

# LES INDICATEURS DE L'ADEUS



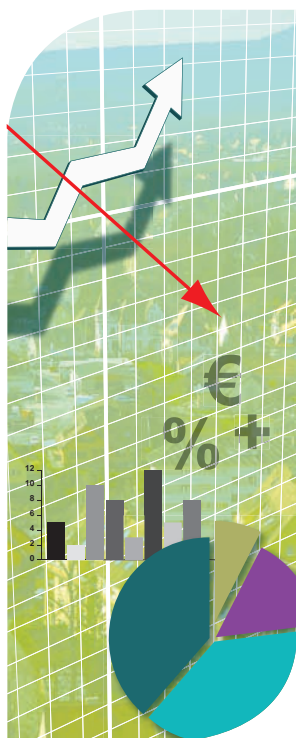
INTERSCOT ECONOMIE DEPLACEMENTS

**HABITAT**

SCOTERS ENVIRONNEMENT TRANSVERSALE FONCIER

Indicateur n°

1



## Le marché immobilier bas-rhinois : des signes de résistance malgré la crise

1<sup>er</sup> semestre 2010

La conjoncture immobilière dans le Bas-Rhin est globalement morose bien qu'elle semble mieux résister au contexte de crise qu'au niveau national. La baisse conséquente du niveau de la construction risque cependant de perdurer pénalisant tous les territoires et plus particulièrement la région strasbourgeoise. Les impacts d'une telle situation se font d'ores et déjà sentir au niveau des prix de l'immobilier qui se situent tous à un niveau élevé dans le secteur de la vente comme dans le locatif. Ce contexte tendu risque d'accentuer encore plus les difficultés de logement pour les ménages bas-rhinois dont une partie non négligeable se trouvent en situation d'attente d'un logement ou bien subissent de plein fouet la cherté du marché.

### Un marché tendu dans un contexte national encore plus morose

#### Principaux indicateurs de la construction - Bas-Rhin

	2009	Tendance n-1	France
Logements autorisés	6336	-4 %	-18 %
Logements commencés	5216	-15,5	-16,9
Logements vendus	2155	+46 %	+34 %

Source : SOes - Sitadel2 - site statistiques.gouv.fr - ECLN DRE Alsace

#### Situation par rapport aux autres métropoles

	2008	2009
Grand Lyon	11730	9829
Grand Toulouse	5010	5985
Bordeaux	5614	5064
Montpellier Agglomération	3538	5031
Nantes Métropole	4389	3901
Rennes Métropole	3907	3793
Marseille Provence Métropole	5052	3578
Lille Métropole	4957	3413
<b>Strasbourg</b>	<b>1887</b>	<b>1697</b>
Nice - Côte d'Azur	1182	1395
Rouen	1310	1375
Toulon Provence Méditerranée	2937	1179

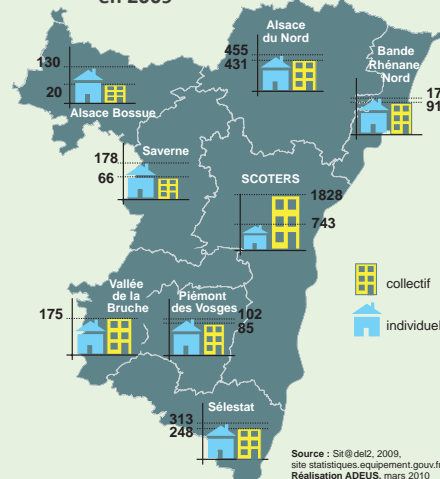
Source : SOes - Sitadel2 - site statistiques.gouv.fr

Construction particulièrement faible dans l'agglomération strasbourgeoise

#### A RETENIR :

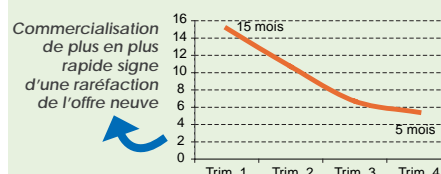
Important recul de la construction en 2009 et des perspectives d'un nouveau recul en 2010. Les difficultés du secteur sont cependant relativement moindre dans le Bas-Rhin par rapport au niveau national.

#### Logements commencés en 2009

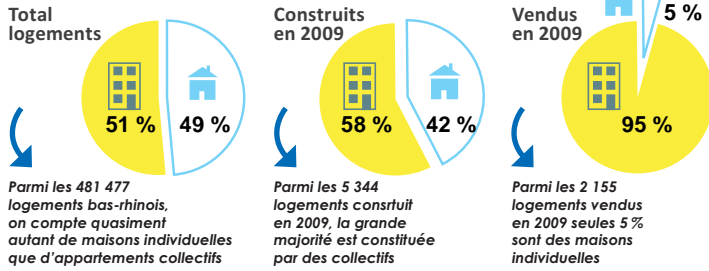


Source : Sit@del2, 2009, site statistiques.equipement.gouv.fr Réalisation ADEUS, mars 2010

#### Délai d'écoulement des appartements dans le Bas-Rhin - 2009



## Une offre en logements de plus en plus portée par le collectif



Source : INSEE RR 2006, DRE Alsace Sitadel-ECLN

## Des prix très élevés bien que stables

### Principaux indicateurs de prix - Bas-Rhin

	Maisons			Appartements		
	Vente neuf	Vente ancien	Location	Vente neuf	Vente ancien	Location
Prix en €/m <sup>2</sup>	2 330	2 200	7,9	2 818	2 525	10,1
Surface moyenne en m <sup>2</sup>	95	140	128	68	79	62

Sources : DRE Alsace, ECLN 2009, FNAIM 2008

### A RETENIR :

Après plusieurs années de hausses importantes, une progression des prix de vente et de location qui se tasse sur la dernière période. Toutefois les niveaux de prix constatés à la vente comme à la location restent très élevés.

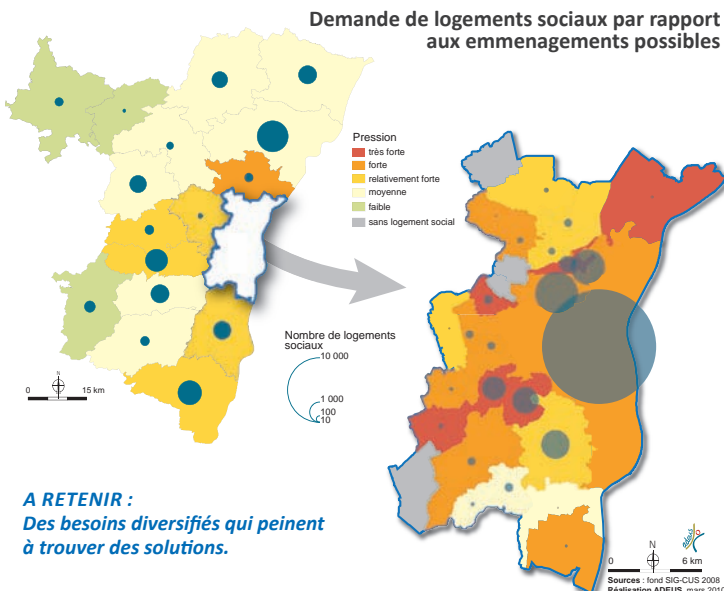
Dans la CUS, la progression de la hausse de loyers entre 2007 et 2008 se tasse : elle est de + 1,7 % pour les loyers moyens de + 2,7 % pour les loyers de relocation.

## Un marché qui accentue les difficultés de logements

### Principaux indicateurs de besoins en logements - Bas-Rhin

	Nombre	Evolution récente
Accédants modestes	3161	baisse
Allocataires logement	73807	-
Demandes de logts sociaux	19370	hausse
Demandes auprès du FSL	2729	stable

Sources : PTZ 2008, CAF 2008, ODLS 2009, FSL 2008.



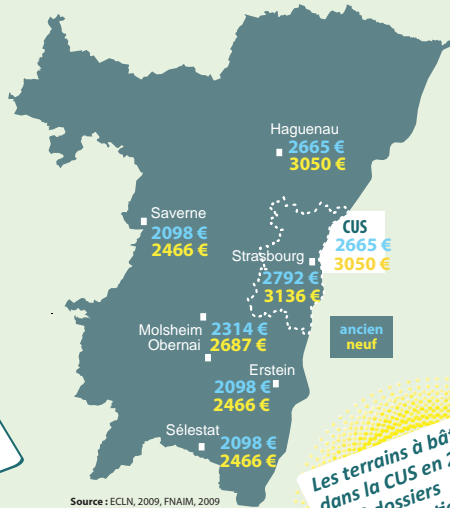
## REPERES

### FRANCE ENTIERE :

En 2009, parmi les logements construits en France 56 % étaient des maisons individuelles contre 42 % pour le Bas-Rhin

Avec 1908 logements financés en 2009 dans le Bas-Rhin (dont 1 107 dans la CUS) le logement social enregistre une très forte progression.

### Prix des appartement neuf + ancien (m<sup>2</sup>)



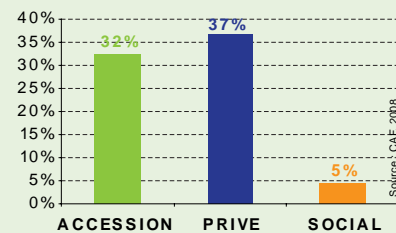
Source : ECLN, 2009, FNAIM, 2009

### REPERES :

Prix moyens des appartements neufs :  
- en France = 3 368/m<sup>2</sup>  
- en Alsace = 2 732/m<sup>2</sup>  
- dans la CUS = 3 026/m<sup>2</sup>

Les terrains à bâtir dans la CUS en 2009 : - 350 dossiers de Déclarations d'Intention d'Aliéner déposés - 21 021 euros/are

### Part des ménages allocataires dont le taux d'effort net est supérieur à 30 % Répartition dans chaque parc



### REPERES

Dans le Bas-Rhin, 8,7 % de la population vit sous le seuil de la pauvreté<sup>1</sup> contre 12,1 % au niveau national.

1. 788 € par mois prestations sociales déduites  
source : INSEE