LES NOTES DE L'ADEUS

FNAIM 67

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

L'ACCÈS AU LOGEMENT DANS LE BAS-RHIN : DES COÛTS ÉLEVÉS DANS UN CONTEXTE DE CRISE

72

JUILLET 2012

HABITAT

Depuis 2008, la FNAIM 67 et l'ADEUS ont développé un partenariat pour mieux analyser le marché des ventes et des mises en location dans le département du Bas-Rhin.

La mise à disposition des fichiers relatifs aux logements remis sur le marché en 2011 par la FNAIM permet de mesurer les niveaux de prix pratiqués.

En 2011, les prix, tant à la vente qu'à la location, s'établissent à un niveau élevé.

Malgré quelques spécificités territoriales, le Bas-Rhin reste caractérisé par une faible dispersion des prix.

L'amélioration de la saisie des données par les agents immobiliers a permis cette année d'analyser, outre la localisation, la nature et la taille des logements, certains autres facteurs explicatifs des niveaux de prix pratiqués (qualité, mode de chauffage, etc.).

Cela a également permis de détailler les prix à un niveau plus fin pour le cœur métropolitain et de mettre en exergue les différences importantes qu'il peut exister entre les quartiers.

Un coût toujours élevé, tant à la vente...

Des prix élevés dans les pôles

Dans l'ensemble du département du Bas-Rhin, le prix de vente moyen des biens FNAIM en 2011 s'élève à 2 139 €/m².

Cette moyenne cache des disparités territoriales, puisque plus on s'éloigne du cœur métropolitain moins les prix sont élevés.

Les prix de vente s'échelonnent de 1 700 €/m² à près de 2 500 €/m².

De manière générale, les prix sont globalement plus élevés dans les pôles[1] du département (plus de 2 300 €/m² contre 1 800 €/m² dans les villages). Cela s'explique à la fois par la nature des biens (offre plus diversifiée, notamment en petits logements) et par la proximité des services et équipements dans ces territoires.

Des appartements plus petits et plus chers

Le montant des transactions, qu'il concerne des appartements ou des maisons, peut connaître d'importantes variations.

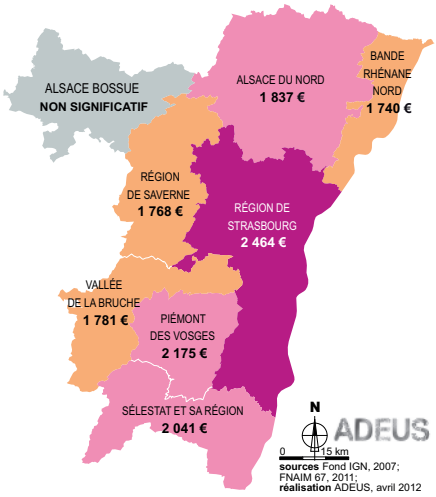
Ainsi, le prix moyen d'un appartement dans le département s'élève à environ 2 370 €/ m² pour une surface moyenne de 71 m². Le prix moyen d'une maison est de 1 933 €/m² pour une surface moyenne près de deux fois plus importante.

Comme on peut le voir sur la carte ci-contre, les prix des appartements sont relativement resserrés autour de la moyenne départementale, hormis pour les deux territoires extrêmes que sont la Région de Saverne et la Région de Strasbourg.

Ce constat est moins valable pour les maisons, dont le prix varie un peu plus fortement selon la localisation géographique. Le nord du territoire et la Vallée de la Bruche affichent des prix au m² significativement moins élevés, pour des logements globalement plus petits.

1. Le coeur métropolitain et alentours, Haguenau/Bischwiller, Wissembourg, Saverne, Sélestat, Molsheim et Obernai.

PRIX DE VENTE MOYEN DANS LE DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN EN 2011 (EN M²)



NOTE MÉTHODOLOGIQUE

La base de données se compose de l'ensemble des biens vendus et mis en location en une année par les adhérents FNAIM. Du fait du volume important de transactions et de la cohérence avec la structure de l'ensemble du parc de logements bas-rhinois, ce fichier fournit un échantillon représentatif de l'offre bas-rhinoise.

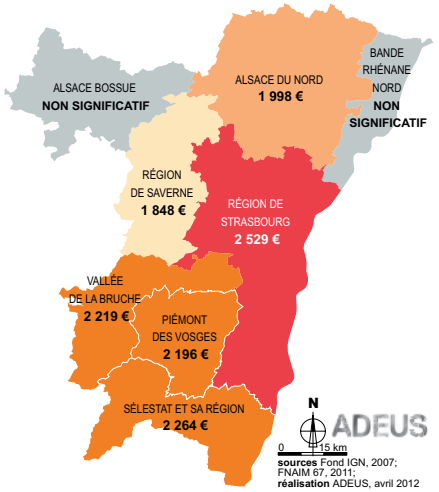
ZOOM

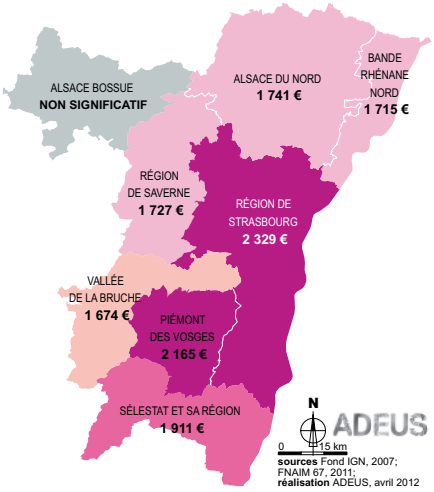
Prix de vente moyen des logements neufs dans le Bas-Rhin en 2011 :

- Maisons : 2 916 €/m²
- Appartements : 3 174 €/m²

source : ECLN, 2011

PRIX DE VENTE MOYEN DES APPARTEMENTS ET MAISONS DANS LE DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN EN 2011 (EN M²)





NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Les ventes de la FNAIM représentent environ 2000 transactions en 2011. Cette année encore le fichier de la FNAIM est représentatif de l'ensemble du parc bas-rhinois.

Le périmètre de la CUS et Strasbourg, territoires les plus chers

Le prix de vente moyen d'un logement dans la métropole Strasbourgeoise s'élève à 2 560 €/m² en 2011. Du fait du nombre important de transactions dans ce territoire (près de 40 % de l'ensemble), ces niveaux de prix élevés influent fortement sur la moyenne départementale.

Globalement, on observe une très faible dispersion des prix dans la métropole. Cela s'explique par deux facteurs principaux :

- dans le coeur métropolitain et ses alentours, les logements sont globalement plus petits et donc plus chers au m²,
- sur le reste du territoire, ce sont les maisons, biens qui restent peu développés et très recherchés dans la CUS, qui tendent à tirer les prix vers le haut. En effet, les maisons sont près de 150 €/m² plus chères que les appartements (2 670 €/m² contre 2 522 €/m²), alors même qu'elles ont près du double de surface (149 m² contre 77 m²).

Au sein même de la ville centre, on constate par contre d'importantes variations de prix. Ils s'échelonnent entre 2 260 €/m² et 3 100 €/m² en moyenne selon les zones[1].

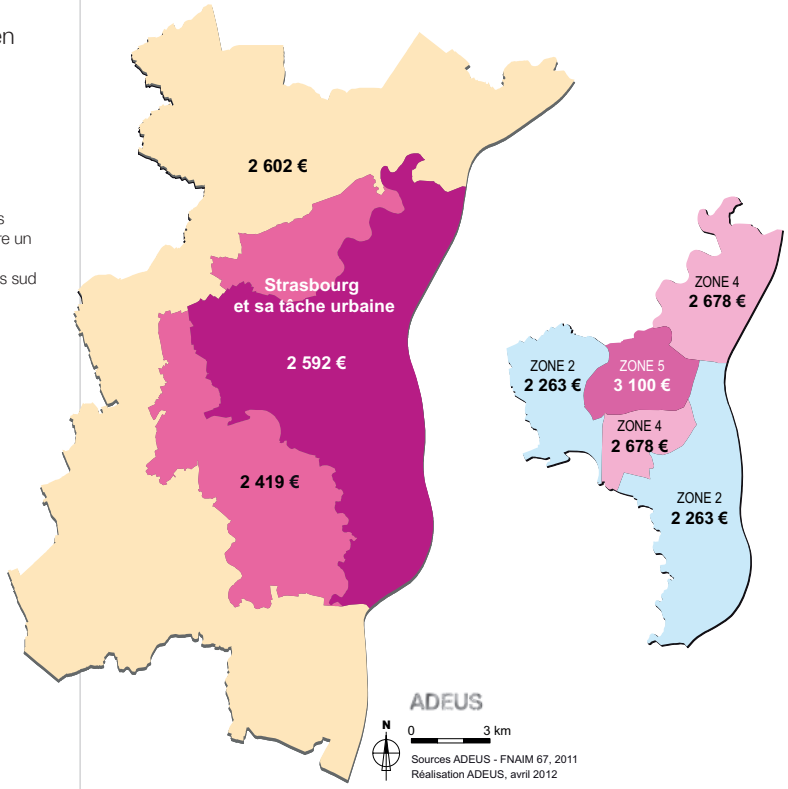
1. Les zones sont celles définies par l'enquête loyers CUS réalisée conjointement par l'OLAP et l'ADEUS. Elles regroupent des quartiers dont les caractéristiques sont proches et elles permettent d'atteindre un nombre suffisant de transactions pour les traitements.
Zone 2 : quartiers ouest (Cronenbourg, Koenigshoffen…) et quartiers sud (Port du Rhin, Meinau…).
Zone 4 : périphérie de l'hypercentre (Neudorf, Roberstau…).
Zone 5 : hypercentre strasbourgeois.

En toute logique c'est l'hypercentre strasbourgeois qui détient les niveaux de prix les plus élevés. Ceci s'explique par deux spécificités du coeur métropolitain :

- une concentration de biens de petite taille, qui sont les plus chers au m² ;
- une présence de biens d'exception (grands appartements dans des quartiers très valorisés, qui atteignent des prix au m² particulièrement élevés).

A l'inverse, ce sont les quartiers ouest et sud-est où les prix de vente sont les moins élevés. Cela s'explique en grande partie par le fait que ces zones sont moins valorisées et que la présence d'une offre locative sociale importante tend à réguler les niveaux de prix dans le privé.

PRIX DE VENTE MOYEN DANS LA CUS ET À STRASBOURG EN 2011 (EN M²)



... qu'à la location

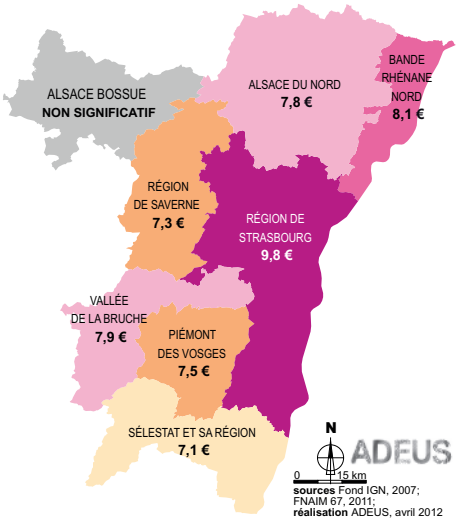
Une faible dispersion des loyers, sauf dans la région strasbourgeoise

En 2011, le loyer moyen dans le département du Bas-Rhin s'élève à 9,3 €/m². Globalement, dans le territoire hors SCOTERS, les prix sont relativement resserrés : entre 7,1 et 8,1 €/m². Seule la Région de Strasbourg affiche un loyer moyen proche des 10 €/m². Au vu du poids de l'offre locative privée dans ce territoire et de l'importance du nombre de mises en location, ce niveau de loyer élevé tire la moyenne départementale vers le haut.

Sur l'ensemble du territoire, la grande majorité des mises en location concernent des appartements, l'offre en maisons individuelles sur ce segment étant relativement rare.

Néanmoins, le nombre de mises en location réalisées en 2011 permet tout de même de sortir des loyers différenciés sur ces deux types d'offres.

LOYERS MOYENS DANS LE DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN EN 2011 (AU M²)



NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Les mises en location de la FNAIM représentent environ 3 100 transactions en 2011. Cette année encore, le fichier de la FNAIM est représentatif de l'ensemble du parc bas-rhinois.

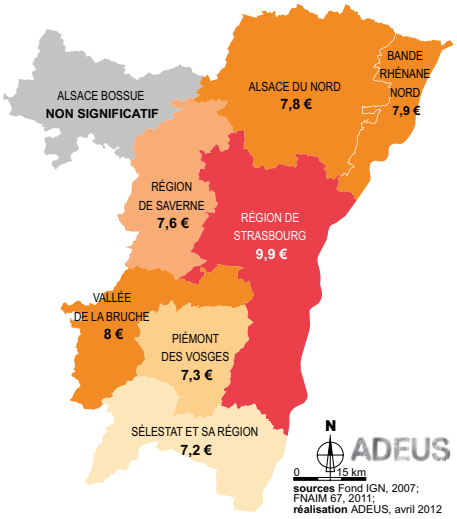
Les appartements : plus urbains, plus petits et plus chers

Les appartements représentent la grande majorité des biens mis en location et ont logiquement des loyers très proches de la moyenne.

On retrouve ainsi les mêmes constats que sur l'ensemble des mises en location : des loyers resserrés entre 7 et 8 €/m², sauf dans le SCoTERS (9,5 €/m²).

Ceci s'explique en grande partie par deux phénomènes :
- d'une part, l'attraction de la métropole qui a une offre incomparable dans le territoire en termes d'emploi, d'équipements et d'activités ;
- d'autre part, par la composition même de son parc, qui détient une forte proportion de petits appartements, plus chers au m².

LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS DANS LE DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN EN 2011 (AU M²)



Le loyer moyen des maisons dans le Bas-Rhin s'établit à 7,8 €/m² en 2011.

Ces biens ont des loyers près de 20 % moins élevés que les appartements, pour une surface moyenne deux fois plus importante.

En termes de répartition spatiale, on peut faire les mêmes constats que précédemment : le territoire du SCOTERS se distingue à nouveau très nettement du reste du département avec un loyer moyen qui dépasse les 8 €/m². Ce constat s'explique en grande partie par la rareté de cette offre sur ce territoire, et en particulier dans la métropole.

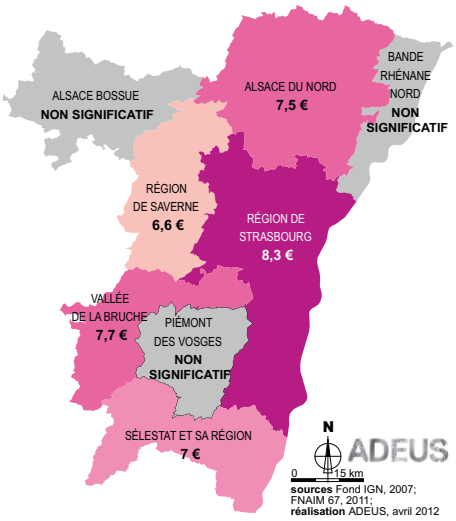
Le périmètre de la CUS et Strasbourg : plus de 10 €/m²

Sur l'analyse des trois sous-territoires qui composent la métropole, on peut faire deux constats majeurs :

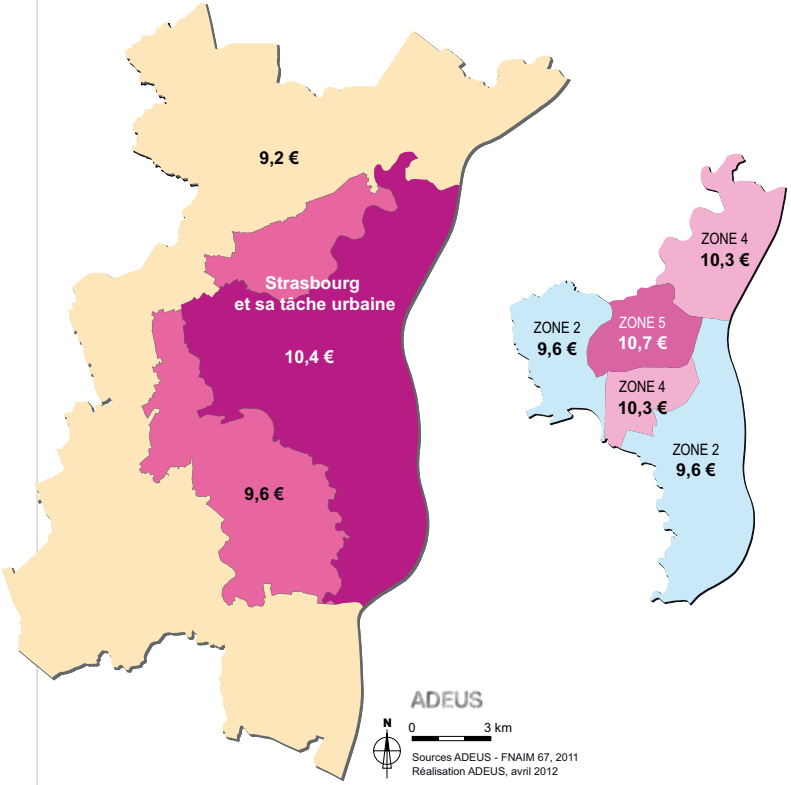
- les prix tendent à augmenter lorsque l'on se rapproche du coeur métropolitain, même si les écarts sont globalement faibles ;
- le coeur métropolitain et alentours sont caractérisés par des biens globalement plus petits (56 m² en moyenne), alors que le reste du territoire tend à se rapprocher de la typologie des biens dans le reste du département (11 % de maisons et 77 m² en moyenne).

Concernant la ville de Strasbourg, c'est, en toute logique, l'hypercentre qui affiche les niveaux de prix les plus élevés (10,7 €/m²). De même que pour les ventes, les quartiers ouest et sud, qui sont caractérisés par un éloignement plus grand à l'hypercentre et par une présence souvent marquée du parc locatif social, affichent les niveaux de loyers les plus bas (9,6 €/m²).

LOYERS MOYENS DES MAISONS DANS LE DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN EN 2011 (AU M²)



LOYERS MOYENS DANS LA CUS ET À STRASBOURG EN 2011 (AU M²)



;

La qualité et l'équipement du bien : un facteur explicatif des prix

Plusieurs facteurs conditionnent le prix de vente ou le niveau de loyer d'un bien. L'analyse de ces différents paramètres, que le fichier de la FNAIM permet de prendre un compte, permet d'affiner la connaissance du marché et de sortir des logiques de moyenne.

Les petits logements plus chers au m²

La typologie d'un bien (nombre de pièces et surface du logement) explique de manière importante les prix de vente.

Les logements les plus grands sont ceux dont les prix globaux sont logiquement les plus élevés. Cependant, plus le bien est petit, plus son prix au m² est élevé. Ce constat est vrai pour l'ensemble des territoires bas-rhinois, tant à la vente qu'à la location.

Néanmoins, les ventes montrent une spécificité dans le SCoTERS. En effet, les très grands logements sont les plus chers, tant sur le coût global, que sur le prix au m². Ce phénomène s'explique principalement par les grands logements vendus par la FNAIM dans la commune de Strasbourg, qui s'avèrent être des biens très spécifiques et de grand standing (localisation, état général du bien, équipements, etc.).

PRIX DE VENTE MOYENS SELON LA TYPOLOGIE DU BIEN

	1-2 pièces		3-4 pièces		5 pièces et +	
	prix au m²	surface moyenne	prix au m²	surface moyenne	prix au m²	surface moyenne
Alsace Bossue	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Alsace du Nord	1 837 €	49 m²	2 014 €	84 m²	1 720 €	146 m²
Bande Rhénane Nord	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
Bruche	n.s	n.s	2 021 €	87 m²	1 587 €	148 m²
Piémont des Vosges	2 390 €	46 m²	2 136 €	91 m²	2 171 €	161 m²
Région de Saverne	1 882 €	44 m²	1 862 €	85 m²	1 714 €	149 m²
Région de Strasbourg	2 540 €	40 m²	2 364 €	78 m²	2 545 €	142 m²
Sélestat et sa région	2 279 €	42 m²	2 100 €	77 m²	1 980 €	130 m²
Ensemble département	2 381 €	41 m²	2 182 €	81 m²	2 066 €	144 m²

* n.s : non significatif

source : FNAIM 67, 2011

LOYERS MOYENS SELON LA TYPOLOGIE DU BIEN

	1-2 pièces		3-4 pièces		5 pièces et +	
	prix au m²	surface moyenne	prix au m²	surface moyenne	prix au m²	surface moyenne
Alsace du Nord	9,3 €	42 m²	7,5 €	79 m²	7,1 €	116 m²
Bande Rhénane Nord	9,6 €	44 m²	7,5 €	79 m²	8,4 €	122 m²
Bruche	9,4 €	45 m²	7,7 €	75 m²	7,5 €	119 m²
Piémont des Vosges	8,0 €	50 m²	7,4 €	87 m²	7,8 €	118 m²
Région de Saverne	9,4 €	42 m²	7,4 €	78 m²	6,2 €	128 m²
Région de Strasbourg	11,7 €	38 m²	9,0 €	77 m²	8,8 €	129 m²
Sélestat et sa région	8,2 €	46 m²	7,0 €	81 m²	7,1 €	112 m²
Ensemble département	11,3 €	39 m²	8,5 €	78 m²	8,2 €	126 m²

source : FNAIM 67, 2011

La qualité, le mode de chauffage et l'étage du bien déterminent aussi fortement les prix

Le prix d'un logement est conditionné par de nombreux facteurs : qualité, localisation, exposition, environnement proche, etc. Cette année, l'exploitation des données FNAIM a permis de faire ressortir certains de ces critères, plus qualitatifs, comme fortement déterminants des niveaux de prix.

Dans un premier temps, on retrouve **les questions d'état général du bien**. Cette question reste relativement subjective selon les critères d'appréciation des différents agents immobiliers. Toutefois, au vu des résultats, cette donnée indique logiquement que plus un bien est en bon état, plus son prix sera élevé, et ce, indépendamment des questions de surfaces.

La question du **mode de chauffage** joue également un rôle dans la valeur du bien, certainement aussi par le fait qu'elle est fortement corrélée à l'ancienneté et la qualité du bien par ailleurs, mais également en raison des coûts des charges qui peuvent fortement varier d'un mode à l'autre. Et ce, d'autant plus dans un contexte où le coût de l'énergie va croissant (en particulier pour le fuel) et impacte toujours plus le budget des ménages. Ainsi, ce sont les biens chauffés électriquement ou au gaz qui sont les plus chers, alors que ceux qui le sont au fuel sont les moins onéreux. Ces constats sont néanmoins à nuancer :

- pour les ventes, les biens chauffés au fuel détiennent une surface moyenne plus élevée qui tend également à diminuer le prix au m² ;
- pour les mises en location, les biens chauffés au gaz ont une surface moyenne également plus élevée (près de 20 m² en plus que les biens chauffés électriquement), ce qui tend à réduire de fait le loyer moyen au m².

Concernant les appartements, on remarque que l'étage où se situe le bien est également déterminant dans la fixation du prix.

Pour les ventes, ce sont les biens situés à un niveau intermédiaire (du 1er au 4e étage) qui sont les plus valorisés (même avec une surface moyenne plus élevée) alors que les rez-de-chaussée et les appartements très en hauteur (*a fortiori* quand il n'y a pas d'ascenseur) peuvent être jusqu'à 300 €/m² moins chers.

Pour les mises en location, le fait de monter dans les étages fait croître le prix, et ce, y compris au-delà du 5e étage. Les appartements en hauteur sont globalement plus petits et de fait plus chers au m², mais à structure égale, le constat serait certainement identique à celui fait pour les ventes.

PRIX MOYENS SELON LA QUALITE DU BIEN

	Ventes		Locations	
	prix au m²	surface moyenne	loyers au m²	surface moyenne
très bon état	2 457 €	95 m²	9,4 €	69 m²
bon état	2 083 €	98 m²	9,2 €	64 m²
habitable	1 902 €	104 m²	8,8 €	62 m²

source : FNAIM 67, 2011

PRIX MOYENS SELON LE MODE DE CHAUFFAGE

	Ventes		Locations	
	prix au m²	surface moyenne	loyers au m²	surface moyenne
Gaz	2 281 €	88 m²	8,9 €	71 m²
Electrique	2 259 €	80 m²	10,2 €	54 m²
Autres	2 164 €	100 m²	9,4 €	62 m²
Fuel	1 909 €	117 m²	8,8 €	66 m²

source : FNAIM 67, 2011

PRIX MOYENS SELON LE NIVEAU D'ÉTAGE

	Ventes		Locations	
	prix au m²	surface moyenne	loyers au m²	surface moyenne
RDC	2 258 €	67 m²	8,9 €	62 m²
1-2e étage	2 369 €	71 m²	9,3 €	62 m²
3-4e étage	2 503 €	76 m²	10,1 €	57 m²
5e étage et +	2 226 €	69 m²	10,3 €	52 m²

source : FNAIM 67, 2011

Conclusion

Dans un contexte de crise économique et de réduction du pouvoir d'achat, les prix constatés dans le département, tant à la vente qu'à la location, ne sont pas sans poser de questions sur les capacités actuelles et futures des ménages, notamment les plus précaires, à trouver un logement financièrement adapté.

La dispersion des prix reste très mesurée entre les différents SCOT qui composent le territoire départemental. Seul le SCoTERS se distingue avec des niveaux plus élevés. C'est la présence de la métropole dans ce territoire qui tend à tirer la moyenne vers le haut.

De plus, le territoire bas-rhinois présente une double problématique :

* La métropole connaît des niveaux de prix particulièrement élevés, mais présente l'avantage d'une forte présence d'emplois et d'équipements desservis par les transports en commun (particulièrement le coeur métropolitain et alentours) ;
* À l'inverse, dans le reste du territoire, les budgets pour se loger semblent moins conséquents, mais l'éloignement aux bassins d'emplois et à certains équipements et services génère une utilisation bien plus forte de la voiture individuelle et donc des coûts de transport plus élevés dans un contexte d'élévation du coût de l'énergie.

Chaque année, le partenariat renforcé avec la FNAIM 67 permet d'explorer de nouveaux champs d'analyse. Aujourd'hui, les traitements permettent de publier les niveaux de prix et les facteurs qui les conditionnent. En 2013, l'objectif partagé avec la FNAIM est de mener des travaux sur les évolutions de prix, ce qui permettra de compléter l'analyse avec des tendances passées.

Parole d'acteur : **Daniel Bintz**

président de la FNAIM Région Alsace

L'ALSACE, ÉLÈVE SAGE DE L'IMMOBILIER ?

Une chose est sûre : les corrections trop haussières du marché ont été vite rectifiées et nous retrouvons en 2011 un marché plus détendu…

Les changements de fiscalité de ce début d'année 2012 amènent à porter une attention particulière aux orientations du nouveau gouvernement (plus-values, droit à construire, blocage des loyers, expulsions locatives, taxes foncières, ISF, etc.). Le marché immobilier a besoin de paramètres stables pour se développer.

En 2013, il conviendra donc de mesurer son évolution à l'aune des nouvelles mesures gouvernementales.

Les ratios statistiques permettent de comparer et d'estimer les prix, mais c'est toujours le marché qui décide. Que ce soit dans un immeuble ou dans un quartier, un bien et sa valeur restent uniques.

Une certitude cependant : les loyers restent trop chers… Pour l'avenir, il conviendra de bien cerner ce deuxième loyer appelé « charges » et de comprendre son importance pour les futures transactions.

Si 2012 ne sera pas une année à millésimer (en transactions immobilières)… j'aime rappeler que les taux bancaires sont au plus bas, les prix sont stables, et surtout, l'immobilier reste un placement sûr… Pourquoi attendre ?

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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**
Équipe projet : **Sandrine Lechner (chef de projet), Fanny Chailloux, Julie Dargaud**
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