

Le marché du logement dans la CUS

Bilan 2006-2007

Observatoire de l'habitat



résumé

L'analyse croisée de l'offre et des besoins en logements permet d'identifier les difficultés de logement rencontrées par les ménages de l'agglomération et les territoires géographiques ou les secteurs d'habitat 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 janvier et juin 2008.

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

Entre 1999 et 2005, on note un faible dynamisme du marché du logement. On remarque notamment une faiblesse des constructions neuves, ce qui a pour conséquence de combler progressivement les logements vacants. Ces éléments laissent entrevoir une tension accrue sur le marché du logement dans la CUS.

Le nombre de transactions de terrains continue à baisser. Le faible niveau de vente des terrains en lotissement 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 progressé de 10% depuis 2005 sur le territoire de la CUS.

Du fait de la rareté des terrains disponibles, l'objectif de 2 700 logements neufs par an, préconisé par le Programme local de l'habitat (PLH) peine à être

atteint. Strasbourg reprend un poids plus significatif pour le nombre de logements construits par rapport à l'ensemble de la CUS. 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.

En ce qui concerne les logements sociaux, après une reprise de la production ces dernières années, 2007 est marqué par une inflexion du nombre de logements financés. Néanmoins, l'effort de diversification territoriale se poursuit avec le développement de nombreux programmes de logements sociaux dans plusieurs communes de la CUS. Les objectifs du PLH sont ainsi remplis. Les efforts méritent cependant d'être poursuivis et renforcés afin d'atteindre les objectifs supplémentaires du Plan de cohésion sociale et de l'application de la loi du droit au logement opposable.

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, avoisinant 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. La hiérarchie des prix demeure respectée entre les quartiers les plus chers (Robertsau et Centre) et les moins chers (Ouest et Sud).

Comme pour le marché du neuf, les transactions dans l'ancien se sont stabilisées à un niveau relativement faible. Le poids de Strasbourg dans les transactions est en baisse si bien qu'une majorité des ventes se sont déplacées vers les périphéries de l'agglomération. Le marché du logement de seconde main se distingue toutefois en matière de hausse des prix, puisque celle-ci ralentit légèrement.



Dans le parc privé, la hausse des loyers se ralentit en 2006 après plusieurs années de forte augmentation. Malgré ce tassement, les tensions locatives persistent et les ménages modestes connaissent des difficultés croissantes dans l'accès au logement. La diminution de la valeur de l'Indice de relèvement des loyers (IRL) ne permet pas à elle seule de réguler la cherté des prix. Les taux d'effort concédés par les ménages pour se loger dans la CUS sont ainsi de plus en plus conséquents.

Dans le cadre du programme de rénovation urbaine, les travaux engagés au Neuhof et à la Meinau participent à une évolution de ces quartiers. Les classes moyennes y bénéficient des taxes réduites et des aides supplémentaires pour acquérir des biens légèrement inférieurs aux prix du marché.

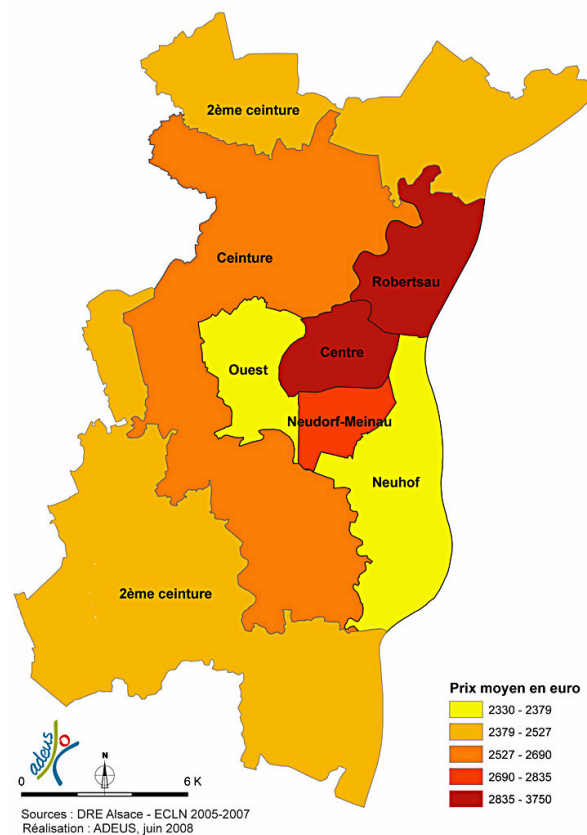
Depuis quelques années, le nombre de logements réhabilités dans le parc privé était en baisse sensible. L'année 2007 marque cependant une légère reprise en ce qui concerne l'offre en logements à loyer maîtrisé. Par contre le nombre de logements vacants ou insalubres remis sur le marché stagne à moins d'un tiers des objectifs. La poursuite des Plans d'intérêt général (PIG) en 2008 et les objectifs affichés laissent toutefois espérer que la dynamique observée sur les logements à loyer maîtrisé touche également le reste du parc privé à réhabiliter.

Le volume important et en légère augmentation des bénéficiaires des aides au logement est un indicateur des difficultés que rencontrent les ménages pour se loger. Ce constat est renforcé par l'augmentation des niveaux de prix des logements et l'insuffisance d'une offre financièrement adaptée à ces ménages.

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.

Suite à l'ouverture du prêt à taux zéro à l'ancien sans travaux, le volume de prêts accordés reste bien supérieur aux années qui précédaient la réforme de février 2005. Le prêt à taux zéro concerne désormais plus de logements collectifs, ce qui en fait un prêt plus urbain. L'accession à la propriété reste toujours limitée pour les ménages précaires du parc locatif social, alors que pour les locataires du parc privé, la forte hausse des loyers semble les encourager à acquérir leur logement.

Prix au m² des appartements neufs vendus en 2005-07



En 2007, les demandes faites auprès du Fonds de solidarité pour le logement (FSL) sont importantes. Elles attestent des difficultés pour les ménages les plus précaires à se loger ou à se maintenir dans un logement dans la CUS. Ce constat, mis en relation avec la forte demande et le fait qu'un quart des ménages soient allocataires logement, indique de grands besoins en logements aidés.

Type de projet : Programme Partenarial
Nom du projet : 21101 Observatoire Habitat
Equipe projet : Nadia Monkachi (chef de projet), Fanny Chailloux, Julie Dargaud, Sandrine Lechner, Olivier Schmitt
Nombre de pages : 30
Résumé : Nicolas Prachazal