

# Une année exceptionnelle pour la promotion immobilière

**2005 fera date.**

**En moyenne, plus de 1 000 logements ont été mis en chantier chaque mois en Alsace.**

**Au plan national, la construction a atteint son plus haut niveau depuis 30 ans avec plus de 400 000 logements commencés.**

**Les ventes d'appartements neufs sont portées par le dispositif de Robien en faveur**

**de l'investissement locatif. 4 660 ventes**

**ont été enregistrées dans la région,**

**soit 21 % de plus qu'en 2004, qui était déjà une bonne année.**

**Les prix des appartements neufs ont augmenté de 11,3 % sur un an.**

**L**a construction de logements a été exceptionnellement dynamique en 2005 : plus de 500 000 logements ont été autorisés au niveau France entière, 410 000 ont été mis en chantier. C'est un niveau d'activité inégalé depuis trente ans. L'Alsace qui avait tardé à emboîter le pas aux autres régions, où la relance de la construction avait démarré dès

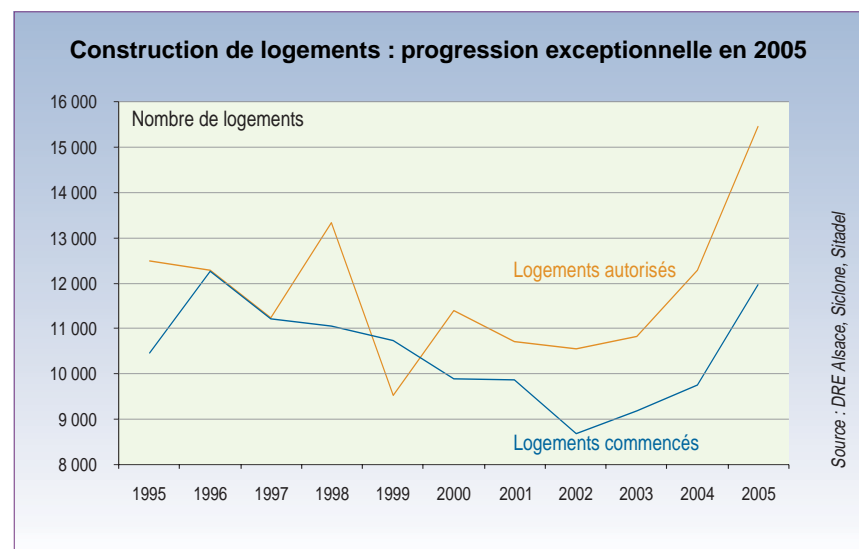
2003, n'est pas en reste. Au contraire, avec près de 12 000 logements commencés et 15 500 autorisations, la région affiche une progression de 23 % par rapport à 2004 contre 13 % sur le plan national. En Alsace, ces excellentes performances ne concernent toutefois que le logement collectif qui progresse de 39 %. L'individuel stagne avec 4 600 maisons construites par an, dont 700 seulement en individuel groupé, c'est à dire jumelé ou en bande.

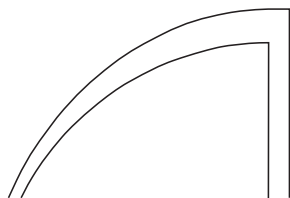
## Terrains à bâtir : jusqu'à 20 000 euros l'are

En 2005, les maisons individuelles ne représentent, dans la région, que 36 % des logements commencés, contre 56 % au plan national où l'individuel groupé est beaucoup plus répandu. Ces dernières années, le manque de terrains en lo-

tissement, surtout dans la périphérie de Strasbourg, a constitué un frein au développement de l'individuel. Et corollaire de cette rareté, les terrains en lotissements offerts à la vente sont proposés à des prix de plus en plus élevés : ils varient entre 10 000 euros l'are dans les communes rurales à 20 000 euros l'are aux abords des grandes agglomérations.

Il n'est ainsi pas rare que le foncier représente jusqu'à 40 % du budget-construction des nouveaux accédants : 100 000 euros pour le terrain, et 150 000 euros pour la maison (prix moyen constaté des maisons neuves en 2004, en Alsace). Malgré ces prix élevés, la demande reste forte et les parcelles dans les nouveaux lotissements trouvent très vite preneurs. Souvent, la totalité des parcelles est déjà réservée avant que le lotissement ne



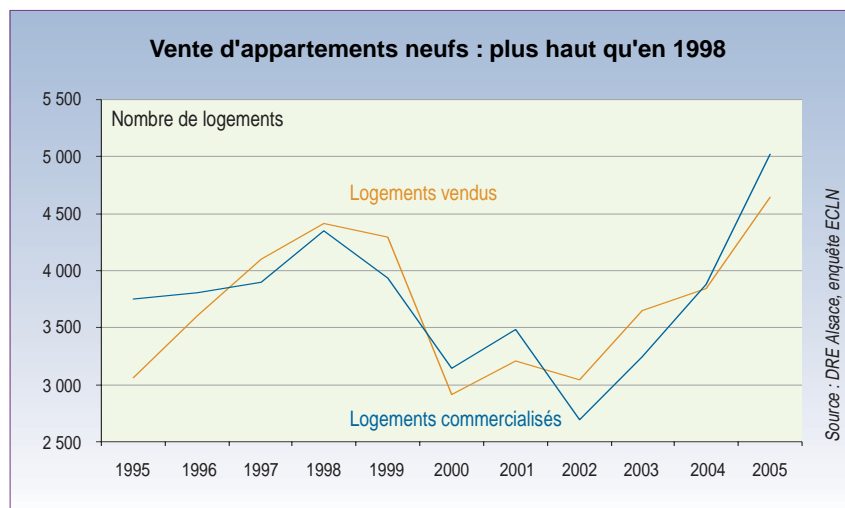


soit mis en vente. Le niveau très bas des taux d'intérêts et l'allongement de la durée des prêts créent un contexte favorable en allégeant le montant mensuel des remboursements d'emprunt. En outre, l'accès au prêt à taux zéro a été sensiblement élargi, suite au relèvement du plafond de ressources pour pouvoir en bénéficier.

### Ventes record d'appartements

Ces facilités de financement ont aussi largement dynamisé la promotion immobilière. Depuis le milieu de l'année 2004, les ventes trimestrielles dépassent régulièrement les 1 000 appartements : du jamais vu depuis 15 ans. L'année 2005 bat des records avec plus de 5 000 mises en vente et 4 660 logements vendus. Les sommets atteints en 1998, lorsque le dispositif "Périssoil" dopait l'investissement locatif, sont dépassés.

Aujourd'hui, ce sont les avantages fiscaux du dispositif de Robien qui stimulent les transactions. Plus de la moitié des appartements vendus sont destinés à la location. D'ailleurs l'offre tend à s'adapter à cette clientèle. Si le "trois pièces" est toujours le produit le plus vendu avec 45 % des transactions, la part des petits logements (studios et deux pièces) qui intéressent beaucoup d'investisseurs est remontée de 22 à 26,5 % en deux ans. Mais on est encore loin de la situation des années 1997-1998 où les petits logements représentaient 40 % des ventes.



Sous la pression de la demande, et malgré l'importance de l'offre, les prix ont enregistré une très forte hausse en 2005 (+11,3 %). À noter toutefois que la moitié de cette hausse était acquise dès le premier trimestre, le rythme s'étant ensuite ralenti. Au dernier trimestre le mètre carré se négociait à 2 350 euros en moyenne sur l'Alsace et dépassait les 2 500 euros sur la Communauté urbaine de Strasbourg. Le niveau des stocks reste bas : en fin d'année, il correspond à 6 mois de vente, si le rythme des transactions observé au deuxième semestre se maintient.

En 2005, plus du tiers des ventes ont porté sur des appartements situés dans des communes de petite ou de moyenne taille, souvent éloignées des grands centres urbains. Voici cinq ans, ce n'était encore le cas que d'un appartement sur quatre, et il y a dix ans, d'un appartement sur dix seulement. C'est une nouvelle phase de la rurbanisation : après les lotissements constitués exclusivement de maisons individuelles, le logement collectif investit

la campagne, que ce soit à travers la reconversion d'anciennes cours de ferme ou dans les lotissements nouvellement créés.

### Reprise dans la construction non résidentielle

Depuis 2001 qui était une année particulièrement favorable, la construction de locaux d'activité (évaluée en surface hors œuvre nette ou SHON<sup>1</sup>) a diminué de 38 %. Cette baisse concerne aussi bien les bâtiments agricoles, que les bâtiments industriels et les immeubles de bureaux. L'année 2005 marque toutefois une stabilisation, sinon une reprise, qui s'observe sur tous les types de locaux aussi bien les constructions privées que les équipements collectifs publics. Les travaux ont porté sur 840 000 m<sup>2</sup> de surface (SHON) contre 780 000 m<sup>2</sup> en 2004 soit une augmentation moyenne de 5 %.

**Daniel WAHL**

Direction régionale de l'Équipement

<sup>1</sup>SHON : la Surface Hors Oeuvre Nette d'un immeuble correspond en gros à la surface totale des planchers, sous une hauteur minimale.