

Le logement a toujours le vent en poupe

Avec plus de 12 000 logements mis en chantier, la conjoncture immobilière en Alsace s'est maintenue à un haut niveau en 2007, aussi bien dans l'individuel que dans le collectif. Les ventes d'appartements se sont accélérées au 2^e trimestre pour atteindre 4 170 transactions sur l'année. La décélération des prix se fait à petits pas : en moyenne sur l'Alsace, le mètre carré s'est négocié à 2 616 euros, en hausse de 7,3 % sur un an. La construction de locaux d'activité est en retrait par rapport à 2006 mais les projets autorisés en 2007 laissent entrevoir une sensible remontée en 2008.

Au niveau national, le secteur de la construction a encore fait preuve d'un dynamisme exceptionnel en 2007. Des chantiers portant sur 425 000 nouveaux logements ont été ouverts, soit 5 000 de plus qu'en 2006 qui était déjà une année record. Pour la troisième année consécutive, le palier des 400 000 logements est franchi. Et si les autorisations de construire délivrées en 2007 sont un

peu moins nombreuses qu'en 2006, elles se maintiennent à un très haut niveau – autour de 530 000 – ce qui est de bon augure pour 2008, à condition que la demande soit toujours au rendez-vous.

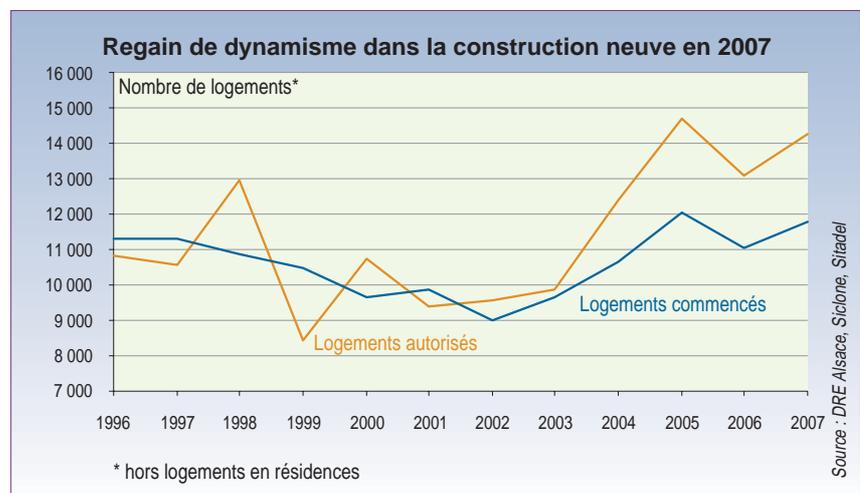
Construction neuve, le collectif l'emporte

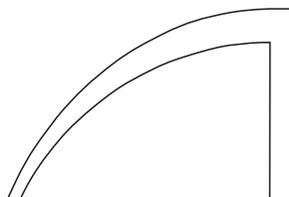
En Alsace, le recul des autorisations de construire délivrées en 2006, notamment dans le logement collectif (-18 %), laissait craindre un tassement de la construction en 2007. Il n'en a rien été : pour tous les types de logements, qu'il s'agisse de l'individuel en diffus, de l'individuel groupé ou du collectif, le nombre de logements commencés s'inscrit en hausse (+5,5 %). Au total, 12 100 logements ont été mis en chantier dont 4 640 maisons individuelles, 7 160 logements collectifs et 300 logements en résidences, principalement à

vocation sociale : étudiants, personnes âgées, autres...

Les perspectives 2008 s'annoncent favorables si l'on en juge par les permis de construire accordés en 2007 : 15 000 logements ont été autorisés, en progression de 8 % par rapport à 2006. On note en particulier une augmentation des permis dits groupés - maisons construites en bande ou jumelées - qui prévoient 1 480 maisons contre 1 160 en 2006, une partie de ces projets relevant de la promotion immobilière. Ce type d'habitat, souvent qualifié d'intermédiaire, est nettement moins fréquent en Alsace que dans d'autres régions.

L'Alsace a donné sa préférence au petit collectif, y compris dans les lotissements de villages où il côtoie l'individuel. Globalement, la part du collectif dans la construction neuve représente 61 % en Alsace contre à





peine 40 % au niveau France entière ; ceci place l'Alsace au 3^e rang des régions françaises après l'Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur. Il en résulte une consommation foncière par logement construit plus faible qu'ailleurs, d'autant que pour l'individuel diffus, la superficie des terrains en Alsace est aussi une des plus réduites : 9,2 ares par maison, en moyenne, contre 14,4 ares au niveau national.

Demande toujours soutenue

Les ventes d'appartements avaient donné des signes d'essoufflement à partir du 2^e trimestre 2006, après six mois d'euphorie marqués par un nombre de transactions sans précédent. On est ensuite revenu à un rythme plus modeste de 900 ventes par trimestre, puis au printemps 2007, le rythme s'est accéléré pour franchir de nouveau le palier des 1 200 ventes au 4^e trimestre. En cumul annuel, 4 170 ventes ont été réalisées, un chiffre à peine inférieur à celui de 2006.

Malgré cette reprise des transactions, le niveau des stocks est remonté suite au nombre important de nouveaux programmes immobiliers mis sur le marché au 2^e semestre. Fin 2007, il restait 4 100 appartements disponibles à la vente contre 3 600 un an auparavant. Mais ce stock est constitué pour l'essentiel de logements disponibles sur plan sans commencement de travaux, un ajustement de l'offre est donc toujours possible.

Au total, 4 700 logements ont été mis en vente en 2007. Un recentrage

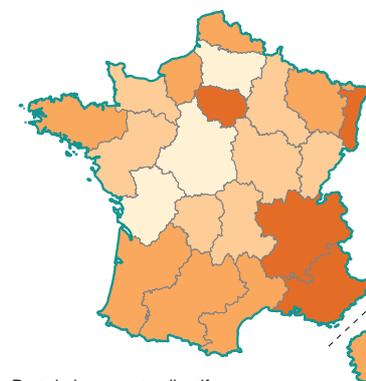
sur les villes semble se dessiner. Au 4^e trimestre, 40 % des mises en vente se situaient dans la communauté urbaine de Strasbourg et une proportion importante était localisée à Mulhouse, Colmar et Haguenau, les zones plus rurales se trouvant pratiquement délaissées. Cette évolution contraste avec l'essaimage du logement collectif vers la campagne qui jusque-là s'amplifiait d'année en année.

Lente décélération des prix

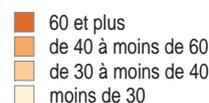
Après une croissance de 11,5 % en 2005 du prix de l'immobilier, celui-ci avait enregistré une moindre progression (+7,6 %) en 2006. L'année 2007 confirme la tendance à la décélération des prix avec une augmentation de 7,3 % en moyenne annuelle.

Après une phase de stabilisation, les prix sont repartis à la hausse au dernier trimestre, mais une partie de l'augmentation s'explique par la localisation des logements vendus. Ainsi, sur la ville de Strasbourg, une proportion croissante des ventes s'effectue dans des quartiers réputés plus onéreux, d'où une envolée des prix de 12 %. À localisation identique, l'augmentation aurait été plus faible. À Strasbourg, le mètre carré s'est négocié à 3 000 euros ; il atteint en moyenne 2 900 euros à Obernai-Molsheim, 2 780 euros à Saint-Louis, 2 650 euros à Colmar, 2 560 euros à Haguenau, 2 560 euros à Mulhouse et 2 400 euros dans les zones plus rurales. À noter que le coût du terrain représente une part croissante dans ces prix : en dix ans, il est passé de 25 % à 30 %.

L'Alsace dans le peloton de tête pour le logement collectif



Part du logement collectif dans la création de nouveaux logements (en %)



©IGN - Insee
Source : DRE, Stradef

Construction de locaux d'activité en baisse

Globalement, la construction de locaux d'activité – en termes de surface – a baissé de 6 % par rapport à l'année 2006 où l'on avait enregistré une explosion des bâtiments commerciaux et de stockage agricole. La baisse dans ces deux secteurs n'a pu être compensée par la bonne orientation de l'activité dans les bâtiments industriels et dans l'hébergement hôtelier. La construction de bureaux est restée stable ; celle des bâtiments publics (enseignement, culture, santé etc.) est en légère progression. Au total, des chantiers pour 880 000 mètres carrés de locaux d'activité ont été ouverts, c'est un volume très moyen qui devrait être nettement dépassé en 2008 au vu des nouveaux projets autorisés en 2007. Des permis pour une surface totale de 1 250 000 m² ont été délivrés.

Daniel WAHL

Direction régionale de l'Équipement