

Logement : la construction continue de se concentrer à Strasbourg

En 2011, plus de 11 000 logements ont été mis en chantier en Alsace, dont 4 000 sur le territoire de la CUS. Malgré le dynamisme observé dans la métropole régionale, le nombre de logements en construction dans le Bas-Rhin est en baisse de 4 %. Dans le Haut-Rhin, la construction redémarre, avec une hausse de 12 %. Le marché immobilier a repris des couleurs en fin d'année, avec plus d'un tiers des 3 500 ventes d'appartements réalisé au quatrième trimestre.

En 2011, avec l'ouverture de chantiers pour plus de 11 000 logements, le niveau de la construction est, comme en 2010, dans la moyenne des dix dernières années. Bon an, mal an, c'est le nombre de logements construits en Alsace. Il faut des circonstances particulières pour qu'il en soit autrement. Ainsi, la décennie 2000 a été marquée par l'euphorie immobilière des années 2005 à 2007 avec 12 à 13 000 ouvertures de chantier, puis par la crise immobilière avec une chute en 2009 à 9 000 logements.

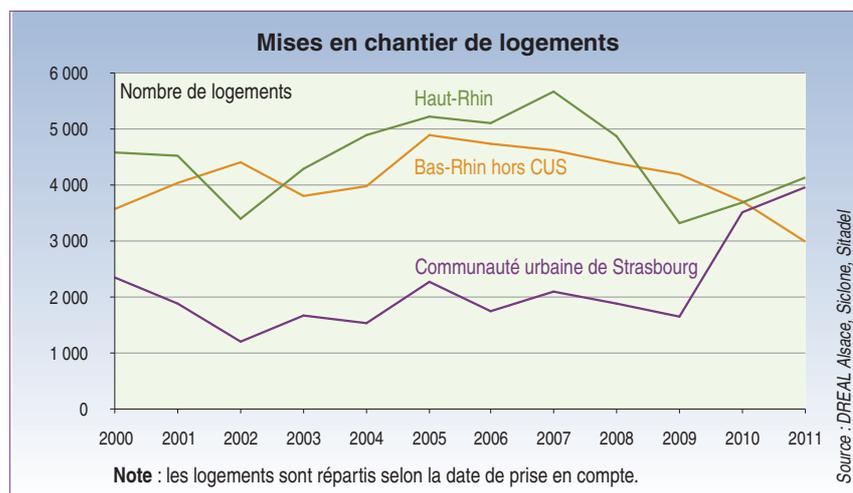
De nombreux chantiers à Strasbourg

La localisation des chantiers est en revanche modifiée. Dans la Communauté urbaine de Strasbourg (CUS), des programmes immobiliers totalisant 4 000 logements, à 90 % collectifs, ont été lancés en 2011. C'est plus du tiers de la construction régionale et près de 60 % de celle du Bas-Rhin. En ce qui concerne les appartements, la CUS représente respectivement plus de la moitié de la construction régionale et les trois quarts de celle du département. Et c'est sur le territoire même de la ville de Strasbourg que la plus grande part de ces chantiers se concentre. Cette tendance déjà observée en 2010 s'est encore amplifiée. La collectivité continue d'ouvrir des terrains à l'habitat, pour le logement social comme pour le logement privé, conformément à son programme local de l'habitat (PLH) adopté en 2009. Les promoteurs sont d'autant plus incités à privilégier ces terrains que, depuis 2010, le dispositif Scellier réserve les déductions fiscales pour

l'investissement locatif aux zones présentant une tension sur les loyers.

Il faut remonter aux années 1970 pour trouver un nombre aussi important de logements et de telles proportions dans la construction régionale et départementale. Pendant toute la décennie 2000-2009, un logement neuf sur six, un appartement sur quatre seulement, était localisé dans la CUS, et parmi ceux-ci la commune de Strasbourg n'en accueillait qu'un sur deux.

Le dynamisme dans la métropole régionale contraste avec l'atonie dans le reste du département. Quelque 3 000 logements dont un tiers de collectifs s'y sont construits en 2011, ce qui ne représente que 70 % du niveau moyen des dix dernières années. Les ouvertures de chantiers pour les maisons individuelles sont légèrement plus nombreuses qu'en 2010 et sont proches de leur niveau habituel, grâce à l'essor de l'individuel en permis groupé (maisons jumelées ou en bandes) qui, année après année,



gagne du terrain dans le paysage alsacien.

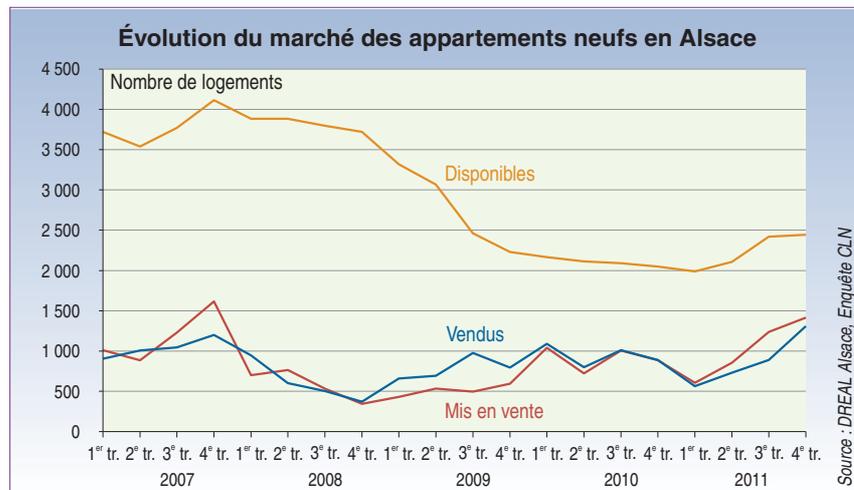
Au total, malgré les nombreux chantiers ouverts dans la CUS, le nombre de logements en construction dans le Bas-Rhin baisse de 4 % par rapport à 2010, les logements collectifs diminuant de 9 % et les maisons individuelles progressant de 8 %.

Le Haut-Rhin n'avait pas connu de reprise immobilière en 2010 après la crise de 2009. C'est en 2011 que la construction redémarre (+12 %). Elle reste toutefois légèrement en retrait par rapport au niveau moyen des années 2000.

Des formes d'habitat plus collectives

En Alsace, les ouvertures de chantiers pour le logement collectif sont en recul (-2 %) et celles pour les maisons en progression (+7 %). Ces évolutions contrastées ne remettent pas en cause l'orientation nette depuis 2005, dans la construction neuve, vers des formes d'habitat plus collectives. En 2011, les ouvertures de chantiers ont concerné 6 800 logements collectifs, soit 60 % de l'ensemble. La construction de maisons en "individuel pur" n'évolue que de 3 %, contrairement aux maisons dites groupées ou en bande (1 350) pour lesquelles la progression est de 14 %. C'est un tiers des maisons construites en 2011. La proportion était seulement d'une sur dix au début des années 2000.

En 2011, la construction de résidences¹ est florissante. 800 logements de



ce type sont concernés : c'est un niveau particulièrement élevé. La construction de ces résidences, en dépit d'à-coups conjoncturels, est orientée à la hausse depuis plusieurs années.

Les ventes d'appartements neufs ont été nombreuses à la fin de l'année. Sur les 3 500 logements réservés chez les promoteurs en 2011, le quatrième trimestre en concentre 1 300. La déduction fiscale dans le cadre du dispositif Scellier diminuera de moitié en 2012 et devrait disparaître au 1^{er} janvier 2013. Comme c'est toujours le cas lors d'une évolution de la fiscalité, l'impact sur la temporalité des décisions d'achat est important. Ces ventes de dernière minute ont dégonflé les stocks disponibles, les promoteurs ayant mis sur le marché, cette année, un nombre particulièrement élevé d'appartements.

Les prix progressent en 2011 de plus de 10 % dans la région. Un appartement neuf s'est négocié en moyenne à 3 100 euros le m². Dans la CUS, les prix approchent les 3 400 euros.

La construction de locaux d'activités sensible à la conjoncture

La conjoncture économique ralentie et des perspectives moroses n'incitent pas les entreprises à la construction de locaux d'activités. Avec 850 000 m² mis en chantier (en surface hors oeuvre nette), ce secteur est à son niveau le plus bas depuis quinze ans. Ce sont les locaux industriels et artisanaux qui sont les plus affectés. Il s'en est construit 200 000 m² en 2011 contre 350 000 en 2008, année de déclenchement de la crise. Les locaux commerciaux sont, pour la première fois depuis 2005, passés sous la barre des 100 000 m². La construction de bureaux et d'entrepôts se situe à un niveau moyen avec des surfaces, respectivement de 130 000 et 110 000 m². Parmi les secteurs mieux orientés, l'hôtellerie se détache avec des mises en chantier portant sur 25 000 m² pour la deuxième année consécutive.

Christian ENGEL
Jean-Paul STRAUSS
 Direction régionale
 de l'environnement,
 de l'aménagement
 et du logement d'Alsace

¹ Il s'agit des EHPAD (établissements d'hébergements pour les personnes âgées dépendantes), mais aussi des établissements non médicalisés ou des résidences étudiantes.