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

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2012 :

UN CONTEXTE NATIONAL QUI N'ÉPARGNE PLUS LE BAS-RHIN

43

AVRIL 2013

HABITAT

L'année 2011 avait marqué un ralentissement des mises en chantier dans le Bas-Rhin. Cette tendance s'est clairement confirmée en 2012 avec une chute généralisée des logements autorisés, commencés et vendus.

Les questions de disparités territoriales s'effacent progressivement au profit des effets d'une crise nationale du logement : une baisse de la construction de logements inégalée depuis 50 ans.

Les prix de l'immobilier restent, pour l'instant, à des niveaux élevés, mais la chute du volume des ventes, cumulée à l'allongement des délais d'écoulement, seraient de nature à amorcer un ajustement des prix pratiqués.

Les difficultés financières des ménages continuant à croître, l'écart entre besoins et offre en logements se creuse de plus en plus. Dans cette configuration, les obstacles des ménages bas-rhinois pour accéder au logement se renforcent.

Baisse généralisée des mises en chantier de logements et des autorisations de construire dans le Bas-Rhin

PRINCIPAUX INDICATEURS DE LA CONSTRUCTION EN 2012 DANS LE BAS-RHIN

	2012	TENDANCE N-1	FRANCE
LOGEMENTS AUTORISÉS	8 613	- 10 %	- 8 %
LOGEMENTS COMMENCÉS	6 610	- 13 %	- 18 %
LOGEMENTS VENDUS	2 120	- 15 %	- 17,9 %

Source : Sitadel2, DREAL Alsace 2012 – ECLN, DREAL Alsace 2012

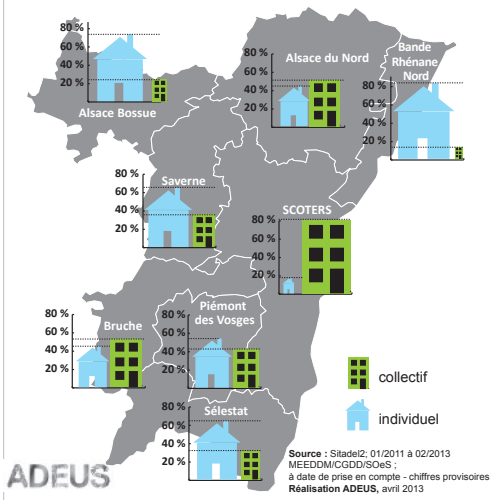
SITUATION PAR RAPPORT AUX PRINCIPALES MÉTROPOLES

	2011	2012
GRAND LYON	11 300	11 106
GRAND TOULOUSE	10 461	7 763
NANTES MÉTROPOLE	9 321	6 210
BORDEAUX	10 526	4 963
MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE	7 033	7 762
MONTPELLIER AGGLOMÉRATION	5 885	5 222
LILLE MÉTROPOLE	5 610	6 258
RENNES MÉTROPOLE	4 215	3 916
STRASBOURG	**4 277**	**3 694**
ROUEN	2 467	1 876
TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE	2 321	1 434
NICE - CÔTE D'AZUR	2 611	2 632

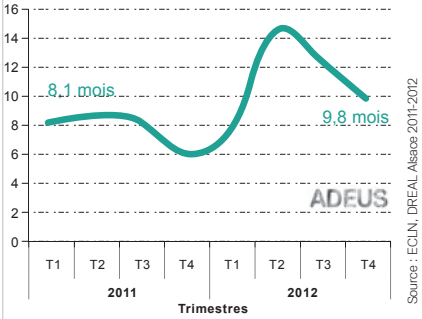
Source : Sitadel2 - MEEDDM/CGDD/SOeS, à date de prise en compte - chiffres provisoires, février 2013

*Un niveau de construction en baisse entre 2011 et 2012

RÉPARTITION INDIVIDUEL/COLLECTIF DES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER DE 2011 À DÉBUT 2013



DELAI D'ÉCOULEMENT DES APPARTEMENTS DANS LE BAS-RHIN EN 2011/2012



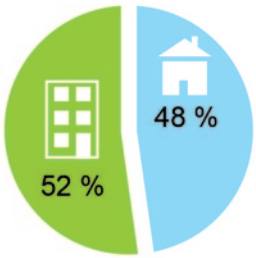
A retenir :

Un contexte national de crise du logement... : une baisse de la construction de logements inégalée depuis 50 ans et des perspectives similaires pour 2013.

... qui n'épargne plus le Bas-Rhin : baisse des autorisations de construire et des mises en chantier en 2012.

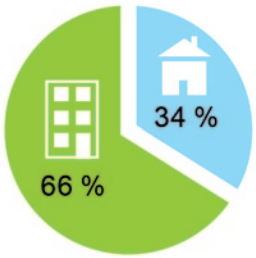
D'après les mises en chantier, le poids de la métropole strasbourgeoise se stabilise, en 2012, à un niveau élevé. Avec 55 % de l'ensemble des ouvertures de chantier bas-rhinoises, la métropole assure et renforce son rôle de pôle.

Le collectif toujours plus présent dans l'offre en logements



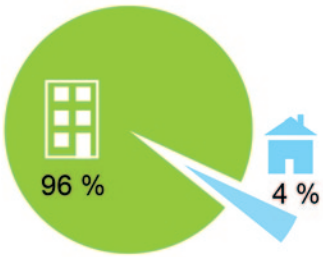
Total logements

Parmi les 501 733 logements bas-rhinois, on compte quasiment autant de maisons que d'appartements.



Commencés en 2012

Parmi les 6 610 logements commencés en 2012, l'offre collective en représente les deux tiers.



Vendus en 2012

Parmi les 2 120 logements vendus en 2012, seuls 4 % sont des maisons individuelles, contre plus de 2 000 appartements.

Source : INSEE, RP2009 - Sitadel2, DREAL Alsace 2012 - ECLN, DREAL Alsace 2012

Repères France entière :

En 2012, parmi les logements commencés en France, 49 % étaient des maisons individuelles, contre 35 % pour le Bas-Rhin.

Avec 1 836 logements financés en 2012 dans le Bas-Rhin (dont 1 376 dans la CUS), le logement social enregistre une très forte progression.

Des niveaux de prix qui restent élevés, en particulier pour les appartements

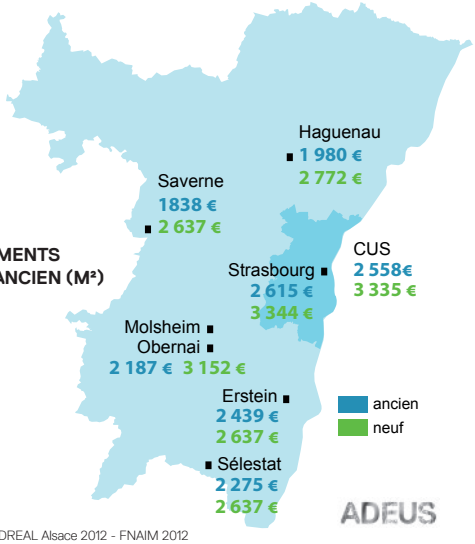
PRINCIPAUX INDICATEURS DE PRIX DANS LE BAS-RHIN

	MAISONS			APPARTEMENTS		
	Vente neuf	Vente ancien	Location	Vente neuf	Vente ancien	Location
PRIX EN €/M²	2 730	1 933	7,8	3 163	2 369	9,5
SURFACE MOYENNE EN M²	95	136	120	61	71	60

Source : ECLN, DREAL Alsace 2012 - FNAIM 2012

Dans la CUS, on observe, entre 2011 et 2012, un regain dans la progression de la hausse des loyers : elle est de + 1,4 % pour les loyers moyens et de + 2,6 % pour les loyers de relocation.

PRIX DES APPARTEMENTS NEUF ET ANCIEN (M²)



source : ECLN, DREAL Alsace 2012 - FNAIM 2012

Repères :

Prix moyens des appartements neufs :

- en France : 3 861 €/m²
- en Alsace : 3 128 €/m²
- dans la CUS : 3 334 €/m²

Les terrains à bâtir à vocation d'habitation dans la CUS en 2012 :

- 108 dossiers de DIA
- 21 659 €/are

A retenir : malgré un contexte non favorable, les prix constatés, en 2012 dans le Bas-Rhin, se situent encore à des niveaux élevés. Par ailleurs, le volume des ventes chute et les délais d'écoulement s'allongent : des premiers ajustements de niveaux de prix ?

Un marché qui accentue les difficultés de logements

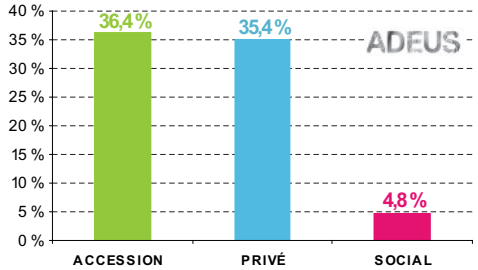
PRINCIPAUX INDICATEURS DE BESOINS EN LOGEMENTS DANS LE BAS-RHIN

	NOMBRE	EVOLUTION RÉCENTE
ALLOCATAIRES LOGEMENT	75 437	stable
DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX	22 144	stable
DEMANDES AUPRÈS DU FSL	2 485	stable

Source : CAF Bas-Rhin 2012, AREAL - Fichier partagé de la demande au 1er janvier 2013, FSL 2012

PART DES MÉNAGES ALLOCATAIRES DONT LE TAUX D'EFFORT NET EST SUPÉRIEUR AU SEUIL DE SOLVABILISATION

(Taux d'effort net supérieur à 30 %, répartition dans chaque parc)



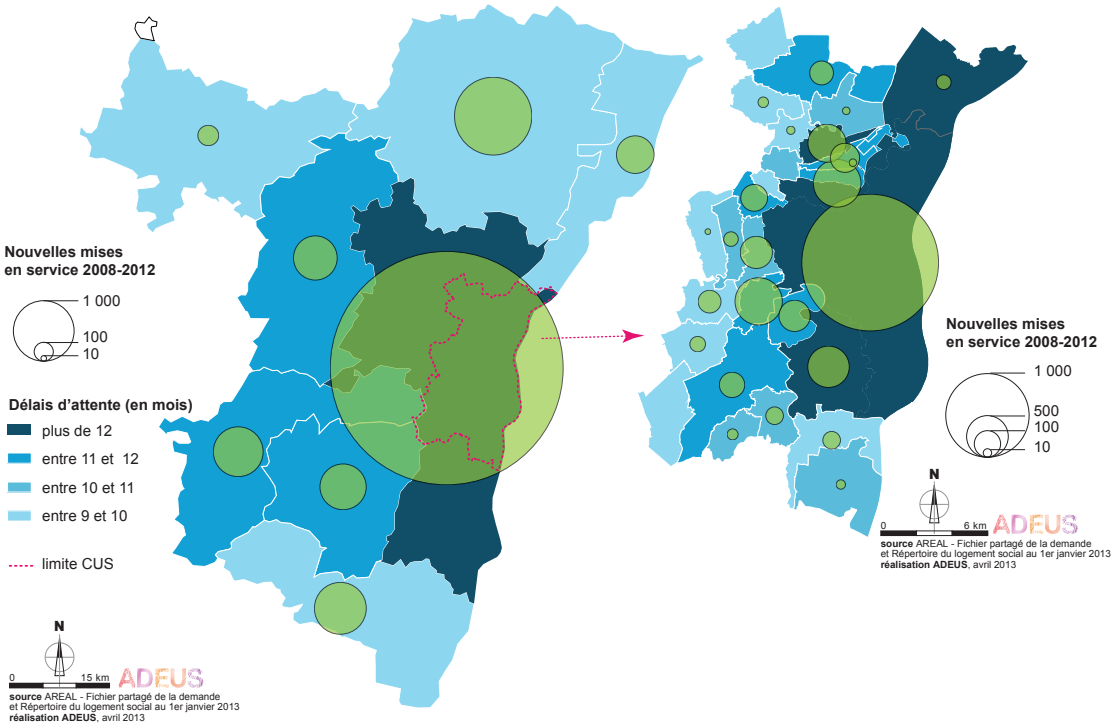
Source : CAF Bas-Rhin, 2012

Repères :

La proportion de personnes vivant sous le seuil de pauvreté en France métropolitaine (soit avec moins de 964 € par mois) est de 14,1 %.

Dans le Bas-Rhin, cette proportion est de 11,9 %.

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



A retenir :
Des besoins qui peinent toujours à trouver des solutions financièrement acceptables.

ADEUS
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), Fanny Chailloux, Amandine Herbeth, Maryline Roussette** Photos et mise en page : **Jean Isenmann**

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