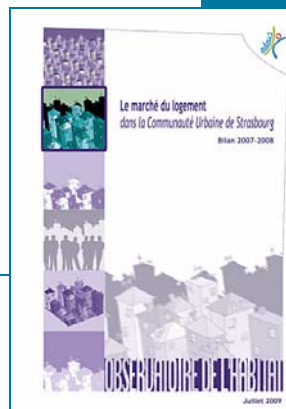


Le marché du logement dans la CUS

Bilan 2007-2008

Observatoire de l'habitat



résumé

La mise en regard de l'offre et des besoins en logements permet d'identifier les ménages les plus concernés par les difficultés de logement et de déterminer les territoires de l'agglomération les plus touchés.

LE CONTEXTE D'ÉTUDE

La problématique :

L'analyse du marché immobilier dans la CUS est un outil de suivi du PLH communautaire permettant d'évaluer le niveau de besoin en logement et la capacité du marché à les satisfaire.

La démarche :

Ce document est établi chaque année à partir de l'exploitation de la base de données de l'observatoire de l'habitat.

Le calendrier :

L'étude a été réalisée entre février et juillet 2009.

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

Le nombre de **transactions de terrains** reste à un niveau bas. Le faible niveau des ventes de terrains à bâtir explique la baisse de la **construction de logements** des dernières années et ne permet pas d'envisager dans un futur proche une reprise importante de la construction. De plus, la pénurie de logements encourage la hausse des prix. Les terrains à bâtir ont ainsi progressé de 10% depuis 2005 sur le territoire de la CUS.

La **construction neuve** dans la CUS reste, de ce fait, faible en 2007. Strasbourg perd du poids par rapport à l'ensemble de la CUS en terme de logements construits, alors que les communes de la première couronne augmentent leurs volumes de manière significative. La baisse du secteur de l'individuel accentue la rareté de l'offre et ne permet pas de satisfaire la forte demande, notamment des candidats à l'accession à la propriété.

Après une baisse en 2007, l'année 2008 est marquée par une forte hausse des **financements de logements sociaux** dans la CUS. Cette production satisfait aux objectifs du PLH et du plan de cohésion sociale. Ces financements restent toutefois concentrés sur Strasbourg. Ces efforts restent donc à poursuivre mais en encourageant une plus grande diversification territoriale.

Dans un contexte marqué par la faiblesse des **constructions neuves**, les ventes ne peuvent évidemment pas revenir à leur niveau de 1999. Ceci est d'autant plus vrai que les prix n'ont cessé de progresser depuis une décennie, dépassant en 2008 les 3000 €/m². La reprise des ventes de grands logements, bien qu'à un niveau encore faible, est à surveiller, dans un contexte de forte pression sur ce type de biens, notamment dans le parc social.

Les tendances observées pour le marché du logement neuf se vérifient pour le **marché de l'ancien**. En effet les transactions se stabilisent à un niveau relativement faible et la hausse des prix ralentit. Par ailleurs, le poids de Strasbourg dans les transactions est à nouveau prédominant en 2008.

Dans le **parc privé**, après des années de forte hausse des **loyers**, le repli entamé en 2006 se confirme en 2007. Malgré ce tassement, la tendance demeure au nivellement des loyers vers le haut, les tensions locatives persistent ainsi. Ces constats alertent sur les difficultés croissantes des ménages modestes à l'accès au logement. Les taux d'effort pour se loger dans la CUS sont ainsi de plus en plus conséquents. Parmi les bénéficiaires des aides au logement du parc privé de la CUS, on constate que près d'un tiers des ménages consacrent plus de 30 % de leurs revenus à se loger.

Dans le cadre du **programme de rénovation urbaine**, des changements sont déjà perceptibles dans les quartiers du Neuhof et de la Meinau. Le réinvestissement des promoteurs privés ou les nombreuses réhabilitations sont des signes de la modification progressive de l'image de ces secteurs.

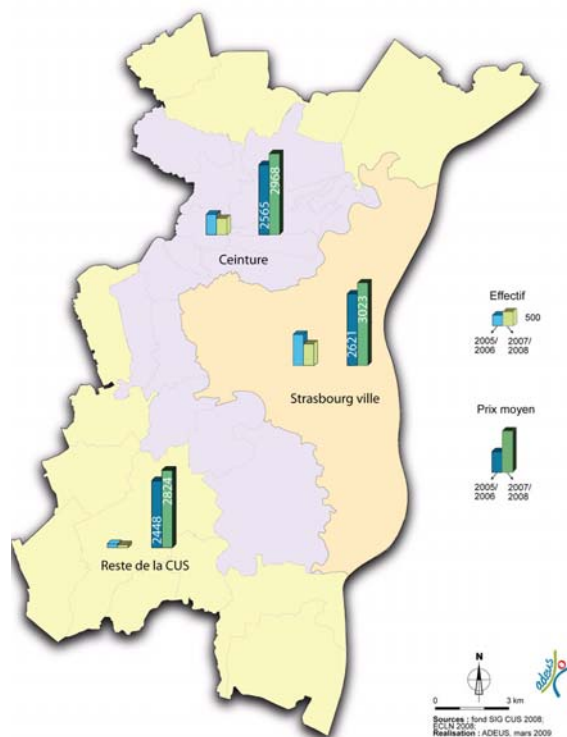
Après une année 2007, plutôt dynamique, 2008 marque un retour à la baisse de la **réhabilitation** des logements **du parc privé**. De plus la part des logements conventionnés baisse au profit des logements à loyers intermédiaires. La relance d'un nouveau Programme d'intérêt général en 2009, avec des modalités plus incitatives, laisse espérer un plus grand nombre de logements conventionnés et une prise en compte dans les réhabilitations de nouveaux volets comme l'économie d'énergie ou la santé.

La part des **bénéficiaires des aides au logement** dans la CUS (24,5 %) reste élevée en 2008. Elle témoigne des difficultés rencontrées par les ménages pour se loger. Ce sont les ménages résidant en deuxième couronne et dans le parc privé qui rencontrent les situations les plus difficiles.

Concernant l'**accession aidée à la propriété**, depuis l'ouverture du prêt à taux zéro à l'ancien sans travaux, les demandes ont augmenté significativement dans la CUS. Le prêt à taux zéro concerne principalement des achats dans le collectif et l'ancien, donc surtout en zones urbaines. Ce sont plutôt les ménages issus du parc locatif privé qui profitent de cette aide.

La forte pression de la **demande de logements sociaux** témoigne bien de l'insuffisance de ce parc à répondre aujourd'hui aux demandes malgré les grands efforts faits ces dernières années. Cependant, cette pression n'est pas à interpréter seulement sous l'angle de la nécessité de construction de nouveaux logements. La plupart des demandeurs sont en réalité déjà logés. Les réponses semblent également à rechercher au niveau de l'adaptation de l'offre aux besoins des ménages, à la fois en terme de taille et de localisation des logements.

Prix au m² des logements neufs vendus en 2005-06 et 2007-08



En 2008, les demandes faites auprès du **Fonds de solidarité pour le logement (FSL)** se maintiennent à un niveau élevé. Elles attestent des difficultés à se loger pour les ménages de la CUS, plus particulièrement pour les plus précaires. Ce constat est renforcé par les fortes demandes de logements sociaux et par le nombre important de ménages à bénéficier d'une aide au logement.

Type de projet : Programme Partenarial
 Nom du projet : 21101 Observatoire Habitat
 Equipe projet : Nadia Monkachi (chef de projet),
 Fanny Chailloux, Julie Dargaud, Pierre de
 Cadenet, Simon Giovanini, Sandrine Lechner,
 Maryline Roussette
 Nombre de pages : 29
 Résumé : Nicolas Prachazal