

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2013 : UN MARCHÉ DÉPRIMÉ, DES PRIX QUI FONT PREUVE DE RÉSISTANCE

69

AVRIL 2014



HABITAT



En 2013, la crise nationale du logement a largement rattrapé le Bas-Rhin. Les volumes de logements autorisés, commencés et vendus continuent de chuter avec, cependant, une légère stabilisation pour les logements commencés. Les promoteurs immobiliers semblent ainsi, en stabilisant le stock de « nouveaux » logements, vouloir réduire le volume de leurs mises en vente pour s'adapter au marché, qui reste globalement déprimé.

La chute du volume des ventes, cumulée à l'allongement des délais d'écoulement, pouvaient annoncer

un ajustement des prix pratiqués... Cependant, la contraction de l'activité n'affecte pas encore les prix des logements, qui sont nettement en hausse en 2013 et qui font donc preuve d'une forte rigidité.

Les difficultés pour les ménages à accéder à un logement qui réponde à leurs besoins et leurs capacités financières sont croissantes : l'écart entre offre et besoins se creuse encore un peu plus et annonce la multiplication des situations de vulnérabilité et de précarité des ménages bas-rhinois.

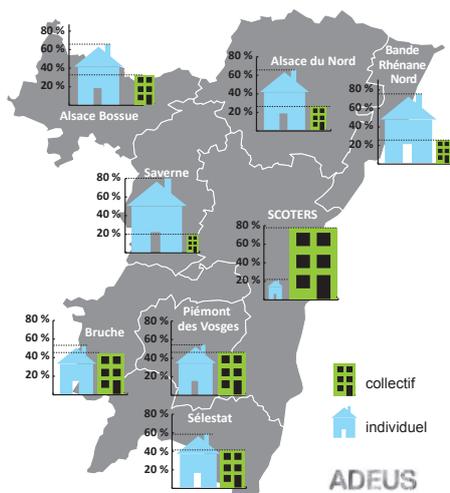
Tendance à la baisse renforcée des autorisations de construire et relative stagnation des mises en chantier

PRINCIPAUX INDICATEURS DE LA CONSTRUCTION EN 2013 DANS LE BAS-RHIN

	2013	TENDANCE N-1	FRANCE
LOGEMENTS AUTORISÉS	7 656	- 11 %	- 12,6 %
LOGEMENTS COMMENCÉS	6 452	- 2 %	- 12,3 %
LOGEMENTS VENDUS	2 020	- 4,7 %	+ 1,7 %

sources : Sitadel2 DREAL Alsace 2013 - ECLIN DREAL Alsace 2013

RÉPARTITION INDIVIDUEL/COLLECTIF DES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER DE 2012 À DÉBUT 2014



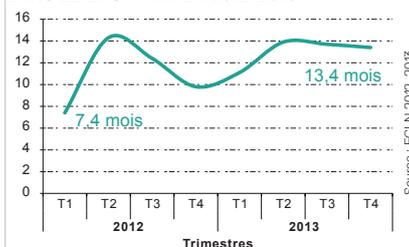
Source : Sitadel2 ; 01/2012 à 02/2014 MEEDDM/CGDD/SoEs ; à date de prise en compte - chiffres provisoires

SITUATION PAR RAPPORT AUX PRINCIPALES MÉTROPOLES

	2012	2013
GRAND LYON	7 673	5 666
GRAND TOULOUSE	7 763	6 618
NANTES MÉTROPOLE	6 210	5 194
BORDEAUX	4 963	7 278
MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE	1 756	1 336
MONTPELLIER AGGLOMÉRATION	5 222	4 090
LILLE MÉTROPOLE	6 258	5 062
RENNES MÉTROPOLE	3 916	3 510
STRASBOURG	3 694	2 584
ROUEN	1 876	1 730
TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE	1 434	2 026
NICE - CÔTE D'AZUR	2 632	1 437

source : Sitadel2 MEEDDM/CGDD/SoEs, à date de prise en compte - chiffres provisoires, mars 2014

DELAI D'ÉCOULEMENT DES APPARTEMENTS DANS LE BAS-RHIN EN 2012/2013



A RETENIR :

Sur la période récente, la tendance est à la baisse progressive de la construction de logements, et ce pour une grande majorité des métropoles françaises. À l'échelle du Bas-Rhin, on constate une **baisse**, tant des **autorisations de construire** que des **mises en chantier** dans l'ensemble des secteurs du logement. Cette **baisse** s'observe aussi pour les **mises en ventes** et les **réservations à la vente**.

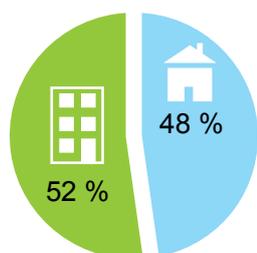
Les **délais d'écoulement** continuent de s'allonger pour dépasser, dès le second trimestre de 2013, la barre redoutée des **12 mois**. La principale conséquence à cela est un ajustement des mises en vente par une **contraction de l'activité immobilière**.

Plus localement, et au regard des mises en chantier en 2013, le **pooids de la métropole strasbourgeoise se renforce** en 2013, représentant 56 % des ouvertures de chantier.

Un niveau de construction en baisse entre 2012 et 2013

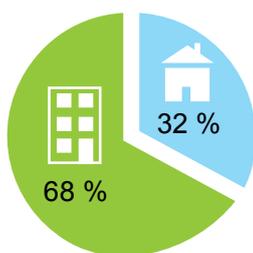


Le collectif toujours plus présent dans l'offre en logements



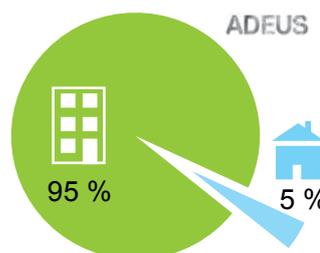
Total logements

Parmi les 507 332 logements bas-rhinois, on compte quasiment autant de maisons que d'appartements.



Commencés en 2013

Parmi les 6 452 logements commencés en 2013, l'offre collective en représente les deux tiers.



Vendus en 2013

Parmi les 2 020 logements vendus en 2013, seuls 5 % sont des maisons individuelles, contre plus de 1 900 appartements.

Repères

France entière :

En 2013, parmi les logements commencés en France, 50 % étaient des maisons individuelles, contre 32 % pour le Bas-Rhin.

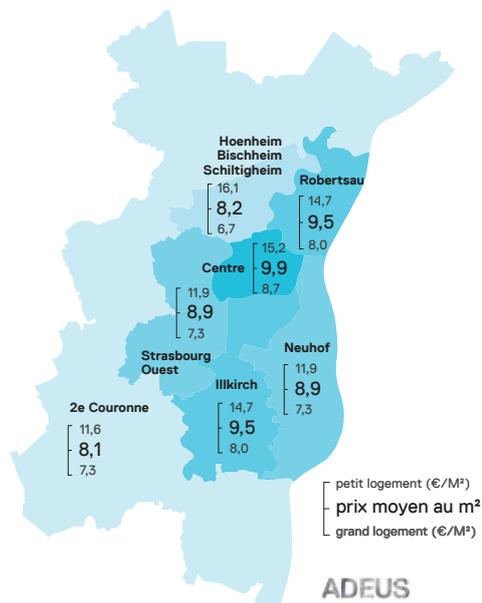
Avec 1 971 logements financés en 2013 dans le Bas-Rhin (dont 1 597 dans la CUS), le logement social enregistre une forte progression.

Source : INSEE RP2010 - Sitadel2 DREAL Alsace 2013 - ECLIN DREAL Alsace 2013

La location : un niveau de hausse mesuré

Dans la CUS, entre 2012 et 2013, la progression de la hausse des loyers est de +1,8 % pour les loyers moyens, c'est-à-dire pour l'ensemble des locataires. Pour les logements ayant changé de locataires, le saut de relocation est de +2,6 %.

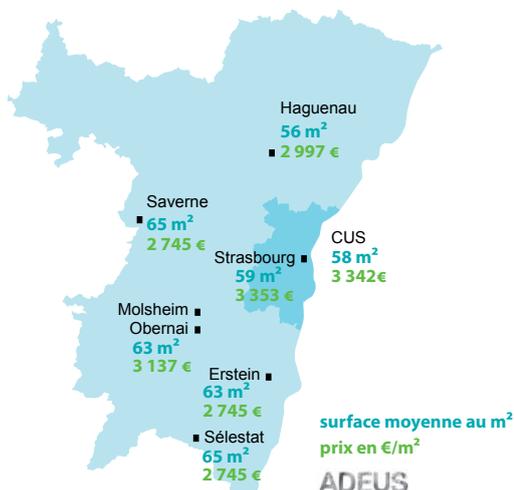
LES LOYERS DE RELOCATION DANS LE PARC PRIVÉ SELON LES ZONES D'ENQUÊTE ET LE NOMBRE DE PIÈCES



source : ADEUS/OLAP, Enquête Loyers CUS, 2013

La vente : des niveaux de prix globalement en hausse

PRIX ET SURFACE DES APPARTEMENTS NEUFS



source : ECLN, DREAL Alsace 2013, FNAIM, 2013

LES NIVEAUX DE LOYERS DE RELOCATION EN PROVINCE EN 2012 (€/M²)

	LOYERS DE RELOCATION
BREST	7,4
NANCY	8,5
BESANÇON	9,2
STRASBOURG	9,2
TOULOUSE	9,7
RENNES	9,9
LYON	10,1
LILLE	10,2
GRENOBLE	10,4
BORDEAUX	10,5
AIX-EN-PROVENCE	14,0

source : OLAP/Agences d'urbanisme/ADIL, Enquête Loyers, 2013

ACTUALITÉ 2013 : LA LOI ALUR ET L'ENCADREMENT DES LOYERS

Pourquoi ?

En réponse à une hausse progressive des loyers dans certaines zones en inadéquation avec la progression des revenus des ménages, et donc de leur capacité financière.

Comment ?

Via, notamment, la création des Observatoires locaux des loyers (OLL) (méthodologie et validation nationale) qui ont pour objectif de mettre en place une

observation des loyers des zones tendues. L'ADEUS a été mandaté par ses partenaires, et retenue par le Ministère, pour expérimenter un OLL sur son territoire dès 2013.

Quel résultat ?

La définition d'un loyer de référence, défini par le Préfet, par zone tendue, ainsi qu'une minoration (-30 %) et une majoration (+20 %) de ce loyer, seront inscrits directement dans le bail de location

et représenteront des appuis techniques et juridiques tant aux propriétaires qu'aux locataires.

Quand ?

Premiers encadrements des loyers instaurés par la loi pour début 2015. Ces encadrements pourraient même intervenir dès l'automne 2014 pour Paris et quelques autres agglomérations.

A RETENIR :

Malgré une **contraction de l'activité**, les prix, tant à la vente qu'à la location, continuent de croître : ils affichent ainsi une **grande rigidité** aux fluctuations du marché immobilier.

Quelles conséquences pour les ménages qui voient, au vu de leurs revenus en moyenne un peu plus faibles, leurs **taux d'effort** pour le logement grimper ?

PRINCIPAUX INDICATEURS DE BESOINS EN LOGEMENTS DANS LE BAS-RHIN

	NOMBRE/PART
ALLOCATAIRES LOGEMENT	77 003
DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX	22 410
POPULATION ÉLIGIBLE AU PARC SOCIAL	53 %

sources : CAF Bas-Rhin 2013 - AREAL, fichier partagé de la demande au 01 janvier 2014 - FILOCOM 2012

Repères :

Prix moyens des appartements neufs en France : 3 869 €/m²

Prix moyens, en 2013, des terrains à bâtir à vocation d'habitation dans la CUS : 24 816 €/are

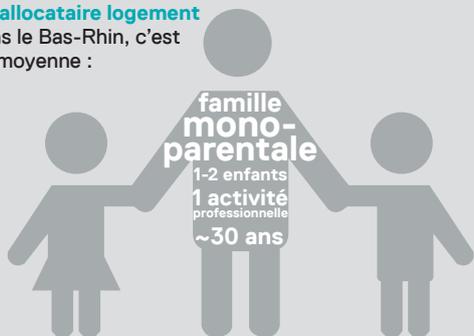
Qu'en est-il des maisons neuves en 2013 dans le Bas-Rhin ?

- 2 951 €/m²

- 88 m² en moyenne

PROFILS MOYENS DES ALLOCATAIRES LOGEMENT ET DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Un **allocataire logement** dans le Bas-Rhin, c'est en moyenne :



Un **demandeur de logement social** dans le Bas-Rhin, c'est en moyenne :

Il a des revenus inférieurs au plafond **PLA-I** et est déjà **locataire du parc HLM**. La demande se fait au **motif d'un logement trop petit** et pour un **appartement de 3 pièces**.



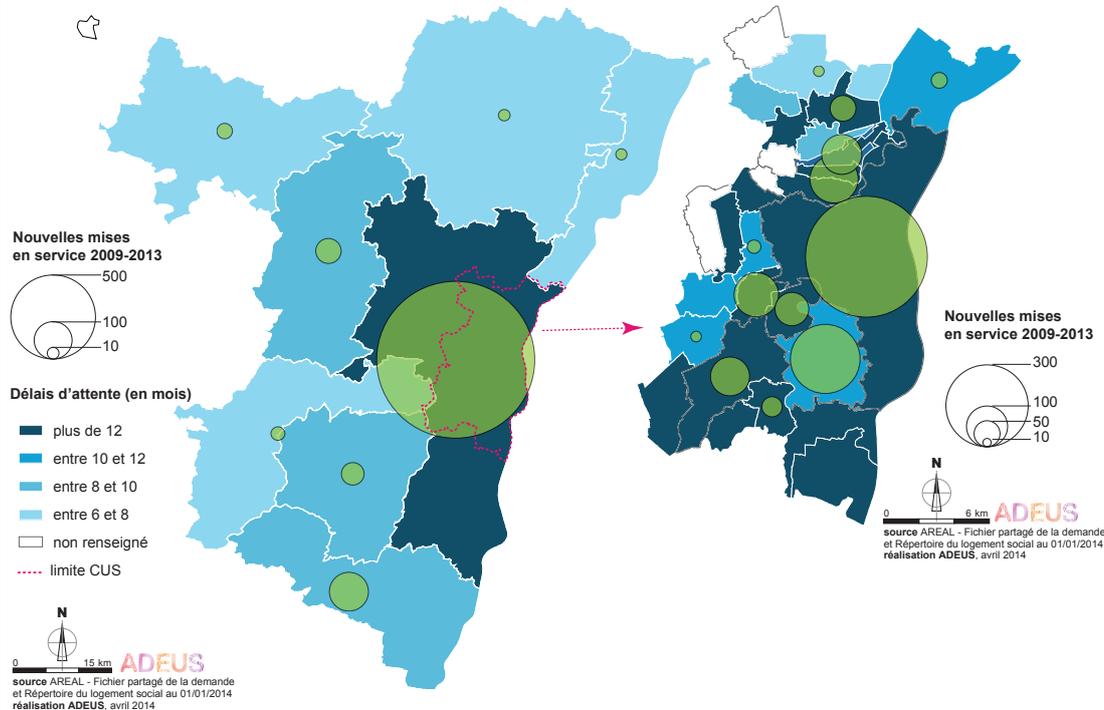
Zoom sur la part des allocataires qui ont un **taux d'effort net supérieur au seuil de solvabilisation (> 30 %)** :

- * 36,4 % des accédants à la propriété
- * 35,4 % des locataires du parc privé
- * 4,8 % des locataires du parc social

Texte explicatif : ces « profils moyens » illustrent schématiquement les principales caractéristiques des allocataires logement et des demandeurs de logements sociaux en 2013. Ils permettent, sans effacer les particularités et écarts dans chaque panel, d'avoir une vision rapide et synthétique des grandes tendances.

sources : CAF Bas-Rhin 2013 - AREAL, fichier partagé de la demande au 1er janvier 2014

MISES EN SERVICE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET DÉLAIS D'ATTENTE DES DEMANDES SATISFAITES



Repères :

La proportion de personnes vivant sous le seuil de pauvreté défini par les pouvoirs publics (soit avec moins de 977 € par mois), en France métropolitaine est de 14,3 %.

Dans le Bas-Rhin, cette proportion est de 12,3 %.

A RETENIR :

Malgré des efforts de diversification de l'offre, la distance est encore importante entre **besoins/capacité financière** des ménages et **offre** en logements disponibles sur le territoire.



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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**
 Equipe projet ODH : **Sandrine Lechner** (chef de projet), **Amandine Herbeth** (responsable de livrable), **Fanny Chailloux**, **Maryline Roussette** - N° projet : **1.1.2.4**
 Photos : **Jean Isenmann** - Mise en page : **Sophie Monnin**

© ADEUS - Numéro ISSN : 2110-4794
 Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org