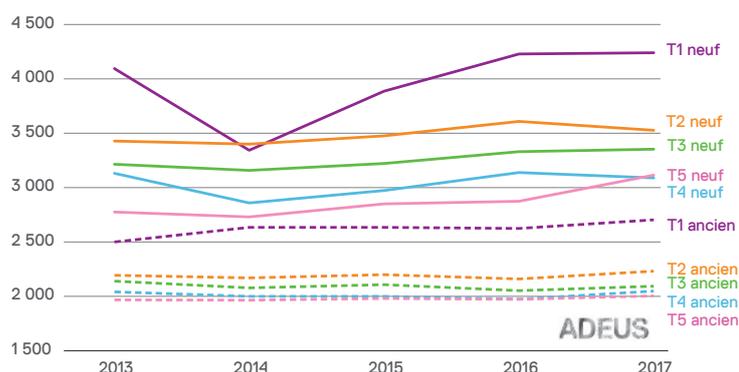
Les différentes typologies ne pèsent pas le même poids dans le marché des appartements. À l'échelle du Bas-Rhin, les petits logements (T1 et T2) représentent 39 % des ventes, les logements intermédiaires (T3) pèsent pour un tiers des transactions et les grands (T4 et plus) 29 %.

Cette répartition des typologies est variée sur les territoires :

- ↳ Les T1-T2 sont surreprésentés par rapport au reste du département dans trois EPCI uniquement : Eurométropole de Strasbourg, CC du Pays de Sainte-Odile et CC de la vallée de Villé ;
- ↳ Les T3 pèsent plus de 40 % des transactions dans cinq EPCI : Plaine du Rhin, Alsace Bossue, Outre-Forêt, Portes de Rosheim, Pays de Sainte-Odile ;
- ↳ Enfin, les grands logements T4 et plus sont majoritaires sur huit territoires et représentent plus de 40 % dans les communautés de communes suivantes : Basse-Zorn, Ried de Marckolsheim, Hanau-La Petite Pierre, Plaine du Rhin, Pays de la Zorn.

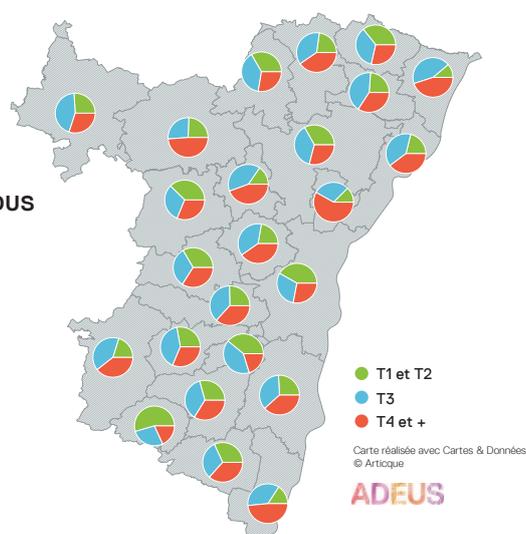
La taille des logements reste néanmoins un déterminant parmi d'autres du prix au mètre carré. Il n'y a pas de corrélation systématique entre la structure du parc et les niveaux de prix. On observe, en effet, des territoires avec de grands logements chers et d'autres avec de petits logements peu chers.

ÉVOLUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR TYPOLOGIE ENTRE 2013 ET 2017 DANS LE BAS-RHIN - source : Perval



TYPLOGIE DES APPARTEMENTS VENDUS ENTRE 2013 ET 2017 DANS LE BAS-RHIN

source : Perval



À TYPOLOGIE ÉQUIVALENTE, DES LOGEMENTS PLUS PETITS DANS LE NEUF

Pour une même typologie, les appartements sont plus petits dans le neuf que dans l'ancien. Si les T1 ont la même surface moyenne (26 m²), on retrouve ensuite une différence d'au moins 3 m² en moyenne :

- * Pour les T2 : 47 m² dans l'ancien, 44 m² dans le neuf,
- * Pour les T3 : 69 m² dans l'ancien, 65 m² dans le neuf,
- * Pour les T4 : 87 m² dans l'ancien, 84 m² dans le neuf,
- * Pour les T5 : 106 m² dans l'ancien, 98 m² dans le neuf.

Cette différence de taille est un facteur qui renforce encore le prix au mètre carré des logements neufs par rapport à l'ancien.

Divers types de tensions sur le marché des appartements

La dispersion comme mesure de tension des marchés

La tension d'un marché immobilier est définie par le niveau d'adéquation entre la demande de logements et l'offre disponible. Une zone est dite « tendue » si l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande (en termes de volume et de prix).

Ainsi, les prix médians élevés de certains territoires bas-rhinois en font indéniablement des territoires tendus (Pays de Sainte-Odile, Eurométropole de Strasbourg). Mais en ce qui concerne le volume, il est plus difficile de mesurer le rapport entre offre et demande.

La dispersion des prix permet de mesurer la capacité d'un territoire à répondre à des demandes diverses (produits standards, hauts de gamme ou plus accessibles).

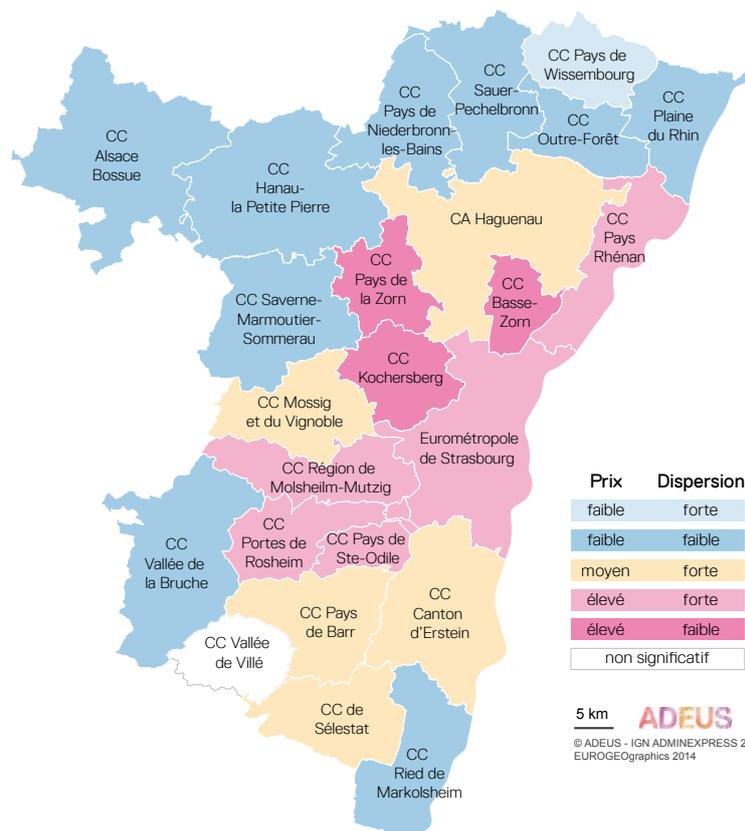
En croisant le niveau de prix et leur dispersion, on obtient une typologie des territoires qui permet d'identifier, par exemple, des territoires très tendus sur lesquels non seulement les prix sont élevés mais où, en plus, la dispersion est faible : Kochersberg, Pays de la Zorn, Basse-Zorn.

Des territoires à prix bas, mais peu diversifiés

À l'inverse, certains territoires ont des prix faibles et une dispersion réduite (territoires des franges nord et ouest du département). Ainsi, ces intercommunalités présentent aussi une forme de tension dans la mesure où elles n'offrent pas forcément de réponses à la diversité des demandes qui pourraient s'y exprimer.

NIVEAU ET DISPERSION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR EPCI ENTRE 2013 ET 2017 DANS LE BAS-RHIN

source : Perval



Les maisons anciennes : une hiérarchie des territoires proche de celle des appartements

Une importante dispersion des prix entre les territoires

Les maisons neuves échappant en grande partie au fichier des notaires, l'analyse est centrée sur les maisons anciennes.

Le prix médian des maisons vendues entre 2013 et 2017 est de 207 000 €. On retrouve à l'échelle des EPCI une hiérarchie proche de celle des appartements et des niveaux de prix qui vont du simple au triple entre le territoire le moins cher (Alsace Bossue) et le plus cher (Kochersberg). Les mêmes logiques géographiques s'observent : baisse des prix au fur et à mesure de l'éloignement de la métropole, prix plus élevés dans le sud que dans le nord du département...

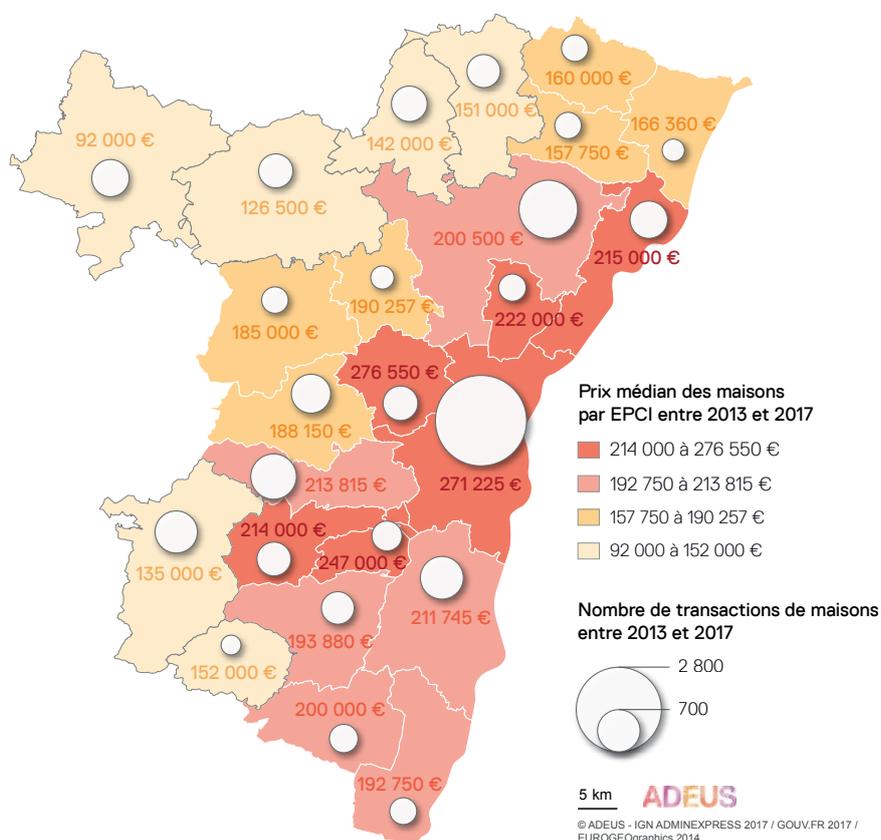
Le marché est relativement dynamique sur tous les territoires mais, au contraire du marché des appartements, on ne peut établir de corrélation entre le nombre de transactions et les niveaux de prix.

Un marché complexe, des déterminants multiples

Le marché de la maison individuelle est en réalité multiple : maison de ville, lotissement, maison rurale isolée... Au-delà de sa localisation et des caractéristiques intrinsèques de la maison (taille, état du bâti) de nombreux déterminants jouent sur son prix final : maison mitoyenne ou isolée, taille et qualité du terrain, présence d'annexes (bâti, piscine...). Par ailleurs, ce marché centré sur la propriété occupante est particulièrement sensible aux variations, fortes ces dernières années, des politiques publiques de soutien à l'accession à la propriété.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR EPCI ET NOMBRE DE TRANSACTIONS ENTRE 2013 ET 2017 DANS LE BAS-RHIN

source : Perval



Conclusion et enjeux

L'analyse de plus de 45 000 ventes de maisons et d'appartements neufs et anciens au cours des cinq dernières années apporte une brique supplémentaire à la connaissance des dynamiques territoriales des intercommunalités du Bas-Rhin. Il en ressort une multiplicité des marchés immobiliers qui se distinguent avant tout en deux grandes catégories que sont les marchés des appartements et celui des maisons. Si, en termes de localisation, la hiérarchisation des prix médians sur les territoires est similaire, de nombreuses différences s'observent :

- * Impact du dynamisme du marché et du poids du neuf dans le marché des appartements ;
- * Complexité des déterminants du prix (et observation restreinte à l'ancien) dans le marché des maisons.

Dans les territoires, on observe ainsi des contrastes majeurs. Des secteurs particulièrement tendus au nord de l'Eurométropole, où se vendent autant de maisons que d'appartements à des prix médians élevés et dans des gammes de biens resserrées

uniquement autour de prix hauts. À l'inverse, les territoires vosgiens du nord et de l'ouest du département beaucoup plus accessibles et relativement dynamiques sur le marché des maisons, avec des gammes de prix resserrées autour de prix bas.

Pour aller plus loin dans la réflexion, au croisement de l'analyse des marchés immobiliers et de la connaissance des territoires issues des travaux de l'ADEUS, plusieurs enjeux émergent :

- ↳ La hausse du poids de la propriété occupante à l'échelle du Bas-Rhin interroge sur les caractéristiques des acheteurs : quels types de ménages accèdent à quels types de biens sur quels territoires ?
- ↳ L'offre abordable pour les primo-accédants est un enjeu pour de nombreux territoires. Où se situe cette offre ? Comment la caractériser et quels coûts induits comporte-t-elle en termes de déplacements et de consommation énergétique ?

En parallèle de cette approche, en quoi la présence d'une offre très inférieure aux coûts du marché sur un secteur donné peut-elle être un indicateur d'alerte (déprise du territoire, dégradation du bâti, copropriété en difficulté, augmentation à venir de la vacance) ?

- ↳ La revente des maisons anciennes, qui constituera à moyen terme un enjeu dans de nombreux territoires. Avec le vieillissement des ménages baby-boomers, de nombreuses maisons de lotissement des années 1970-1980 vont arriver sur le marché. L'impact de ce phénomène sur un marché du neuf déjà ralenti reste à observer.

Ces enjeux sont complexes et méritent des approfondissements dans le cadre de prochains travaux sur les marchés immobiliers, en menant des analyses fines par types de produit, localisation, caractéristiques des acheteurs et des vendeurs...

Pour aller plus loin

- **Devenir propriétaire dans le Bas-Rhin : quelles opportunités pour les familles locataires ?** Les notes de l'ADEUS n°256, décembre 2017. <http://www.adeus.org/productions/les-notes-de-ladeus-ndeg256-habitat>
- **La consommation foncière dans le Bas-Rhin entre 2003 et 2014**, Les notes de l'ADEUS, n°242, juin 2017. <http://www.adeus.org/productions/les-notes-de-ladeus-ndeg242-foncier>
- **Marché foncier résidentiel : les prix des terrains à bâtir pour la maison individuelle**, Les notes de l'ADEUS n°222, décembre 2016. <http://www.adeus.org/productions/les-notes-de-ladeus-ndeg222-foncier>



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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**
Équipe projet : **Samuel Jablon (chef de projet), Luca Chiarizia, Alexandra Chamroux**
PTP 2018 - N° projet : **1.3.2.5**
Photo : **Fabienne Commessie** - Mise en page : **Sophie Monnin**

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