



Infos

LE MARCHE LOCATIF PRIVE EN 2006

Logement

Observatoire Intercommunal de l'Habitat

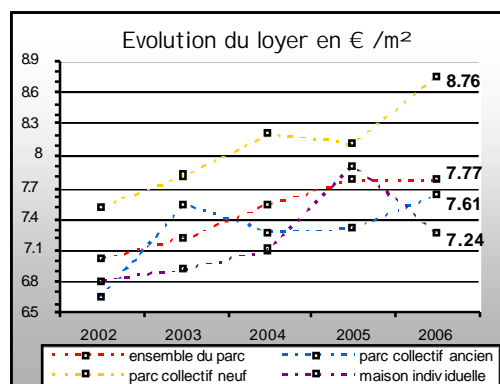
Janv - Mars 2007

Vers une DETENTE du marché LOCATIF PRIVE?

Après plusieurs années de pression, on assiste à **une détente de marché locatif**. La stabilité des loyers, le nombre de logements en stock et la durée de relocation le confirment.

Par rapport à l'année précédente, **le prix du m² à la location est resté stable sur le territoire intercommunal**. Le loyer du marché, tous logements confondus*, est de 7.77€/m², ce qui représente une stagnation par rapport à 2005 (-0.1%). La surface moyenne en 2006 est de 69m² contre 63m² en 2005. Cette différence explique que malgré une baisse du prix au m², **le loyer moyen connaît une hausse de +4.9%** (473€ en 2005 et 496€ en 2006).

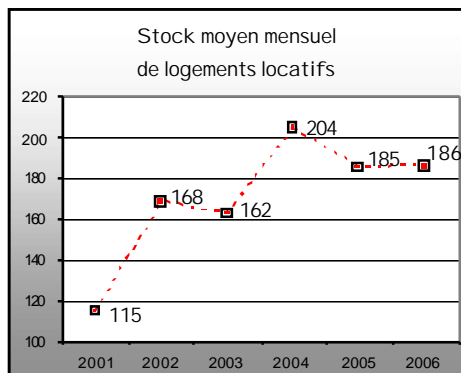
Une STABILITE des PRIX de LOYER?



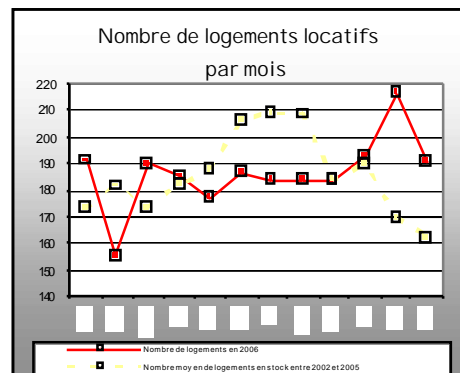
Sources: Agences Immobilières et Observatoire du logement

Une HAUSSE des LOGEMENTS en STOCK

En cinq ans, **le nombre moyen de logements proposés à la location tous les mois est passé de 115 à 186 unités, soit une progression de 61%**. Toutefois, **les logiques sont complètement inversées en 2006** par rapport aux dernières années. On assiste à un pic d'activité en début (janvier) et fin d'année (octobre à décembre), périodes généralement plus calmes. Ce phénomène s'explique par le nombre important de préavis déposés à cette période. A contrario, l'activité immobilière était ralentie entre les mois de juin et septembre.



Sources: Agences immobilières et Observatoire du Logement



Les relevés mensuels laissent apparaître qu'en moyenne **55% des logements du stock sous préavis l'étaient depuis moins d'un mois** (57.5% en 2004 et 67% en 2003). Dans le même temps, 32.3% sont reloués au terme du préavis (29.4% en 2004) et 12.7% (17.6% en 2004) restent dans le stock plus de 3 mois.

LEXIQUE

Loyer Moyen
Valeur moyenne des loyers calculée sur l'ensemble des logements enquêtés.

Loyer du marché
Appelé également loyer de relocation. Valeur de loyer pour les locataires ayant emménagé en 2006.

Stock:
Ensemble des logements locatifs ouverts à la location: logements libres de tout occupant ainsi que les logements encore occupés faisant l'objet d'un préavis.

* Tous logements confondus c'est-à-dire que le loyer est basé sur les logements collectifs anciens, neufs et les maisons individuelles.

Les LOYERS du marché LOCATIF PRIVE

L'enquête auprès des agences immobilières révèle une hausse des loyers de 11% entre 2002 à 2006, passant ainsi de 6.8€/m² à 7.77€/m². Contrairement à une hausse continue depuis 03 (+3.7% en 2005, +3.19% en 2004 et +4.44% en 2003), **les prix se sont stabilisés en 06**. Selon le type de biens proposés à la location, les loyers évoluent différemment.

Le logement INDIVIDUEL STABLE

L'offre en logements individuels représente 8.2% de l'offre locative totale, soit une moyenne de 6 biens proposées mensuellement à la location. 57,7% de l'offre en maison individuelle se concentrent sur Sélestat, 32,4% dans le Piémont et 9.8% dans le Ried. **La diminution de -2.4% du prix moyen au m² est à modérer** car la superficie moyenne des maisons proposées a fortement augmenté (+14.3%). Cependant, on assiste à **une flambée des prix concernant le neuf (+12.6%)**.

Loyers de relocation en 2006 (hors charges)

APPART NEUF	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Ens. des logements
Superficie moy m ²	32.7	47.2	67.2	83.7	106	64.3
Evolution 05/06	NS	-3.1	-0.4	NS	NS	-7.2
Fourchette de loyer €	280 340	370 490	410 700	490 750	590 795	280 795
Loyer moyen en €	302.5	447.9	573.6	656.6	692.5	549.2
Evolution 05/06	NS	0	+1.8	NS	NS	-2.8
Loyer en €/m ²	9.43	9.54	8.53	7.87	6.52	8.76
Evolution 05/06	NS	+3.6	+2	NS	NS	+4.3

Sources: Agences Immobilières et Observatoire du Logement

Une STABILITE pour le parc ANCIEN

Dans le parc collectif ancien où l'on assiste à une très légère baisse de -1.3% pour le loyer au m², **la situation s'est stabilisée**. Le loyer moyen a fortement augmenté entre 2005 et 2006 (+9.9%) du fait de la diminution de la superficie moyenne des biens proposés. Tandis que les T3 connaissent une hausse de leur prix moyen au m², on assiste à une baisse des prix pour les grands logements. Les petits logements connaissent une certaine stabilité (-0.8% pour les T1 et -1.4% pour les T2).

Loyers de relocation en 2006 (hors charges)

APPART	superficie moyen m ²	Fourchette des loyers €	Loyer moy €	Loyer en €/m ²
T1	30	240-420	299	10
T2	49.5	273-560	412.4	8.8
T3	73.9	320-680	536.2	7.4
T4	107.9	450-840	614.9	6.27
T5	128	500-900	720	5.97
Ensemble logements	77.9	240-900	516.5	7.7

Sources: Agences Immobilières et Observatoire du Logement

MAISON	Superficie moyen m ²	Fourchette de loyer	Loyer moy €	Loyer en €/m ²
CCS	123.5	600-1138	783.7	7.02

Loyers de relocation en 2006 (hors charges)

MAISON	ancien	neuf	ens.
Superficie moy m ²	119	96	130.5
Evolution 05/06	+2.3	-0.1	+14.3
Fourchette de loyer €	500-1200	800-900	500-1200
Loyer moyen €	823.2	840	811.5
Evolution 05/06	-12.6	-3	-8.1
Loyer en €/m ²	7.09	8.83	7.24
Evolution 05/06	-2.6	+12.6	-5.4

Sources: Agences immobilières et Observatoire du logement

HAUSSE des PRIX pour le logement NEUF

Contrairement à la tendance générale, **les appartements neufs affichent une hausse du prix moyen au m² pour rapport à 2005 (+4.3%)**. Les biens proposés à la location étant plus petits que ceux relevés en 2005, la baisse du loyer moyen (-2.8%) est toute relative. Une pression importante s'exerce sur ce type de bien qui répond à certaines exigences des locataires (confort, aménagement intérieur, localisation, balcon, stationnement...).

Loyers de relocation en 2006 (hors charges)

APPART ANCIEN	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Ens. des logements
Superficie moy m ²	31.8	49.7	71.6	89.4	106.6	70
Evolution 05/06	+3.9	+0.8	-1.5	+2.1	+1.1	+0.3
Fourchette de loyer €	100 410	218 510	285 790	325 755	500 790	100 790
Loyer moyen en €	287.3	394.1	500.7	570.1	637.9	487.4
Evolution 05/06	+1.3	-0.7	+2.9	-1.6	-7.5	+9.9
Loyer en €/m ²	9.37	8.08	7.18	6.5	6.1	7.61
Evolution 05/06	-0.8	-1.4	+6.2	-3	-10	-1.3

Sources: Agences Immobilières et Observatoire du Logement

Les LOYERS recensés dans les ANNONCES

L'observatoire du logement recense les annonces parues dans les journaux locaux. Ce travail permet d'obtenir les niveaux de loyers pratiqués par les bailleurs privés. Tous logements confondus, les niveaux de loyers sont plus élevés chez les agences immobilières, influencés par le poids des produits neufs et de standing. **Le loyer au m², pour les appartements, est égal à 7.7€ pour les particuliers et à 8.2€ pour les agences**. Pour les maisons individuelles, le loyer moyen (783.7€) pratiqué par les bailleurs privés est nettement inférieur à celui des professionnels (811,5€).

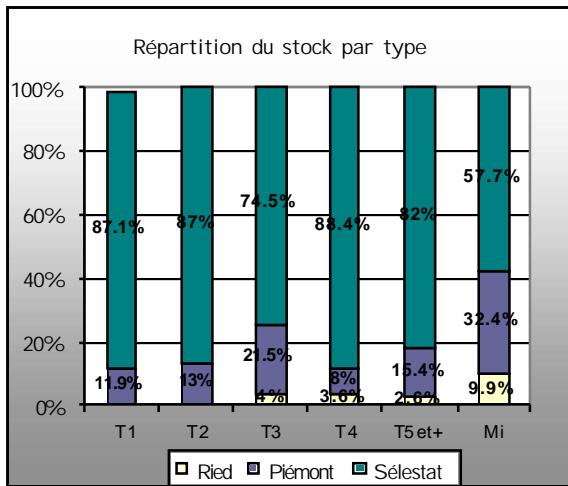
Une stabilité des maisons individuelles

Une hausse pour les logements collectifs neufs

Une évolution contrastée pour le logement collectif ancien

Des loyers légèrement inférieurs chez les particuliers

Une OFFRE INEGALEMENT REPARTIE sur le TERRITOIRE



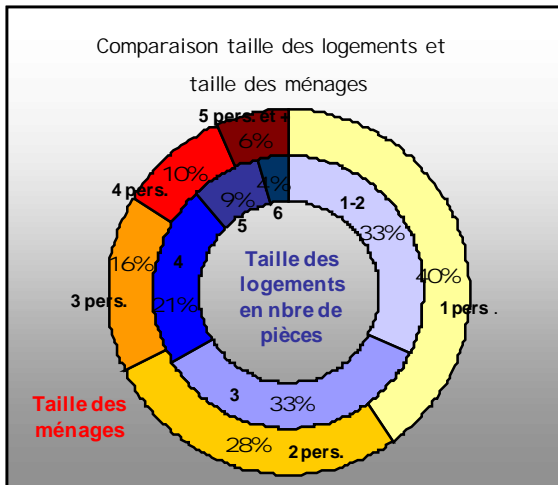
Sources: Agences Immobilières et Observatoire du logement

Malgré un léger rééquilibrage entre les communes, l'offre locative demeure inégalement répartie sur le territoire. 80% de l'offre se concentrent sur Sélestat contre 85% en 2003. Le dynamisme de la construction neuve sur les communes de Châteinois et Scherwiller a permis d'alimenter l'offre dans le Piémont, et ainsi réduire légèrement le déséquilibre territorial: 17% de l'offre locative émanent du Piémont, contre 11.2% en 2003.

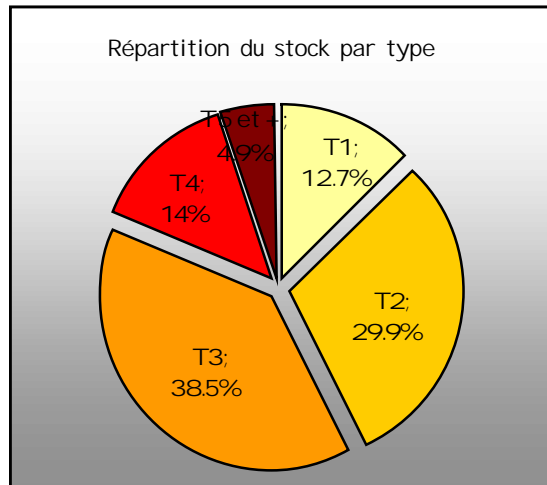
A l'exception de Sélestat où tous les types de logements sont représentés, seules les communes de Châteinois et Scherwiller, et dans une moindre mesure d'Ebersheim et Muttersholtz permettent d'alimenter l'offre en logements locatifs. Le déséquilibre est marqué entre Sélestat et les communes rurales pour les petits logements (T1-T2). En revanche, les maisons constituent une part importante du stock des communes rurales.

Une offre inégalement répartie, 80% de l'offre sur Sélestat

Une FORTE TENSION sur certains TYPES de LOGEMENTS



Source: Fichier FILOCOM - DRE, 2003



Sources: Agences Immobilières et Observatoire du logement

Un manque de petits et grands logements, notamment à loyers modérés

Le parc locatif privé est composé à 40% par des personnes seules, ce qui explique la forte pression exercée sur les petits logements (T1-T2). 1/5^{ème} des personnes seules ne peuvent pas accéder à des 1 ou 2 pièces et doivent se loger dans des T3 ou +. Le nombre important de T3 permet de répondre à la demande des ménages composés de 2 personnes mais à des niveaux de loyers qui pèsent de plus en plus dans le budget. Une forte pression s'exerce sur les grands logements. L'analyse de la répartition du stock par type de logements confirme nettement ces observations. En 2006, les agences immobilières ont proposé 101 logements T1, ce qui représente 12.7% du stock. Seulement, une dizaine de ces logements n'ont pas été re-loués à la fin du mois, témoin d'une certaine tension sur ces biens. La part des grands logements est stable par rapport à 2003 à 18.9%. Néanmoins, les F5 et + ne représentent toujours que 5% du stock total.

Une abondance de logements intermédiaires (T3)

Un parc de BONNE QUALITE avec certaines situations d'INSALUBRITE

Sur le territoire intercommunal, l'offre locative privée est de bonne qualité puisque 95% des logements sont classés, par la DGI, en catégorie 4-5-6*. La réalisation de l'OPAH a participé à cet effort de réhabilitation du parc privé. Entre 2004 et 2007, cette procédure a permis de rénover 80 logements anciens qui ne répondaient plus aux normes de confort. Toutefois, 5% des logements locatifs privés sont des habitations de mauvaise qualité correspondant aux catégories 7 (médiocre) et 8 (très médiocre) du classement cadastral*, ce qui représente environ 160 logements. Ce phénomène ne concerne pas seulement Sélestat mais toutes les communes du territoire intercommunal. Près de la moitié des logements locatifs « potentiellement » indignes se situe dans les communes du Piémont et du Ried, soit environ 80 logements.

*Le classement cadastral permet l'évaluation de la valeur locative d'un logement. Il classe les propriétés bâties en 8 catégories à partir du caractère architectural de l'immeuble, de la qualité de la construction, de la distribution du local et des équipements (eau, WC, chauffage central, ascenseur...)

Le partenariat

ABC IMMOBILIER

12, rue de Verdun SELESTAT
03.88.58.08.58

AGENCE IMMOBILIÈRE ALGEP

2, rue de la Paix SELESTAT
03.88.92.22.44

FONCIA BOLTZ IMMOBILIER

14, boulevard Foch SELESTAT
03.88.58.08.60

CEGIK IMMOBILIER

2, boulevard Foch SELESTAT
03.88.92.02.03

CESARD IMMOBILIER

47, rue des Chevaliers SELESTAT
03.88.82.82.42

AGENCE DE L'ILL

21, rue de Verdun SELESTAT
03.88.92.05.86

AGENCE IMMOBILIÈRE

DESCHAMPS

14, rue du 4^{ème} Zouave
SELESTAT
03.88.92.05.21

GESTRIM

1, pl du Gal de Gaulle SELESTAT
03.88.58.05.15

CENTURY 21 Wach Immobilier

5, place d'Armes SELESTAT
03.88.92.99.00

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
03.88.92.28.27

IMMOBILIER LANDIS

3, rue Paul Déroulède SELESTAT
03.88.82.86.17

ORPI SELESTAT

14, rue de Verdun SELESTAT
03.88.08.67.33

LEFRANG IMMO ALSACE

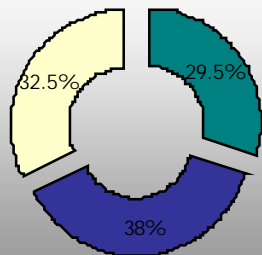
9, rue de Verdun SELESTAT
03.88.08.69.20

DIRECTION REGIONALE DE

L'EQUIPEMENT

Service de l'Observation Régionale
2 rue de Stockholm, B.P. 1005
67070 STRASBOURG Cedex

Revenus des ménages du parc locatif privé
selon les plafonds de ressources pour
l'accès à un logement social



0 à 60% 60 à 100% plus de 100%

Source: Fichier FILOCOM - DRE, 2003

Les professionnels locaux confirment l'augmentation d'une demande peu solvable qui va de pair avec un accroissement général des taux d'effort pratiqués par les ménages pour accéder à un logement dans le parc privé. Parallèlement, **la demande de logements sociaux étant supérieure à l'offre**, l'ancienneté moyenne des demandes en instance s'élève à un peu plus de 11 mois. **Ce phénomène renforce la tension observée sur le parc privé locatif.**

Il serait encore prématuré de parler de véritable détente du marché locatif privé. Néanmoins, **l'offre en logements augmente sensiblement sur le territoire et la demande locative exerce une pression moindre.**

Deux facteurs peuvent expliquer l'augmentation de l'offre. D'une part, **la construction de nombreux biens** a permis de proposer une offre nouvelle sur le territoire. Depuis 2000, **environ 300 logements destinés à la location sont venus alimenter la demande.** D'autre part, **la réalisation de deux OPAH consécutives a permis de remettre sur le marché près de 150 logements vacants.**

Le dynamisme de la construction neuve est venu alimenter les besoins en accession à la propriété favorisant ainsi le parcours résidentiel des ménages et libérant une partie du parc locatif. **La baisse des taux d'intérêt et l'allongement de la durée des prêts immobiliers constituent les principaux facteurs ayant favorisés l'acquisition immobilière.**

Les ACTIONS de la COMMUNAUTE de COMMUNES de SELESTAT

Lors de la séance du 7 février 2005, le Conseil de Communauté a décidé d'engager une procédure de Programme Local de l'Habitat (PLH). Ce dernier définit pour une durée au moins égale à six ans, à l'échelle du territoire intercommunal, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements. **Le PLH traduit donc la volonté de la Communauté de Communes de se donner les moyens d'anticiper les besoins et de définir une politique cohérente en matière d'habitat.** Le PLH comporte trois parties obligatoires :

- le diagnostic,
- le document d'orientation,
- le programme d'actions.

Suite à la validation du document d'orientation, la Communauté de Communes de Sélestat avait engagé la dernière phase d'étude du PLH : **le programme d'actions. Document de programmation à court et moyen terme, ce dernier définit les actions à mettre en œuvre afin de répondre aux enjeux du territoire.** Quatre grands enjeux ont été retenus :

- Maîtriser le développement résidentiel et accompagner la transformation de l'habitat
- Produire une offre diversifiée
- Garantir le droit au logement
- Faire vivre les PLH

Par délibération du 26 mars 2007, le Conseil de Communauté a approuvé le projet du PLH.

Le document a été transmis aux communes pour délibération en conseil municipal.

« INFOLOGEMENT » 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