

LE MARCHÉ IMMOBILIER BAS-RHINOIS EN 2010 : PREMIERS SIGNES D'EMBELLIE ?

12

MARS 2011



HABITAT



L'année 2010 annonce-t-elle la sortie de la crise du marché immobilier ?

Elle est en tout cas plus dynamique que 2009. Cette dynamique se vérifie pour les autorisations de construire, les mises en chantier ainsi que pour les ventes. Mais si le marché a vu son volume de transactions augmenter, le milieu n'atteint pas les résultats d'avant la crise.

Si, sur une période récente, les prix de l'immobilier n'augmentent que peu, il n'en demeure pas moins qu'ils se situent à un niveau élevé, tant à la vente qu'à la location. De fait, le marché reste tendu et ce contexte risque d'exacerber les difficultés de logement pour les ménages bas-rhinois en situation de précarité.

Redressement des mises en chantier de logements dans le Bas-Rhin, porté en grande partie par la CUS

PRINCIPAUX INDICATEURS DE LA CONSTRUCTION EN 2010 DANS LE BAS-RHIN

	2010	TENDANCE N-1	FRANCE
LOGEMENTS AUTORISÉS	7 180	+ 7 %	+ 16,7 %
LOGEMENTS COMMENCÉS	7 220	+ 24 %	+ 2,8 %
LOGEMENTS VENDUS	2 569	+ 19 %	+ 9,1 %

Source : Sitadel2 DREAL Alsace (à date de prise en compte) – ECLN DREAL Alsace

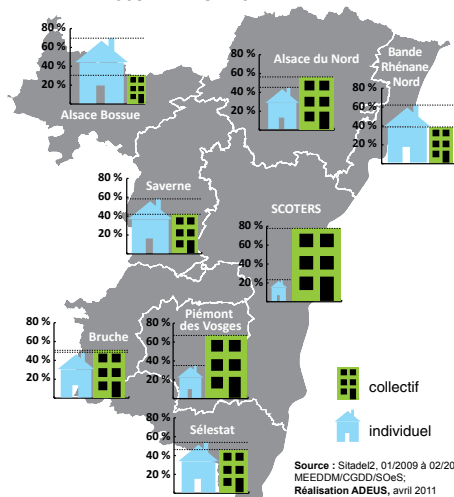
SITUATION PAR RAPPORT AUX PRINCIPALES MÉTROPOLES

	2009	2010
GRAND LYON	9 829	8 956
NANTES MÉTROPOLE	3 901	7 987
GRAND TOULOUSE	5 985	6 146
MONTPELLIER AGGLOMÉRATION	5 031	4 587
RENNES MÉTROPOLE	3 793	4 477
BORDEAUX	5 064	4 294
LILLE MÉTROPOLE	3 413	3 888
STRASBOURG	1 697	3 564*
MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE	3 578	3 521
ROUEN	1 375	2 002
TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE	1 179	1 613
NICE - CÔTE D'AZUR	1 395	1 244

Source : Sitadel2 - MEEDDM/CGDD/SOeS

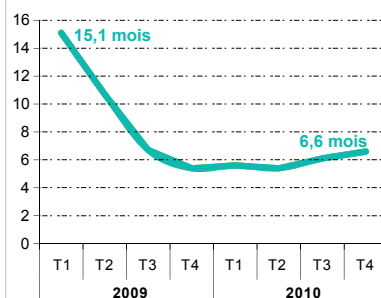
*Un niveau de construction nettement en hausse entre 2009 et 2010.

RÉPARTITION INDIVIDUEL/COLLECTIF DES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER DE 2009 À DÉBUT 2011



Source : Sitadel2, 01/2009 à 02/2011, MEEDDM/CGDD/SOeS, Réalisation ADEUS, avril 2011

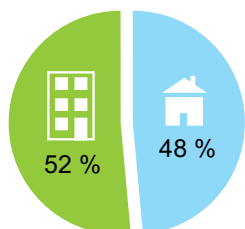
DELAI D'ÉCOULEMENT DES APPARTEMENTS DANS LE BAS-RHIN EN 2009/2010



A retenir :

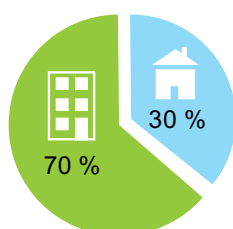
Reprise des mises en chantier de logements en 2010 par rapport à 2009. La tendance demande toutefois à être confirmée.

Une offre en logements de plus en plus orientée vers le collectif



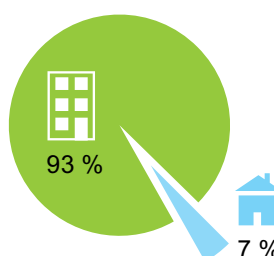
Total logements

Parmi les 488 637 logements bas-rhinois, on compte quasiment autant de maisons individuelles que d'appartements collectifs



Commencés en 2010

Parmi les 7 220 logements commencés en 2010, la grande majorité est constituée par des collectifs



Vendus en 2010

Parmi les 2 569 logements vendus en 2010, seules 7 % sont des maisons individuelles

Repères France entière :

En 2010, parmi les logements commencés en France, 56 % étaient des maisons individuelles, contre 30 % pour le Bas-Rhin

Avec 2 741 logements financés en 2010 dans le Bas-Rhin (dont 1 811 dans la CUS), le logement social enregistre une très forte progression.



Peu d'augmentations, mais des niveaux de prix qui restent élevés

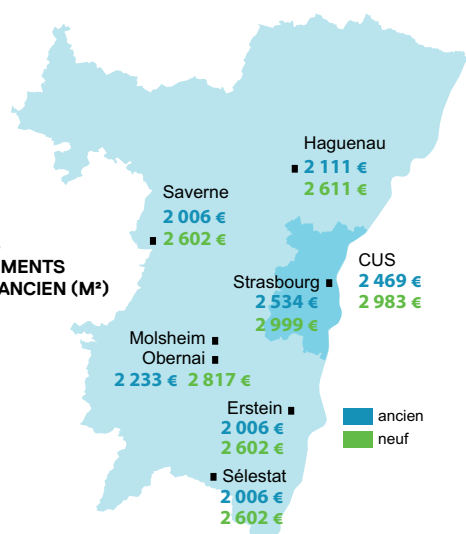
PRINCIPAUX INDICATEURS DE PRIX DANS LE BAS-RHIN

	MAISONS			APPARTEMENTS		
	vente neuf	vente ancien	location	vente neuf	vente ancien	location
PRIX EN €/M²	2 421	1 980	7,4	2 828	2 316	9,2
SURFACE MOYENNE EN M²	102	140	126	63	78	62

Source : ECLN DREAL Alsace, FNAIM

Dans la CUS, la progression de la hausse de loyers entre 2008 et 2009 se tasse : elle est de +1,6 % pour les loyers moyens et de +1,9 % pour les loyers de relocation.

PRIX DES APPARTEMENTS NEUF ET ANCIEN (M²)



source : ECLN, 2010, FNAIM, 2010

Repères :

Prix moyens des appartements neufs :

- en France : 3 618 €/m²
- en Alsace : 2 847 €/m²
- dans la CUS : 2 983 €/m²

Les terrains à bâtir dans la CUS en 2010 :

- 350 dossiers de DIA
- 19 990 €/are

A retenir :

La progression des prix de vente et de location se tasse sur une période récente. Les prix constatés restent malgré tout très élevés, tant à la vente qu'à la location.

Un marché qui accentue les difficultés de logements

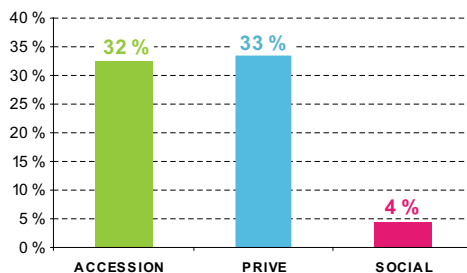
PRINCIPAUX INDICATEURS DE BESOINS EN LOGEMENTS DANS LE BAS-RHIN

	NOMBRE	EVOLUTION RECENTE
ACCÉDANTS MODESTES	2 995	baisse
ALLOCATAIRES LOGEMENT	73 988	stable
DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX	17 353	baisse
DEMANDES AUPRÈS DU FSL	3 096	hausse

Source : PTZ 2009, CAF 2010, ODLS 2010, FSL 2010

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

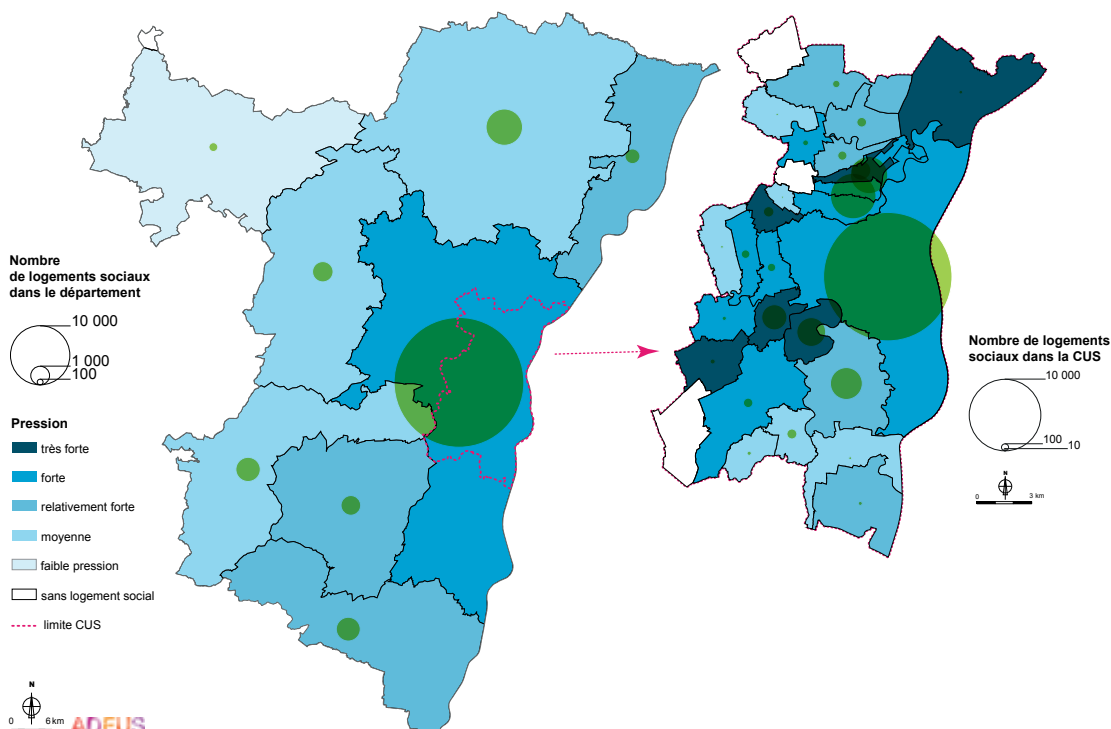
(Taux d'effort net supérieur à 30 %, répartition dans chaque parc)



Source : CAF, 2010

Repères : la proportion de personnes vivant sous le seuil de pauvreté en France métropolitaine (soit avec moins de 950 euros par mois) est de 13 %. Dans le Bas-Rhin, cette proportion est de 10,6 %.

DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR RAPPORT AUX EMMÉNAGEMENTS POSSIBLES



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

Sources : EPLS, 2010; ODLS, 2010; Réalisation ADEUS, avril 2011



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

Directrice de publication : **Anne Pons, directrice générale de l'ADEUS**
 Equipe étude ODH : **Sandrine Lechner (chef de projet), Fanny Chailloux, Nadia Monkachi**
 Photo : **Jean Isemann** - Mise en page : **Hélène Vincent**
 © ADEUS - Numéro ISSN : 2110-5332
 Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org