

Observatoire de l'Habitat

Tendances et dynamiques des marchés immobiliers dans le Bas-Rhin

Vers un desserrement de la production de logements ?

L'observatoire de l'habitat du Bas-Rhin (ODH), grâce à son outil de veille et de mise à disposition des principaux indicateurs des marchés immobiliers (INTEO), présente les dernières tendances en matière d'habitat.

Malgré un contexte international instable – crise sanitaire, guerre en Ukraine, crise écologique et accélération de la transition énergétique – entraînant des tensions inflationnistes, le bilan 2022 reste plutôt positif avec des marchés immobiliers dynamiques.

À l'échelle nationale, le niveau des transactions est resté plutôt constant (1 133 000 transactions réalisées) et l'indice de prix a continué d'augmenter (+4 % pour les appartements anciens, +8,2 % pour les maisons anciennes). Le pouvoir d'achat immobilier a cependant baissé, passant de 80 m² en 2022 contre 84 m² en 2021. Dans un contexte de taux d'intérêt moins favorable et d'accès aux crédits plus difficile, les marchés pourraient ralentir en 2023.

Au niveau local, face à une croissance démographique positive et un besoin en logements important, la construction neuve ne décroît pas mais se déplace avec une dynamique de la construction neuve supérieure hors Eurométropole de Strasbourg depuis 2019.

Une croissance démographique et du parc de logements qui se poursuit

Une croissance qui se poursuit à l'échelle du Bas-Rhin...



1 140 057 habitants au dernier recensement
+0,5 % de population entre 2013 et 2019 (taux annuel moyen)

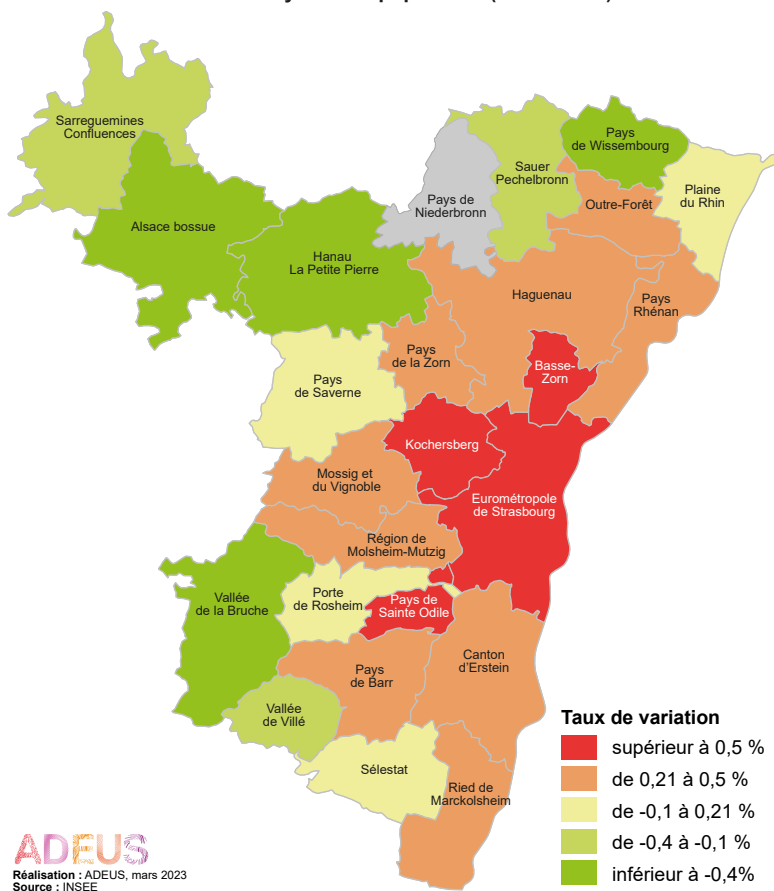


567 991 logements au dernier recensement
+1,3 % de résidences principales entre 2013 et 2019 (taux annuel moyen)
+5,5 % de résidences secondaires
+2,7 % de logements vacants

... mais des dynamiques différenciées selon les territoires

- Une croissance démographique plus importante pour l'Eurométropole de Strasbourg et un certain nombre de territoires voisins (Kochersberg, Pays de Sainte Odile, Kochersberg, ...)
- Une croissance démographique faible pour plusieurs territoires au Nord (Wissembourg, Hanau-La Petite Pierre, Alsace bossue)

Taux de variation annuel moyen de la population (2013 - 2019) dans le Bas-Rhin



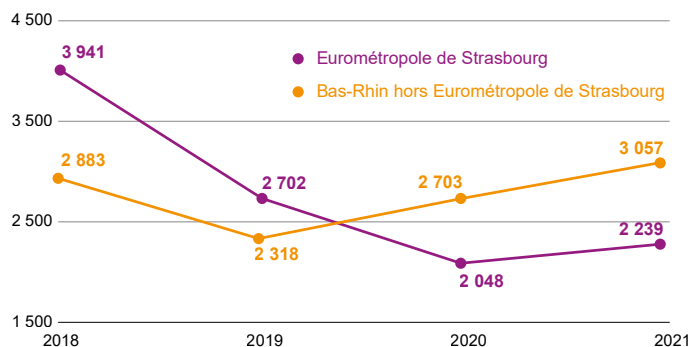
Un regain de la dynamique de production de logements plus marqué depuis 2021 et des reconfigurations territoriales à l'œuvre

Une dynamique qui s'inverse entre l'Eurométropole de Strasbourg et le reste du Bas-Rhin depuis 2020 :

- Une augmentation de la production de logements (commencés et autorisés) dans le Bas-Rhin hors Eurométropole depuis 2020, portée notamment par les territoires voisins de l'Eurométropole (Mossig et du Vignoble, Sainte Odile, Erstein) et Haguenau et Saverne
- Une baisse de la production de logements dans l'Eurométropole qui s'est poursuivie en 2020 mais une reprise depuis 2021, en matière d'autorisations

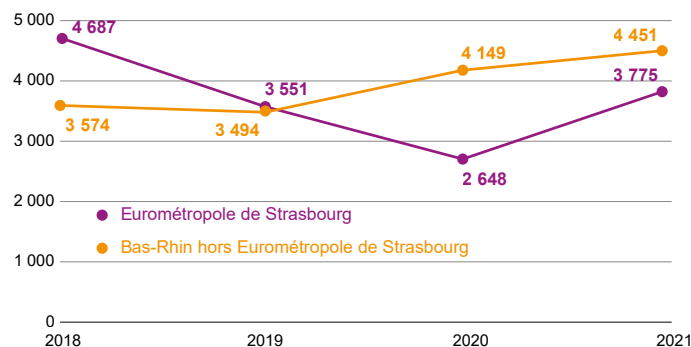
Nombre de logements ordinaires commencé

Source : Sit@del



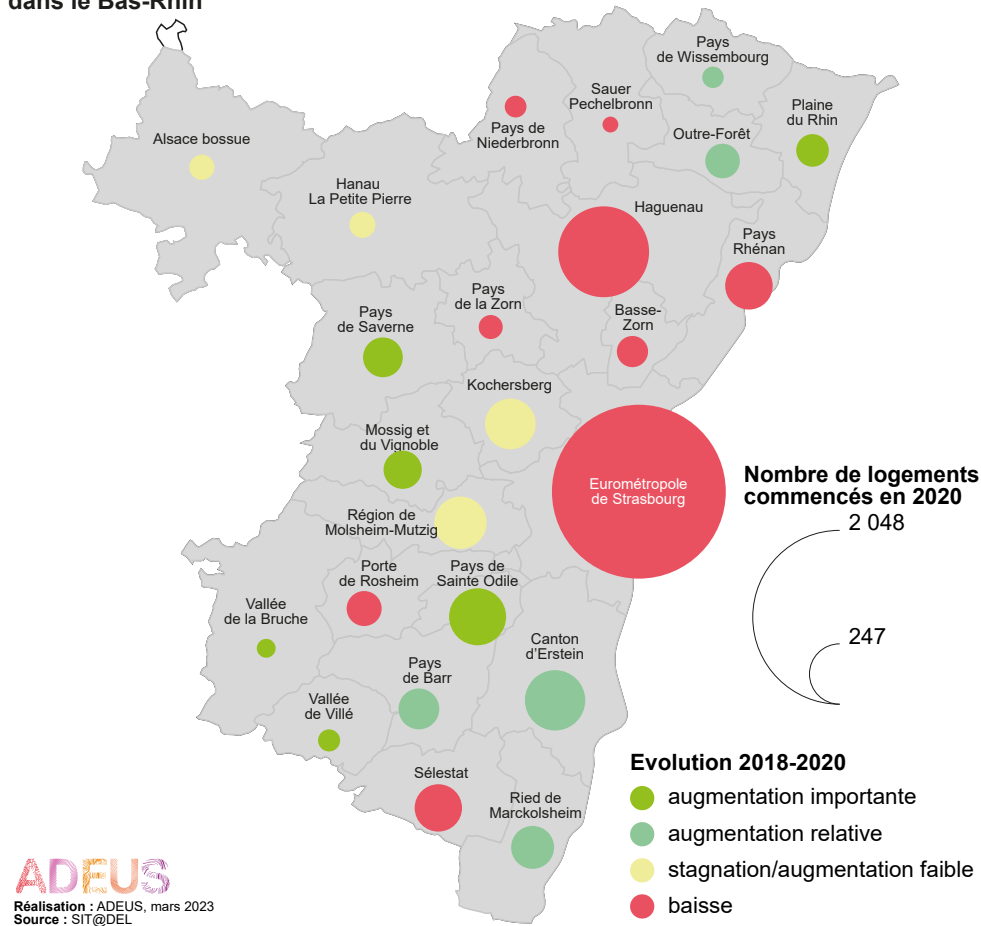
Nombre de logements autorisés

Source : Sit@del



Des chiffres sur les logements commencés qui ne sont pas consolidés pour 2021 et qui risquent d'évoluer dans les mois à venir

Nombre de logements commencés par EPCI en 2020 et évolution entre 2018-2020 dans le Bas-Rhin

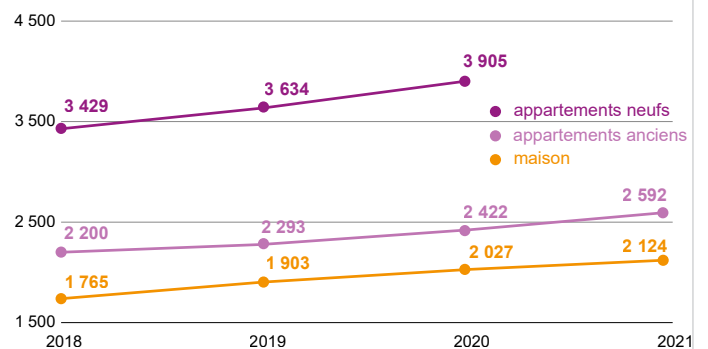


Des prix de vente à la hausse et des dynamiques renouvelées selon les territoires

- Des niveaux de prix plus élevés pour l'Eurométropole de Strasbourg et certains territoires voisins (Kochersberg, Pays de Sainte Odile)
- Des hausses de prix importantes pour plusieurs territoires au Nord aux prix jusqu'alors relativement limités (Pays de Wissembourg, Vallée de Villé, Niederbronn-les-Bains, Hanau-La Petite Pierre), signe d'une attractivité renouvelée dans la période post-confinement ?
- Une augmentation des prix qui se poursuit pour certains territoires dans la seconde couronne de l'agglomération strasbourgeoise (Communauté de communes du Canton d'Erstein, Portes de Rosheim, Vallée de Villé, Communauté de communes du Pays Rhénan)

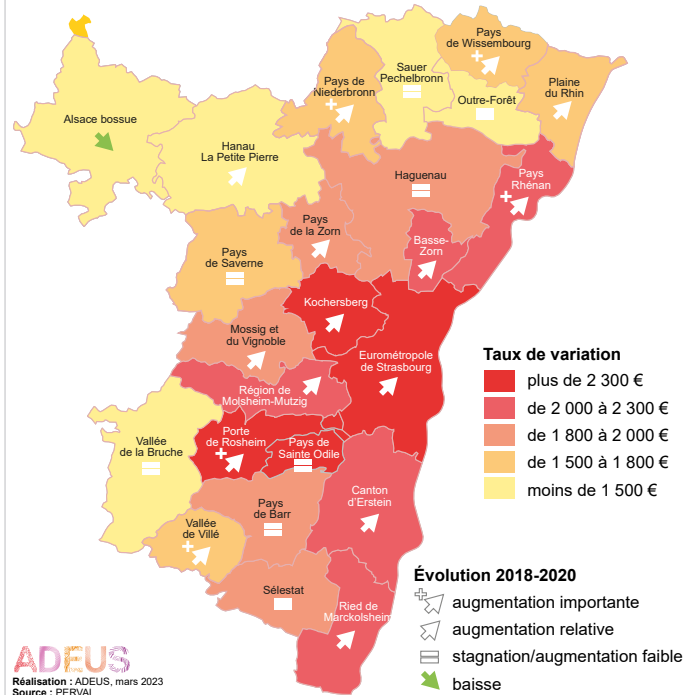
Évolution des prix médians à l'échelle du Bas-Rhin

Source : Perval

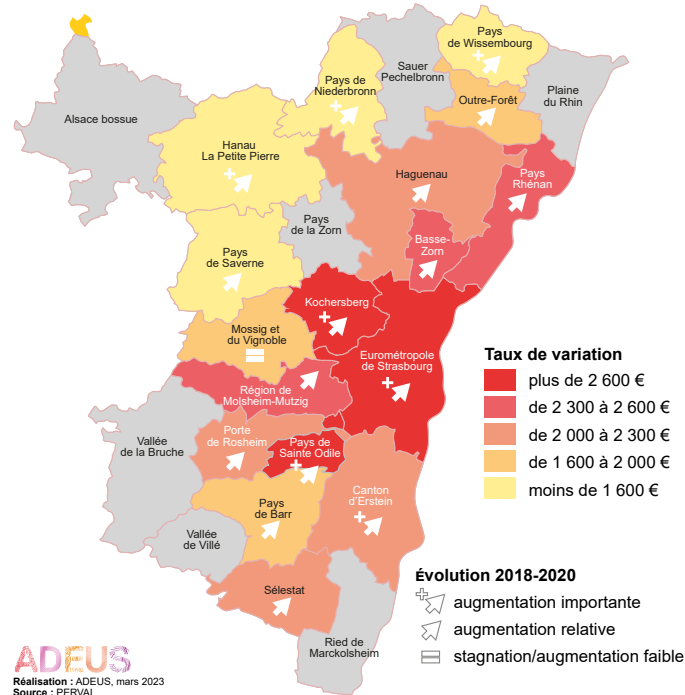


Point de vigilance : Des données Perval (fichier des notaires) qui demeurent à analyser avec vigilance du fait de l'évolution de l'échantillon selon les années (ex : échantillon insuffisant d'appartements neufs en 2021)

Prix médian de vente des maisons en 2020-2021 dans le Bas-Rhin



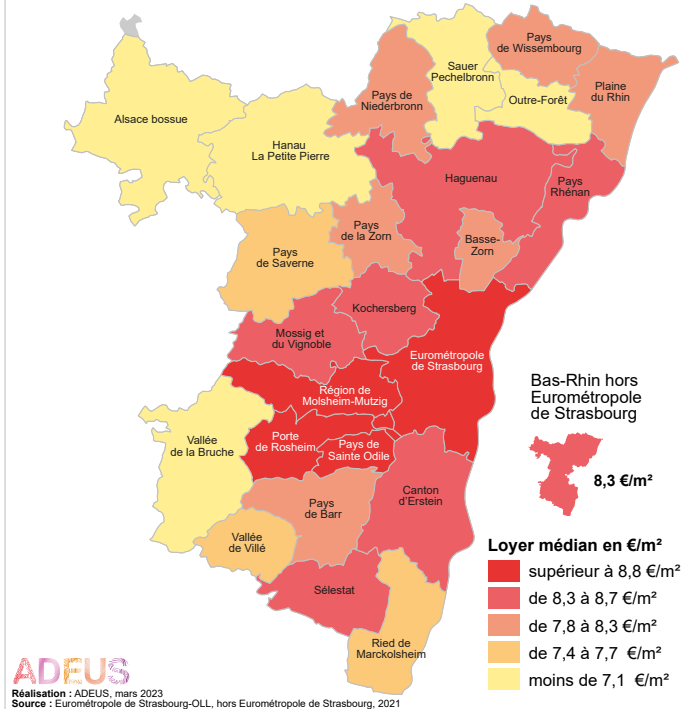
Prix médian de vente des appartements anciens en 2020-2021 dans le Bas-Rhin



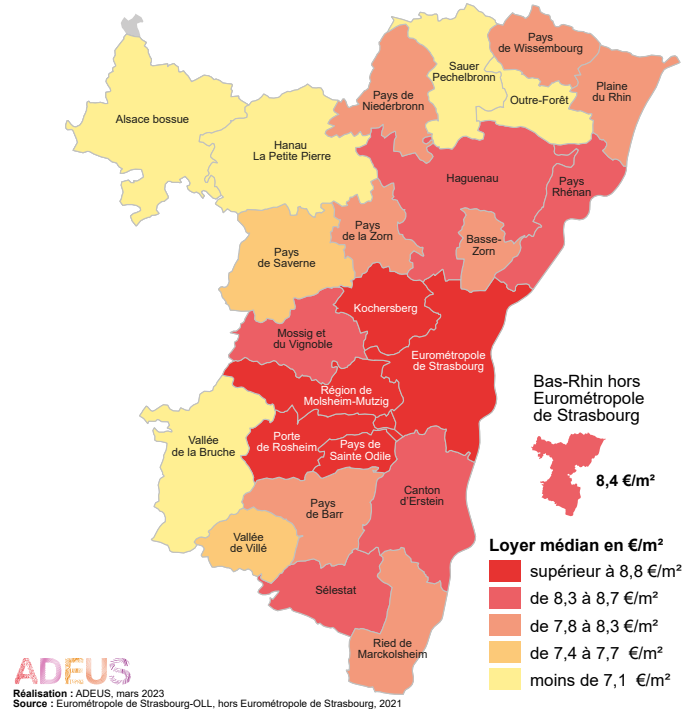
Une certaine stabilité des niveaux de loyers

- Des niveaux de loyers plus élevés dans l’Eurométropole de Strasbourg mais relativement stables dans le temps (10,2 €/m² en 2020)
- Des niveaux de loyers presque équivalents pour un certain nombre de territoires voisins (Pays de Sainte Odile, Molsheim-Mutzig, Kochersberg, Haguenau, Pays Rhénan)

Loyers médians par EPCI en 2018 dans le Bas-Rhin

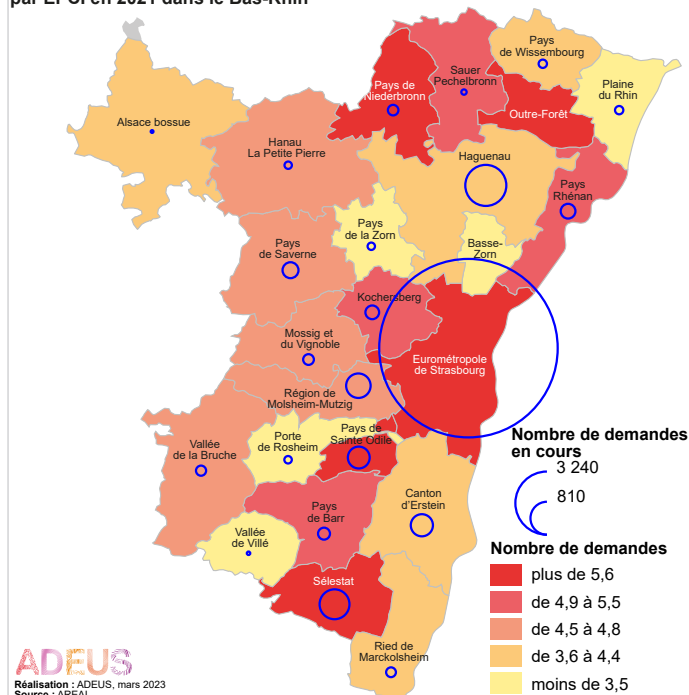


Loyers médians par EPCI en 2020 dans le Bas-Rhin



Une tendance à la diffusion de la production de logements sociaux dans le Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg dans un contexte de tension de la demande

Nombre de demandes en cours de logement social pour une attribution par EPCI en 2021 dans le Bas-Rhin



- Une augmentation de la demande en logement social dans l'ensemble du Bas-Rhin, mais plus forte dans l'Eurométropole, qui concentre 80% des demandes en logement social
- Une tension plus forte de la demande dans certaines intercommunalités avec un rôle de polarité (Communauté de communes Sélestat, Pays de Barr, Pays de Sainte Odile) et d'autres EPCI au Nord du Bas-Rhin (Communauté de communes Niederbronn-les-Bains, Communauté de communes de l'Outre-Forêt)

Conclusion et enjeux

La période récente est marquée par plusieurs évolutions en rupture avec les tendances antérieures et dessinant de nouvelles reconfigurations du marché immobilier :

- Une baisse de la production de logements dans l'Eurométropole de Strasbourg depuis 2019, qui s'est poursuivie en 2020, observable également en matière de logements sociaux, bien qu'on observe un regain du volume d'autorisations en 2021.
- Une augmentation de la production de logements dans le reste du Bas-Rhin, notamment dans les territoires voisins de l'Eurométropole et de Haguenau et Saverne. Cette dynamique est également très forte en matière de logement social avec une forte augmentation du nombre d'agrèments en 2020 et 2021.
- Une augmentation des prix de vente qui se poursuit en 2020 et 2021, notamment pour certains territoires auparavant peu concernés par cette dynamique (intercommunalités situées au Nord du Bas-Rhin).

Ces dynamiques d'inversion d'équilibres existants demeurent à surveiller dans le temps afin d'identifier leur caractère conjoncturel ou plus structurel.

Plusieurs signaux sont également à considérer avec vigilance en matière d'adéquation de l'offre par rapport à la demande. En effet, bien qu'on observe un regain, le volume de production de logements demeure limité par rapport à la demande forte qui s'exprime sur le territoire. En matière de logements sociaux, le volume de logements agréés est bien inférieur à la demande, dans un contexte de tension croissante.

De la même façon, l'augmentation des prix de vente est à considérer avec attention dans un contexte de contraction des budgets des ménages.