

Tassement de la construction de logements

Malgré un recul de 8 % des mises en chantier par rapport à 2005 - une année record - la construction de logements en Alsace s'est maintenue à un haut niveau en 2006. 4 400 maisons individuelles et 6 700 logements collectifs ont été commencés. La promotion immobilière est restée très active. Le nombre de nouveaux appartements proposés à la vente a progressé de 10 % par rapport à 2005 mais la demande est devenue plus hésitante, d'où une sensible augmentation des stocks qui représentent en fin d'année près d'un an de ventes. La reprise se confirme dans la construction des locaux d'activité.

Au niveau national, la construction de logements a atteint un nouveau sommet en 2006 : 562 000 logements ont été autorisés et 421 000 ont été commencés. L'Alsace n'a pas fait preuve du même dynamisme. Après les perfor-

mances record de 2005, l'activité a marqué le pas dans l'individuel et elle est nettement retombée dans le collectif. Des permis pour 5 200 maisons ont été délivrés en 2006, soit 4 % de moins qu'en 2005. Dans le collectif, les autorisations ont porté sur 8 200 logements (-18 %).

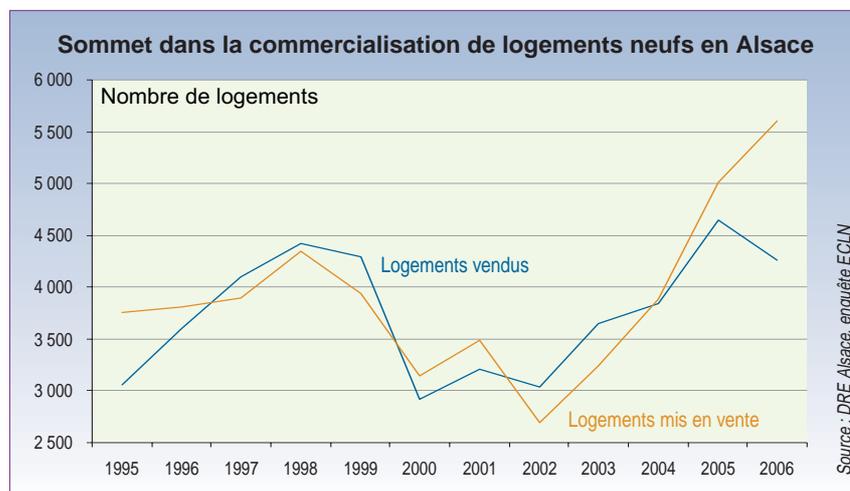
Cette baisse des autorisations est de nature à peser sur les ouvertures de chantier en 2007. Déjà en 2006 une plus grande prudence était perceptible. Les ouvertures de chantier ont reculé de 4 % dans l'individuel et de 9 % dans le collectif. Au total 11 450 logements ont été commencés : 6 700 appartements, 4 400 maisons ainsi que quelque 350 logements en résidences pour personnes âgées ou pour étudiants.

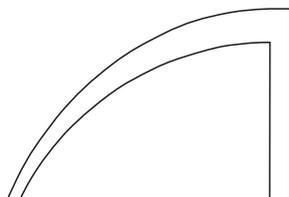
Tassement des ventes d'appartements neufs

Malgré ce ralentissement, 2006 reste une bonne année pour la pro-

motion immobilière avec 4 260 appartements vendus. Les trois premiers mois étaient euphoriques avec près de 1 500 ventes, prolongeant la tendance observée fin 2005. C'est à partir du mois d'avril qu'un sérieux correctif est intervenu ramenant le courant de ventes à 900 logements par trimestre. C'est seulement en fin d'année que la courbe des ventes s'est redressée.

Alors même que les ventes connaissent un tassement, les promoteurs ont proposé un nombre important de nouveaux programmes (sur plan). Sur l'ensemble de l'année 5 600 nouveaux appartements ont été mis sur le marché, 12 % de plus qu'en 2005. D'où un accroissement sensible des stocks qu'une demande même revigorée en fin d'année n'a pu contenir. En décembre, 3 600 appartements restaient disponibles à la vente. Ce stock représente 11,5 mois de commercialisation en moyenne, et





bien plus dans certains secteurs comme à Colmar, à Mulhouse ou dans le Piémont des Vosges.

Prix en hausse de 40 % en 5 ans

L'augmentation du prix de l'immobilier qui s'est fortement accélérée au cours de cinq dernières années n'est sans doute pas étrangère au ralentissement de la construction observé en 2006. En 2001, les appartements neufs s'étaient négociés en moyenne sur l'Alsace à 1 750 euros par m² habitable. Fin 2006, il faut déboursier 2 506 euros soit 40 % de plus, ce qui rend les acheteurs potentiels plus hésitants, qu'ils soient investisseurs ou futurs occupants.

Il semble toutefois que l'on s'oriente vers un palier. Certes, l'augmentation des prix enregistrée en 2006 reste élevée (+7,6 %) mais elle est nettement plus faible qu'en 2005 où elle atteignait 11,5 %. D'ores et déjà, on a assisté, ici et là, à des réajustements à la baisse lorsque le prix des programmes s'avérait trop élevé pour la zone considérée et les prestations offertes.

Cette tendance à la décélération des prix s'observe d'ailleurs au niveau France entière où la flambée des prix était tout aussi importante qu'en Alsace. Hors Île-de-France le prix moyen au mètre carré s'établit à 2 920 euros. On notera que la région ne se classe pas parmi les plus chères de France. Elle n'occupe que le quinzième rang pour le prix au mètre carré et se trouve largement distancée par Rhône-Alpes, l'Aquitaine et l'arc méditerranéen. Le nombre

croissant de programmes localisés dans des communes rurales, souvent plus éloignées des agglomérations peut expliquer cette différence.

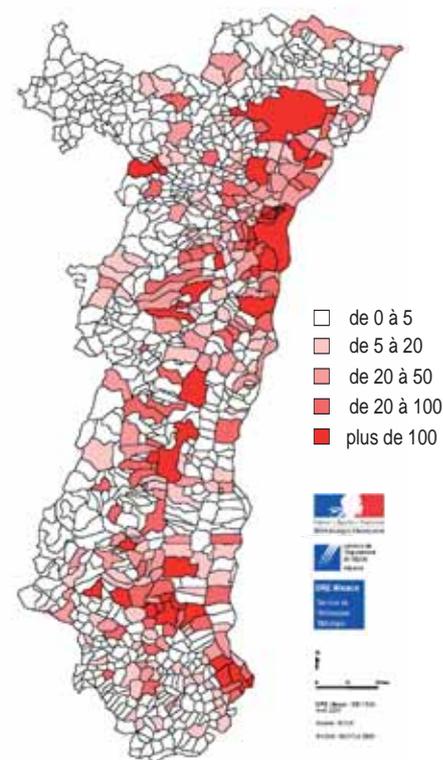
Dans l'individuel, la hausse des prix est du même ordre que dans le collectif, sachant que d'année en année le coût du foncier prend de plus en plus de poids dans le budget-construction. En 2006, le prix du terrain, ramené à l'are, enregistre une nouvelle fois une progression à deux chiffres (+10 %). En 2006, une maison individuelle a coûté en moyenne 178 000 euros TTC pour une surface hors œuvre nette¹ d'environ 180 m² ; le prix moyen de l'are de terrain à bâtir s'établit à 10 500 euros, ce prix pouvant tripler dans la périphérie immédiate de Strasbourg.

Construction de locaux d'activité bien orientée

Avec une situation économique plus favorable, la bonne orientation des investissements en locaux d'activité, déjà observée en 2005, s'est confirmée en 2006 comme en témoigne le nombre important de mises en chantier. Qu'il s'agisse de l'agriculture, du tertiaire, et dans une moindre mesure de l'industrie, dans tous les secteurs les extensions ou créations de nouvelles surfaces d'activité sont en progression par rapport à 2005 (+12 %). Les accrois-

De plus en plus de logements collectif en zone rurale

Nombre de logements collectifs neufs vendus par commune de 2001 à 2005



sements les plus significatifs concernent les bâtiments commerciaux, les espaces de stockage, l'infrastructure hôtelière et les autres structures d'hébergement. Au total les nouveaux investissements ont porté sur 940 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette, dont 155 000 m² pour l'agriculture, le reste se partageant à part presque égale entre l'industrie et le tertiaire.

Daniel WAHL
Direction régionale de l'Équipement

¹La surface hors œuvre nette correspond approximativement à la somme des surface des planchers, diminuée de la surface des locaux techniques (chaufferie, etc...)