

Logement : une reprise encore hésitante

En 2010, près de 11 000 logements ont été mis en chantier en Alsace. Si la sortie de crise dans le secteur du bâtiment paraît bien engagée dans le Bas-Rhin, le Haut-Rhin peine encore à emboîter le pas, qu'il s'agisse de la construction de logements ou de locaux d'activités. Le marché immobilier a repris des couleurs avec 3 800 appartements vendus dans l'année, soit 20 % de plus qu'en 2009. Mais le redémarrage s'effectue à des rythmes très différents selon les secteurs géographiques.

La crise qui a frappé le secteur immobilier au deuxième trimestre 2008 et qui s'est prolongée sur une bonne partie de l'année 2009, s'est nettement moins ressentie en 2010. Elle avait mis un terme à trois années de haute conjoncture dans le bâtiment, marquée par la construction de 450 000 logements par an au

niveau national et jusqu'à 13 000 en Alsace.

Le Haut-Rhin en attente d'un nouveau souffle

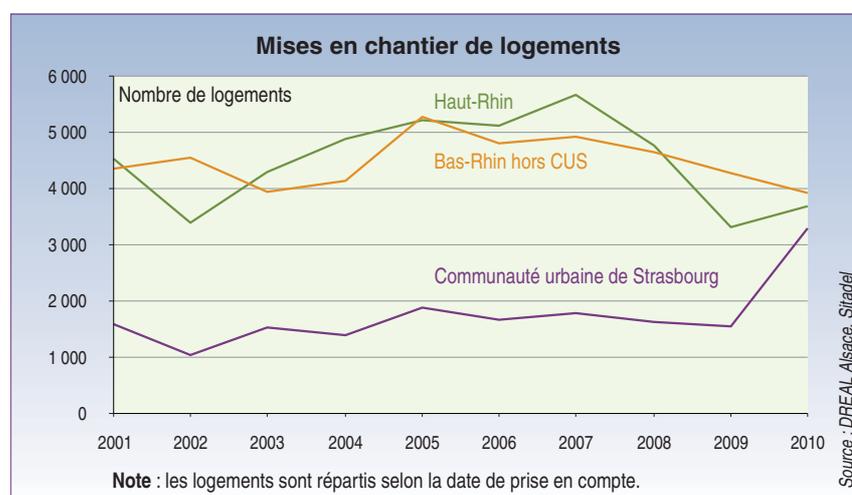
Les chantiers lancés en 2010 sont loin d'égaliser ces sommets, mais après la dépression de 2009 où l'on ne comptait plus que 9 200 logements commencés en Alsace, la remontée est significative. Au total, quelque 10 900 nouveaux logements ont été mis en chantier, ce qui représente une progression de près de 20 %. Mais cette embellie profite avant tout au département du Bas-Rhin et plus particulièrement à la Communauté urbaine de Strasbourg. Dans le Haut-Rhin la reprise se fait attendre et le marché du logement a du mal à se réactiver.

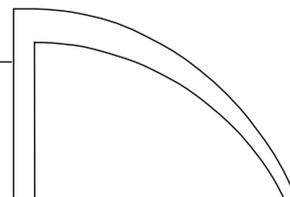
C'est le logement collectif, mais aussi l'individuel dit groupé, qui ont redynamisé l'activité dans le secteur de la construction en 2010, avec le démarrage d'importants programmes immobiliers. Au total,

6 900 appartements (dont 5 100 dans le Bas-Rhin) ainsi que 1 200 maisons groupées ou en bandes ont été mis en chantier. Ce dernier segment de la construction, à mi-chemin entre la maison traditionnelle et l'appartement, qui fut longtemps délaissé en Alsace, est en pleine expansion.

Moins de lotissements

La maison individuelle traditionnelle semble en perte de vitesse. C'est une tendance qui se dessine depuis plusieurs années et qui s'est accentuée avec la crise. On comptait encore 4 000 constructions de maisons individuelles dites "pures" par an en 2005 ; moins de 3 000 ont été démarrées en 2010. La forte augmentation des coûts, liée notamment à la flambée des prix des terrains (doublement entre 1997 et 2007), et la meilleure prise en compte des dépenses connexes (chauffage, déplacements) sont autant de facteurs qui pèsent sur la décision des accédants potentiels.





En 2010, pour un terrain de six ares en lotissement privé, il fallait payer en moyenne 90 000 euros, et nettement plus aux abords immédiats des grandes agglomérations, à quoi s'ajoutent en moyenne quelque 190 000 euros pour la construction de la maison.

Prudence oblige, comme près de la moitié des maisons individuelles sont construites en lotissement, les lotisseurs-aménageurs ont préféré différer certains projets d'aménagements en attendant que le stock de parcelles viabilisées disponibles diminue. Moins de 80 autorisations de lotir ont été délivrées en 2009 et en 2010, contre 140 en 2008.

À en juger par les permis accordés (500 en 2010), la construction de maisons individuelles pourrait cependant repartir en 2011. L'augmentation des mises en chantier de logements collectifs devrait se poursuivre avec un retour progressif des accédants à la propriété. Jusque-là les acheteurs étaient avant tout des investisseurs souhaitant bénéficier des avantages fiscaux de la loi Scellier. Avec ce dispositif qui réserve les déductions fiscales aux seuls investissements locatifs effectués dans les zones présentant une tension sur les loyers, le marché s'est déporté à plus de 80 % sur ces dernières. Dans ces zones, les deux tiers des ventes sont destinés à la location.

40 % des appartements vendus sont localisés dans la CUS

Au total, 3 800 appartements ont été vendus en 2010 sur l'Alsace

ainsi que 300 maisons groupées. Deux transactions sur trois ont été réalisées sur le Bas-Rhin, grâce surtout au dynamisme retrouvé de la promotion immobilière dans la Communauté urbaine de Strasbourg (CUS). Dans les années 2004-2008, la part de la CUS dans le flux des ventes régionales était inférieure à 25 % ; en 2010, elle avoisine les 40 %. Ailleurs, la reprise est beaucoup plus lente, à peine amorcée dans certains secteurs, et parmi les principales agglomérations, seule celle de Haguenau bénéficie d'un solide courant de ventes.

Devant ces évolutions contrastées, et fluctuantes d'un trimestre à l'autre, les promoteurs se montrent prudents et ajustent leur offre aux situations locales en évitant d'accumuler des stocks, comme ce fut le cas avant la crise. Au point que les flux de logements nouvellement mis sur le marché équilibrent à peine ceux des ventes. Aussi, les stocks qui étaient déjà très faibles à la fin de l'année 2009 enregistrent une nouvelle baisse de 10 %. Fin 2010, ils ne représentent plus que sept mois de ventes en moyenne sur l'Alsace et à peine cinq mois dans la CUS.

Bien qu'il y ait très peu de stocks et que l'offre réponde tout juste à la demande, les prix ont peu augmenté (+2 % sur un an). Le mètre carré s'est négocié en moyenne dans la région à 2 800 euros et à 3 000 euros dans la Communauté urbaine de Strasbourg.

Locaux d'activités : la sortie de crise se fait attendre

La conjoncture économique et les contraintes financières ont continué à peser sur les investissements des entreprises et des collectivités publiques. Les nécessaires arbitrages ont conduit à différer un certain nombre de projets de construction de bâtiments à destination industrielle, artisanale ou tertiaire, surtout dans le secteur privé. Si la situation s'est améliorée dans le Bas-Rhin, elle s'est encore fortement dégradée dans le Haut-Rhin. Évalué en termes de surface hors œuvre nette (SHON), l'ensemble des constructions démarrées en 2010 couvre 880 000 mètres carrés, à peine plus qu'en 2009 qui était une année assez médiocre.

Un bon quart des surfaces mises en chantier concerne des locaux publics (enseignement, culture et loisir, santé et action sociale...), le reste étant de l'investissement privé (bâtiments industriels, bureaux, commerces, entrepôts...). Par rapport à 2009, les surfaces financées par les collectivités publiques ont augmenté de 23 %, tandis que celles concernant les entreprises privées ont diminué de 5 %. Au vu des projets autorisés en 2010, la reprise devrait se confirmer dans le Bas-Rhin, mais resterait encore timide dans le Haut-Rhin.

Daniel WAHL

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Alsace