

**Direction  
Régionale  
de l'Environnement  
de l'Aménagement  
et du Logement**

**Service  
Connaissance  
Évaluation  
et Développement  
Durable**

2, rte d'Oberhausbergen  
BP 81005/F  
67070 Strasbourg Cedex

Contact :  
**Dany BERNARD**  
☎ 03 88 13 06 42



## Le marché du logement collectif neuf au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011

### Un regain d'activité

Avec près de 900 ventes et plus de 1 200 mises en vente au troisième trimestre, le marché du logement neuf a retrouvé une certaine vigueur après un début d'année plutôt morose. Cependant ce regain de dynamisme ne s'observe pratiquement que dans le Bas-Rhin et avant tout dans la CUS. Malgré quelques frémissements de reprise, le Haut-Rhin est toujours à la traîne. Globalement la demande n'a pas retrouvé son niveau d'avant la crise et le marché reste soutenu par l'investissement locatif. Pourtant les prix sont nettement orientés à la hausse (+9,5 % sur un an), une hausse qui s'explique en partie par la localisation de beaucoup de projets en centre-ville et par un relèvement des normes de construction.

Après un premier semestre plutôt déprimé, l'activité dans la promotion immobilière au troisième trimestre 2011 a regagné de la vigueur. Près de 900 logements neufs ont été vendus sur l'ensemble de la région mais ce résultat est encore nettement inférieur au rythme de ventes de longue période qui se situe autour de 1 000 transactions par trimestre.

La reprise est plus nette pour ce qui est de la mise en vente de nouveaux programmes. L'offre nouvelle comportent au total 1 240 logements contre 730 au trimestre précédent et à peine 600 au cours des trois premiers mois.

Le décalage entre le nombre de ventes et celui des logements nouvellement mis en marché a pour effet de regonfler les stocks qui se situaient à un niveau bas, voire très bas dans la Communauté urbaine de Strasbourg. Fin septembre 2011, les disponibilités correspondent à quelque 9 mois de ventes, si l'on se réfère au rythme des transactions observé au cours des 6 mois précédents.

### Marché très actif à Strasbourg

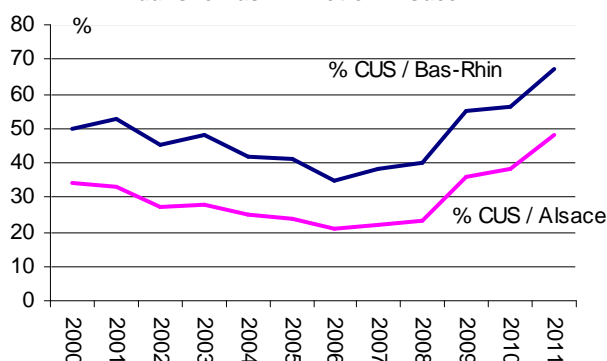
Le regain d'activité perceptible au troisième trimestre est cependant loin de toucher l'ensemble de la région. Bien au contraire, depuis le

début de l'année 2010, l'activité de la promotion immobilière se concentre de plus en plus sur la CUS.

Pratiquement la moitié des appartements neufs mis en vente ou vendus entre janvier et septembre 2011 en Alsace sont situés dans la CUS. Suite à l'ouverture à l'urbanisation d'importants secteurs au sein de la commune de Strasbourg, notamment le long de l'ancienne RN4, plusieurs programmes immobiliers ont été mis en route ou sont en projet.

Durant les 9 premiers mois de 2011 la CUS a enregistré 1300 mises en vente et 1 000 ventes de logements dont 70 % concernent des programmes immobiliers situés sur la commune de Strasbourg, les 30 % restants sont localisés dans la première et la deuxième couronne.

Part des ventes de logements neufs dans la CUS  
par rapport aux ventes réalisées  
dans le Bas-Rhin et en Alsace



Cette situation constitue une rupture. Depuis 1998 et jusqu'à la crise qui s'est installée en 2008-2009, la part de la métropole alsacienne dans la construction de logements collectifs diminuait régulièrement au profit des autres agglomérations de la région, mais aussi, et surtout, des pôles secondaires et des communes plus rurales. Lors du boom immobilier des années 2005-2007, l'agglomération strasbourgeoise avait décroché. Plus des trois quarts des nouveaux logements collectifs construits durant ces années fastes, l'ont été en dehors de la CUS.

Depuis deux ans la CUS retrouve la part qui était la sienne en 1997, année qui a suivi la mise en place des premières mesures de défiscalisation pour l'investissement locatif avec la loi « Périssol ». Le fait qu'avec le dispositif « Scellier » les avantages fiscaux soient réservés aux seules zones où le marché est réputé tendu a sans doute contribué à l'explosion des ventes dans la CUS. Rappelons que plus des deux tiers des ventes ces deux dernières années sont destinés à l'investissement locatif.

Au-delà de la CUS, le marché connaît un regain de dynamisme dans le secteurs d'Obernai, de Haguenau, s'agissant du Bas-Rhin, et de Saint-Louis pour le Haut-Rhin. Dans l'agglomération colmarienne, des programmes immobiliers totalisant 120 logements ont été lancés après plusieurs trimestres sans relief. Dans l'agglomération mulhousienne, l'activité est toujours modérée et se cantonne aux communes périphériques de Mulhouse.

### Des prix en forte hausse

Malgré une conjoncture qui reste pesante, les prix ont enregistré une forte hausse. Pour les transactions réalisées durant les 9 premiers mois de l'année (de janvier à septembre) le prix moyen au m<sup>2</sup> s'est accru en moyenne de 9,5 % entre 2010 et 2011.

A Saint-Louis la barre des 3 000 € le m<sup>2</sup> est dépassée alors que dans les agglomérations de Mulhouse et de Colmar les prix se situent encore légèrement en-dessous.

### Le marché immobilier par zone géographique au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011

Zone ou zone regroupée (regr.)	Nombre de logements mis en vente	Nombre de logements vendus	Nombre de Logements disponibles	Prix de vente moyen (euros/ m <sup>2</sup> )	Délai moyen d'écoulement des encours (mois)
<b>ALSACE</b>	1238	895	2418	3092	8,9
<b>Bas-Rhin</b>	958	665	1639	3147	8,2
<b>Haut-Rhin</b>	280	230	779	2944	10,9
<b>C.U.S.</b>	706	395	928	3358	7,2
<b>Agglomération de Strasbourg</b>	706	370	869	3382	7,4
<b>Strasbourg-ville</b>	584	316	636	3430	6,6
<b>Strasbourg-ceinture</b>	101	47	208	3138	12,4
<b>Agglomération de Colmar</b>	126	25	183	2970	22,0
<b>Agglomération de Mulhouse</b>	41	53	205	2917	11,2
<b>Mulhouse-ville</b>	0	nd	49	nd	14,0
<b>Mulhouse-périphérie</b>	41	49	156	2957	10,5
<b>Agglomération de Saint-Louis</b>	63	85	74	3043	4,4
<b>Agglomération de Haguenau</b>	76	52	158	3027	13,4
<b>Molsheim - Obernai</b>	85	83	53	2839	2,6
<b>regr. Erstein - Saverne - Sélestat</b>	28	23	84	2689	14,4
<b>Guebwiller - Thann - Cernay</b>	0	18	44	2799	4,3
<b>Zones autres ("rurales")</b>	113	161	689	2864	13,8

nd = non diffusable (nombre de données insuffisantes)

On notera que 15 régions métropolitaines sur 22 ont déjà franchi la barre des 3 100€ et que l'Alsace ne se situe qu'en 16<sup>ème</sup> position pour le prix moyen au m<sup>2</sup>. Les deux régions limitrophes, la Franche Comté et la Lorraine, se classent tout à fait en queue de peloton juste après la Bourgogne, le Limousin et l'Auvergne.

### Le marché du logement neuf au niveau national au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011

#### La commercialisation de maisons individuelles neuves en Alsace par les promoteurs immobiliers

Au fil des ans, le marché de la maison individuelle à l'état futur d'achèvement se développe. Il s'agit généralement de maisons en permis groupé, accolées ou en bande. Au troisième trimestre 2011, 76 maisons ont été mises en vente et 61 ont été vendues au prix moyen de 272 000 € (maison avec terrain). Le marché se partage en parts à peu près égales entre les deux départements.

Régions	Maisons individuelles				Appartements			
	Mises en vente	Vendues (réservées)	Disponibles à la vente	Prix de vente 1000 euros	Mis en vente	Vendus (réservés)	Disponibles à la vente	Prix de vente euros/m <sup>2</sup>
11 - Île-de-France	208	274	444	319	3 867	4 174	7 252	4 954
21 - Champagne-Ardenne	17	9	166	222	210	176	760	3 267
22 - Picardie	43	80	266	212	150	325	696	3 635
23 - Haute-Normandie	74	80	153	176	393	473	1 149	3 136
24 - Centre	97	79	424	179	695	461	1 878	3 071
25 - Basse-Normandie	107	45	253	225	399	408	1 034	3 615
26 - Bourgogne	39	11	56	290	250	151	834	2 759
31 - Nord-Pas-de-Calais	211	142	935	222	657	571	2 376	3 312
41 - Lorraine	75	45	184	181	426	422	902	2 677
<b>42 - Alsace</b>	<b>76</b>	<b>61</b>	<b>216</b>	<b>272</b>	<b>1 238</b>	<b>895</b>	<b>2 418</b>	<b>3 092</b>
43 - Franche-Comté	35	35	196	199	317	304	1 010	2 741
52 - Pays de la Loire	213	171	608	219	2 216	1 409	3 879	3 321
53 - Bretagne	196	199	1 027	197	1 297	1 230	6 031	3 174
54 - Poitou-Charentes	208	94	354	211	244	148	603	3 614
72 - Aquitaine	166	158	457	215	2 122	1 528	3 194	3 500
73 - Midi-Pyrénées	177	165	240	216	1 649	1 285	2 449	3 284
74 - Limousin	5	8	80	150	95	82	260	2 777
82 - Rhône-Alpes	461	369	926	294	4 746	4 147	12 124	3 717
83 - Auvergne	0	7	23	217	92	93	633	2 913
91 - Languedoc-Roussillon	355	249	876	206	1 594	1 874	4 038	3 421
93 - PACA	286	222	567	331	3 487	3 231	8 374	4 245
94 - Corse	33	39	188	354	568	484	1 107	3 405
<b>France métropolitaine</b>	<b>3 082</b>	<b>2 542</b>	<b>8 639</b>	<b>246</b>	<b>26 712</b>	<b>23 871</b>	<b>63 001</b>	<b>3 774</b>

#### MÉTHODOLOGIE & DÉFINITIONS

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs, sur laquelle s'appuie principalement la présente analyse, est réalisée trimestriellement par la **Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)** auprès de tous les promoteurs alsaciens.

L'enquête porte sur les programmes de construction neuve de 5 logements et plus, offerts à la vente, à l'exclusion de tout programme de réhabilitation, rénovation ou restauration.

La base de l'enquête est constituée par le fichier des permis de construire SITADEL2 (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux).

Les **logements mis en vente** sont les logements offerts à la vente pour la première fois au cours du trimestre.

Les **logements** sont considérés comme **vendus** s'ils ont fait l'objet d'une réservation avec dépôt d'arrhes.

Les **encours** sont composés des logements disponibles à la vente qu'ils soient sur plan, en chantier ou terminés

Le **délaï prévisionnel d'écoulement des encours (ou stocks)** est calculé par référence au courant mensuel moyen de ventes, observé sur les 6 derniers mois.

😊 Pour en savoir plus : internet <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr>

Thèmes : logement construction

Direction Régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
Service Connaissance, Évaluation et Développement Durable  
Unité Système statistique

Directeur de publication : Marc HOELTZEL  
Rédaction : Daniel WAHL  
Enquête : Dany BERNARD