

L'investissement locatif soutient l'activité

L'activité dans le bâtiment s'est progressivement contractée en 2009, à mesure qu'ont pris fin les travaux engagés avant l'arrivée de la crise. Le nombre de logements commencés a chuté de 22 % par rapport à 2008 et la construction de locaux a diminué de 12 %.

Le marché immobilier qui était très déprimé à la fin de l'année 2008 a été redynamisé par l'investissement locatif qui bénéficie de conditions fiscales particulièrement avantageuses dans le cadre de la loi Scellier.

Le climat d'incertitude généré par la crise économique a continué de peser sur le secteur du bâtiment et plus largement sur l'activité immobilière. En 2008, tous les indicateurs s'étaient rapidement dégradés, aussi bien le nombre d'autorisations de construire que les mises en chantier de logements ou de locaux, sans parler des transactions immobilières qui s'étaient effondrées au dernier trimestre. Depuis, le secteur remonte lentement la pente, en grande partie grâce aux

différents leviers financiers qui ont été mis en place dans le cadre du plan de relance, notamment la loi Scellier¹, pour soutenir l'investissement locatif privé et le doublement du prêt à taux zéro pour les accédants à la propriété aux revenus modestes.

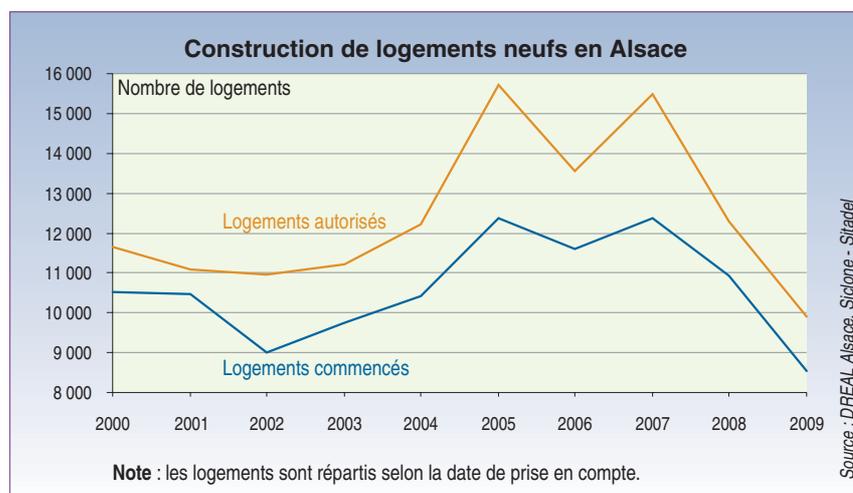
Forte baisse des mises en chantier de logements

Des permis de construire portant sur 10 400 logements individuels ou collectifs ont été délivrés en 2009, ce qui correspond à une baisse de 17 % par rapport à 2008, où l'on avait déjà enregistré un recul de 20 % par rapport à 2007.

Même constat en ce qui concerne les logements mis en chantier qui avaient diminué de 12 % entre 2007 et 2008 et qui accusent une nouvelle chute de 22 % : un peu moins

de 8 600 logements ont été commencés en 2009 contre plus de 12 000 en moyenne annuelle au cours des trois années précédant la crise. L'activité s'était nettement dégradée au premier semestre, mais par la suite les mesures incitatives, adoptées dans le cadre du plan de relance, ont fini par produire leurs effets et une embellie s'est faite jour.

L'amélioration s'observe avant tout dans le Bas-Rhin, le Haut-Rhin ne parvenant pas à lui emboîter le pas. En effet, les résultats sont très contrastés entre les deux départements : les mises en chantier ont baissé respectivement de 15 % et de 31 % ; les autorisations de construire qui constituent un indicateur pour les ouvertures de chantier futures sont stables par rapport à 2008 dans le Bas-Rhin alors qu'elles ont chuté de 30 % dans le Haut-Rhin.



¹ La loi Scellier permet aux acheteurs d'un bien immobilier destiné à la location et situé dans une zone déterminée de bénéficier d'une réduction fiscale correspondant à 25 % de l'investissement étalée sur neuf ans dans la limite de 300 000 euros.

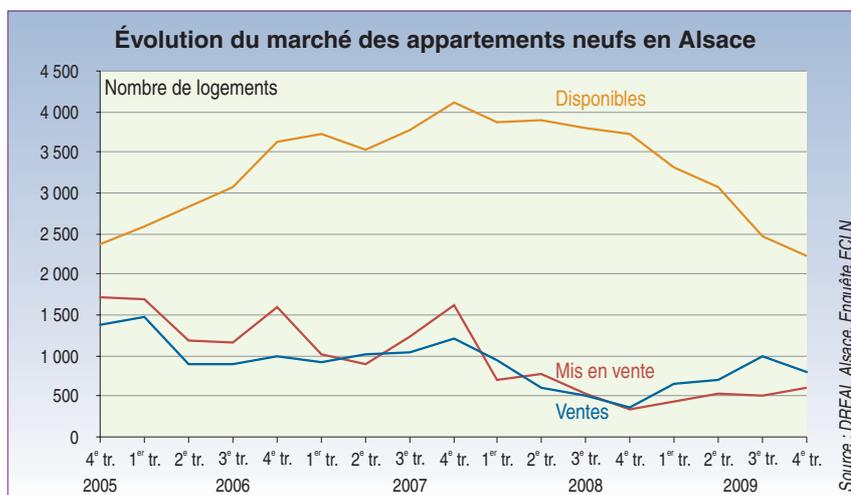
Regain de vitalité du marché immobilier

Parti de très bas en début d'année, le marché immobilier a progressivement retrouvé un dynamisme au point de frôler le seuil psychologique des 1 000 ventes d'appartements au troisième trimestre. Mais sur l'ensemble de l'année, on ne compte que 3 150 ventes, soit un différentiel de -20 % par rapport à la moyenne de longue période. Par rapport à 2008, il s'agit d'un résultat en nette amélioration (+30 %). Certes, la clientèle qui souhaite acheter un logement pour l'occuper est toujours hésitante et se fait attendre, malgré le niveau historiquement bas des taux d'intérêt. En revanche, les investisseurs sont au rendez-vous, attirés par les avantages fiscaux particulièrement intéressants que confère la loi Scellier. Ainsi, les trois quarts des logements vendus en 2009 ont été destinés à la location. Le marché a retrouvé une vitalité, mais il est encore sous maintien.

Les investisseurs se sont portés prioritairement sur les grands pôles urbains et principalement sur la communauté urbaine de Strasbourg (CUS). Avec plus de 1 100 ventes en 2009, la CUS totalise 36 % des transactions de la région. Sous la pression de la demande, les encours - c'est-à-dire les logements disponibles à la vente sur plan ou en construction - ont littéralement fondu.

Réduction drastique des encours

Rendus prudents par la mévente de 2008, les promoteurs ont lancé peu de nouveaux programmes



immobiliers en 2009, préférant alléger les encours qui s'étaient accumulés. L'opération nationale baptisée "30 000 VEFA²" avait déjà permis de céder aux bailleurs sociaux quelque 700 logements en Alsace. La reprise des ventes au deuxième semestre a fait le reste, au point qu'en fin d'année 2009 les encours au niveau de la région avaient diminué de moitié par rapport à 2007.

Cet assainissement du marché a permis d'éviter une chute des prix des appartements neufs comparable à celle observée dans l'ancien. Et, après dix-huit mois de relative stabilité, les prix du "neuf" sont repartis à la hausse au quatrième trimestre 2009 (+2,7 % sur un mois ; +4,4 % par rapport au niveau atteint avant la crise). En fin d'année, le mètre carré se négociait en moyenne à 2 800 euros dans la région et à 3 100 euros dans la CUS.

Locaux d'activités : des projets d'investissement différés

La conjoncture économique a incité beaucoup d'entreprises à différer

des projets de construction de nouveaux locaux. Au vu des autorisations de construire délivrées en 2007 et 2008, on aurait pu s'attendre à un nombre élevé d'ouvertures de chantier en 2009. Au final, l'année s'est révélée très moyenne. Toutefois, selon les secteurs d'activité, le bilan est très contrasté. La construction de bureaux est restée très active avec plus de 100 000 m² de superficie nouvelle. De même, la création de nouveaux entrepôts a été particulièrement importante (143 000 m²). À l'inverse, la construction de bâtiments industriels (200 000 m²) était inférieure de 30 % à la moyenne de longue période, et le faible niveau des autorisations de construire accordées en 2009 ne laisse pas entrevoir une réelle amélioration à court terme.

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

² VEFA est l'acronyme de "vente en état futur d'achèvement" ; le logement doit être livré entièrement terminé.