

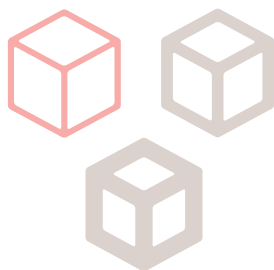
UN TICKET D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ÉLEVÉ DANS LE BAS-RHIN



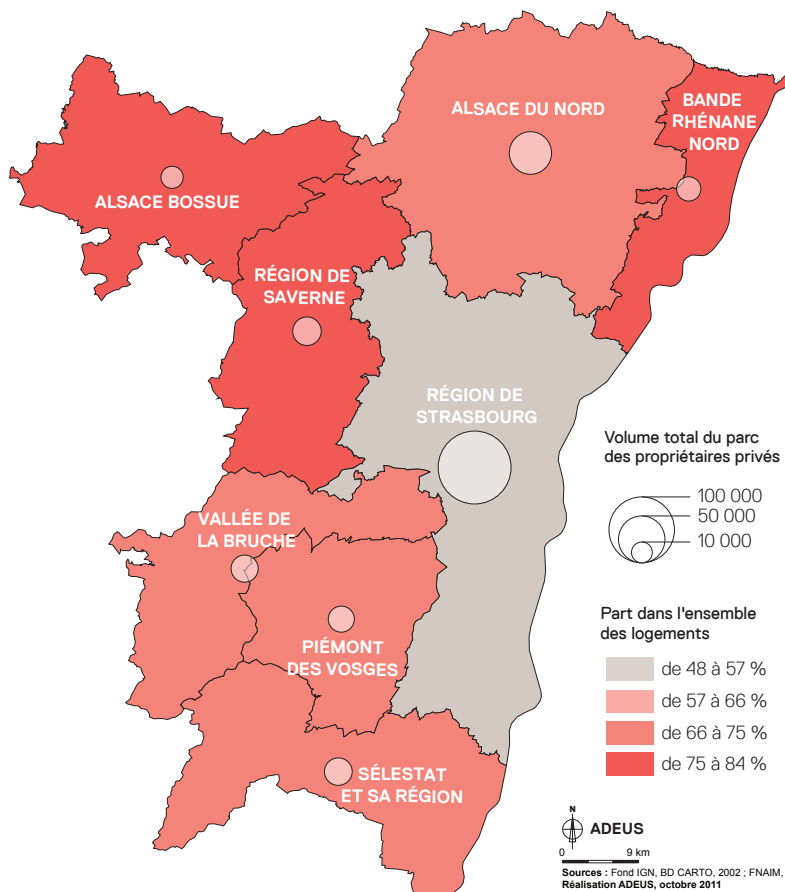
Près de six ménages sur dix propriétaires de leur logement dans le Bas-Rhin

En 2009, les résidences principales du Bas-Rhin sont au nombre de 455 771. Près de six ménages sur dix sont propriétaires de leur logement.

Néanmoins, cette analyse globale cache d'importantes disparités. Comme le montre la carte ci-contre, la Région de Strasbourg ne compte qu'un ménage sur deux propriétaire de son logement. Dans le reste du département, notamment dans les territoires les moins denses, les propriétaires sont par contre largement sur-représentés (entre 70 % et 80 %).



VOLUME ET PART DES PROPRIÉTAIRES DANS LE BAS-RHIN



Des propriétaires dans de grandes maisons individuelles

Globalement dans le département, les propriétaires vivent pour plus des 3/4 d'entre eux dans une maison individuelle. Cependant, ce constat général masque des différences significatives entre territoires, puisque dans les pôles¹ ce sont les occupants d'appartements qui sont majoritaires. Corolairement, du fait de l'importance des maisons individuelles, les logements occupés par les propriétaires sont grands. Plus d'un ménage sur deux vit dans un logement de 5 pièces et plus.

¹ Strasbourg et sa première couronne, Haguenau-Bischwiller, Molsheim, Obernai, Saverne et Sélestat

TYPE DE LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LES PROPRIÉTAIRES EN FONCTION DES NIVEAUX DE L'ARMATURE URBAINE

Armature urbaine	Maisons	Appartements
Pôle	47 %	53 %
Centralités secondaires	87 %	13 %
Autres centralités	87 %	13 %
Communes rurales	96 %	4 %
Total général	76 %	23 %

source : INSEE, RR2008

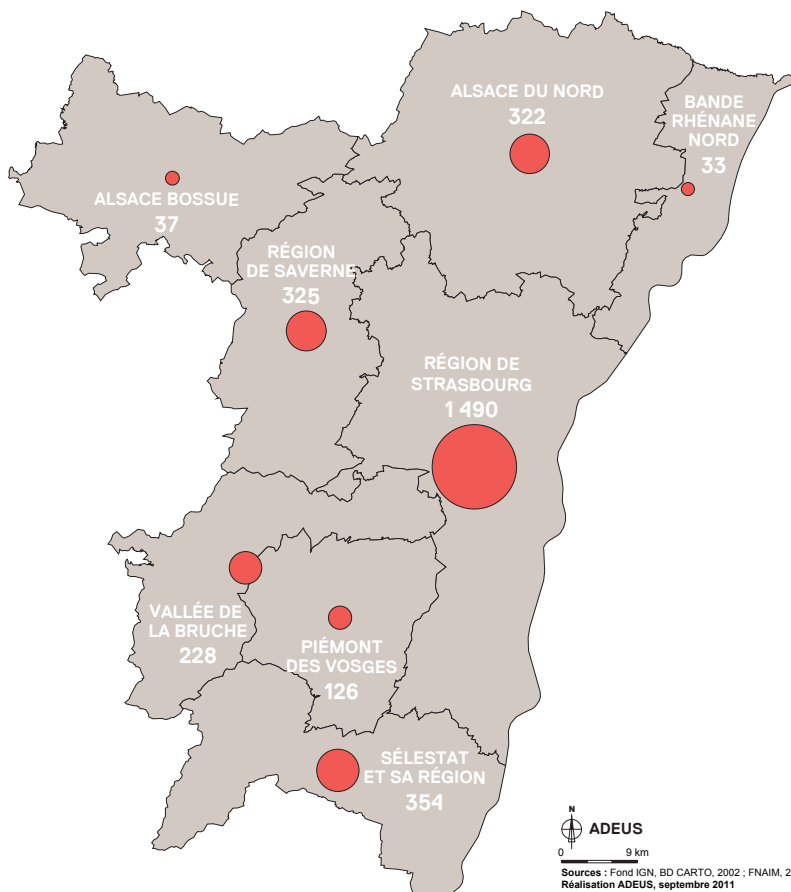


Les logements mis en vente par le réseau FNAIM : un échantillon représentatif de l'ensemble du parc départemental

En 2010, ce sont près de 3 000 biens qui ont été vendus par des agences adhérentes à la FNAIM67. Globalement, cet échantillon est représentatif de l'ensemble du parc départemental en terme de caractéristique des biens (typologie, taille...).

Par contre, il est à noter que les logements mis en vente par la FNAIM sont plus urbains : 51 % d'entre eux sont dans la région de Strasbourg, contre 46 % pour l'ensemble du parc. Ce qui tend à tirer légèrement les prix moyens vers le haut.

VOLUME DES MISES EN VENTE DE LOGEMENTS PAR LA FNAIM67



Sources : Fond IGN, BD CARTO, 2002 ; FNAIM, 2011
Réalisation ADEUS, septembre 2011

Parole d'acteur de **Daniel Bintz** président de la FNAIM67



**Ce qui est évalué
à sa juste valeur,
trouve rapidement
acquéreur.**



La FNAIM du Bas-Rhin à travers ses 180 adhérents est l'acteur majeur des transactions immobilières dans la région Alsace.

Son rôle est de garantir au public une éthique et une déontologie suivie par tous ses adhérents et de sécuriser par ses conseils éclairés un marché en constante évolution.

Un regard jeté sur les trois dernières années nous contraint, si les vendeurs, les acheteurs et les transactionnaires veulent pouvoir garder confiance, à retrouver les fondamentaux de l'immobilier à savoir : un investissement à long terme.

Si la crise financière de 2008 a eu pour effet de générer deux effets bénéfiques :

- la correction des excès haussiers des prix de l'immobilier ;
- la restauration de la confiance des clients envers les professionnels FNAIM.

L'année 2009 a mis sur le marché des prix corrigés, revus en fonction de critères ajustés, stabilisés en 2010.

En 2011, le marché est certes plus calme, mais aussi plus volatile. En effet, la fiscalité constamment modifiée par le gouvernement, les taux d'emprunt en hausse et un crédit bancaire plus difficilement accessible, ont rendu les uns et les autres plus frileux, sinon plus attentistes.

Le marché 2012 s'avère à l'évidence plus difficile, mais c'est toujours le cas en période électorale.

Cependant, et malgré les crises, la pierre s'est toujours avérée être et rester un placement et un achat sûr.

Aussi, est-il important de rappeler que le but principal de l'agent immobilier FNAIM est de faire coïncider l'offre à la demande.



Les prix de vente des biens anciens dans le département

Les appartements plus chers au m² et deux fois plus petits que les maisons

Le prix de vente moyen en 2010 s'élève à 218 197 €, soit 2 115 €/m², pour une surface moyenne de 103 m².

Globalement, les appartements sont plus chers au m² que les maisons, du fait d'une surface moyenne qui est près de deux fois moins importante.

À titre de comparaison, en 2010 les prix de vente des biens neufs dans le département sont de 2 421 €/m² pour les maisons (102 m² en moyenne) et 2 828 €/m² pour les appartements (63 m² en moyenne).

Une faible dispersion des prix

Dans le département, les prix de vente s'échelonnent entre 1 442 €/m² et 2 381 €/m². Hormis les extrêmes de l'Alsace Bossue et de la région de Strasbourg, on remarque une faible dispersion des prix.

La logique de répartition de l'offre dans le département influe sur les ventes : en milieux urbains, et plus particulièrement à Strasbourg, ce sont les ventes d'appartements qui prédominent ; alors que dans les autres territoires l'offre est plus largement portée par les maisons individuelles.

C'est ce qui explique en partie les niveaux de prix plus élevés dans la région de Strasbourg, du fait de surfaces plus petites qui tirent la moyenne des prix vers le haut. L'attractivité de la métropole (emplois, services, image, etc.) constitue également un facteur explicatif de ces niveaux de prix.

Les petits logements plus chers au m²

Globalement, plus un logement est petit plus il est cher au m². Ainsi, en moyenne, les logements de 1-2 pièces coûtent plus de 2 400 €/m², contre 2 187 €/m² pour ceux de 3-4 pièces et 2 046 €/m² pour les 5 pièces et plus.

Cependant, on peut noter que les appartements de 5 pièces et plus du département affichent également des prix élevés.

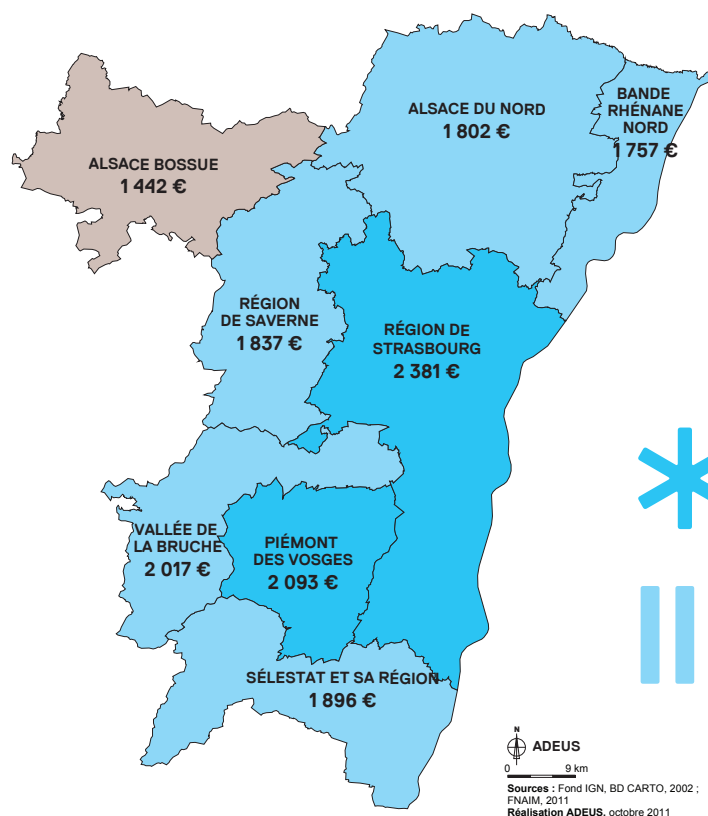
Cela s'explique en grande partie par les biens vendus dans la région de Strasbourg et plus particulièrement dans la CUS. En effet, ce sont des biens plus rares, généralement de haut standing et localisés dans des quartiers attractifs de la métropole.

SURFACES MOYENNES ET PRIX DE VENTE MOYENS AU M² DANS LE BAS-RHIN EN 2010

	Surfaces moyennes	Prix de vente moyen	Prix de vente moyen au m ²
Appartements	77 m ²	177 174 €	2 301 €/m ²
Maisons	142 m ²	278 257 €	1 966 €/m ²
Ensemble	103 m ²	218 197 €	2 115 €/m ²

source : FNAIM67

PRIX DE VENTE MOYEN AU M² DANS LE BAS-RHIN EN 2010



PRIX DE VENTE MOYENS DANS LE BAS-RHIN EN 2010 SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

	1-2 pièces	3-4 pièces	5 pièces et +
Appartements	103 436 € (2 419 €/m ²)	179 164 € (2 249 €/m ²)	293 735 € (2 350 €/m ²)
Maisons		189 486 € (1 954 €/m ²)	300 940 € (1 972 €/m ²)
Ensemble	103 487 € (2 404 €/m ²)	181 045 € (2 187 €/m ²)	299 291 € (2 046 €/m ²)

source : FNAIM67



Prix de vente
des appartements
neufs dans la cus
en 2010 : **2 983 €/m²**

(source : ECLN, 2010)

Un poids très significatif de la métropole

Les prix de vente les plus élevés du département

Dans la CUS, ce sont 1 060 biens qui ont été mis en vente par le réseau FNAIM en 2010, soit un peu plus d'un tiers de l'ensemble des transactions.

Les petits et grands logements plus chers

À l'instar des constats faits pour l'ensemble du département, dans la CUS ce sont à nouveau les petits et grands logements qui sont les plus chers au m².

À constat identique, il existe cependant deux facteurs explicatifs différents :

- pour les 1-2 pièces : c'est la petite surface de ces appartements qui explique le niveau de prix élevé ;

- pour les grands logements : c'est la spécificité des biens en tant que telle qui engendre ces prix (standing, quartiers prisés, rareté du bien...).

Strasbourg-ville : près de 2 600 €/m²

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

- Strasbourg et la 1^{ère} couronne : les biens en vente se composent en majorité d'appartements (respectivement 92 % et 83 %), et ont donc des surfaces moins importantes (87 et 88 m²).
- La deuxième couronne, plus proche du reste du département, est caractérisée par plus de ventes de maisons (40 %) dont les surfaces sont plus grandes (108 m²).



PRIX DE VENTE MOYENS DANS LA CUS EN 2010 SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

	1-2 pièces	3-4 pièces	5 pièces et +
Appartements	104 459 € (2 595 €/m ²)	192 506 € (2 383 €/m ²)	337 970 € (2 618 €/m ²)
Maisons		228 636 € (2 539 €/m ²)	426 739 € (2 506 €/m ²)
Ensemble	104 459 € (2 595 €/m ²)	193 779 € (2 389 €/m ²)	377 117 € (2 561 €/m ²)

source : FNAIM67

PRIX DE VENTE MOYENS ET SURFACES MOYENNES DANS LA CUS EN 2010

	Surfaces moyennes	Prix de vente moyen	Prix de vente moyen au m ²
Strasbourg	87 m ²	225 589 €	2 599 €/m ²
1 ^{ère} couronne	88 m ²	197 872 €	2 257 €/m ²
2 ^e couronne	108 m ²	273 005 €	2 517 €/m ²
Ensemble	90 m ²	225 749 €	2 499 €/m ²

source : FNAIM67

UN TICKET D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ÉLEVÉ DANS LE BAS-RHIN

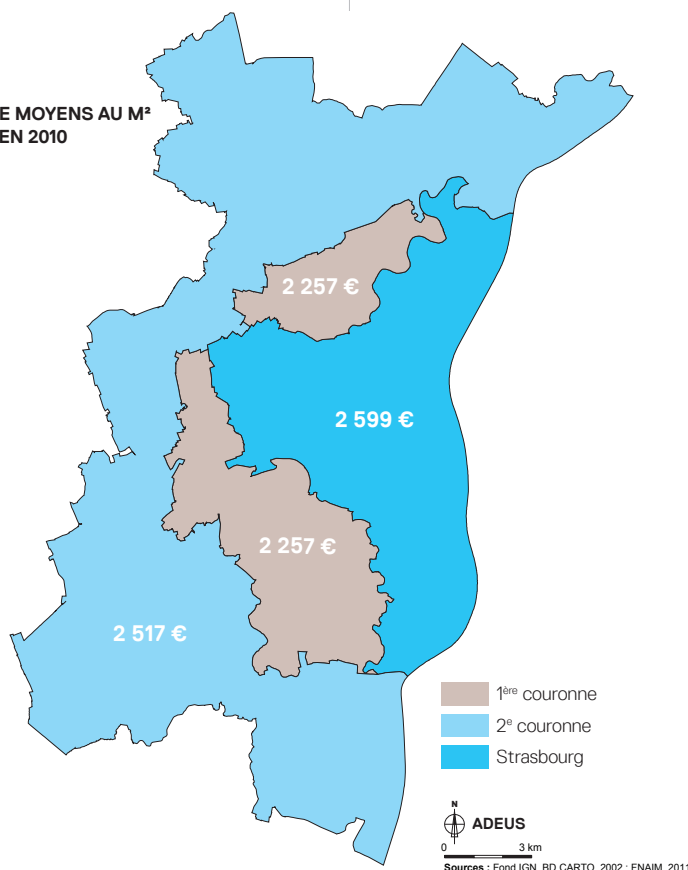
En matière de prix, c'est à Strasbourg que les prix de vente sont les plus élevés. En effet, à surface quasi égale avec la 1^{re} couronne, les biens strasbourgeois sont près de 350 €/m² plus chers. Là aussi, cet écart s'explique en grande partie par les grands logements strasbourgeois qui, de par leurs caractéristiques spécifiques, détiennent des prix particulièrement élevés.

Dans la deuxième couronne, les prix sont élevés et proches de ceux de Strasbourg, et ce malgré des surfaces moyennes plus importantes.

Ce constat peut s'expliquer en grande partie par la nature des biens vendus (maisons, standing élevé, plus grande superficie des terrains, équipements, etc.) et par l'attractivité de ces territoires. En effet, les caractéristiques du parc sont plus proches de ceux des biens hors CUS que de ceux des autres territoires de la CUS.



PRIX DE VENTE MOYENS AU M² DANS LA CUS EN 2010



Globalement les prix moyens des logements vendus sont élevés dans le département du Bas-Rhin, et particulièrement dans la CUS. De plus, ces coûts importants s'inscrivent dans un contexte de crise économique qui tend à fragiliser les ménages déjà propriétaires et rend difficile l'accession pour les autres ménages. Les ménages concèdent des taux d'effort important pour accéder

à la propriété et ce d'autant plus que les taux d'intérêt d'emprunt tendent à repartir à la hausse depuis quelques mois. De ce fait, la durée d'endettement devient également de plus en plus longue.

A cela, se greffe également la question du poids des charges, notamment de chauffage, qui vont croissantes et s'ajoutent aux frais liés à l'achat du logement.



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**
Photo : **Jean Isemann et Janine Ruf** - Mise en page : **Hélène Vincent**
© ADEUS - Numéro ISSN : 2109-0149
Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org