

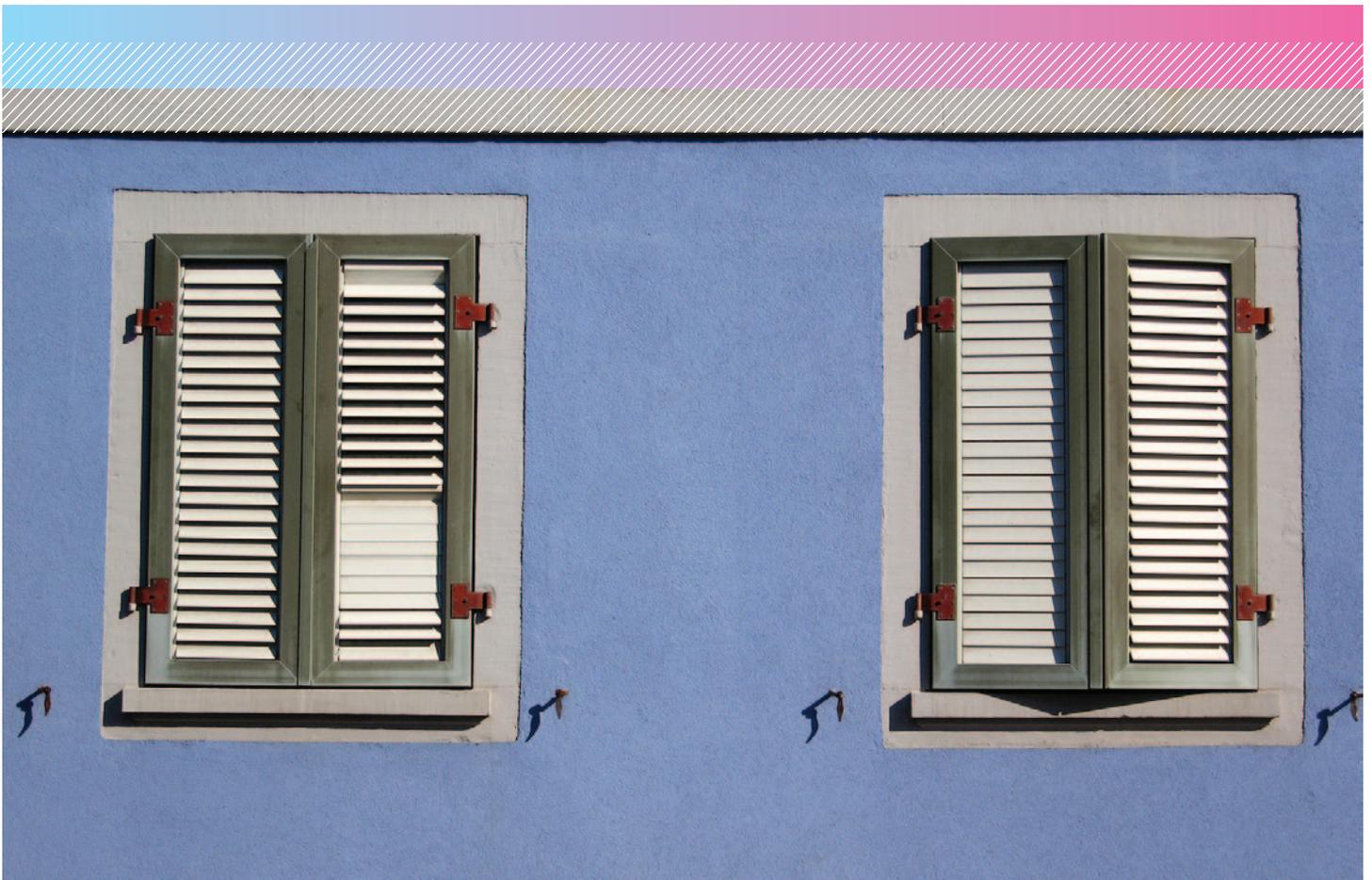
# LA VACANCE DANS LE PARC PRIVÉ :

## ZOOM SUR L'ALSACE DU NORD ET LA BANDE RHÉNANE NORD

88

NOVEMBRE 2012

↖ ↗ ↘ ↙ ↕ ↞ ↠ ↡ ↢ ↣ ↤ ↥ ↦ ↧ ↨ ↩ ↪ ↫ ↬ ↭ ↮ ↯ ↰ ↱ ↲ ↳ ↴ ↵ ↶ ↷ ↸ ↹ ↺ ↻ ↼ ↽ ↾ ↿ ↺ ↻ ↼ ↽ ↾ ↿ Ⓢ HABITAT



La vacance des logements est un phénomène complexe car le fait qu'un logement ne soit pas occupé à un moment donné peut s'expliquer par une multiplicité de facteurs : vétusté du logement, loyer trop élevé, succession non résolue, etc.

Ce phénomène est cependant indispensable à cerner et à comprendre. Car, d'une part, c'est un bon révélateur de l'état de tension du marché immobilier. Trop de logements vacants indiquent une offre plus élevée que les besoins et vice versa.

D'autre part, la vacance est aussi intéressante car la mobilisation de logements inoccupés peut constituer un vrai levier d'actions pour les politiques de l'habitat.

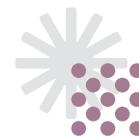
Dans le Bas-Rhin, le taux de vacance de l'ensemble des logements demeure remarquablement stable depuis quelques années et touche majoritairement le parc privé.

La répartition des logements inoccupés et surtout leur évolution varient cependant sensiblement selon les différents territoires de SCoT du Bas-Rhin.

Bien que dans la moyenne départementale, les territoires des SCoTS de l'Alsace du Nord (SCoTAN) et de la Bande Rhénane Nord (SCoT de la BRN) ont connu des évolutions importantes de leur parc privé vacant ces dernières années.

L'analyse des caractéristiques de ces deux territoires permet de mieux expliquer ce constat et, partant, d'évaluer les possibilités d'actions en la matière.

# Deux territoires aux caractéristiques marquées



## Des territoires aux dimensions différentes

### → Des poids de population et de logement fort différents...

Par sa taille et sa population, l'Alsace du Nord représente le deuxième SCoT du Bas-Rhin en importance après celui de la Région de Strasbourg. Il abrite aussi la deuxième agglomération du département, Haguenau-Bischoffwiller.

De plus, avec plus de 66 000 logements au total, ce territoire compte plus d'un dixième des 500 000 logements que compte le Bas-Rhin en 2009.

Le territoire de la Bande Rhénane Nord est certes moins peuplé et avec moins de 20 000 logements, il occupe l'avant-dernière position devant celui de l'Alsace Bossue. Pourtant, il connaît une des plus fortes dynamiques de population de ces dernières années, comme le montre le graphique ci-contre.

### → ... et une forte dynamique de construction dans les deux cas

Ces deux territoires de SCoT sont marqués par une forte dynamique de la construction neuve. De 1999 à 2010, plus de 10 000 logements ont été construits dans le SCoTAN et plus de 4 000 dans le SCoT de la BRN. Ce dynamisme va de pair avec l'évolution démographique, positive dans les deux territoires.

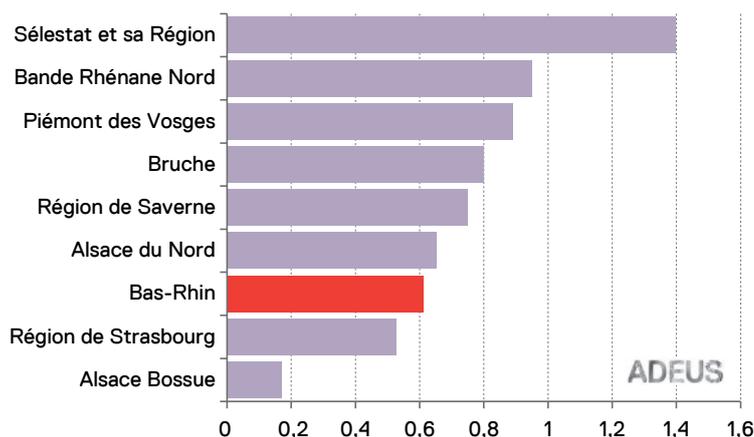


DYNAMIQUE DE POPULATION ET DE LOGEMENTS DANS LE SCOTAN ET LA BANDE RHÉNANE NORD

	SCoTAN	BRN
Population 2009	153 100	46 262
Population dans le Bas-Rhin	14 %	4 %
Evolution 1999-2009	7 %	10 %
Nombre de logements 2009	66 276	22 999
Logements % Bas-Rhin	13 %	5 %
Constructions neuves 99-2010	11 457	4 135
Constructions % Bas-Rhin	15 %	5 %

Sources : INSEE RP 99, RR09 ; DREAL Alsace/CEDD/SIS-SITADEL

DYNAMIQUE DU GAIN DE POPULATION EN % : LA BANDE RHÉNANE NORD EN DEUXIÈME POSITION



Sources : INSEE, RP 99, RR 08

## Des caractéristiques d'habitat assez marquées

### → Une grande majorité de propriétaires

Avec **72 %** de propriétaires dans le SCoTAN et **77 %** dans le SCoT de la BRN, les deux territoires sont bien au-dessus de la moyenne départementale située aux alentours de **57 %**.

De ce fait, la part du locatif (privé et social) est moins importante, soit **25 %** dans le SCoTAN et **20 %** dans le SCoT de la BRN.

### → Une prédominance des logements individuels

La grande majorité des logements dans les deux territoires sont des maisons individuelles (**70 %** en Alsace du Nord et **79 %** dans la Bande Rhénane Nord). Par conséquent, le collectif est réduit, respectivement **30 %** et **21 %**, contre **52 %** pour le département.

De ce fait, les logements de 5 pièces sont proportionnellement les plus présents sur les deux territoires (**51 %** des logements dans le SCoTAN et **54 %** dans le SCoT de la BRN, contre **39 %** pour le département). Corrélativement, ils comptent une offre moins développée de logements de petite taille. En effet, le SCoTAN compte **11 %** de logements d'une ou 2 pièces et le SCoT de la BRN **7 %**, contre **19 %** pour la moyenne bas-rhinoise.

### → Une offre sociale limitée

L'Alsace du Nord se situe en deuxième position après la Région de Strasbourg (territoire du SCoTERS) en termes d'offre de logements sociaux, avec **25 logements sociaux pour 1 000 habitants**. Cette offre se concentre aux trois-quarts dans trois villes : Haguenau, Bischwiller et Wissembourg.

La Bande Rhénane Nord abrite seulement **14 logements sociaux pour 1 000 habitants**. Ici aussi, cette offre est concentrée à **90 %** dans les plus grandes communes.

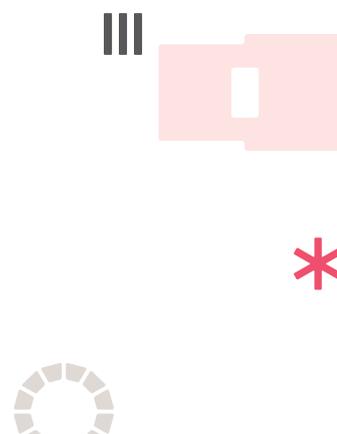
### → Un taux de logements inconfortables encore très important

Alors que le nombre de logements de qualité médiocre a beaucoup reculé dans l'ensemble du département, il reste très important dans les deux territoires du SCoT de la BRN et du SCoTAN. Ces logements concernent surtout le parc construit avant 1949. Ainsi **34 %** du parc ancien est concerné dans la Bande Rhénane Nord et **21 %** en Alsace du Nord, contre **9 %** pour le département.

## CORRÉLATION VÉTUSTÉ ET ANCIENNETÉ SUR LE PARC GLOBAL

Date construction	Avant 1949			De 1949 à 1989			De 1990 à 1999		
	1 à 4	5 ou 6	7 ou 8	1 à 4	5 ou 6	7 ou 8	1 à 4	5 ou 6	7 ou 8
Catégorie confort									
Alsace Bossue	0 %	89 %	11 %	3 %	96 %	1 %	5 %	95 %	0 %
<b>Alsace du Nord</b>	<b>1 %</b>	<b>79 %</b>	<b>21 %</b>	<b>4 %</b>	<b>95 %</b>	<b>1 %</b>	<b>10 %</b>	<b>90 %</b>	<b>0 %</b>
<b>Bande Rhénane Nord</b>	<b>1 %</b>	<b>66 %</b>	<b>34 %</b>	<b>6 %</b>	<b>93 %</b>	<b>1 %</b>	<b>14 %</b>	<b>86 %</b>	<b>0 %</b>
Bruche	3 %	90 %	7 %	10 %	88 %	1 %	19 %	81 %	0 %
Piémont des Vosges	3 %	86 %	11 %	14 %	85 %	1 %	21 %	79 %	0 %
Région de Saverne	2 %	89 %	10 %	7 %	92 %	1 %	14 %	86 %	0 %
Région de Strasbourg	5 %	90 %	5 %	11 %	88 %	0 %	18 %	82 %	0 %
Sélestat et sa région	2 %	85 %	12 %	11 %	88 %	1 %	29 %	70 %	0 %
Bas-Rhin	4 %	87 %	9 %	10 %	90 %	1 %	17 %	83 %	0 %

Source : MEDDTL-Filocom d'après DGI 2011



Le fichier FILOCOM établit un classement global du parc de logements selon leur qualité.

Les chiffres :

- \* de 1 à 4 caractérisent les logements allant de "Grand luxe" à "Confortable".
- \* 5 ou 6 désignent les logements "assez confortables" et "ordinaires".
- \* 7 ou 8, les logements "médiocres", voire "très médiocres".

# Grandes évolutions de la vacance 1999-2009



## → Une stabilité d'ensemble qui masque des différences territoriales

En 2009, le Bas-Rhin compte un peu plus de 33 000 logements vacants, soit **6,6 %** de l'ensemble de son parc de logements à cette date. Ce taux demeure **très stable**, puisqu'il reste quasi identique à celui observé en 1999.

Il faut noter en outre que ce taux de vacance correspond au niveau de 7 % habituellement admis par les professionnels de l'immobilier comme étant nécessaire à une bonne fluidité du marché.

Cependant, derrière cette stabilité d'ensemble se cachent **des variations très importantes selon les territoires**.

Ainsi, le taux de vacance **a sensiblement augmenté dans les territoires hors CUS**, passant de 5,3 % en 1999 à 6,8 % en 2009, tandis que dans la Communauté urbaine ce taux chute de 8,1 % à 6,4 % sur la même période.

Ce constat s'explique en grande partie par le niveau de construction de nouveaux logements qui a été nettement plus dynamique dans les territoires hors CUS.

Ainsi, comme le montre le graphique ci-contre, **la construction dans le hors CUS augmente fortement** ces dix dernières années pendant qu'elle chute dans la CUS, bien que le processus semble s'inverser sur les trois dernières années.

Ainsi, l'important accroissement de l'offre de nouveaux logements hors CUS a visiblement permis une relative détente, que traduit l'augmentation du taux de vacance.

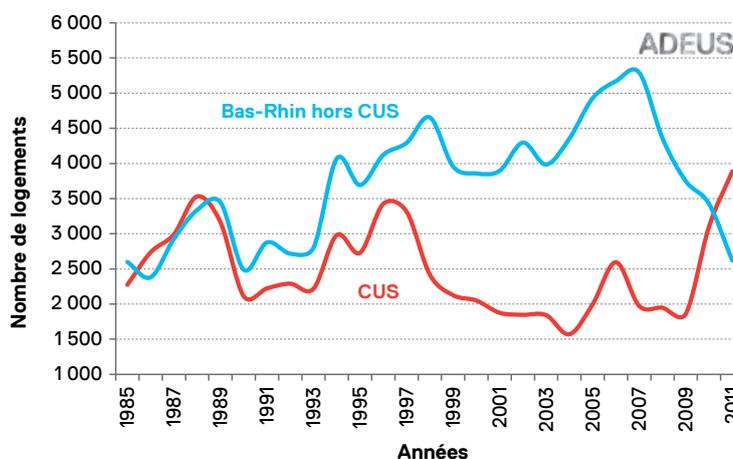


LE TAUX DE LOGEMENTS VACANTS DANS LE BAS-RHIN EN 1999 ET EN 2009

SCoT/Territoires	1999	2009
Alsace Bossue	6,3 %	8,3 %
Alsace du Nord	5,5 %	6,7 %
Bande Rhénane Nord	4,7 %	6,4 %
Bruche	5,1 %	6,9 %
Piémont des Vosges	5,9 %	7,8 %
Région de Saverne	5,5 %	7,7 %
Région de Strasbourg	7,4 %	6,2 %
Région de Strasbourg hors CUS	4,2 %	5,4 %
Communauté Urbaine de Strasbourg	8,1 %	6,4 %
Sélestat et sa Région	6,2 %	7,3 %
Bas-Rhin	6,6 %	6,6 %
Bas-Rhin hors SCoTERS	5,6 %	7,2 %
Bas-Rhin hors CUS	5,3 %	6,8 %

Source : INSEE RP 99, RR09

NOMBRE DE LOGEMENTS ORDINAIRES MIS EN CHANTIER DANS LE BAS-RHIN ENTRE 1985 ET 2010



Sources : DREAL Alsace/CEDD/SIS-SITADEL

### → Tous les territoires en hausse, à l'exception de celui du SCoTERS

En 2009, les taux de vacance varient de 6,2 % pour le plus bas (SCoTERS) à 8,3 % pour le plus haut (SCoT d'Alsace Bossue). Au cours de la décennie 1999-2009, tous les territoires montrent une même tendance à la hausse de leur taux de vacance, à l'exception du SCoTERS qui a vu sa part de logements vacants diminuer de 7,4 % à 6,2 %. Toutefois, la partie hors CUS du SCoTERS connaît également une hausse de la vacance : 4,2 % en 1999 et 5,4 % en 2009. Ainsi, la CUS apparaît comme le seul territoire du Bas-Rhin où le taux de vacance a baissé.

### → Le SCoT de la BRN et le SCoTAN dans la moyenne malgré de fortes augmentations

En 2009, le taux de logements vacants dans le territoire de la Bande Rhénane Nord est de 6,1 %, un taux légèrement inférieur à celui du département. Dix ans auparavant, il était de 4,5 %, soit le taux le plus bas du Bas-Rhin. L'augmentation de la vacance y a donc été significative et elle est à mettre en parallèle avec la progression du stock de logements de + 23 % entre 1999 et 2009, soit près du double de la hausse départementale (+ 13 %).

Le territoire de l'Alsace du Nord présente quant à lui un taux de logements vacants de 6,7 % en 2009, et se situe ainsi au niveau de la moyenne départementale. Par rapport à l'année 1999, ce taux de vacance a augmenté puisqu'il se situait à 5,5 % et était inférieur à la part de vacance dans le département, alors de 6,6 %. Ce constat est également à mettre en regard avec la progression du parc de logements de + 15 % dans le SCoTAN sur la même période.

Les deux territoires de l'Alsace du Nord et de la Bande Rhénane Nord ont donc vu leur taux de vacance augmenter, avec une hausse plus marquée dans le second.

Malgré cette hausse, avec des taux de vacance les plus bas du département ils se situent juste derrière la Région de Strasbourg.

### → Les logements vacants : des caractéristiques particulières

Quel que soit le territoire, la vacance touche principalement deux catégories de parcs : les logements anciens et le collectif.

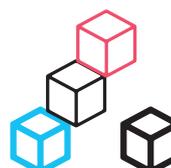
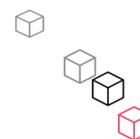
Ainsi, pour l'ensemble du département, **46 % des logements vacants datent d'avant 1949** alors même qu'ils ne représentent que 31 % du parc global bas-rhinois. Ce constat est particulièrement significatif dans les territoires de la Bande Rhénane Nord et de l'Alsace du Nord. Ainsi, **41 %** des logements vacants dans le SCoT de la BRN datent d'avant 1949 (23 % seulement de son parc global) et **46 %** dans le SCoTAN (30 % de son parc global).

D'autre part, le collectif est plus concerné avec 8 % de logements vacants contre 5 % pour les maisons individuelles. Il est à noter cependant que la vacance dans le collectif a diminué dans le SCoTERS, passant de 9 % en 1999 à 7 % en 2009. Elle progresse par contre de façon significative hors CUS, passant de 8 % à 10,5 %.

### → Une vacance plus forte en s'éloignant de l'agglomération strasbourgeoise

Au regard de la carte départementale, tous les territoires comptent des communes avec des taux de vacance élevés. En partant de la Région de Strasbourg, moins touchée par ce phénomène, le nombre de communes avec une part significative de logements vacants se multiplie en approchant les franges éloignées du département.

Les territoires de l'Alsace du Nord et de la Bande Rhénane Nord n'échappent guère à ce constat. En effet, c'est leur partie septentrionale qui regroupe davantage de communes, où le taux de vacance dépasse les 7 %, voire les 10 %, alors que dans le sud de la Bande Rhénane Nord et dans l'agglomération de Haguenau-Bischwiller, la vacance reste assez basse.



→ **Des communes aux caractéristiques différentes**

L'Alsace du Nord compte 32 communes (environ un tiers des communes du territoire) avec un taux de vacance supérieur à 7 % en 2009, voire dépassant les 10 % pour 12 d'entre elles. La Bande Rhénane Nord en compte quant à elle 16 (sur 37), parmi lesquelles 2 dépassent les 10 %.

Les deux territoires comptabilisent ainsi 14 communes avec un taux de vacance de plus de 10 %. L'analyse de ces communes ne permet pas de dégager un schéma-type des caractéristiques susceptibles d'expliquer le niveau élevé de la vacance.

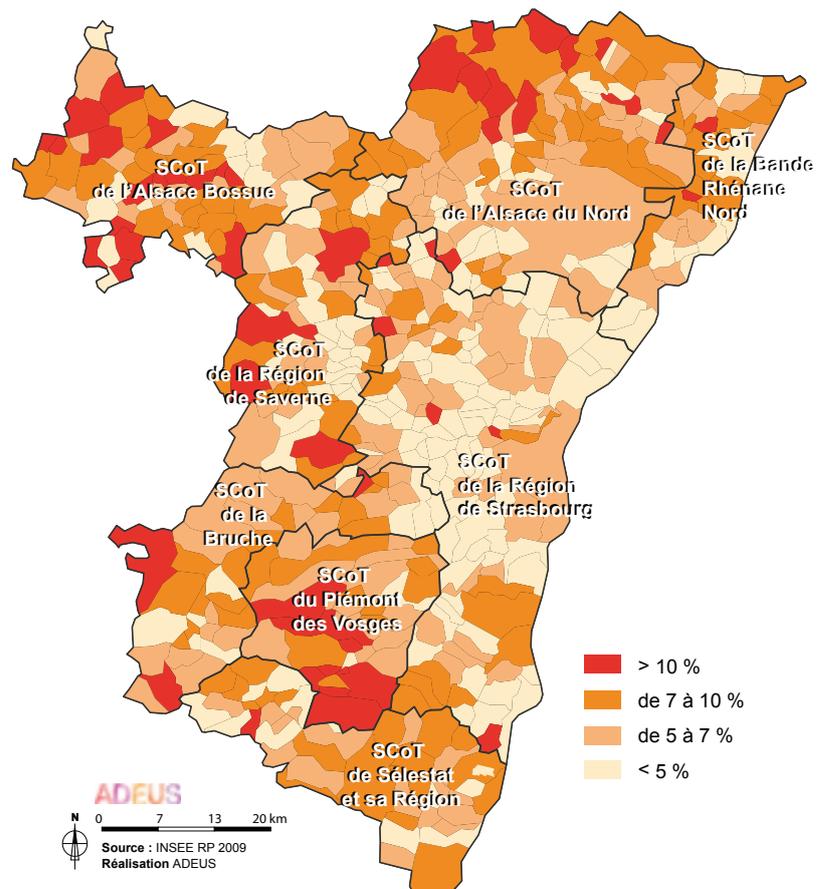
En effet, certaines de ces communes ont perdu de la population entre 1999 à 2009, d'autres en ont gagné. Elles ont par contre toutes vu leur nombre de ménages augmenter.

D'autre part, l'augmentation de la vacance n'a pas été uniforme dans ces 14 communes. Si elles dépassent toutes les 10 % en 1999, certaines avaient déjà un taux plus élevé que celui de leur SCoT respectif et d'autres, au contraire, un taux plus bas.

Finalement, ni les évolutions démographiques, ni celles du taux de vacance de ces 14 communes ne permettent de conclure à des facteurs communs d'explication.



**TAUX DE LOGEMENTS VACANTS PAR COMMUNES EN 2009**



# Le parc privé vacant : quelles spécificités ?



## Le parc privé : le plus touché par la vacance

En 2011, la très grande majorité des logements vacants dans le Bas-Rhin (85 %) appartient au parc privé. Ce fait est stable dans le temps puisque c'était déjà le cas en 2007.

Ce constat est valable quel que soit le territoire ; dans de nombreux cas, la part des logements privés vacants dépasse même les 90 %. Seule la Région de Strasbourg se distingue avec une proportion un peu moindre (82 %), du fait d'un nombre plus important de logements sociaux.

La Bande Rhénane Nord et, dans une moindre mesure, l'Alsace du Nord font partie des territoires où la part des logements vacants relevant du parc privé est parmi les plus élevées, avec des taux respectivement de 90 % et 88 %.

## Des logements assez confortables...

De manière globale, la vacance des logements dans le parc privé ne s'explique pas essentiellement par l'état de confort des logements.

Ainsi, pour l'ensemble du Bas-Rhin, **83 %** des logements privés vacants sont **assez confortables ou ordinaires** selon la définition fiscale (voir p.3).

Cependant, une part non négligeable du parc privé vacant est de qualité médiocre, voire très médiocre (9 %). Et en toute logique, la plupart de ces logements sont de construction ancienne datant d'avant 1949 et n'ont a priori pas bénéficié des grandes vagues de réhabilitation menées depuis plusieurs années dans le département.

LE TAUX DE LOGEMENTS VACANTS DANS LE BAS-RHIN EN 1999 ET EN 2009

SCOT	2007		2009		2011	
	Parc privé	Parc public	Parc privé	Parc public	Parc privé	Parc public
Alsace Bossue	95 %	5 %	92 %	8 %	92 %	8 %
Alsace du Nord	89 %	11 %	87 %	13 %	88 %	12 %
Bande Rhénane Nord	89 %	11 %	89 %	11 %	90 %	10 %
Haute-Bruche	92 %	8 %	92 %	8 %	90 %	10 %
Piémont des Vosges	94 %	6 %	94 %	6 %	93 %	7 %
Région de Saverne	92 %	8 %	92 %	8 %	90 %	10 %
Région de Strasbourg	80 %	20 %	81 %	19 %	82 %	18 %
Sélestat et sa Région	88 %	12 %	89 %	11 %	89 %	11 %
<b>Bas-Rhin</b>	<b>85 %</b>	<b>15 %</b>	<b>85 %</b>	<b>15 %</b>	<b>85 %</b>	<b>15 %</b>

Source : MEDDTL-Filocom d'après DGI 2011

LE TAUX DE LOGEMENTS VACANTS DANS LE BAS-RHIN SELON LE CONFORT EN 2011

	Grand luxe/ confortable	Assez confortable/ ordinaire	Médiocre/ très médiocre
<b>Bande Rhénane Nord</b>	<b>2 %</b>	<b>76 %</b>	<b>22 %</b>
Alsace Bossue	1 %	84 %	15 %
Sélestat et sa Région	9 %	77 %	14 %
Alsace du Nord	4 %	82 %	14 %
Piémont des Vosges	7 %	80 %	13 %
Région de Saverne	4 %	85 %	12 %
Bruche	7 %	82 %	11 %
Région de Strasbourg	10 %	85 %	4 %
<b>Total Bas-Rhin</b>	<b>8 %</b>	<b>83 %</b>	<b>9 %</b>

Source : MEDDTL-Filocom d'après DGI 2011



Dans cette partie, les données utilisées pour l'analyse sont issues du fichier Filocom. Il s'agit d'un fichier fiscal construit par la Direction Générale des Impôts. Son usage permet d'une part de disposer de données 2011 plus récentes que celles de l'INSEE, d'autre part de faire une analyse qualitative de la vacance ciblée sur le parc privé.

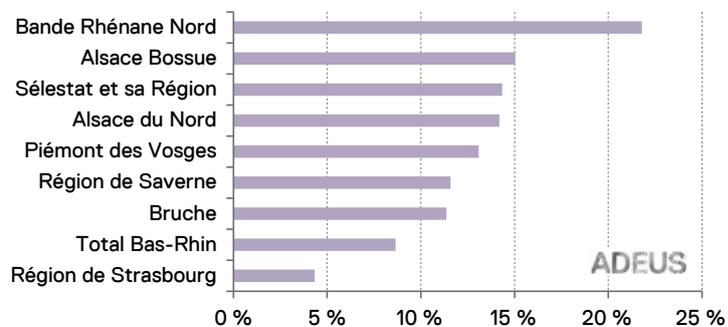
Si ce constat est valable pour tous les territoires, ceux du **SCoTAN et du SCoT de la BRN** se distinguent par un **taux particulièrement élevé** du parc privé vacant d'une **qualité médiocre à très médiocre**.

Dans le territoire de la Bande Rhénane Nord, **22 %** du parc privé vacant est de ce type, soit plus de deux fois la moyenne départementale. Et ces logements se répartissent de manière assez homogène entre les trois niveaux d'armature du SCoT.

Dans le territoire de l'Alsace du Nord, la proportion du parc dit médiocre est moindre, soit **14 %**, mais très supérieure à la plupart des autres territoires. En outre, il est intéressant de noter l'importante présence de ce parc dans les communes rurales (**41 %**) et dans le pôle (**31 %**).



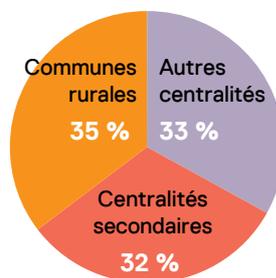
**PART DES LOGEMENTS MÉDIOCRES À TRÈS MÉDIOCRES DANS LE PARC PRIVÉ VACANT PAR TERRITOIRE DE SCOT EN 2011**



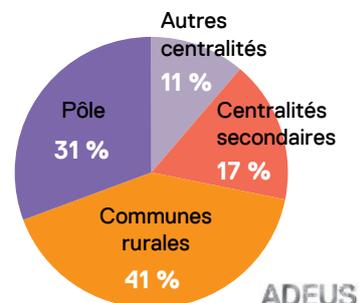
Source : MEDDTL-Filocom d'après DGI 2011

**LES LOGEMENTS MÉDIOCRES À TRÈS MÉDIOCRES SELON LES NIVEAUX D'ARMATURE URBAINE**

SCoT BRN



SCoTAN



Source : MEDDTL-Filocom d'après DGI 2011

### ... souvent en collectif

La vacance dans le parc privé touche d'abord des logements dans des immeubles collectifs. Ainsi, **73 %** des logements privés vacants dans le Bas-Rhin sont dans ce cas.

Si ce constat se vérifie dans la plupart des territoires de SCoT à des degrés variables, la Bande Rhénane Nord fait exception (avec, du reste, l'Alsace Bossue) avec une part plus importante de maisons individuelles privées vacantes (54 %). Si ce constat s'avère particulièrement dans les communes rurales (73 %), il est par contre nettement moindre dans les centralités (44 à 54 %).

L'Alsace du Nord est plus conforme aux autres territoires du Bas-Rhin, avec une part de logements vacants plus importante dans le collectif, même si la part de l'individuel n'est pas négligeable, se situant bien au-dessus de la moyenne départementale.

La répartition au sein de son armature urbaine montre une nette différence entre le pôle urbain – avec une vacance clairement dominante dans le collectif – et les communes rurales – où l'individuel privé vacant est majoritaire.

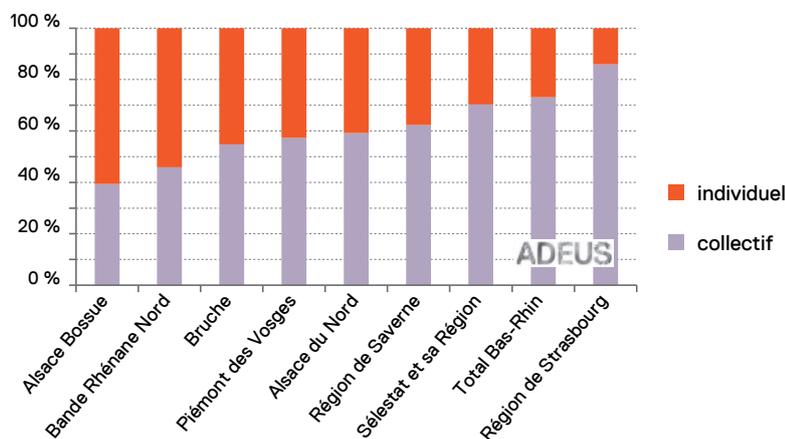


### Des logements de taille intermédiaire

Pour l'ensemble du département, les logements privés vacants sont d'abord des logements de 3-4 pièces (44 %), puis de 1-2 pièces (39 %). Les grands logements sont moins touchés (16 %).

Le territoire de la Bande Rhénane Nord compte également la plus grande part des logements privés vacants parmi les logements de taille intermédiaire, mais à un niveau plus élevé (53 %). Par contre, il se distingue par une proportion plus importante de grands logements privés vacants (22 %).

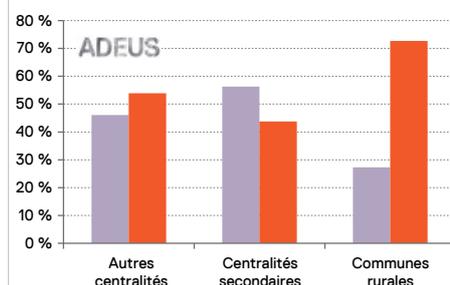
LE PARC PRIVÉ VACANT EN 2011 DANS LES TERRITOIRES DE SCOT SELON LE TYPE DE LOGEMENT



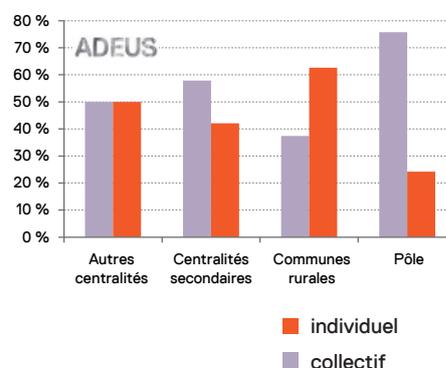
Source : MEDDTL-Filocom d'après DGI 2011

PARC PRIVÉ VACANT SELON LE TYPE DE LOGEMENT ET LE NIVEAU D'ARMATURE URBAINE

SCOT BRN



SCOTAN



Source : MEDDTL-Filocom d'après DGI 2011

Et cette répartition est assez homogène entre les différents niveaux de son armature urbaine.

L'Alsace du Nord aussi est assez proche des proportions relevées dans le département, avec néanmoins une part importante de grands logements vacants. Cependant, à l'intérieur de ce territoire, il faut noter une assez grande différence entre le pôle, dont la proportion de petits logements vacants est plus importante, et les communes rurales et autres centralités, qui comptent plus de grands logements vacants.



# Des coûts du logement élevés dans un contexte de crise

Le niveau des prix immobiliers peut constituer un facteur non négligeable d'explication de la vacance, dans la mesure où leur cherté peut dissuader des candidats au logement, a fortiori dans un contexte de crise économique.

## Un parc privé globalement cher

Dans l'ensemble du Bas-Rhin, les prix se situent à un niveau globalement élevé ces dernières années, tant à la location qu'à la vente.

Il faut noter également une faible dispersion des prix dans le département (hors SCoTERS), et par conséquent une généralisation de la tension du marché immobilier à tous les territoires.

Concernant plus précisément les SCoT de la **BRN et de l'Alsace du Nord**, les prix moyens des **biens anciens vendus** par la FNAIM sur une période récente (2009-2011) se trouvent **dans la moyenne** des prix constatés dans le Bas-Rhin sur la même période (exception faite du SCoTERS qui connaît des prix particulièrement élevés, car près de 80 % des biens qui y sont vendus le sont dans la CUS). Les **appartements** se sont négociés sur cette période en moyenne à **2 111 €/m<sup>2</sup>** dans la Bande Rhénane Nord et **2 030 €/m<sup>2</sup>** en Alsace du Nord.

Les prix moyens **à la location** dans le **parc privé** hors charges sur une période récente (2009-2011) sont quasiment identiques dans les deux territoires (**7,7 €/m<sup>2</sup>** dans le SCoTAN et **7,8 €/m<sup>2</sup>** dans la BRN). Ces prix figurent parmi les plus importants du département, juste après le SCoTERS (où les prix pratiqués dans la CUS tirent la moyenne vers le haut). Cela vaut pour tous les biens mis en location, et tout particulièrement pour les appartements.

### PRIX À LA VENTE DANS L'ANCIEN (€/M<sup>2</sup>)

	Appartement	Maison	Ensemble des biens vendus
Alsace Bossue	nc	nc	nc
Région de Saverne	1 826	1 749	1 770
<b>Bande Rhénane Nord</b>	<b>2 111</b>	<b>1 795</b>	<b>1 845</b>
<b>Alsace du Nord</b>	<b>2 030</b>	<b>1 811</b>	<b>1 882</b>
Bruche	2 203	1 816	1 901
Sélestat et sa région	2 107	1 824	1 920
Piémont des Vosges	2 171	2 031	2 079
Région de Strasbourg	2 458	2 314	2 406
<b>Moyenne Bas-Rhin</b>	<b>2 321</b>	<b>1 948</b>	<b>2 116</b>

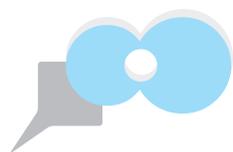
Source : FNAIM 2009 - 2011

### PRIX À LA LOCATION (€/M<sup>2</sup>)

	Appartement	Maison	Ensemble des biens loués
Alsace Bossue	nc	nc	nc
Région de Saverne	7,5	6,5	7,2
Sélestat et sa région	7,3	7,2	7,3
Bruche	7,8	7,0	7,6
Piémont des Vosges	7,6	7,5	7,6
<b>Alsace du Nord</b>	<b>7,9</b>	<b>7,0</b>	<b>7,7</b>
<b>Bande Rhénane Nord</b>	<b>8,0</b>	<b>7,3</b>	<b>7,8</b>
Région de Strasbourg	10,0	8,1	9,8
<b>Moyenne Bas-Rhin</b>	<b>9,4</b>	<b>7,5</b>	<b>9,2</b>

Source : FNAIM 2009 - 2011





## Le parc social : un concurrent potentiel ?

Enfin, en ce qui concerne les logements locatifs sociaux dans les deux territoires, on enregistre tout d'abord un niveau de prix médian supérieur à celui du département : **5,4 €/m<sup>2</sup>** pour la Bande Rhénane Nord et **5,3 €/m<sup>2</sup>** pour l'Alsace du Nord, contre 4,9 €/m<sup>2</sup> pour le Bas-Rhin. Ce constat s'explique en grande partie par un parc social plus récent dans les territoires hors CUS et de fait plus cher.

Pour autant, ces niveaux de loyers sociaux sont plus faibles que ceux pratiqués en moyenne dans le privé. Ce qui n'est sans doute pas sans impact sur la vacance dans ce dernier.

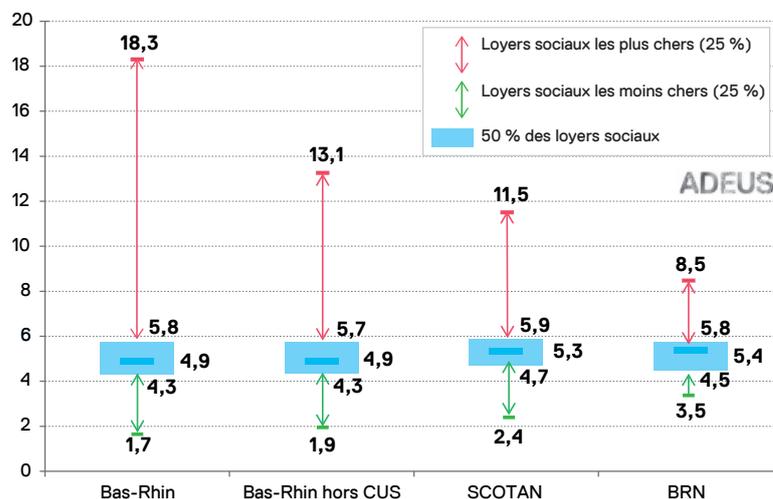
Cependant, il faut noter une plus faible dispersion des loyers sociaux dans les deux territoires qu'en moyenne dans le département, notamment dans la BRN.

Ainsi, en 2011, ces loyers (hors charges) s'échelonnent entre 3,5 €/m<sup>2</sup> et 8,5 €/m<sup>2</sup> dans la Bande Rhénane Nord, et 2,4 €/m<sup>2</sup> et 11,5 €/m<sup>2</sup> dans l'Alsace du Nord (contre par exemple, en moyenne, entre 1,7 €/m<sup>2</sup> et 18,3 €/m<sup>2</sup> dans les territoires bas-rhinois hors CUS).

Si les trois quarts des ménages déboursent moins de 6 €/m<sup>2</sup> pour se loger dans le parc social de la Bande Rhénane Nord et de l'Alsace du Nord (hors charges), il n'en demeure pas moins qu'un quart des logements locatifs sociaux dans ces deux territoires sont loués à des prix avoisinant ceux du marché locatif privé.

Ce constat relativise l'impact du développement du logement social comme facteur d'explication de la vacance dans le locatif privé.

LES NIVEAUX DES LOYERS SOCIAUX AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2011 (€/M<sup>2</sup>)



Source : RPLS, DREAL Alsace 2011

Avertissement : Graphique à titre exploratoire : les loyers sociaux sont issus du fichier RPLS, dont il s'agit là de la première exploitation. Ces travaux demandent à être confirmés dans le temps.





## Conclusion

**À l'échelle de l'ensemble du Bas-Rhin,** le taux de vacance des logements est demeuré très stable ces dix dernières années, avec **6,6 %** du parc total de logements en 2009. Ce taux correspond à un niveau considéré par les professionnels de l'immobilier comme nécessaire à une bonne fluidité du marché. Cependant, d'importantes variations sont à noter entre les territoires, s'expliquant en grande partie par le rythme de la construction neuve, qui a été du reste nettement plus dynamique hors CUS où l'on enregistre par conséquent une plus forte augmentation du taux de vacance.

85 % des logements vacants dans le département sont privés et sont pour la plupart assez confortables ou ordinaires ; le parc de qualité médiocre, bien que réduit, constitue encore 9 % du parc privé vacant. Les logements privés vacants se situent pour 73 % dans des immeubles collectifs et concernent d'abord les 3-4 pièces.

**À l'échelle de la Bande Rhénane Nord,** le taux de vacance de **6,4 %** en 2009 la situe à un niveau légèrement inférieur à celui du département. Son augmentation sensible ces dernières années s'explique par la très forte progression du stock de logements et de la population.

Encore plus que pour le département, les logements privés constituent l'écrasante majorité du parc vacant de ce territoire (à 90 %). Ce parc **se distingue** à la fois par une proportion importante de logements de **qualité médiocre à très médiocre** et par une part importante de **maisons individuelles**, particulièrement dans les communes rurales. Ceci explique aussi en grande partie la proportion plus importante qu'ailleurs de grands logements privés vacants (22 %), bien que le plus grand contingent concerne les logements de taille intermédiaire (53 %).

Enfin, la vacance du parc privé dans ce territoire n'est pas concentrée, elle se répartit de manière assez homogène entre les différents niveaux de l'armature urbaine du territoire.

**À l'échelle de l'Alsace du Nord,** le taux de vacance de 6,7 % en 2009 se situe au niveau de la moyenne départementale.

88 % de ce parc vacant relève du privé, avec une proportion de logements de qualité médiocre supérieure à la plupart des autres territoires et surtout très représentée, soit dans les communes rurales, soit dans le pôle urbain.

En outre, la plus grande part de ces logements privés vacants touche le collectif, même si la part de l'individuel n'est pas négligeable, se situant bien au-dessus de la moyenne départementale.

Enfin, la répartition entre les différents niveaux de l'armature urbaine du SCoTAN montre une assez grande différence entre le pôle, avec une proportion plus importante d'appartements vacants en collectif, et les communes rurales, qui comptent plus de grands logements vacants et en majorité dans l'individuel.



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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**  
Équipe projet : **Nadia Monkachi (chef de projet), Sandrine Lechner, Maryline Roussette**  
Photos : **Fabienne Commessie, 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](http://www.adeus.org)