

DERNIÈRES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS : DES TERRITOIRES À L'ÉPREUVE DE LA CRISE

Le marché immobilier alsacien ne cesse d'évoluer et implique une constante adaptabilité des acteurs de l'habitat et des pouvoirs publics.

Aujourd'hui c'est une nouvelle crise, à laquelle le marché doit faire face. Les taux d'intérêt ont été revus à la hausse atteignant désormais 4 %, soit le plus haut taux jamais atteint depuis le passage à l'euro en 1999. Dans le même temps, les crédits accordés ont chuté de 45 % en un an et les mises en chantier ont baissé, faute notamment de foncier disponible. Face à un marché devenu frileux (le volume des ventes a chuté de 25 % en Alsace en un an), l'accession à la propriété s'en trouve impactée, en particulier dans le

neuf, touchant ainsi le parcours résidentiel des jeunes ménages.

Dans ce contexte national de crise du logement et d'incertitudes, l'observatoire de l'habitat Alsace se propose de porter un regard plus structurel sur les évolutions des marchés immobiliers locaux portés, à l'échelle de l'Alsace, par une croissance démographique positive et un besoin en logements qui reste élevé. Avec en filigrane, l'enjeu toujours d'actualité, de la réponse aux besoins des ménages dans les territoires : comment diversifier l'offre en logements, la rendre accessible et abordable dans l'ensemble des territoires ?

La conjoncture immobilière en bref



+4,9 %
des prix à la
consommation
en août 2023



-25 %
de volume de ventes
sur un an en Alsace
(appartements anciens)



-40 %
de l'indice du coût
de la construction
au 2^e trimestre 2023
(par rapport au 2^e trim. 2015, INSEE)



+3,7 %
des prix de ventes
en Alsace sur un an

INFLATION
TAUX D'INTÉRÊT
ÉLEVÉ HAUSSE DES PRIX
DE LA CONSTRUCTION CHUTE

DES VENTES **BAISSE DE**
LA CONSTRUCTION PRIX
TOUJOURS EN AUGMENTATION



3,9 à
4,8 %
au 1^{er} trimestre
2024 (Banque de France)



2,5 PTZ/1 000 ménages
nombre de prêts à taux zéro distribués en 2022 en Alsace
(SGFAS-ANIL)



-25 %
de permis autorisés
sur 12 mois cumulés
(INSEE)

Dans un contexte de crise du logement, une attractivité qui se poursuit à l'échelle de l'Alsace

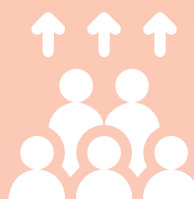
En Alsace :



1 915 915 habitants



961 083 logements



+0,4 %

d'augmentation de la population par an entre 2014 et 2020, **+0,3 % en France**

- ➔ En Alsace, les résidences secondaires et de tourisme continuent d'exploser en secteurs touristiques (+5,2 %)
- ➔ Le taux de propriétaires atteint désormais la moyenne nationale (58 %)
- ➔ Le taux de locataires du parc social reste en revanche plus faible (12 %)

En Alsace :

En France :



Logements vacants

Résidences secondaires



Résidences principales

8,3 %
3,3 %

+1,6 %
par an

+5,2 %
par an

88,3 %
+1,1 %
par an

8,2 %
9,7 %

+1,5 %
par an

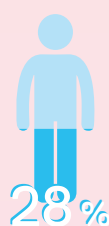
+1,4 %
par an

82,5 %
+0,8 %
par an

Propriétaires



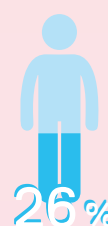
Locataires parc :
privé social



Propriétaires

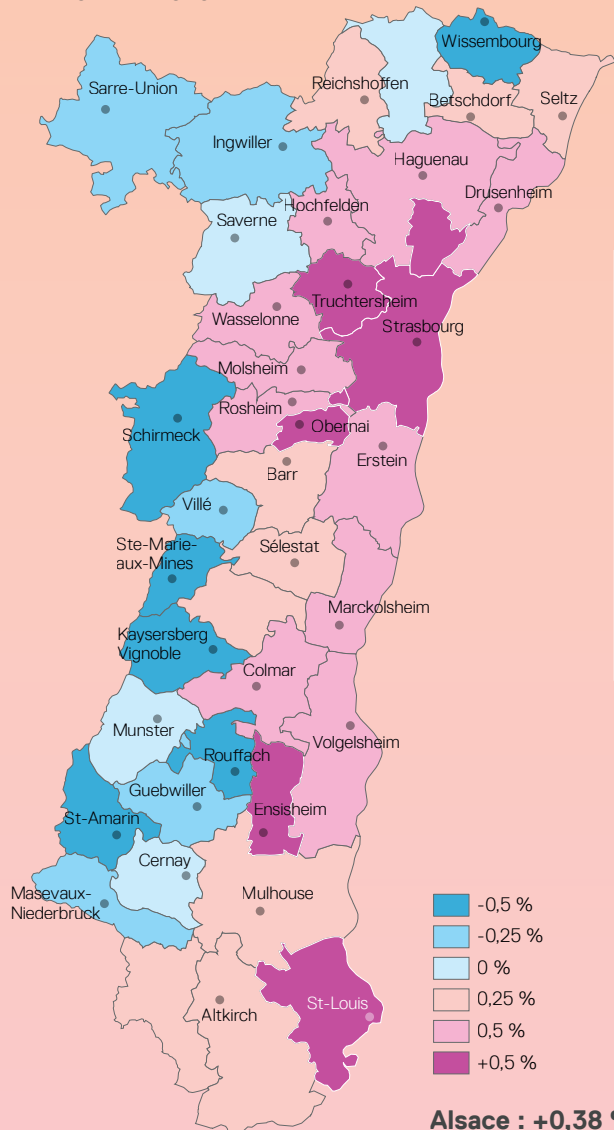


Locataires parc :
privé social



Avec 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 PAR AN ENTRE 2014 ET 2020



DES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES MAJEURES

Évolutions annuelles moyennes (sur la période 2014-2020)

	Bas-Rhin	Haut-Rhin	Alsace
Personnes seules	+2,3 %	+1,9 %	+2,1 %
Couples sans enfant	+1,0 %	+0,7 %	+0,9 %
Couples avec enfants	-0,3 %	-0,7 %	-0,4 %
Familles monoparentales	+1,9 %	+1,3 %	+1,7 %
Cohabitations hors famille	-2,9 %	-6,0 %	-3,8 %



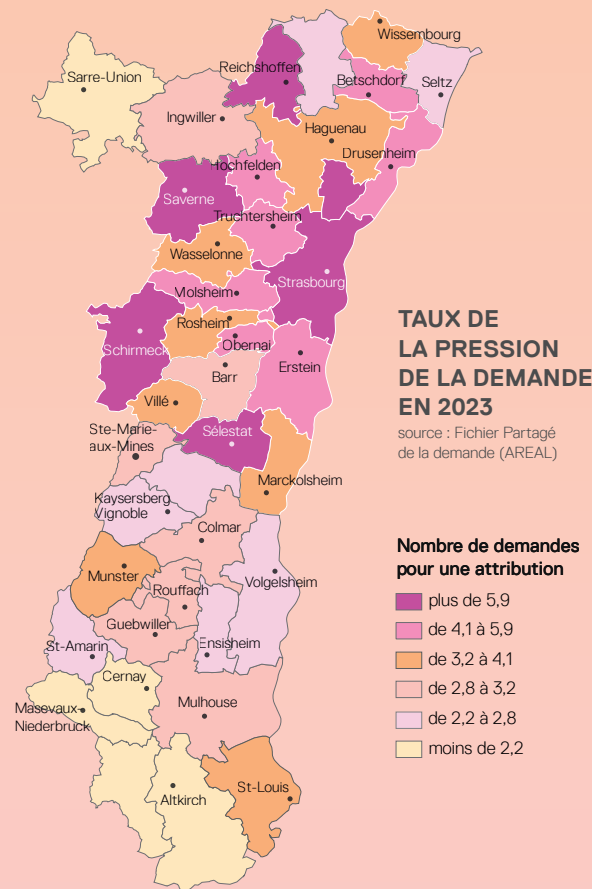
Nombre de personnes de plus de 75 ans

+1,3 %/an

- ➔ Une croissance démographique qui atteint près de 0,4 % par an en Alsace contre seulement 0,02 % dans le Grand Est et 0,3 % en France.
- ➔ Une dichotomie Est/Ouest du territoire alsacien, avec d'un côté une frange rhénane dynamique portée par l'attractivité de ses agglomérations (Eurométropole de Strasbourg, Saint-Louis Agglomération), et d'un autre côté des vallées vosgiennes marquées par un vieillissement notable de la population.
- ➔ Dans le Haut-Rhin, des communes frontalières avec la Suisse qui exercent une forte attractivité sur l'ensemble du département, liée principalement au dynamisme économique du canton de Bâle-Ville.
- ➔ Une déprise démographique qui affecte cependant un certain nombre de territoires, essentiellement localisés dans les vallées et dans une petite frange septentrionale autour de Wissembourg. Un éloignement plus ou moins important des pôles d'emploi et des grandes infrastructures de transport peut expliquer en partie cette situation.

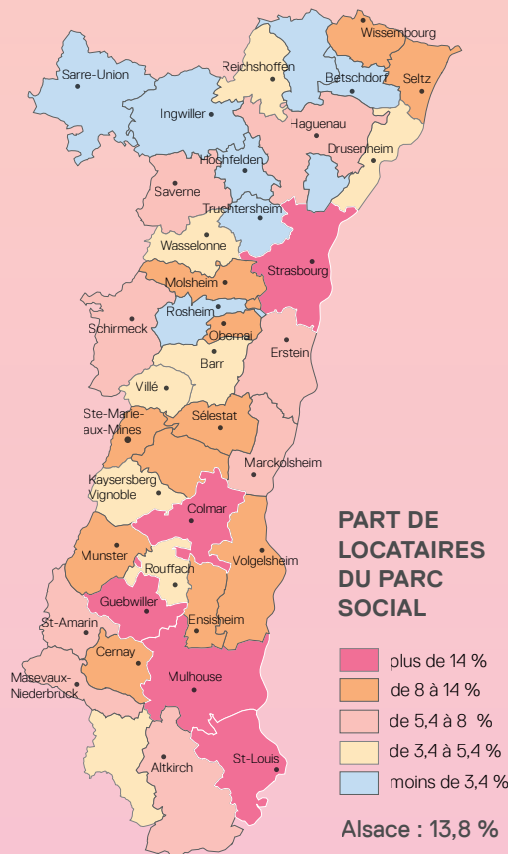
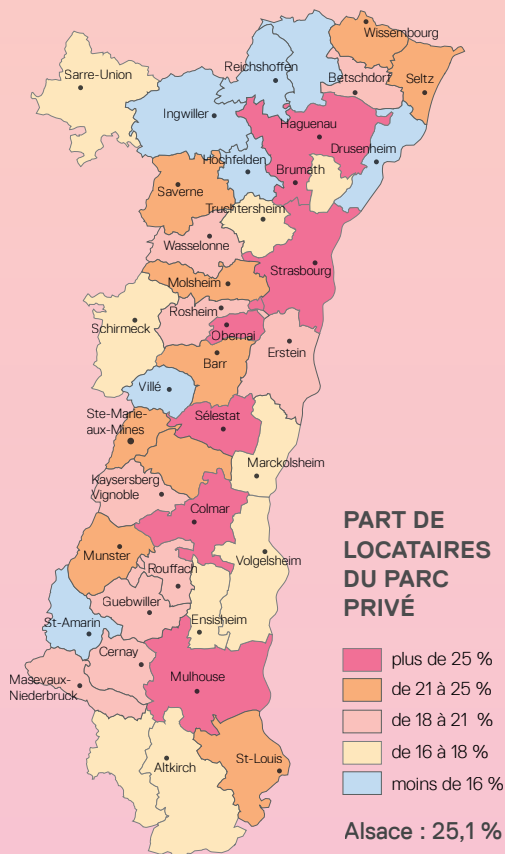
Une tension forte de la demande du parc social en particulier dans le Bas-Rhin

- ➔ 52 000 demandes actives en Alsace dont 29 000 sur l'Eurométropole de Strasbourg,
- ➔ Une forte augmentation de la demande entamée depuis quelques années,
- ➔ Une pression de la demande plus forte dans le Bas-Rhin,
- ➔ Un parc social historiquement bien réparti sur le territoire haut-rhinois en raison de l'importance du tissu industriel,
- ➔ **A contrario** dans le Bas-Rhin, une forte concentration de l'offre sur l'Eurométropole mais qui commence à se diffuser à des territoires jusqu'alors dépourvus de logements sociaux,
- ➔ Sur ces derniers la demande est présente, alors que l'offre est faible créant ainsi une tension visible.



STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT EN 2020 EN %

source : INSEE, Recensement de la population

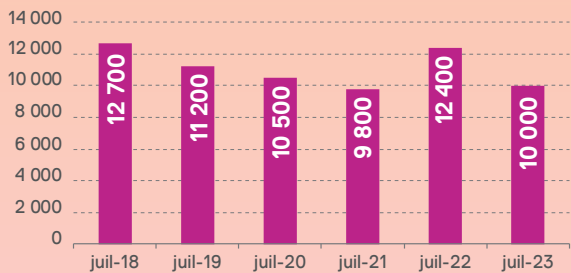


- ➔ Certains territoires cumulent une insuffisance du parc locatif privé et social : les Communautés de communes de Sauer-Pechelbronn, de l'Outre-Forêt et de Hanau/La Petite-Pierre mais aussi celles, plus attractives, du Pays de la Zorn et du Kochersberg.
- ➔ Dans le Haut-Rhin, un équilibre plus marqué entre le locatif (social ou privé) et le parc des propriétaires.

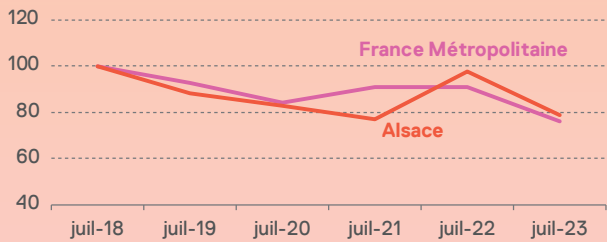
Une baisse des mises en chantier au 1^{er} trimestre 2023 mais qui reste plus importante qu'en 2021



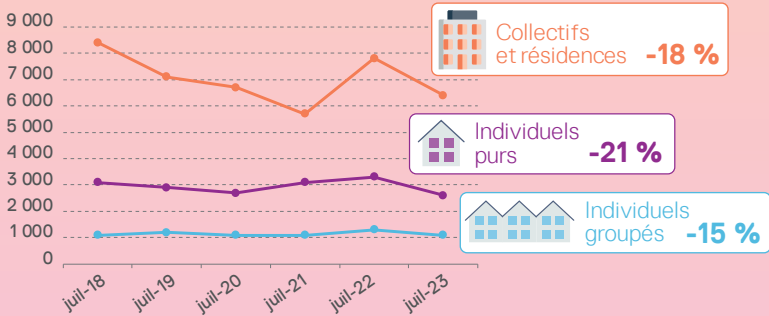
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS EN ALSACE (CUMUL SUR 12 MOIS) :



EN ALSACE ET FRANCE MÉTROPOLITAINE :



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

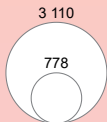


- Une année 2022 particulièrement dynamique à l'échelle alsacienne : 12 400 mises en chantier (rythme équivalent à la période post-COVID) et plus de 16 000 permis autorisés,
- Une chute de 20 % des permis commencés et autorisés entre juillet 2022 et juillet 2023 en Alsace tout comme au niveau national,
- Une baisse encore plus forte du collectif et des résidences mais un nombre toujours plus élevé qu'en 2021.

source : Str@del

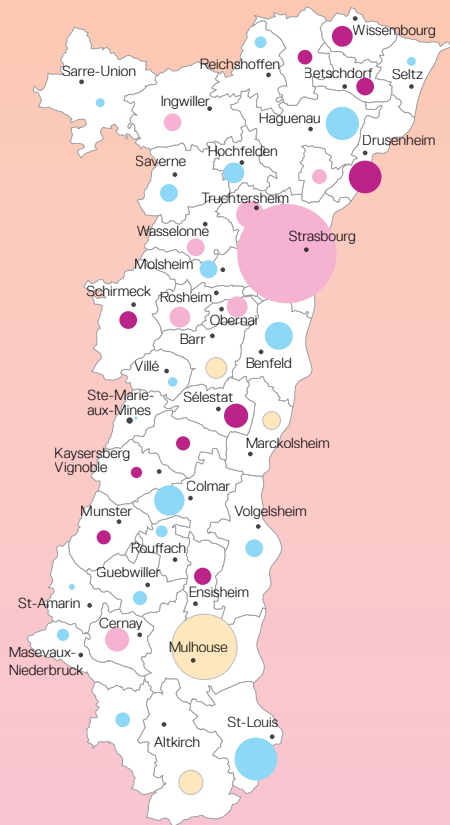
En 2022, une progression inégale de la construction sur le territoire

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS EN 2022 ET ÉVOLUTION SUR 12 MOIS



Évolution entre 2021 et 2022

- baisse
- augmentation importante
- augmentation relative
- stagnation/ augmentation faible



- Certains territoires ont un volume de mises en chantier faible en 2022...
- ... mais ces mises en chantier augmentent fortement par rapport à l'année précédente.
- La Communauté de communes de la vallée de Munster, de Schirmeck ou encore de Kayersberg ont vu leur niveau de mises en chantier doubler, voire tripler en un an.
- Un léger regain des mises en chantier en 2022 sur les agglomérations de Strasbourg et de Mulhouse...
- ... tandis que la Communauté de communes de Sélestat voit son volume de logements commencés quasi doubler.
- En revanche, Colmar Agglomération, Saint-Louis Agglomération, la Communauté d'Agglomération de Haguenau et la Communauté de communes de Saverne ont subi une baisse des mises en chantier en 2022.

source : Str@del

La vacance et les logements de tourisme, quel potentiel de création de logements ?

Une forte évolution de la vacance entre 2014 et 2020

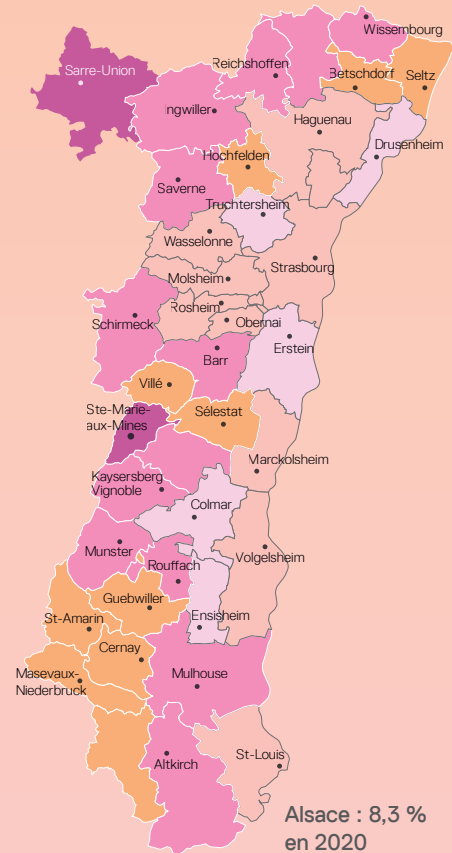
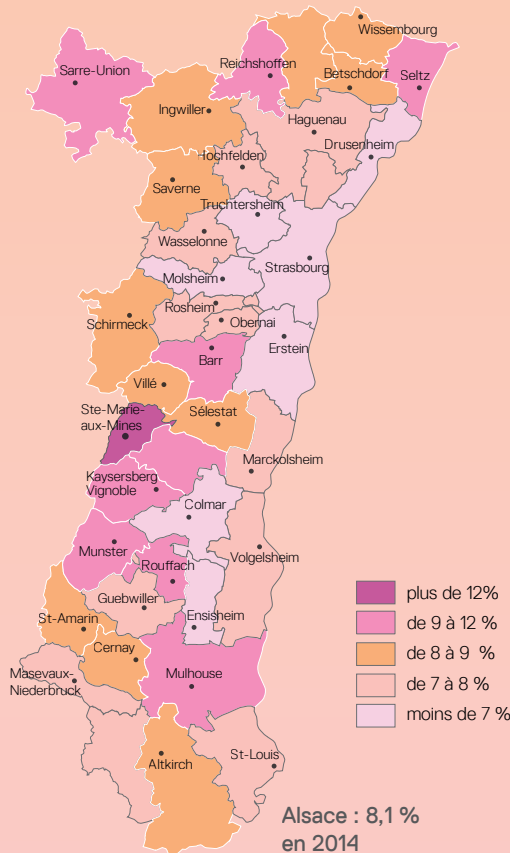
LOGEMENTS VACANTS EN 2014 ET EN 2020 EN %

source : Insee, Recensement de la population - exploitation principale

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ENTRE 2014 ET 2020

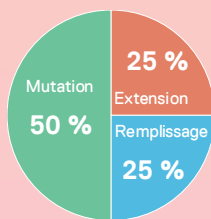
	Bas-Rhin	Haut-Rhin
Résidences principales	+6,7 %	+4,2 %
Résidences secondaires	+36,7 %	+34,0 %
Logements vacants	+13,7 %	+5,8 %

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



CRÉATION DE LOGEMENTS EN ALSACE ENTRE 2012 ET 2021

source : CEREMA, OFA 2024



→ En Alsace, entre 2012 et 2021 :

- un logement sur deux est construit en mutation,
- un logement sur quatre se construit à l'extérieur de la tache urbaine,
- un logement sur quatre se construit à l'intérieur de la tache urbaine sur des terrains vides (dents creuses).

Un logement créé **en remplissage** est un logement qui est créé sur un espace vide au sein de la tache urbaine de 2008.

Un logement créé **en extension** est un logement qui est créé sur un espace vide en dehors de la tache urbaine de 2008.

Un logement créé **en mutation** est un logement qui peut être créé sur une parcelle déjà bâtie, sur une friche, ou dans des volumes déjà existants (transformation d'un local commercial en logement, division d'une maison en deux appartements, surélévation d'un logement...)

→ Une explosion du nombre de résidences touristiques ces dernières années :

- +36 % en plus dans le nord Alsace,
- doublement à Strasbourg,
- plus de 50 % à Kaysersberg, Colmar, Saint-Louis et Ribeauvillé.

→ Un stock de logements en résidences principales qui n'a augmenté que de 1 % par an depuis 2014.

→ Une vacance qui augmente mais moins vite que celle des résidences secondaires, et qui correspond à de forts enjeux de réhabilitation de leur parc, couplés à des enjeux de développement de l'offre locative sur ces territoires :

- une vacance élevée dans les vallées vosgiennes et les piémonts viticoles éloignés des centres urbains (sauf Mulhouse) qui disposent d'une forte proportion de logements anciens et de logements vacants ou dégradés,
- une augmentation de la vacance particulière dans le Nord Alsace et le Sundgau,
- et une baisse dans le secteur du Centre Alsace, plus particulièrement sur le secteur colmarien.

→ Dans un contexte juridique amené à fortement réduire les disponibilités foncières (ZAN), la mobilisation du parc existant est plus que jamais d'actualité.

Des prix de vente encore à la hausse en 2022



67

2 978 €/m²
(+9,6 % en 2 ans)

270 000 €
(+15,1 % en 2 ans)



68

2 109 €/m²
(+9,4 % en 2 ans)

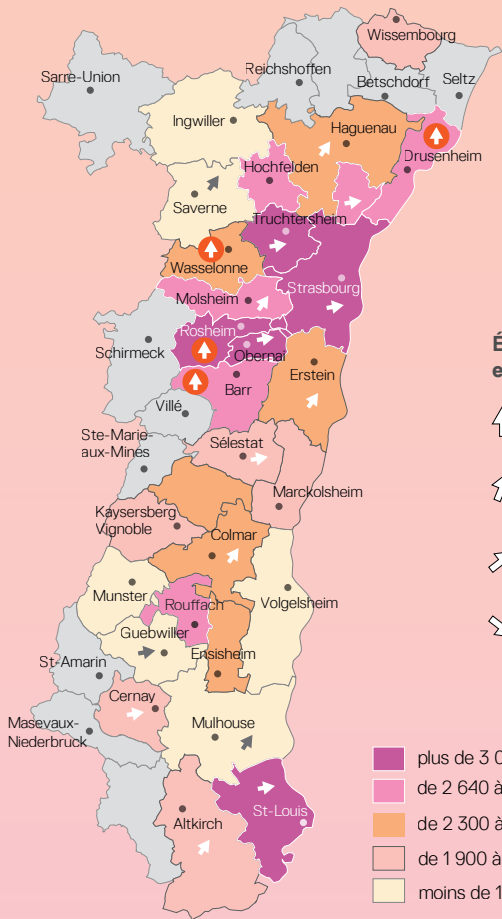
248 817 €
(+9,1 % en 2 ans)

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN 2022 EN €/M²

source : Fichier PERVAL, Notaires de France

PRIX MÉDIAN DES MAISONS EN 2022 EN €

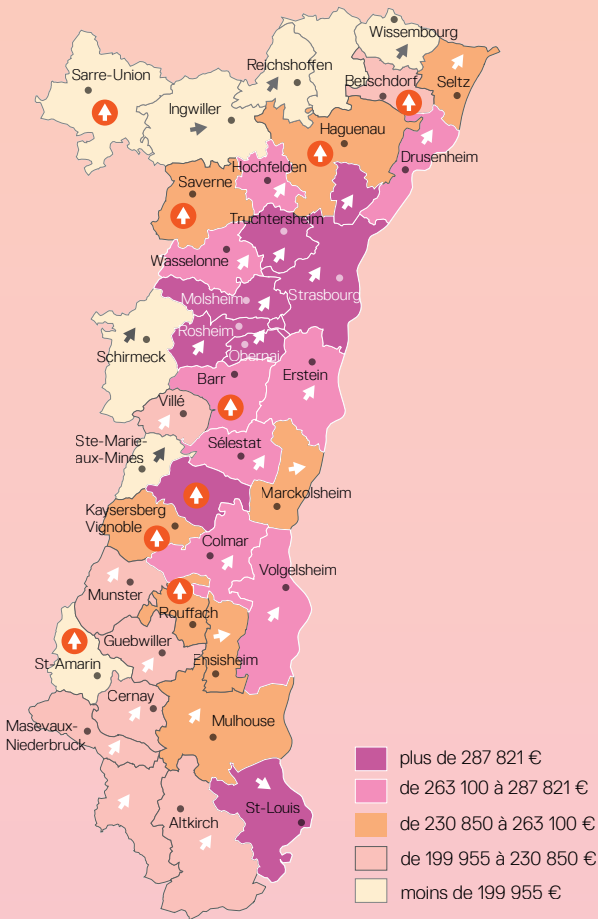
source : Fichier PERVAL, Notaires de France



Évolution du prix entre 2020 et 2022

- ↑ hausse très importante (+ de 20 %)
- ↑ hausse importante (entre 10 et 20 %)
- ↑ hausse modérée (entre 0 et 10 %)
- ↘ légère diminution

- plus de 3 070 €/M²
- de 2 640 à 3 070 €/M²
- de 2 300 à 2 640 €/M²
- de 1 900 à 2 300 €/M²
- moins de 1 900 €/M²



- plus de 287 821 €
- de 263 100 à 287 821 €
- de 230 850 à 263 100 €
- de 199 955 à 230 850 €
- moins de 199 955 €

➔ Les prix médians les plus élevés pour un appartement sont observés dans les intercommunalités les plus attractives démographiquement. En effet, celles-ci possèdent généralement un tissu économique développé et diversifié, et offrent à leur population des services variés.

➔ Exception faite de Saint-Louis Agglomération, dont les prix immobiliers sont tirés vers le haut par les niveaux de salaires importants des frontaliers travaillant en Suisse, tous les territoires les plus onéreux sont localisés dans le Bas-Rhin : l'Eurométropole de Strasbourg,

la Communauté de communes du Kochersberg, la Communauté de communes des Portes de Rosheim, ou bien encore le Pays de Sainte-Odile. Dans les secteurs précités, le prix médian pour un appartement approche les 3 100 € au m².

➔ Les territoires ayant les prix les plus accessibles sont globalement ceux qui sont plus éloignés des pôles d'emploi et où le parc de logements est également plus ancien, exception faite de M2A (et plus particulièrement de la ville de Mulhouse).

CONCLUSION ET ENJEUX

DES ANALYSES MENÉES DANS LA PRÉSENTE ÉTUDE RESSORTENT PLUSIEURS IDÉES-FORCES :

- Un ralentissement de la production de logements et une offre qui a tendance à se contracter.
- Un coût pour se loger qui se renchérit.
- Des coûts énergétiques qui ont sensiblement progressé avec un impact important pour les ménages habitant dans des logements énergivores et/ou ayant des revenus modestes.
- Des difficultés d'accès au logement qui progressent sur tous les segments (locatif social, locatif privé, accession).
- Une Alsace aux multiples marchés du logement, avec des spécificités locales bien affirmées.

DES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE NATIONAUX VIENNENT AMPLIFIER CETTE CRISE DU LOGEMENT :

- Les difficultés d'accès au crédit immobilier en lien avec la hausse des taux. Beaucoup d'acheteurs sont affectés par ces conditions de prêt plus restrictives de la part des banques, mais plus particulièrement les primo-accédants.
- La raréfaction et l'utilisation parcimonieuse de la ressource foncière en lien avec l'objectif ZAN.
- Le développement de l'offre en logements à vocation touristique porté par des rendements et une fiscalité encore avantageuse.
- C'est dans ce contexte complexe que vont désormais devoir évoluer les acteurs publics et privés pour proposer aux alsaciens des possibilités nouvelles de logement en phase avec leurs désirs, leurs possibilités (notamment financières) et les contraintes réglementaires et environnementales.



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