

DERNIÈRES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

CHIFFRES CLÉS DE L'HABITAT EN ALSACE : UNE ANNÉE 2024 CONTRASTÉE

L'année 2024 s'inscrit dans la même tendance que celle qui l'a précédée :

- Le secteur de la construction a continué de se contracter avec une chute marquée des logements commencés. Cette situation, qui s'inscrit désormais dans la durée, a des conséquences sur l'ensemble de l'activité économique.
- Malgré une baisse des prix en 2024, le marché immobilier est atone du fait de prix qui restent élevés pour de nombreux ménages, et des taux qui n'ont que légèrement reculé. Les taux de mobilité se sont réduits dans le parc privé (locatif ou occupé en propriété).
- L'augmentation des coûts énergétiques a eu un impact financier important pour les ménages, et plus particulièrement pour ceux logés dans des logements énergivores et/ou ayant des revenus modestes.
- Les difficultés d'accès au logement se sont accrues en raison notamment d'une diminution sensible de l'offre en

logements locatifs, en partie liée à une chute de la rotation et à une diminution de l'accession à la propriété. La hausse assez brutale du coût de la vie a entraîné une baisse des déménagements aussi bien dans le parc privé que dans le parc social, alors même que la demande en logements reste dynamique.

- La décohabitation entraîne une diminution continue depuis plusieurs années du nombre de personnes par ménage. Les évolutions sociétales, comme les séparations de plus en plus nombreuses chez les couples et la forte progression de personnes vivant seules, favorisent la demande en logements. De plus, la population a continué de progresser en Alsace pour la période 2015-2021.

Avec toutefois des signaux de stabilisation notamment en matière de conjoncture économique et immobilière mais aussi en termes de réglementation et d'encadrement, qui devront à terme avoir des effets sur le rééquilibrage des marchés du logement.

Quelles actualités réglementaires et d'encadrement en 2025 ?

→ Prêt à taux zéro (PTZ)

À compter du 1^{er} avril 2025, les ménages éligibles au dispositif pourront bénéficier d'un PTZ pour l'acquisition d'une habitation neuve, qu'il s'agisse d'un logement au sein d'un habitat collectif ou d'une maison individuelle, et ce sur tout le territoire. Ce changement est de nature à relancer, localement, l'accession sociale aidée à la propriété.

→ Location touristique

Depuis le 1^{er} janvier 2025, les locations en meublés touristiques ont de nouvelles réglementations et une nouvelle fiscalité :

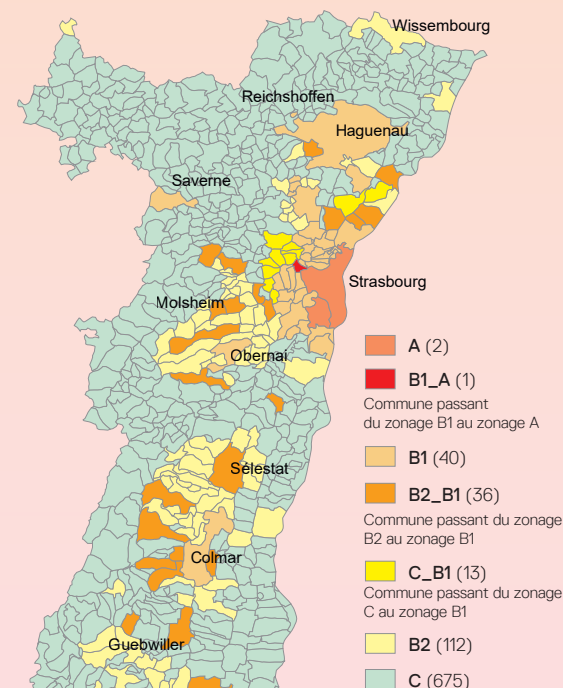
- Une fiscalité moins avantageuse ;
- Autorisation préalable pour un changement d'usage d'un local destiné à l'habitation en local meublé de tourisme ;
- Respect des niveaux minimums de performance énergétique : classe F dès 2025 ;
- Possibilité pour les communes de réduire la durée maximale des locations de résidences principales à 90 jours par an contre 120 jours auparavant ;
- Facilitation du contrôle par les copropriétés et obligation de les informer a minima.

Ces nouvelles réglementations devraient limiter la perte de logements locatifs privés vers ce type de bail et remettre sur le marché une partie d'entre eux, notamment dans les zones le plus tendues.

→ Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Au 1^{er} janvier 2025, la location des logements classés G est désormais interdite. Concernant la vente, un audit énergétique est obligatoire pour les logements dont l'étiquette est E.

→ Reclassement zonage A-B-C en 2024



Le zonage A-B-C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « de Robien ». Depuis, il a été révisé plusieurs fois en 2006, 2009, 2014, 2019, 2022, 2023 et 2024.

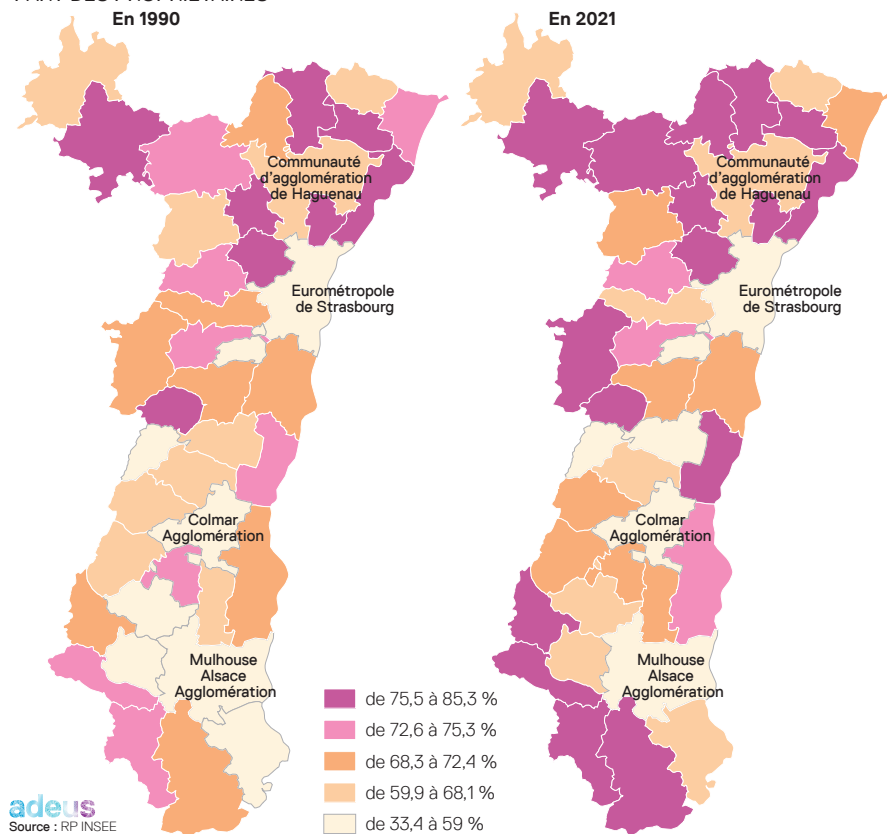
Le critère de classement dans une zone est la tension du marché immobilier local, qui est définie par le niveau d'adéquation sur un territoire entre la demande de logements et l'offre de logements disponibles.

Évolution des marchés immobiliers : constats

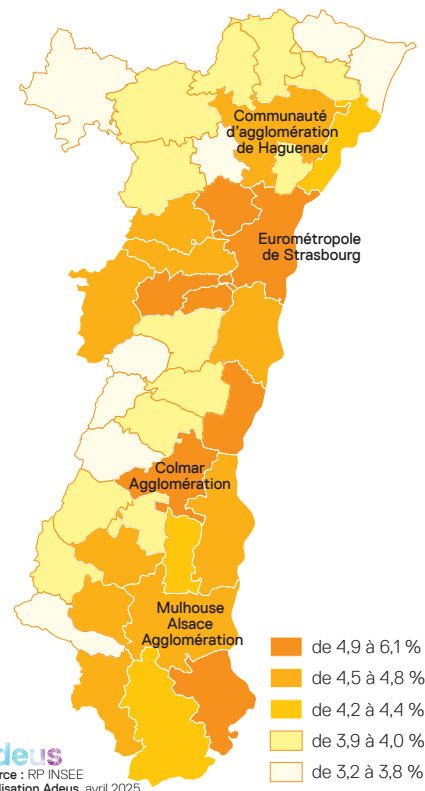
PART DES PROPRIÉTAIRES

En 1990

En 2021



TAUX D'EMMÉNAGEMENT* EN 2021 CHEZ LES PROPRIÉTAIRES (EN %)



- Une **augmentation de la part de propriétaires** depuis les années 1990 (53 % en 1990 à 58 % en 2021 pour l'Alsace) ;
- Une part de propriétaire **en légère baisse** depuis 2015, en Alsace comme au niveau national ;
- Un **taux d'emménagement*** **plus faible** dans les logements occupés par des propriétaires, que dans le locatif privé (de 3,2 % contre 6,1 %) ;
- Des territoires **cumulant taux de propriétaires important et faible taux de mobilité**, rendant les marchés moins fluides malgré la tension faible observée ;
- Une **part de propriétaires plus faibles dans les grandes agglomérations** de Colmar, Strasbourg et Mulhouse mais des

taux de mobilité plus importants :

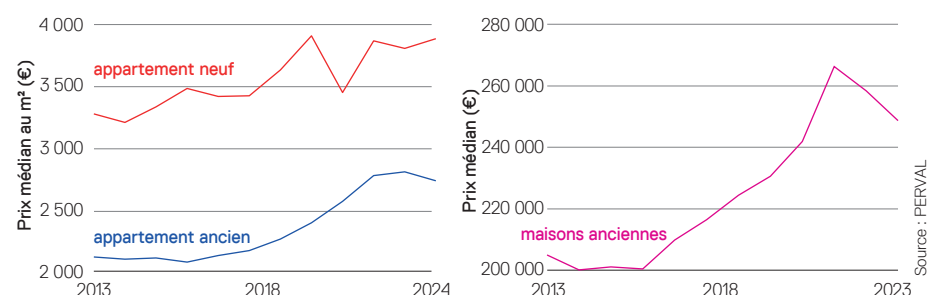
- Des logements libérés plus vite, en début de parcours résidentiels et des types de biens mis sur le marché plus variés.
- Des territoires péri-urbains aux taux de propriétaires occupants élevés mais gardant une fluidité relativement importante, grâce à :
 - une dynamique de construction élevée
 - un renouvellement de la population qui s'impose par l'arrivée de jeunes ménages ;
 - communautés de communes du Kochersberg, du Ried de Marckolsheim ou encore du Pays de Sainte-Odile.

* Taux d'emménagement : part des propriétaires ayant emménagé dans l'année

Quid des prix de vente en 2024

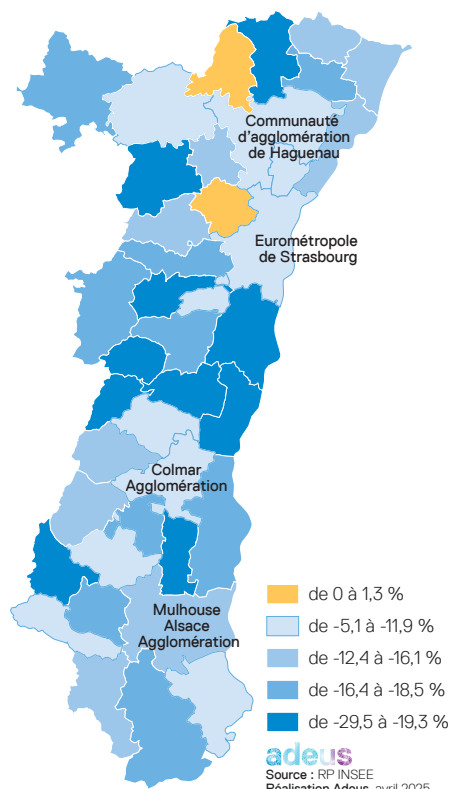
- Une **légère diminution des prix de vente** dans le Bas-Rhin, notamment des appartements neufs et des maisons ;
- Cette diminution fait toutefois suite à **une inflation très forte** qui a démarré en 2017 et s'est accentuée après les années COVID.

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN

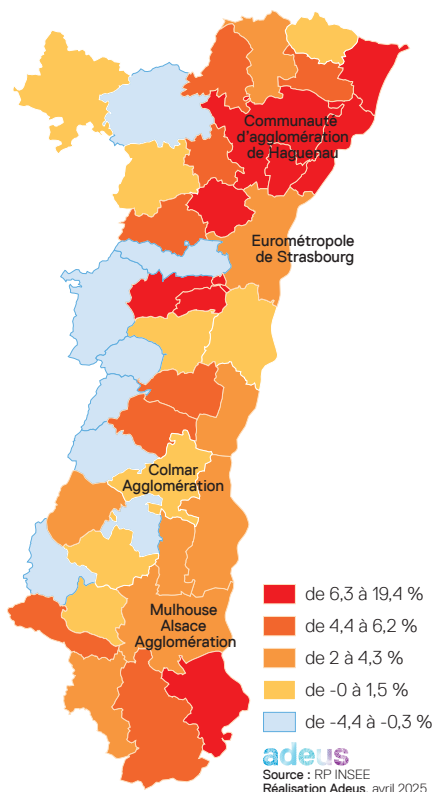


Des tensions d'ampleur sur le parc locatif, surtout dans le Bas-Rhin

ÉVOLUTION DU TAUX D'EMMÉNAGEMENT CHEZ LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ ENTRE 2015 ET 2021 (EN %)



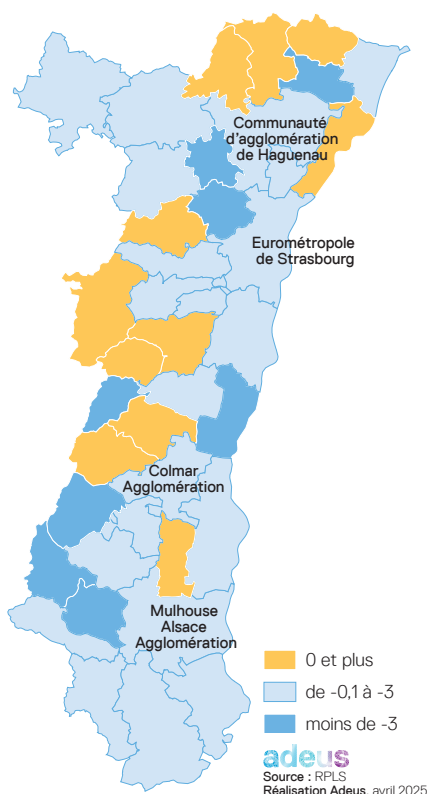
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ ENTRE 2015 ET 2021 (EN %)



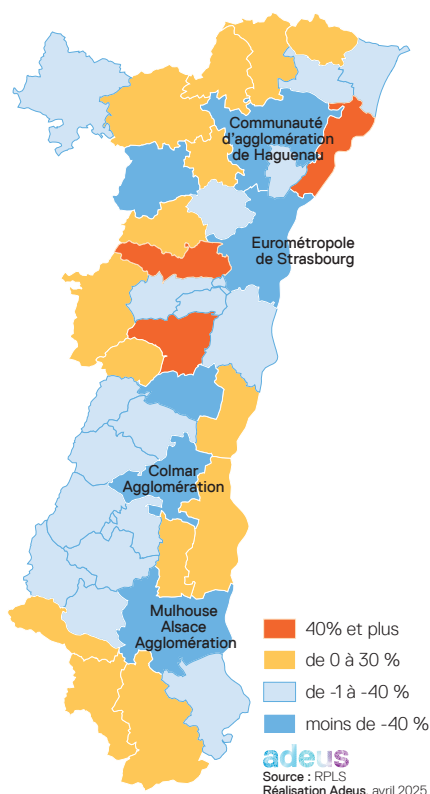
Une baisse de la mobilité dans le parc locatif privé

- Une **part de locataires (privé et public) particulièrement importante** sur tout le territoire et notamment dans le Bas-Rhin (47 % dans le Bas-Rhin contre 40 % en France métropolitaine) ;
- 25 % des ménages sont des locataires du parc privé vide en Alsace :
 - Une part qui reste stable à l'échelle du territoire ;
 - Mais **qui augmente en revanche sur la majorité des territoires** et notamment autour des métropoles : Sainte-Odile, Kochersberg, Pays Rhénan, Basse-Zorn ;
- Des **taux d'emménagement en baisse** quasiment partout, dû aux :
 - effets de la crise immobilière sur ce segment du parc ;
 - certains ménages n'ont pu réaliser leur parcours résidentiel, bloquant ainsi les potentiels départs du parc privé vers le parc des propriétaires occupants.

ÉVOLUTION DU TAUX DE ROTATION DANS LE PARC SOCIAL ENTRE 2019 ET 2023 (EN POINTS DE %)



ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX ENTRE 2021 ET 2024



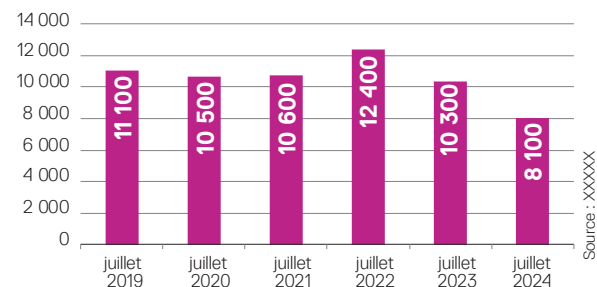
- Un **taux de rotation dans le parc social en baisse** à l'échelle alsacienne (-1,9 pt de % entre 2019 et 2023) et dans une très grande majorité de territoires (29 EPCI sur 40) :
 - Face à la détérioration des conditions d'accès au parc privé (augmentation des prix, inflation des taux d'emprunt, crise de la construction neuve...), les ménages locataires du parc social peinent à poursuivre leurs parcours résidentiel vers l'accession à la propriété ;
 - Des taux de rotation aux niveaux historiquement bas, notamment dans les pôles urbains bas-rhinois
 - 5,1 dans l'Eurométropole de Strasbourg, 5,4 dans la communauté de communes de Sélestat, 6,6 dans celle de Saverne.
- En conséquence, **un nombre d'attributions réalisées chaque année en baisse** :
 - 1 000 attributions en moins entre 2021 et 2024 à l'échelle alsacienne ;

- Une baisse est particulièrement significative dans la communauté de communes de Saverne (44 attributions en moins en 2024 par rapport aux 79 en 2021) ou celle de Sélestat (64 attributions en moins en 2024 par rapport aux 145 en 2021).

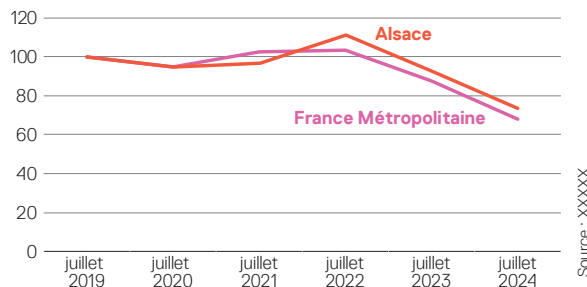
* L'offre disponible en logements sociaux correspond à l'offre effectivement disponible à la relocation, elle correspond à l'offre neuve, l'offre en rotation (libérée par un ménage résidant dans le parc social qui déménage), et l'offre vacante depuis plus d'un an.

Construire moins, construire mieux ? Une baisse historique des mises en chantier

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS
EN ALSACE (CUMUL SUR 12 MOIS)



EN ALSACE ET FRANCE MÉTROPOLITAINE



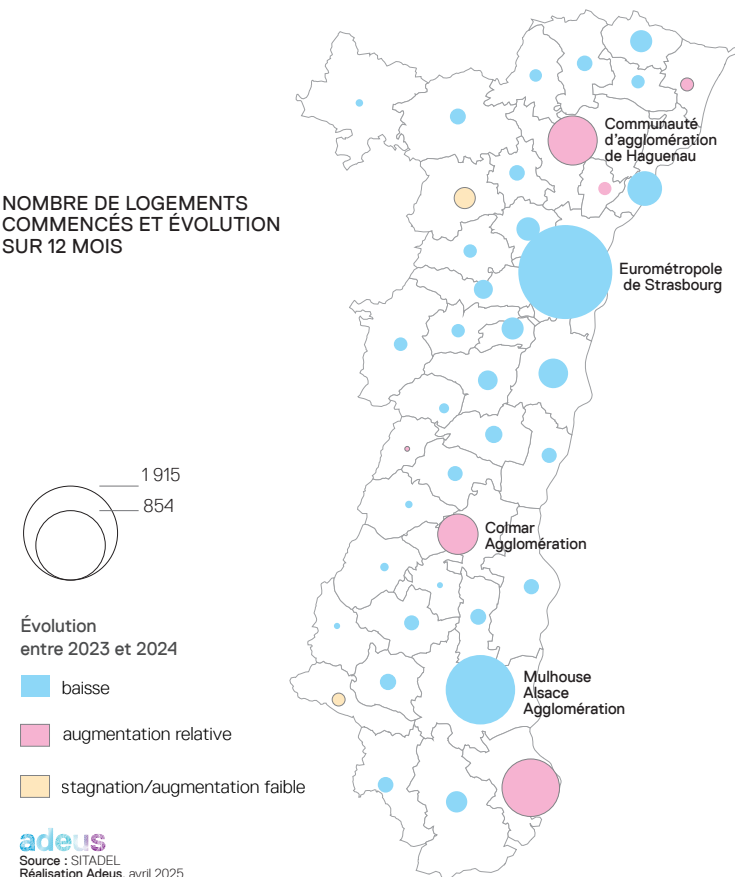
NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS
PAR TYPE D'HABITAT SUR 12 MOIS



- Une **année 2022 particulièrement dynamique** à l'échelle alsacienne :
 - 12 400 mises en chantier (rythme équivalent à la période post-COVID)
 - plus de 16 000 permis autorisés ;
- Une **chute des permis commencés** qui se poursuit en 2024 : -20 % entre juillet 2023 et juillet 2024) pour atteindre un niveau historiquement bas.
- Une chute encore plus marquée pour l'**individuel**.

En 2024, une chute sur la quasi-totalité du territoire

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS ET ÉVOLUTION SUR 12 MOIS

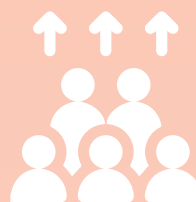


- Une **baisse des permis commencés** sur presque tout le territoire alsacien ;
 - -50 % pour au moins 16 EPCI dont la communauté de communes de Sélestat ou la communauté de communes du Kochersberg (particulièrement dynamique ces dernières années) ;
 - Une baisse de plus de 30 % dans les agglomérations alsaciennes (-38 % pour l'Eurométropole de Strasbourg ; -35 % pour la Mulhouse Alsace Agglomération).
- Une **légère dynamique encore à l'œuvre** sur les communautés de communes de la Plaine du Rhin (+10 %) et du Val d'Argent (+33 %), les communautés d'agglomération de Saint-Louis (+16 %), de Colmar (+28 %), de Haguenau (+30 %).

Un territoire dynamique et des besoins en logements qui persistent



1 915 745 habitants



+0,4 %

d'augmentation de la
population par an entre 2015
et 2021, **+0,8 % en France**



971 075
logements

Résidences
principales



88 %

+0,9 % par an
(+0,8 % en France)

Résidences
secondaires



3,4 %

+4,6 % par an
(+1,3 % en France)

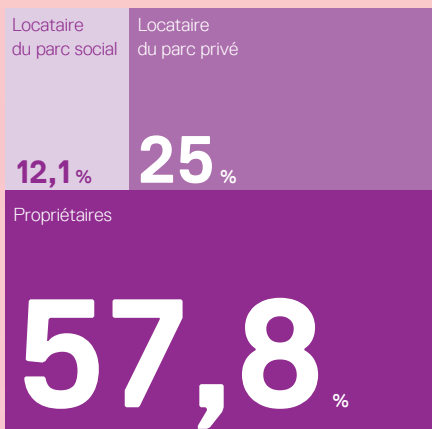
Logements
vacants



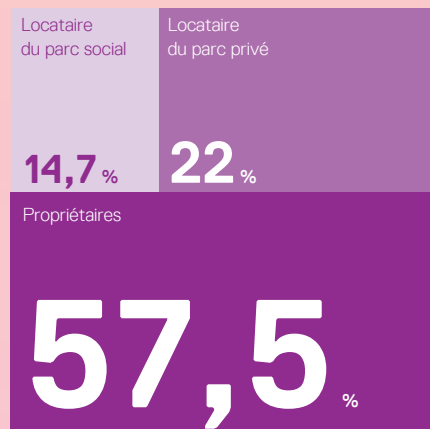
8,3 %

+1,4 % par an
(+1 % en France)

EN ALSACE



EN FRANCE

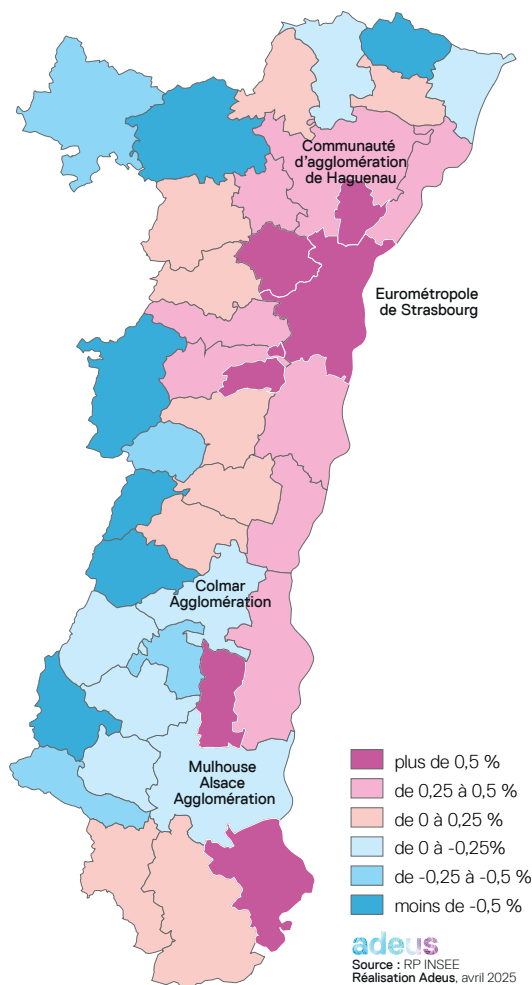


- ➔ Le taux de propriétaires dépasse légèrement la moyenne nationale ;
- ➔ Le taux de locataires du parc social reste en revanche plus faible ;
- ➔ Un nombre de logements qui augmente encore en 2021 mais surtout pour les résidences secondaires ;
- ➔ Une augmentation de la vacance à surveiller.

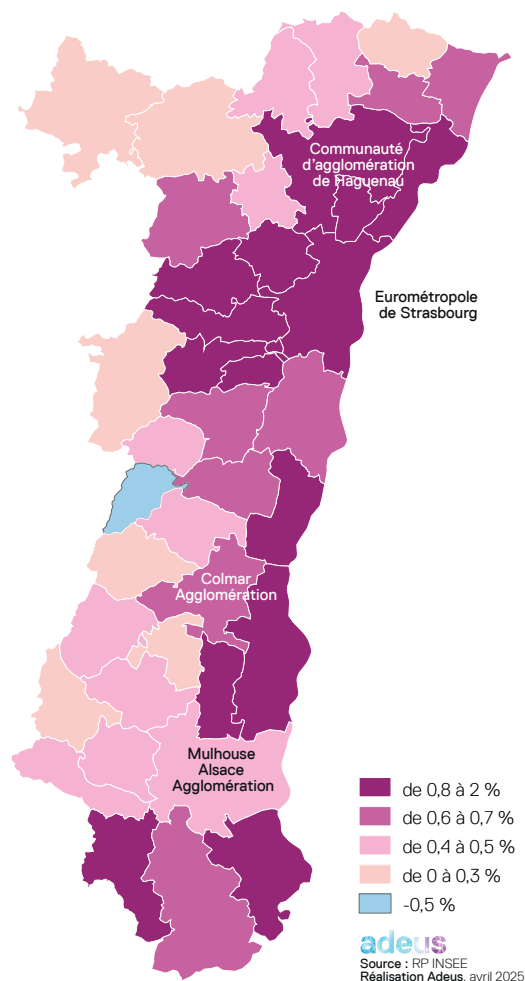
Source : RP INSEE

Mais des différences notables selon les territoires et dans un contexte d'évolution importante des modes de vie

TAUX DE VARIATION ANNUEL MOYEN
DE LA POPULATION ENTRE 2015 ET 2021



TAUX DE VARIATION ANNUEL MOYEN DU NOMBRE
DE MÉNAGES ENTRE 2015 ET 2021



- Une **croissance démographique positive** en Alsace entre 2015 et 2021 : +0,4 % par an contre seulement +0,02 % dans le Grand Est ;
- Une **déprise démographique qui affecte un certain nombre de territoires** : les vallées et dans une petite frange septentrionale autour de Wissembourg ;
- Et qui **gagne dorénavant Mulhouse Alsace Agglomération**, qui perd pour la première fois des habitants : -0,02 % de population en moins par an ;
- Ainsi que la **communauté d'agglomération de Colmar** (-0,04 % par an) ;
- La communauté de communes du **Pays de Saverne** **gagne** à nouveau des habitants (+0,03 % par an) ;
- Un nombre de ménages continue, lui, d'augmenter partout (à l'exception de la communauté de communes du Val d'Argent) : traduisant, sur tout le territoire, des **besoins en logements** liés à l'augmentation des personnes seules et des séparations (familles monoparentales).

DES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES MAJEURES

Évolutions annuelles moyennes (sur la période 2015-2021)

	Bas-Rhin	Haut-Rhin	Alsace
Personnes seules	+16 %	+14 %	+15,2 %
Couples sans enfant	+5,7 %	+4,1 %	+5 %
Couples avec enfants	-1,7 %	-4,9 %	-3 %
Familles monoparentales	+12,6 %	+8,3 %	+10,8 %
Cohabitations hors famille	-19,9 %	-41,4 %	-26,8 %



Nombre de personnes
de plus de 75 ans
+8 %

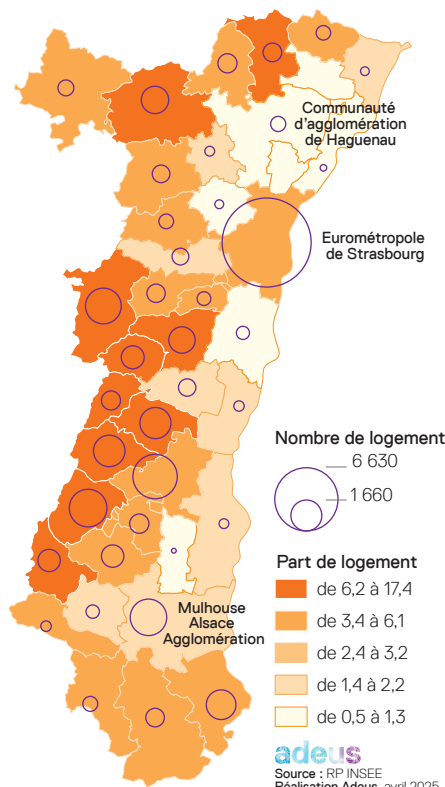
Source : RP INSEE

Quelles pistes de leviers d'action pour repenser le modèle du logement ?

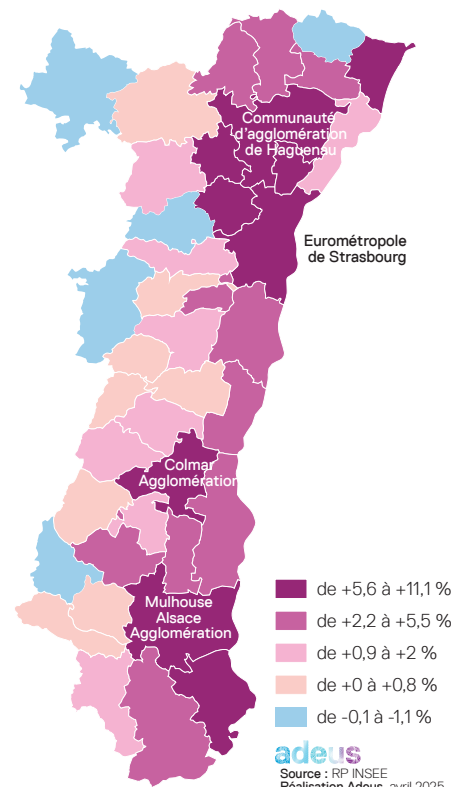
Agir sur le logement de tourisme

- Une progression des résidences secondaires et de tourisme plus importante que sur le territoire national :
 - 4,6 % contre 1,3 % par an ;
 - 3,4 % de résidences secondaires en Alsace soit 33 000 logements.
- Une part très importante dans les vallées touristiques vosgiennes : communauté de communes de la Vallée de Munster (17 %), Saint-Amarin (9 %) Vallée de Bruche (12 %), Villé ou la Petite-Pierre (12 et 6 %) mais aussi dans le Vignoble (Kaysersberg et Ribeauvillé).
- Une progression encore plus rapide dans certaines zones tendues et notamment celles des agglomérations :
 - +7,3 % par an en moyenne sur l'Eurométropole de Strasbourg ;
 - +9,8 % par an sur Mulhouse Alsace Agglomération ;
 - +8,9 % sur la communauté d'agglomération de Colmar ;
 - +5,7 % dans la communauté d'agglomération de Saint-Louis ;
 - Mais aussi dans les zones périurbaines tendues du Kochersberg et de la Basse-Zorn (8,3 et 11 % par an).

PART ET VOLUME DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS DE TOURISME EN 2021



TAUX DE VARIATION ANNUEL MOYEN DU NOMBRE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES 2015-2021



Agir sur la vacance

- Une forte vacance dans les vallées vosgiennes : liée principalement à des enjeux de réhabilitation.
- Une forte augmentation de la vacance dans le Bas-Rhin (+10 % entre 2015 et 2021) et dans certaines zones tendues :
 - l'Eurométropole de Strasbourg et le Nord de l'Alsace ;
 - liée à une construction et création de logements soutenues des dernières décennies ;
 - Une vacance qui reste frictionnelle.

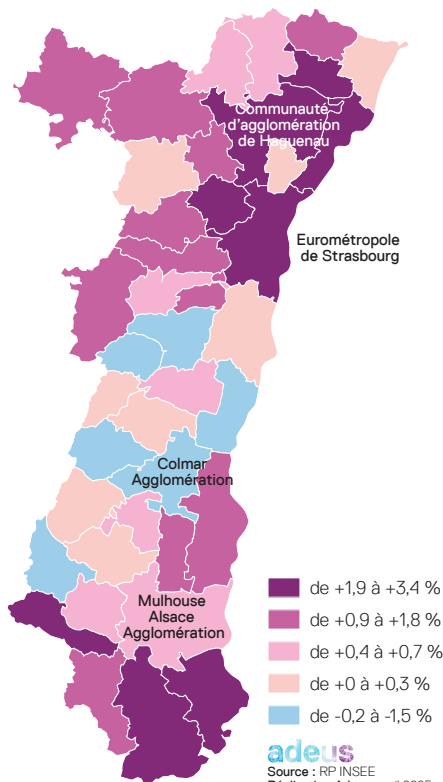
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ENTRE 2015 ET 2021

	Bas-Rhin	Haut-Rhin
Résidences principales 	+6,4 %	+4,02 %
Résidences secondaires 	+24,14 %	+23,29 %
Logements vacants 	+10,18 %	+5,08 %

Source : RP INSEE

Logement vacant : il s'agit d'un logement inoccupé à un instant T (au moment du recensement)

TAUX DE VARIATION ANNUEL MOYEN DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS 2015-2021



CONCLUSION ET ENJEUX

Les **difficultés d'accès au logement** ont été accentuées ces dernières années par un **contexte économique peu favorable** au pouvoir d'achat des ménages (inflation, hausse des taux d'intérêt, etc.). Le parc locatif privé et ses habitants, tout comme le parc en accession, ont été impactés et particulièrement sur certains territoires et certains types de biens. L'accès à la propriété, freiné pour les primo-accédants, rend la **mobilité et la fluidité** du parc locatif privé, mais aussi social, **plus contraintes**, créant une **tension et un déséquilibre** plus marquant sur les marchés.

La demande augmente, **les besoins s'intensifient** chez les jeunes, les étudiants, les personnes âgées, les familles monoparentales dans un contexte où **la création de nouveaux logements s'effondre** (40 % de permis déclarés en moins entre 2022 et 2024 sur l'Eurométropole de Strasbourg – SITADEL).

En parallèle, certains territoires sont confrontés à de **nouveaux défis**, à l'instar de **Mulhouse Alsace Agglomération et de la communauté d'agglomération de Colmar qui perdent aujourd'hui des habitants**.

À ces dernières tendances, les politiques publiques n'ont guère le choix que de s'adapter, d'innover aussi afin de garantir un accès au logement pour tous, et de contenir un déséquilibre lié à l'inflation mais aussi à la **progression des résidences secondaires et de tourisme** ainsi qu'à la vacance, et qui pourrait s'amplifier dans les années à venir.

Dans ce contexte incertain, les travaux de l'observatoire de l'habitat Alsace sont indispensables pour permettre **d'objectiver et de territorialiser ces phénomènes**. L'objectif, toujours, étant **d'accompagner les pouvoirs publics** dans l'aide à la décision mais aussi dans la mobilisation des outils à disposition tout en étant **force de proposition de dispositions innovantes et expérimentales** afin de garantir un équilibre territorial et un équilibre des marchés.

Certains dispositifs ont pu être ainsi mobilisés sur le territoire :

- ➔ Le développement du **Bail Réel et Solidaire**, en pleine expansion ; il permet de proposer une offre sociale à l'accession et un rempart au surenchérissement des prix en limitant les plus-values lors des reventes. ;
- ➔ La **réglementation des locations de courtes durées et des meublés** et son application au niveau local est un marqueur fort et qui, à terme, a pour vocation à rééquilibrer le marché en libérant des logements jusqu'alors réservés à quelques nuitées dans l'année ;
- ➔ Le **zonage ABC** permet de caractériser la tension des marchés immobiliers et ainsi les territoires éligibles à la production de logements privés défiscalisés (dispositif De Robien, dispositifs Pinel, Denormandie, Loc'Avantages, etc) ; il encadre aussi les produits en accession sociale à la propriété. Il a été modifié en 2024, reclassant certaines communes dans le but d'accélérer la production de logements et redynamiser l'investissement locatif conventionné ;
- ➔ Pour les communes nouvellement classées en A, le développement du **logement locatif intermédiaire** permet de proposer une offre locative pour les classes moyennes dans les zones les plus tendues.



Contacts :



Lucile Weill-Barillet

2 Allée Käthe Kollwitz 67000 Strasbourg
l.weill-barillet@adeus.org - 03 88 21 49 13

Alexis Foucré

16A Avenue de la Liberté 68000 Colmar
a.foucre@adil68.fr - 03 89 21 53 56