

Chute des ventes de logements neufs

Fortement tributaire du crédit bancaire, le marché immobilier a subi de plein fouet les effets de la crise financière.

Premières touchées, les ventes d'appartements ont chuté de 42 % par rapport à 2007.

Les mises en chantier ont été affectées plus tardivement par la crise.

Au total, 10 700 logements ont été commencés dont 6 300 dans le collectif, 4 400 dans l'individuel, groupé ou non.

Dans cette conjoncture peu porteuse, la courbe des prix s'est inversée.

Les prix des logements neufs ont reculé de 2,2 % entre fin 2007 et fin 2008.

l'individuel ou du collectif, étaient déjà bien ficelés en 2007 avec financement à l'appui.

Le nombre de logements autorisés est en baisse de 20 % mais se situe toujours nettement au-dessus du niveau moyen enregistré au cours des années qui ont précédé le boom immobilier de 2004-2007. On construisait alors entre 9 000 et 10 000 logements par an. C'est le retournement de tendance et son ampleur qui sont préoccupants.

La nouvelle donne financière risque fort de peser lourdement sur l'activité en 2009. Les changements sont déjà perceptibles au niveau des permis de construire qui ont été délivrés en 2008. Au total, ces permis portent sur 12 000 logements contre 15 000 en 2007, soit une baisse de 20 %. Dans le collectif, la chute est de 29 % ; dans l'individuel traditionnel (dit "pur") elle est de 19 %. Seul l'individuel groupé (maisons jumelées ou en bande) tire son épingle du jeu avec une hausse de 25 %.

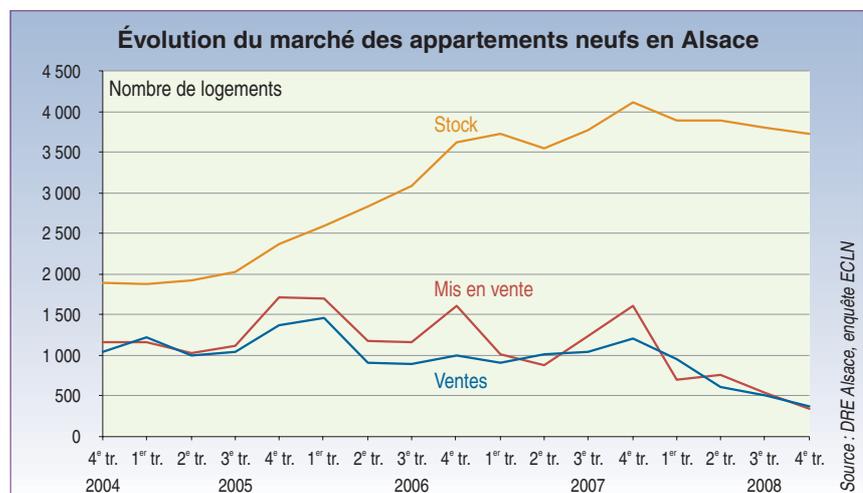
Mais l'individuel groupé n'est pas à l'abri de la crise. En fait, cette progression est structurelle et traduit une évolution progressive vers un habitat intermédiaire entre le collectif et la maison individuelle "pure". Peu consommateur de foncier, il s'inscrit dans une logique de développement durable. 930 logements de ce type ont été construits en 2008, ce qui représente désormais plus d'une maison individuelle sur cinq et 9 % de l'ensemble des logements.

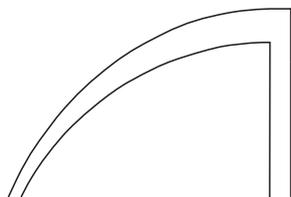
Face au développement de l'individuel groupé, la maison individuelle traditionnelle, avec ses 5 à 9 ares de terrain en général, recule, concurrencée aussi par l'explosion des petits collectifs à grandes terrasses, autre forme d'habitat intermédiaire. 6 100 logements collectifs ont été mis en chantier en 2008 (résidences pour personnes âgées ou pour étudiants non comprises) et seulement 3 400 maisons individuelles "traditionnelles", 20 % de moins qu'il y a dix ans.

Le nombre de logements commencés en 2008 a chuté de 12 % par rapport à 2007. La baisse est nettement plus marquée dans le collectif (-15 %) que dans l'individuel (-7 %). Au total, 10 700 logements ont été mis en chantier contre 12 100 en 2007.

Baisse de 20 % des logements autorisés

La plupart des projets mis en chantier en 2008, qu'il s'agisse de





Les ventes d'appartements en chute libre

L'année 2007 s'était achevée sur un bilan très favorable avec 4 200 logements vendus, et l'année 2008 a démarré sous de bons auspices avec quelque 950 ventes au cours des trois premiers mois. Puis la situation s'est rapidement dégradée : le nombre de ventes est tombé à 600 au deuxième trimestre, à 500 au troisième et à 370 au quatrième. Depuis 25 ans, jamais un niveau de transactions aussi bas n'avait été enregistré sur un trimestre. Sur l'ensemble de l'année, la chute des ventes dans le neuf atteint 42 % par rapport à 2007.

Pour les investisseurs, l'immobilier est devenu moins attractif compte tenu du niveau très élevé des prix et des perspectives de plus-values limitées, au moins à court terme. Enfin, les premières difficultés pour trouver un locataire ont rendu les investisseurs prudents. Quant à la clientèle qui souhaite acquérir un logement pour l'occuper, une partie d'entre elle a dû renoncer au projet faute de financement bancaire suffisant, ce qui a contribué à déprimer encore davantage une demande déjà peu active.

Les délais de commercialisation s'allongent

Dans une conjoncture aussi incertaine, les promoteurs ont différé le lancement de nouvelles opérations. Certains programmes ont même été carrément abandonnés : au dernier trimestre, les abandons ont porté sur 130 logements. Résultat :

sur l'année 2008, seulement 2 350 nouveaux logements ont été mis sur le marché, moitié moins qu'en 2007. Cette réaction de prudence a permis d'éviter le gonflement des stocks : 3 700 logements restaient disponibles à la vente en fin d'année contre 4 100 en 2007. Il s'agit à 90 % de logements sur plan ou en chantier. Toutefois, compte tenu du faible courant de ventes, le nombre d'appartements terminés tend à augmenter, et les délais de commercialisation s'allongent. Si le rythme des transactions des six derniers mois devait se maintenir, il ne faudrait pas moins de deux ans pour écouler le stock actuel.

Dans ce contexte, les promoteurs immobiliers ont fait quelques concessions sur les prix en fin d'année. Après une légère progression au cours du premier semestre, la courbe des prix s'est inversée. Au quatrième trimestre, le prix moyen du mètre carré sur la région ressort à 2 630 euros, en baisse de 2,2 % par rapport à fin 2007. Dans le Bas-Rhin, les secteurs les plus chers sont toujours l'agglomération de Strasbourg avec un prix au mètre carré de 3 000 euros en moyenne, et la zone de Molsheim-Obernai (2 950 €/m²), loin devant les agglomérations de Haguenau et de Sélestat (2 500 €/m²). Dans le Haut-Rhin, les appartements se négocient autour de 2 700 euros dans les agglomérations de Colmar et de Mulhouse ; dans le secteur de Saint-Louis, aux portes de Bâle, les prix se situent autour de 2 600 euros le mètre carré et dans les villes de Thann, Cernay et Guebwiller autour de 2 500 euros le mètre carré.

La construction de bureaux augmente fortement

La construction de locaux d'activité, traditionnellement mesurée à travers la surface hors œuvre nette des bâtiments nouvellement mis en chantier, était bien orientée pour les bureaux (+16 % par rapport à 2007) et les espaces de stockage non agricole (+128 %). Pour les locaux commerciaux et pour les locaux industriels, les projets mis en chantier ont des superficies sensiblement équivalentes à celles de 2007. En revanche, la construction de locaux agricoles non destinés au stockage enregistre une chute de 10 %. En régression aussi, les chantiers de bâtiments publics : hôpitaux, établissements d'enseignement, bâtiments destinés à la culture ou aux loisirs. La diminution est quasi générale avec des baisses de surfaces variant entre 30 et 40 %.

■
Daniel WAHL
 Direction régionale de
 l'Équipement