

Infos

Tendances sur le Marché Immobilier

Logement

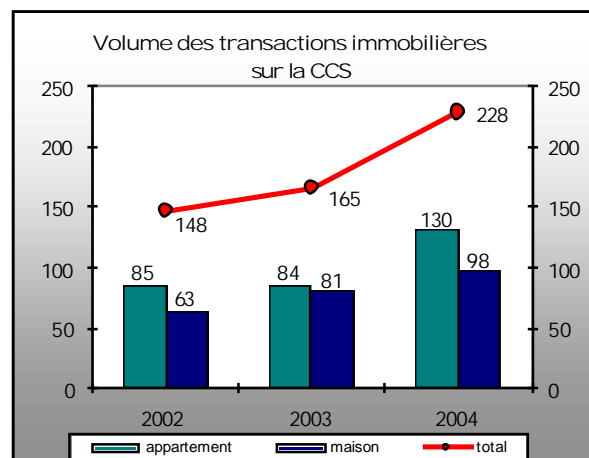
Observatoire Intercommunal de l'Habitat

Juil - Sept 2007
N°33

Depuis quelques années, la Communauté de Communes de Sélestat est devenue un territoire attractif. La vitalité de son bassin d'emploi, la centralité de la zone entre Colmar et Strasbourg et les infrastructures de transport sont les principales raisons de la croissance démographique du territoire. Combiné à des niveaux de prix plus avantageux, ce phénomène contribue à alimenter une forte demande en matière de logements. A travers la vente immobilière, cette étude se propose d'analyser le profil des acquéreurs de biens afin d'appréhender le niveau d'attractivité résidentielle du territoire.

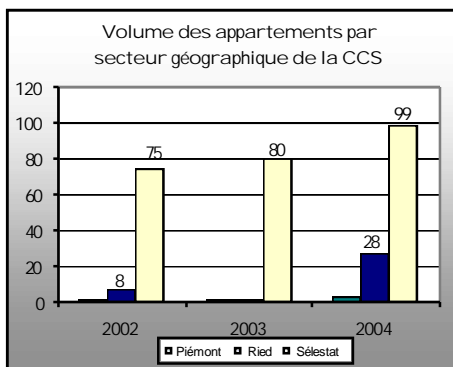
Un MARCHÉ local ATTRACTIF et DYNAMIQUE

Le niveau de transactions élevé sur le territoire est le signe d'un marché local attractif. Tous logements confondus, 228 biens ont été vendus en 2004, soit une progression de +38% par rapport à 2003. La vente immobilière se caractérise par une légère domination du collectif dans les transactions puisque entre 2002 et 2004, 55% des mutations sont des appartements. Ce phénomène s'explique, en partie, par l'offre nouvelle mise sur le territoire ces dernières années. Entre 2002 et 2004, 63% des constructions concernaient des logements collectifs.

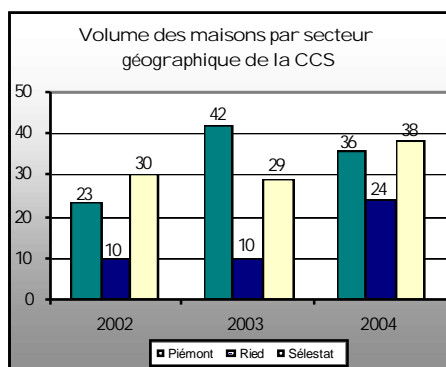


Source : Fichier PERVAL

CARACTERISTIQUES des TROIS SECTEURS



Source : Fichier PERVAL



Source : Fichier PERVAL

Véritable moteur, Sélestat supporte 65% des transactions réalisées sur le territoire intercommunal entre 2002 et 2004. Elle se caractérise par un marché immobilier dominé par le collectif puisque 72% des logements vendus sont des appartements.

Dans les communes du Piémont, 93% des mutations sont des maisons individuelles. A l'exception de Châtenois où l'offre est caractérisée par du logement collectif, le Piémont constitue le secteur le plus dynamique pour la vente de maisons individuelles.

Avec une légère domination de l'individuel (53% des transactions), le marché immobilier dans le Ried est partagé. Toutefois, seules les communes d'Ebersheim et de Muttersholtz supportent la totalité des ventes de collectifs sur le secteur.

L'analyse du marché immobilier de la Communauté de Communes de Sélestat s'appuie sur la base des références immobilières notariales PERVAL.

Cette base regroupe l'ensemble des données immobilières de Province et est alimentée par les notaires sur la base du volontariat.

Elle permet notamment de renseigner sur le :

- volume des transactions
- profil des acquéreurs
- profil des vendeurs
- niveau de prix

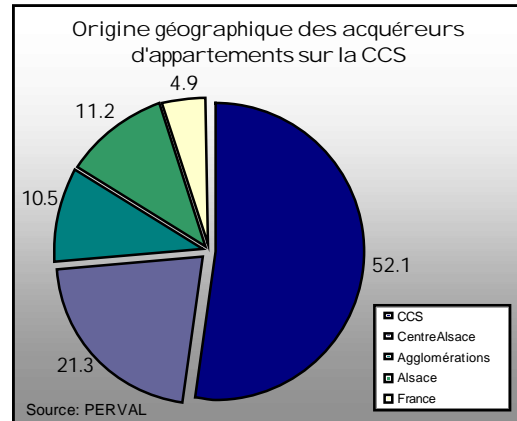
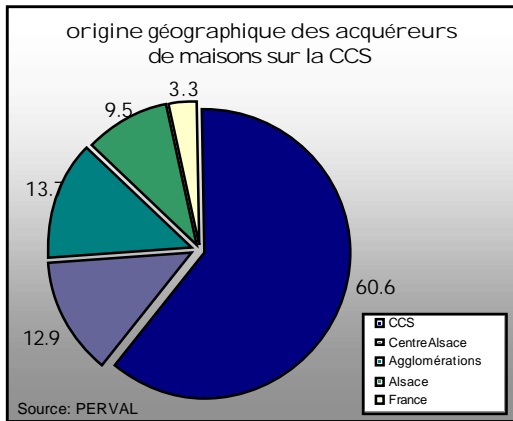
Pour des raisons de pertinence, cette étude se propose d'étudier seulement les deux premiers aspects de la base.



Le PROFIL des ACQUEREURS de biens IMMOBILIERS

Cette étude permet de cerner le profil des acquéreurs de biens immobiliers sur le territoire intercommunal. En résumé, la Communauté de Communes de Sélestat attire des ouvriers et des employés, jeunes et d'origine local. Toutefois, certaines tendances apparaissent avec le positionnement central du territoire: attractivité pour des personnes des grandes agglomérations.

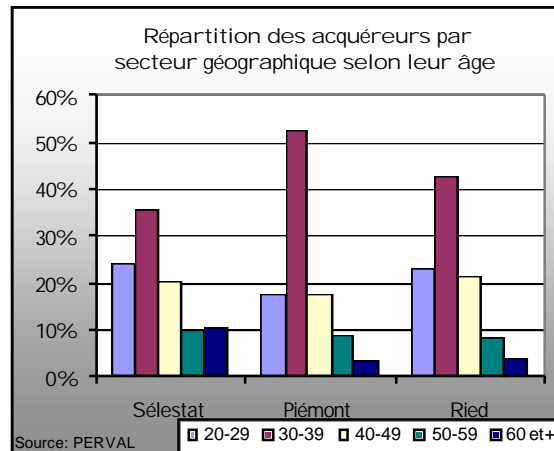
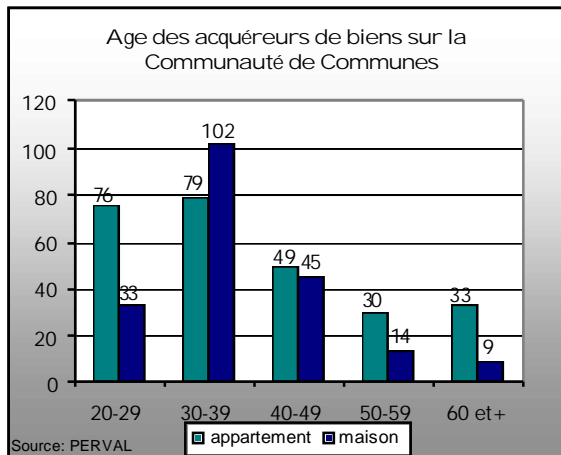
Des ACQUEREURS LOCAUX en MAJORITE...



Le marché immobilier est relativement endogène puisque 56% des acquéreurs sont de la Communauté de Communes de Sélestat. Toutefois, le territoire intercommunal constitue un pôle d'attractivité local, et dans une moindre mesure régional. Tous logements confondus, les acquéreurs sont à 17.5% du Centre Alsace (hors CCS) et à 22% de la région Alsace, dont 11.9% des agglomérations locales (Strasbourg et Colmar). Cela s'explique par l'offre de services et de commerces proposée par Sélestat et par la situation centrale du territoire, idéalement placé entre Strasbourg et Colmar.

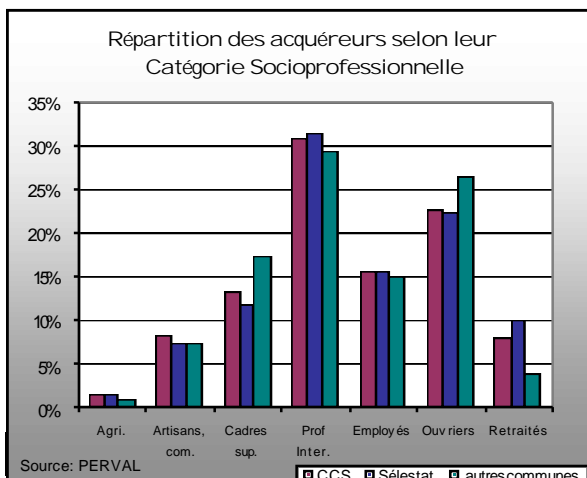
Une attractivité constante du territoire intercommunal

... plus JEUNE que la MOYENNE NATIONALE



Sur le territoire intercommunal, l'âge moyen des acquéreurs est de 39 ans, ce qui est relativement jeune par rapport à la moyenne nationale (41 ans). Sélestat se distingue par deux catégories spécifiques d'acquéreurs: les jeunes ménages de -30 ans qui s'orientent pour leur 1er achat vers du collectif et les personnes âgées de +60 ans qui souhaitent se rapprocher des services de Sélestat. Dans les autres communes, la moitié des acquéreurs ont entre 30 et 39 ans. Cela s'explique par le fait que ces ménages s'orientent vers de l'individuel, principale offre de ces communes.

Des acquéreurs plus jeunes que la moyenne nationale



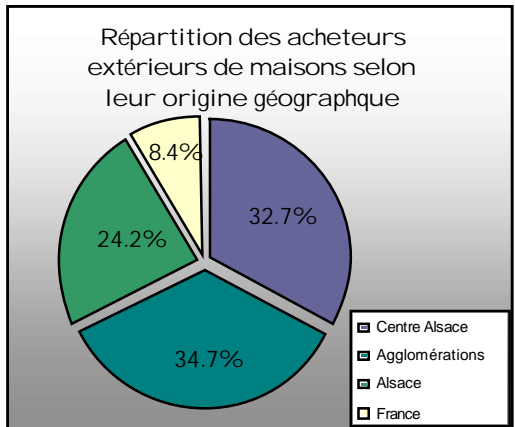
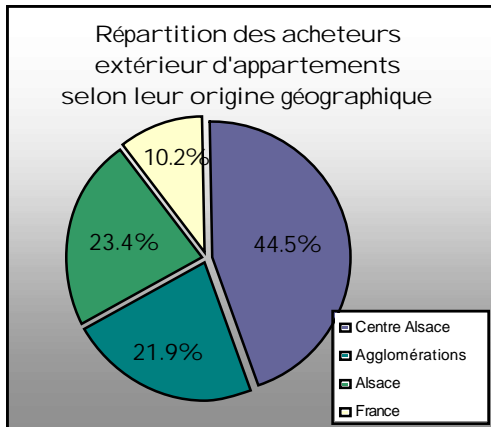
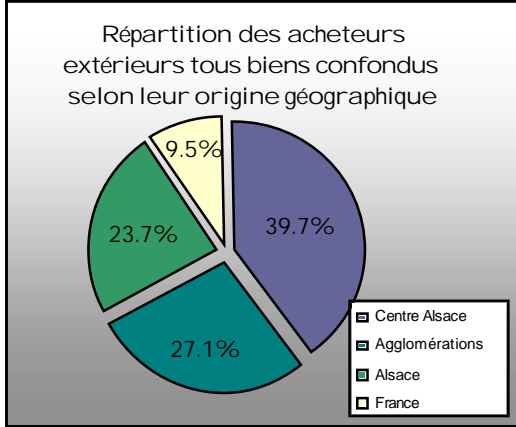
Des PROFESSIONS relativement HETEROGENE

Sur le territoire intercommunal, environ 40% des acquéreurs sont des ouvriers et des employés. Comparé à la structuration de la population en 99 (INSEE), on assiste à une sur représentation des cadres supérieurs (12.9%) et des professions intermédiaires (30.4%), alors qu'ils n'étaient que 5.3% et 12.8% de la population en 99. La répartition des acquéreurs selon la catégorie socioprofessionnelle est relativement identique selon le secteur étudié. Toutefois, on constate d'une part une plus forte présence des cadres supérieurs dans le Piémont et le Ried et d'autre part un nombre plus important de personnes retraitées sur Sélestat.

Des acquéreurs d'origine socio professionnelle diverses



ZOOM sur les PERSONNES EXTERIEURES au territoire intercommunal



Source : PERVAL

Une grande majorité de personnes extérieures réside dans le Centre Alsace. Toutefois, la part des personnes originaires d'une agglomération alsacienne, notamment Strasbourg et Colmar, augmentent atteignant ainsi 27.1% des ménages extérieurs à la Communauté de Communes de Sélestat. Cette proposition est plus importante lorsqu'on observe les ventes de maisons individuelles sur le territoire. En effet, 34.7% des ménages extérieurs sont originaires d'une agglomération, contre 21.9% pour les appartements.

Une attractivité pour les personnes de Strasbourg et Colmar

Les MOBILITES RESIDENTIELLES des ménages résidant sur le territoire intercommunal

Afin de comprendre les logiques internes du marché, il est intéressant d'étudier le comportement des acquéreurs résidant déjà sur le territoire intercommunal. Sur l'ensemble du territoire, la part des ménages dont l'achat se réalise dans un secteur où ils résident déjà varie de 40% pour le Piémont et le Ried à 77% pour Sélestat. Deux grandes tendances se dessinent sur le marché local : une concentration des ventes sur la commune de Sélestat et une absence de perméabilité entre les deux autres secteurs, le Piémont et le Ried.

Des interactions faibles entre les trois secteurs du territoire

Origine géographique des acheteurs résidant déjà sur le territoire intercommunal

Lieu de résidence de l'acquéreur	Localisation du bien acheté			Total
	Sélestat	Piémont	Ried	
Sélestat	150	31	13	194
Piémont	37	30	6	73
Ried	13	3	11	27
Total	200	64	30	294

Source : PERVAL

Sélestat constitue un pôle d'attractivité sur le territoire puisque 68% des ménages venant de la Communauté de Communes achètent un bien situé dans la ville centre. Cela s'explique naturellement par l'importance de l'offre en logement au sein de la ville, et notamment en collectif. Sélestat semble constituer une étape dans le parcours résidentiel d'une partie de ces acquéreurs. La moitié de ces ménages est composée de personnes de moins de 35 ans, en grande majorité des primo accédants qui trouvent plus aisément un premier logement sur Sélestat. L'importance de l'offre, notamment en collectif et les niveaux de prix permettent d'expliquer en partie ce phénomène.

Sélestat, un pôle d'attractivité pour les jeunes ménages

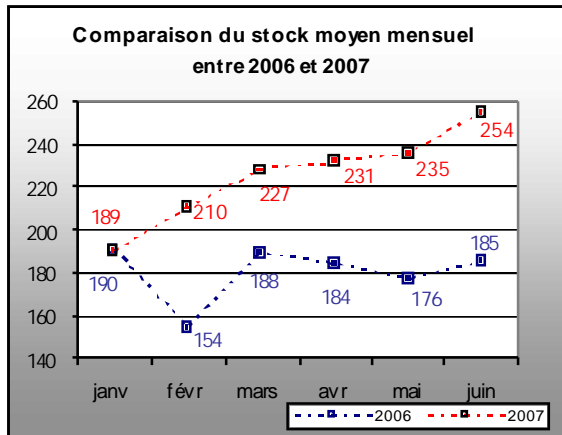
Les deux autres secteurs (Piémont et Ried) attirent également des ménages originaires de Sélestat. La moitié de ces ménages est composée de personnes âgées entre 35 et 45 ans, en grande majorité des acquéreurs qui souhaitent acheter une maison individuelle en dehors du pôle urbain.

A part la ville de Sélestat, les secteurs du territoire intercommunal sont très peu perméables. Très peu de ménages résidant dans le Ried achètent dans le Piémont (3 ventes) et vice versa, très peu de ménages du Piémont achètent dans le Ried (6 ventes).

Imperméabilité entre le Ried et le Piémont

Les grandes TENDANCES du marché LOCATIF PRIVE au 1er semestre 2007

Il semble intéressant de revenir sur la situation du marché locatif privé. Ce dernier connaît des évolutions importantes dues notamment au dynamisme de la construction neuve destinée à la location. Cette afflux d'offres nouvelles sur le territoire intercommunal a des conséquences directes. On assiste à une détente du marché locatif privé. Le volumes des stocks et le niveau des loyers le confirment.

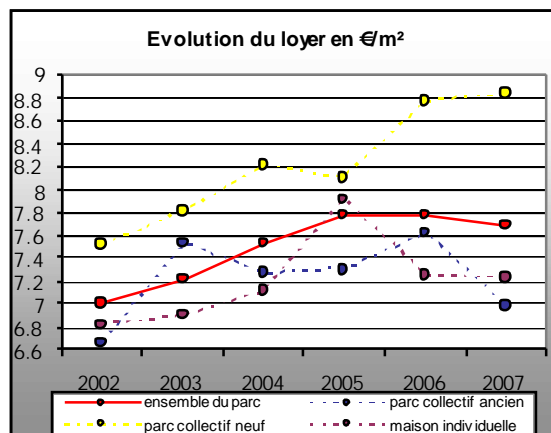


Sources: Agences Immobilières et Observatoire Intercommunal du Logement

Une HAUSSE IMPORTANTE des LOGEMENTS en STOCK

On assiste à une hausse importante du nombre de logements proposés à la location entre le 1er semestre 2006 et le 1er semestre 2007. Le nombre mensuel moyen de biens en stock est de 224 unités, contre 162 en 2006, soit une progression de plus de 38% en une seule année.

Cette hausse s'explique en partie par le nombre de logements neufs destinés à la location construits sur le territoire et notamment sur les communes de Sélestat et de Châtenois.



Une STABILITE des LOYERS

L'augmentation de l'offre a des répercussions directes sur les niveaux des loyers pratiqués sur le marché locatif privé. Au 1er semestre 2007, on assiste à une légère baisse du prix au m². Tous logements confondus, le loyer moyen est de 7.68€/m², ce qui représente une baisse de -1.16% par rapport à 2006. Cette tendance concerne plus particulièrement les logements anciens du parc collectif dont le loyer a diminué de -3.5%.

Loyers de relocation des appartements au 1er semestre 2007 (hors charges)

ANCIEN	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Ens.
Superficie moy m ²	32	47.7	72.8	90.1	94.3	67.4
Evolution 05/06	+3.6%	+3.4%	+3.3%	+3.4%	-0.2%	+5.6%
Loyer moy en €	287.3	396.1	508.6	559.7	603	470.9
Evolution 05/06	-1.1%	+1.7%	+0.6%	-1.5%	-9.4%	+1.9%
Loyer en €/m ²	8.99	8.3	6.99	6.21	6.39	6.99
Evolution 05/06	-4.4%	+5.1%	-2.5%	-4.8%	+5.6%	-3.5%

NEUF	T2	T3	T4	Ens.
Superficie moy m ²	46.1	66.1	77.5	63.2
Evolution 05/06	-4.9%	-4.6%	-6.1%	-0.9%
Loyer moy en €	449.4	569.9	655.8	558.3
Evolution 05/06	+2%	-0.2%	+0.1%	+4.3
Loyer en €/m ²	9.75	8.62	8.46	8.33
Evolution 05/06	+7.4%	+4.6%	+6.5%	+5.4%

Pour les logements collectifs anciens, le loyer au m² est de 6.99€, ce qui représente une baisse de -3.5%. La surface moyenne en 2007 est de 67.4m² contre 63m² en 2006, ce qui explique la hausse du loyer moyen de +1.9% (461.7€ au 1er semestre 2006 et 470.9€ au 1er semestre 2007).

Dans le parc collectif récent, on assiste à une augmentation générale des prix. Le loyer moyen s'établit désormais à 558.3€ en 2007, ce qui représente une progression de +4.3%. Malgré une nouvelle offre sur le marché, les loyers au m² sont élevés pour atteindre 8.33€ du m², soit une hausse de +5.4%.

Loyers de relocation des maisons au 1er semestre 2007 (hors charges)

MAISON	Superficie moy m ²	Evolution 05/06	Loyer moyen €	Evolution 05/06	Loyer en €/m ²	Evolution 05/06
Ens.	120	+7.3%	870	+13.9	7.22	-5.9%

La diminution de -5.9% du prix au m² est à modérer car la superficie des biens proposés en 2007 a fortement augmenté (+7.3%). Le loyer moyen reste élevé (870€) compte tenu d'une offre insuffisante sur le territoire. En effet, seulement 7 maisons individuelles sont proposées mensuellement à la location.

Le partenariat

ABC IMMOBILIER
12, rue de Verdun SELESTAT
03.88.58.08.58

AGENCE DE L'ILL
21, rue de Verdun SELESTAT
03.88.92.05.86

AGENCE IMMOBILIERE ALGEPI
2, rue de la Paix SELESTAT
03.88.92.22.44

CEGIK IMMOBILIER
2, boulevard Foch SELESTAT
03.88.92.02.03

CENTURY 21 Wach Immo
5, place d'Armes SELESTAT
03.88.92.99.00

CESARD IMMOBILIER
4, place du Marché aux Pots SELESTAT
03.88.82.82.42

DESCHAMPS IMMOBILIER
14, rue du 4ème Zouave SELESTAT
03.88.92.05.21

FONCIA BOLTZ IMMOBILIER
14, boulevard Foch SELESTAT
03.88.58.08.60

GESTRIM
1, pl du Gal de Gaulle SELESTAT
03.88.58.05.15

GT IMMO
7, rue des Serruriers SELESTAT
03.88.92.30.30

IMMOBILIER TRANSACTION ACTUELLE
1, rue du Général Gouraud SELESTAT
03.88.82.83.53

IMMOBILIER JIL
9, rue des Marchands SELESTAT
06.82.09.31.04

IMMOBILIER LANDIS
3, rue Paul Déroutière SELESTAT
03.88.82.86.17

LEFRANG IMMO ALSACE
9, rue de Verdun SELESTAT
03.88.08.69.20

« INFOS Logement » est une publication de l'observatoire intercommunal de l'habitat de la Communauté de Communes de Sélestat.

Directeur de la publication

Marcel BAUER

Conception et rédaction

Soazig VANNIER

Impression

Observatoire intercommunal de l'habitat

Communauté de Communes de Sélestat

1, rue Louis Lang
BP 20 195, 67 604 SELESTAT Cedex

Tél. 03.88.58.01.60

Fax 03.88.82.99.30

e-mail : contact@cc-selestat.fr