

Des prix de vente qui se maintiennent à un niveau élevé

Des prix resserrés, sauf dans les territoires sous-vosgiens

En 2013, le prix de vente moyen d'un logement dans le Bas-Rhin s'élève à 2 250 €/m² pour une surface moyenne de 107 m².

Pour autant, ces constats connaissent des variations selon la localisation des biens et leurs caractéristiques.

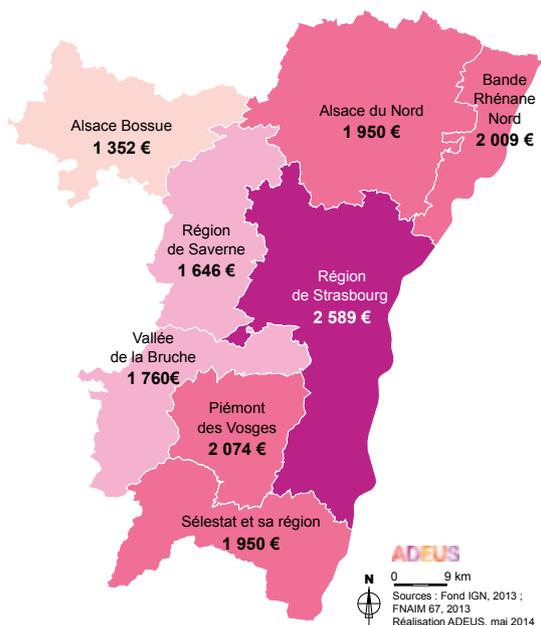
Les prix s'échelonnent ainsi entre 1 350 €/m² en Alsace Bossue et 2 590 €/m² dans la Région de Strasbourg.

Pour acquérir un bien dans le département, les ménages ont déboursé en moyenne entre 200 000 € et 260 000 €.

On enregistre également des variations importantes à l'échelle des communes. Les prix dans les pôles¹ atteignent près de 2 500 €/m² alors que dans les communes rurales la moyenne n'est que de 1 850 €. Cela s'explique en partie par la nature des logements dans les zones urbaines (offre plus diversifiée et logements plus petits) et l'attractivité de ces territoires en matière d'aménités de proximité.

1. Cœur métropolitain de Strasbourg et alentours, Haguenau/Bischwiller, Wissembourg, Saverne, Sélestat, Molsheim et Obernai.

PRIX DE VENTE MOYENS AU M² EN 2013



ADEUS
0 9 km
Sources : Fond IGN, 2013 ;
FNAIM 67, 2013
Réalisation ADEUS, mai 2014

	Prix moyens en €	Surfaces moyennes en m ²
Alsace Bossue	196 919	146
Alsace du Nord	218 475	112
Bande Rhénane Nord	235 110	117
Bruche	218 948	124
Piémont des Vosges	253 951	122
Région de Saverne	201 062	122
Région de Strasbourg	260 096	100
Sélestat et sa région	206 297	106
Ensemble Bas-Rhin	241 060	107

source : FNAIM 67, 2013

ZOOM

A titre de comparaison, les prix de vente moyens des logements neufs dans le Bas-Rhin en 2013 :

↳ Maisons : 236 130 €/lot

↳ Appartements : 3 213 €/m²

source : SOeS – Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN), 2013

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

La base de données analysée pour cette note se compose des biens vendus et mis en location en 2013 par les agences immobilières adhérentes à la FNAIM. Les biens observés sont représentatifs de l'ensemble du parc, malgré une sur-représentation de l'agglomération strasbourgeoise.

Des maisons moins chères au m², mais un coût global significatif

De manière générale, le prix des maisons au m² est inférieur à celui des appartements dans le Bas-Rhin : respectivement environ 2 000 €/m² contre 2 600 €/m².

Pour autant, cet écart important de prix s'explique par la nature même des biens vendus. Les maisons sont près de deux fois plus grandes que les appartements mis en vente en 2013.

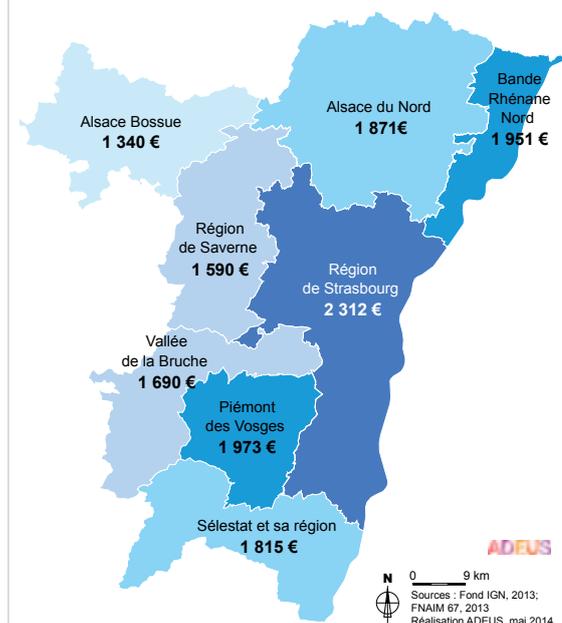
Ainsi, lorsque l'on regarde le prix global, et non plus rapporté au m², les maisons sont près de 50 % plus chères que les appartements.

Autre constat important, la dispersion des prix est plus significative pour les maisons. Entre les biens vendus en Alsace Bossue et dans la Région de Strasbourg, il y a en moyenne 72 % d'écart, alors que cet écart n'est que d'un peu moins de 50 % pour les appartements. Et, en dehors des deux extrêmes que sont la Région de Strasbourg et la Région de Saverne, les prix sont resserrés autour de 2 200 €/m².

Ces disparités s'expliquent pour partie par la qualité des biens vendus et leur localisation, par exemple la proximité à un pôle assurant un accès facilité à des services et commerces.

PRIX DE VENTE MOYENS AU M² EN 2013

POUR LES MAISONS



	Prix moyens			
	Maisons en €	Surfaces moyennes en m ²	Appartements en €	Surfaces moyennes en m ²
Alsace Bossue	198 240	148	n.s.*	n.s.
Alsace du Nord	268 840	144	166 025	78
Bande Rhénane Nord	275 120	141	163 025	74
Bruche	229 500	115	173 590	75
Piémont des Vosges	336 550	170	178 760	78
Région de Saverne	228 465	144	151 160	83
Région de Strasbourg	366 265	158	221 630	79
Sélestat et sa région	258 355	142	153 413	68
Ensemble Bas-Rhin	298 420	150	202 690	78

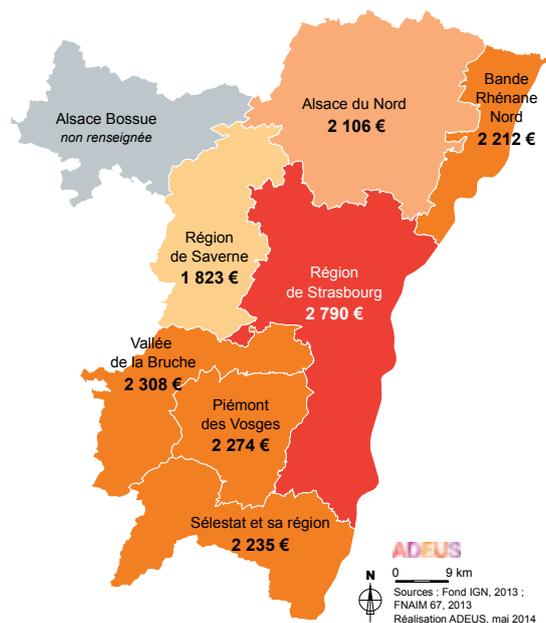
* n.s. : non significatif

source : FNAIM 67, 2013

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

- * En 2013, ce sont plus de 3 300 biens qui ont été vendus par les agences immobilières du réseau FNAIM dans le Bas-Rhin.
- * Les appartements représentent 60 % des mises en vente.
- * 55 % des logements ont été vendus dans la Région strasbourgeoise.

POUR LES APPARTEMENTS



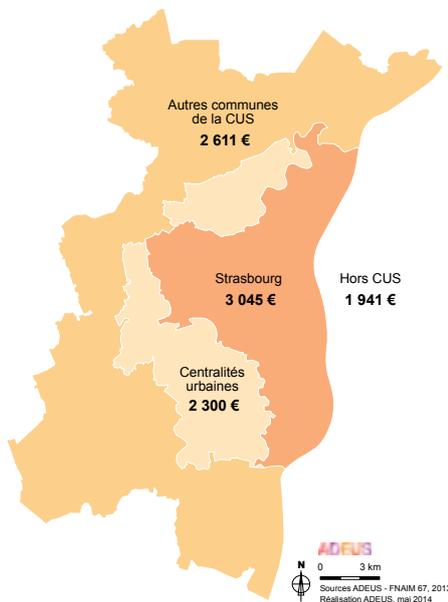
Les prix les plus élevés, toujours dans la CUS

La moyenne des prix observés dans l'ensemble du SCOTERS (2 589 €/m²) masque d'importantes disparités existant dans ce territoire.

Le prix moyen est largement tiré vers le haut par l'agglomération strasbourgeoise, où le prix de vente dépasse les 3 000 € du m² contre moins de 2 000 € dans le reste du SCOTERS.

Une fois encore, ces disparités s'expliquent pour partie par la nature des biens vendus : à Strasbourg, on trouve une majorité de petits logements, traditionnellement plus chers au m². Dans le reste de la CUS, les biens sont également plus chers qu'en moyenne dans le Bas-Rhin. Cela s'explique par la rareté des maisons, qui en font des biens très prisés et chers.

PRIX DE VENTE MOYENS AU M² DANS LA CUS



Qualité et équipement des biens : autres facteurs explicatifs des prix

De nombreux facteurs jouent sur la formation du prix d'un bien : état général, localisation, équipements, etc. Les renseignements contenus dans le fichier de la FNAIM permettent d'en analyser certains, et ainsi d'affiner la connaissance du marché.

Comme cela a déjà pu être évoqué précédemment, la **taille du logement** est fortement déterminante du prix, les logements les plus petits étant les plus chers au m².

	Prix en € au m ²	Surface moyenne en m ²
1-2 pièces	2 385	49
3-4 pièces	2 316	92
5 pièces et +	2 172	168

source : FNAIM 67, 2013

La **qualité du bien**, qui peut notamment être approchée grâce à l'étiquette énergie¹, semble également être très déterminante dans la formation des prix.

	A	B - C	D - E	F - G+
Part de logements	2 %	20 %	62 %	16 %
Prix en € au m ²	3 624	2 499	2 221	1 810

source : FNAIM 67, 2013

Le **mode de chauffage**, tout comme observé en 2011, montre également des spécificités dans les prix de vente : peu de différences lorsque l'énergie principale est le gaz ou l'électricité, mais des prix moins élevés pour les logements chauffés au fioul. Ce constat est néanmoins à nuancer du fait d'une surface moyenne plus grande pour ces logements.

	Prix en € au m ²	Surface moyenne en m ²
Electricité	2 330	82
Gaz	2 315	101
Fioul	1 952	133

source : FNAIM 67, 2013

1. L'**étiquette-énergie** est une fiche destinée à l'acheteur, qui résume les caractéristiques du logement, en particulier ses performances énergétiques.

Des niveaux de loyers très proches, hormis dans la CUS

Des loyers très proches en dehors de la région strasbourgeoise

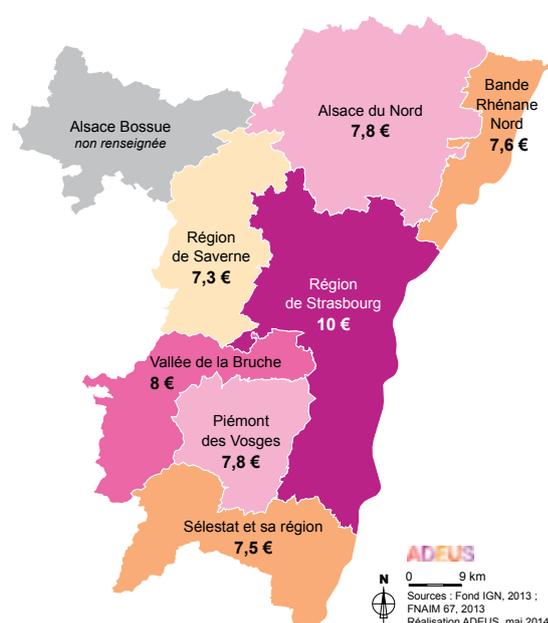
Le loyer moyen² des logements mis en location en 2013 est de 9,3 €/m².

Pour autant, les prix s'échelonnent plutôt entre 7 et 8 € du m² dans la plupart des territoires, et c'est le SCOTERS qui tire la moyenne vers le haut (10 €/m²).

Encore plus que pour les mises en vente, on peut faire le constat d'une faible dispersion des prix au m² dans le Bas-Rhin.

Ce constat reste valable même lorsque l'on analyse le loyer global. Les loyers sont compris entre environ 570 et 620 €, les légères variations s'expliquant principalement par les différences de surface des biens mis en location.

LOYERS MOYENS AU M² EN 2013



	Loyers moyens en €	Surfaces moyennes en m ²
Alsace Bossue	n.s.*	n.s.
Alsace du Nord	574	74
Bande Rhénane Nord	665	87
Bruche	578	73
Piémont des Vosges	639	82
Région de Saverne	566	77
Région de Strasbourg	621	62
Sélestat et sa région	575	77
Total général	612	65

* n.s. : non significatif
source : FNAIM 67, 2013

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

- * En 2013, ce sont plus de 4 500 biens qui ont été mis en location par les agences immobilières du réseau FNAIM dans le Bas-Rhin.
- * Les appartements représentent 93 % de ces logements.
- * 76% des logements ont été loués dans la région strasbourgeoise.

2. Les loyers analysés sont entendus hors charges locatives.

Les maisons à louer : un bien rare et cher

En 2013, seules un peu plus de 300 maisons ont été mises en location.

Les loyers au m² sont globalement proches de ceux pratiqués pour les appartements, alors même que les surfaces des maisons sont près de deux fois supérieures.

Il semble que le lien entre taille et prix au m² ne soit pas valable pour ce type de logement.

Un ménage concède en moyenne un loyer global de près de 1 000 € pour se loger dans une maison (128 m² en moyenne), contre un loyer de 585 € dans un appartement (61 m²).

Pour les appartements, qui représentent la grande majorité des biens loués, la faiblesse des écarts entre les prix dans les différents territoires de SCoT bas-rhinois se dégage également.

Seule la Région de Strasbourg se distingue en dépassant 10 €/m².

Deux facteurs principaux peuvent expliquer ce constat :

- ➔ d'une part, la forte attraction de la métropole strasbourgeoise qui détient une offre incomparable en termes d'emplois, d'équipements et d'activités ;
- ➔ d'autre part, la composition du parc de logements de ce territoire marquée par une très forte proportion de petits logements, plus chers au m².

Près de 11 €/m² à Strasbourg

Les prix dans la CUS sont globalement plus élevés que dans le reste du département. C'est Strasbourg qui se distingue plus particulièrement, avec un loyer moyen de 10,8 €/m².

Là encore, c'est principalement la structure du parc qui est à l'origine de ce montant élevé : les logements de 1-2 pièces représentent 46 % des locations sur ce territoire, contre seulement 30 % dans le reste du Bas-Rhin. Les biens mis en location dans le reste de la CUS tendent à se rapprocher de la typologie des logements dans le Bas-Rhin (70 m² en moyenne, contre 56 m² à Strasbourg), ce qui explique les niveaux de prix inférieurs.

Des variations de prix qui dépendent des mêmes critères que pour les ventes

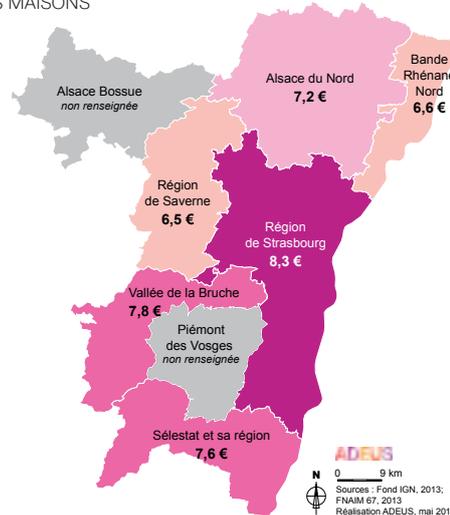
A nouveau, ce sont les variations de taille, de qualité des biens, de localisation et de mode de chauffage qui déterminent fortement les niveaux de loyers pratiqués.

Un autre critère joue pour les loyers : la localisation des appartements dans l'immeuble.

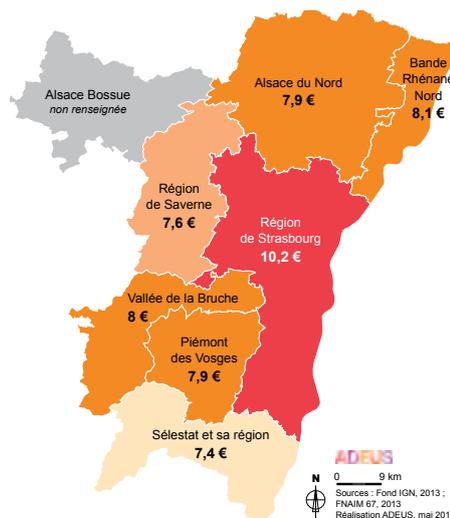
Plus on monte dans les étages, plus les loyers sont élevés, et ce, à surface de bien comparable.

LOYERS MOYENS AU M² EN 2013

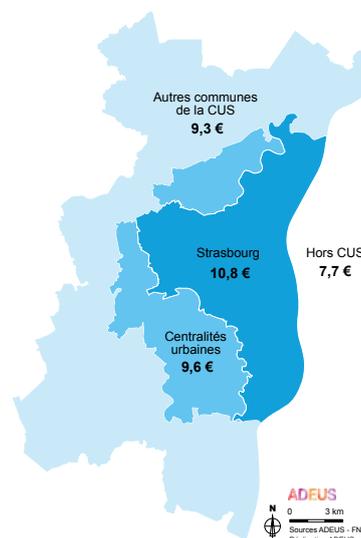
DES MAISONS



DES APPARTEMENTS

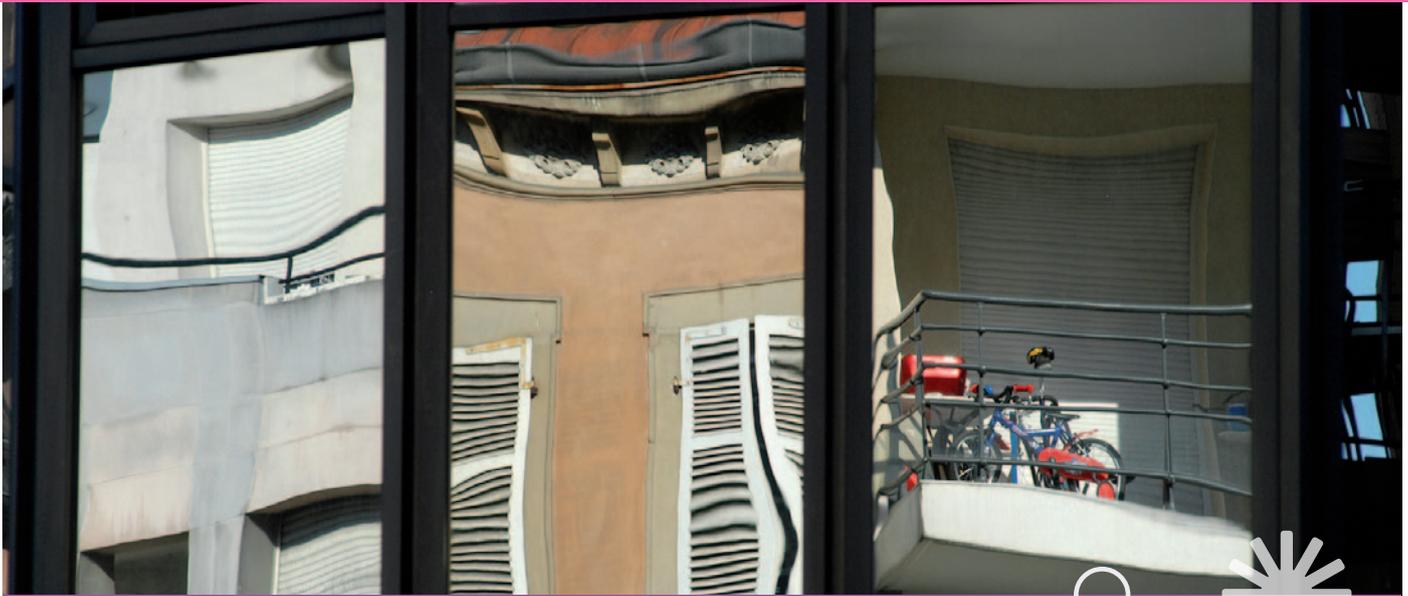


LOYERS MOYENS AU M² DANS LA CUS EN 2013



Etage	Prix en € au m ²	Surface moyenne en m ²
RDC	8,78	63
1 ^{er} - 2 ^{ème}	9,3	63
3 ^{ème} - 4 ^{ème}	9,9	61
5 ^{ème} et plus	10,72	51

source : FNAIM 67, 2013



ZOOM : LES ÉVOLUTIONS DES LOYERS DANS LA CUS

Comme chaque année depuis 1989, une enquête commanditée par le Ministère du Logement est réalisée sur plusieurs agglomérations françaises afin de mesurer les évolutions de loyers dans le parc locatif privé. Elle couvre les loyers de l'ensemble des locataires et les loyers lors d'un changement de locataire (relocation), qu'ils soient gérés par des professionnels ou directement par le propriétaire.

En 2013, sur le territoire de la CUS, le loyer moyen, c'est-à-dire pour l'ensemble des locataires, a connu une hausse de 1,1 % par rapport à 2012.

Le loyer de relocation, celui pratiqué lors d'un changement de locataire, a connu une augmentation de 1,5 %. Strasbourg reste une des agglomérations françaises où l'on trouve des prix au m² parmi les plus bas ; cependant, comme les logements y sont plus grands, le loyer à charge du locataire reste important.

Depuis une quinzaine d'années, les loyers moyens tout comme les loyers de relocation ne cessent d'augmenter. Pour autant, ces cinq dernières années ont été marquées par une hausse des loyers plus modérée que par le passé.

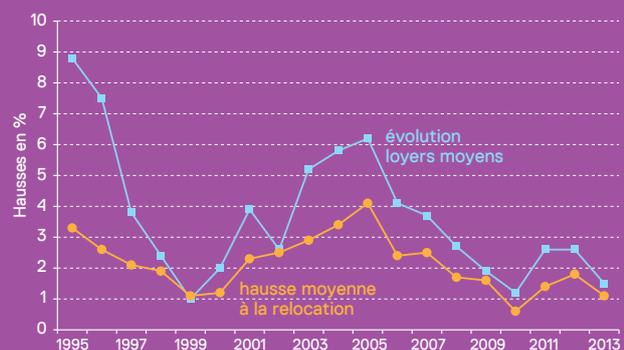
Cette décélération de la progression des loyers s'explique par deux principaux facteurs :

- une évolution de l'IRL plus faible, qui impacte la revalorisation des loyers tant pour l'ensemble des locations que lors d'un changement de locataire ;
- les effets de la crise qui se font toujours ressentir dans le parc locatif privé, et qui pèsent sur les ménages qui voient leur solvabilité se réduire. Ainsi, les propriétaires s'adaptent aux capacités financières des ménages, certains préférant même revoir leur loyer à la baisse s'ils jugent un risque de vacance trop élevé.

	Hausse en %	
	des loyers moyens	des loyers de relocation
Brest	0,8	0,4
Nancy	0,5	-0,5
Strasbourg	1,1	1,5
Rennes	0,8	0,8
Moyenne province	1,1	0,9
Lyon	1,6	2
Grenoble	0,1	-2,4

source : FNAIM 67, 2013

HAUSSES DES LOYERS MOYENS ET DE RELOCATION À STRASBOURG DE 1995 À 2013



Conclusion et enjeux



Depuis plusieurs années, deux constats majeurs ressortent de l'analyse du fichier de la FNAIM, qui valent globalement pour l'ensemble des prix du marché des logements dans le Bas-Rhin :

- * des niveaux de prix élevés, tant à la vente qu'à la location ;
- * une faible dispersion des prix, hormis dans le SCOTERS où les niveaux de prix sont plus élevés du fait de la présence de la métropole strasbourgeoise, qui tend à tirer la moyenne vers le haut.

Au vu du contexte de crise économique et financière, ces constats montrent que le budget que les ménages doivent concéder pour se loger reste important, ce qui n'est pas sans poser question pour les plus précaires d'entre eux. D'autant plus que ces observations ne prennent pas en compte les coûts générés par les charges liées au logement et aux déplacements. Ce dernier point est particulièrement prégnant pour les ménages qui se sont éloignés des bassins d'emplois pour trouver des logements plus

accessibles financièrement, et qui sont de plus en plus pénalisés par le coût des transports dans un contexte d'augmentation des prix des énergies.

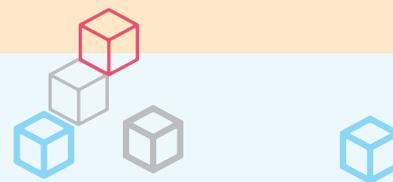
L'enjeu majeur réside dans la capacité des ménages à accéder à des logements financièrement accessibles et proches des aménités du quotidien.

Et cela passe notamment par une articulation des politiques de développement de l'habitat, de l'emploi et des transports.



Parole d'acteur : **Daniel Bintz**

Président de la FNAIM Région Alsace



STRASBOURG : BON ÉLÈVE DE L'IMMOBILIER ?

On pourrait le penser car de « tendu » le marché est passé à « détendu »... Les prix de vente stabilisés dans le centre-ville, en légère baisse en périphérie, des loyers bloqués, voire même en baisse... Faut-il s'en réjouir ? Est-ce le résultat d'une politique régionale ?, nationale ?, d'une crise qui perdure ? Comment analyser ce marché atone qui surfe sur une vague inexistante. Ce marché dont chaque acteur (Etat, Région, Département, CUS, Ville, CCI, investisseurs, banques) détient une clef pour déplacer un curseur (aides, fiscalité, mobilité, emploi, logement, emprunt) ... Curseurs qui s'emploient à vouloir réguler un marché !

Le regard de l'agent immobilier reste interrogatif ! La récente loi ALUR semble freiner l'investissement locatif et contribue, entre autres facteurs, à ralentir la production de logements neufs et à renforcer les déséquilibres entre propriétaires et locataires. Par ailleurs, on peut également signaler les impacts de la fiscalité appliquée aux propriétaires, du surenchérissement des coûts de construction lié aux normes et l'emploi qui souffre de la conjoncture (la profession a perdu 20 % de ses effectifs). Les signaux sont au rouge au niveau national !

Alors oui, Strasbourg est bon élève ! OUI car le développement immobilier a été exemplaire ces dernières années. NON car les grands oubliés sont l'emploi, l'industrie et le commerce ! Même si la densification des villes est une réalité, ne faut-il pas penser global, penser hors CUS ? Il est plus que nécessaire de revitaliser nos centres-bourgs en créant de l'emploi, du commerce et bien sûr de la mobilité. C'est ça aussi le développement durable et le vivre ensemble.



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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**

Equipe projet : **Sandrine Lechner (chef de projet), Julie Dargaud (responsable du livrable), Fanny Chailloux, Maryline Roussette**
N° projet : **1.1.2.5** - Photo : **Jean Isenmann**

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