

Les loyers privés dans les intercommunalités bas-rhinoises, hors Eurométropole de Strasbourg

Résultats 2019



Décembre 2020

Sommaire

- ① Introduction
- ① Approche méthodologique
- ① Données de cadrage : le parc locatif privé et l'accessibilité économique
- ① Les niveaux de loyers par intercommunalité en 2019
- ① La dispersion des niveaux de loyers par EPCI en 2019
- ① Les niveaux de loyers des grandes villes du département en 2019
- ① Quelques points à retenir



Introduction

L'analyse des niveaux de loyers hors Eurométropole de Strasbourg s'inscrit dans **l'Observatoire local des loyers (OLL)**

L'analyse se fonde sur l'obtention des informations sur les biens loués en 2019, par un **échantillon d'Agences immobilières, a minima**, fédérées par FNAIM 67 ou FONCIA Strasbourg, dans le but d'obtenir des informations similaires issues de leur portefeuille de gestion à l'échelle de l'ensemble du département.

La précision des chiffres publiés et, donc, des échelles de territoires analysées, dépendra de la richesse des bases de données réceptionnées.

Ces éclairages chiffrés seront intégrés à l'Observatoire départemental de l'habitat et accompagneront, dans ce sens, les membres de l'ADEUS dans **l'évaluation et l'élaboration de leurs politiques publiques.**



Approche méthodologique

Les fichiers FNAIM et FONCIA et quelques autres agences : une vision partielle de l'offre sur le territoire

- ⊙ 93 % des données fournies par les seules agences immobilières représentées par la FNAIM ou par FONCIA
- ⊙ Plusieurs précautions dans l'interprétation des résultats :
 - * Attention au biais de sélection,
 - * Absence de logements loués directement par les propriétaires,
 - * Des données non-pondérées,
 - * Des territoires dans le département peu ou pas renseignés,
 - * Une marge d'erreur existante au sein de la base de données FNAIM.

EPCI	Nombre d'observations
CA de Haguenau	953
CC de Hanau-La Petite Pierre	48
CC de la Basse-Zorn	76
CC de la Mossig et du Vignoble	97
CC de la Plaine du Rhin	204
CC de la Région de Molsheim-Mutzig	286
CC de la Vallée de la Bruche	233
CC de la Vallée de Villé	127
CC de l'Alsace Bossue	51
CC de l'Outre-Forêt	32
CC de Sélestat	1 282
CC des Portes de Rosheim	166
CC du Canton d'Erstein	564
CC du Kochersberg	297
CC du Pays de Barr	329
CC du Pays de la Zorn	56
CC du Pays de Niederbronn-les-Bains	53
CC du Pays de Sainte-Odile	393
CC du Pays de Saverne	689
CC du Pays de Wissembourg	269
CC du Pays Rhénan	179
CC du Ried de Marckolsheim	204
CC Sauer-Pechelbronn	48
Total	6 636

Comparatif entre 2017, 2018 et 2019

		2017 <i>(Données FNAIM et FONCIA)</i>	2018 <i>(Données FNAIM, FONCIA et autres agences locales)</i>	2019 <i>(Données FNAIM, FONCIA et autres agences locales)</i>
Nombre d'observations	Hors Eurométropole de Strasbourg	4 667	5 391	6 636
	Eurométropole de Strasbourg	14 551	12 999	11 740
	Total Bas-Rhin	19 201	18 390	18 376
Loyer médian en €/m²	Hors Eurométropole de Strasbourg	8,20 €	8,30 €	8,40 €
	Eurométropole de Strasbourg	9,80 €	10 €	10 €
Surface moyenne en m²	Hors Eurométropole de Strasbourg	72	72	73
	Eurométropole de Strasbourg	67	66	66

Hors Eurométropole de Strasbourg :

- Une augmentation du nombre d'observations, hors Eurométropole de Strasbourg, qui permet davantage d'exploitations
- Une analyse possible sur l'ensemble du département

Résultats clés des niveaux des loyers privés hors Eurométropole de Strasbourg

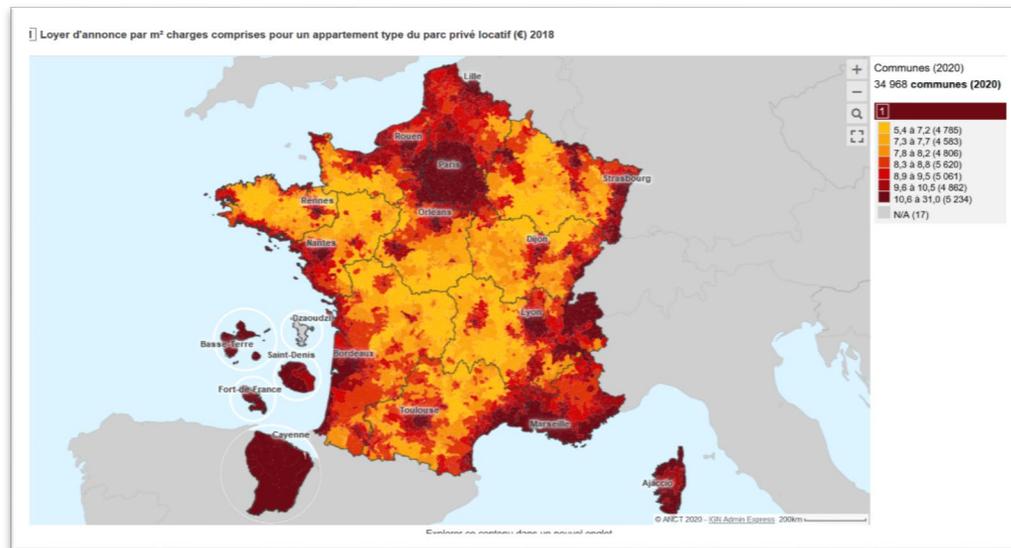
	Données FNAIM, FONCIA et autres agences (hors Eurométropole de Strasbourg)
Nombre d'observations	6 636
Loyer moyen	8 €/m ²
Loyer médian	8,4 €/m²
Surface moyenne en m ²	73
Nombre d'observations/appartements	5 711
Loyer médian des appartements	8,5 €/m ²
Nombre d'observations/maisons	925
Loyer médian des maisons	7,8 €/m ²

Hors Eurométropole de Strasbourg :

6 636 références collectées via la transmission de données par la FNAIM, FONCIA et d'autres agences locales :

- Un loyer médian qui peut être calculé pour **tous les EPCI** du département
- **371 communes** couvertes (dont 104 avec plus de dix observations)

Une approche complémentaire avec la carte des loyers de l'Agence nationale de la cohésion des territoires parue en décembre 2020



https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/outils/cartographieinteractive/#c=indicator&i=loyers_dgaln.loypredm2_app&s=2018&view=map36

	OLL hors Eurométropole	ANCT
Source	Données FNAIM, Foncia et agences locales Logements loués	Données des plateformes PAP, « seloger.com » et « Le bon coin » Annonces
Millésime	Données 2019	Données 2018
Type de loyer	Loyer hors charges	Loyer charges comprises
Type d'analyse	Analyse par typologie lorsque la collecte est suffisante	Loyers pour les maisons/ appartements uniquement



Données de cadrage : le parc privé et l'accessibilité économique

Le locatif privé... encore peu développé dans certains territoires

EPCI	Part du locatif privé (libre et meublé)	Commentaires
CC Sauer-Pechelbronn	13 %	Poids du locatif privé le plus faible du département , qui rend plus difficile la mobilité résidentielle et l'accueil de ménages aux profils diversifiés
CC de Hanau-La Petite Pierre	15 %	Un très faible poids du locatif qui rend plus difficile la mobilité résidentielle et l'accueil de ménages aux profils diversifiés
CC de la Vallée de Villé	15 %	Parc locatif très faible . Une limite à l'accueil de ménages en mobilité ou profils fragiles
CC du Pays de Niederbronn-les-Bains	16 %	Un faible poids du locatif qui rend plus difficile la mobilité résidentielle et l'accueil de ménages aux profils diversifiés
CC du Pays Rhénan	16 %	Une part de locatif privé très faible mais en forte dynamique de développement ces dernières années
CC de la Basse-Zorn	17 %	Un parc locatif privé peu développé rendant plus difficile la mobilité résidentielle et l'accueil de ménages aux profils diversifiés
CC du Kochersberg	17 %	Malgré un très fort développement ces dernières années, le parc locatif privé reste très peu développé , rendant difficile la mobilité résidentielle et l'accueil de ménages aux profils diversifiés
CC du Pays de la Zorn	17 %	Une part de locatif très limité
CC de la Vallée de la Bruche	18 %	Un faible poids du locatif qui rend plus difficile la mobilité résidentielle et l'accueil de ménages aux profils diversifiés
CC de l'Alsace Bossue	18 %	Un faible poids du locatif qui rend plus difficile la mobilité résidentielle et l'accueil de ménages aux profils diversifiés
CC du Ried de Marckolsheim	18 %	Parc locatif faible mais en très fort développement depuis les années 1990. Une limite à l'accueil de ménages en mobilité ou profils fragiles
CC de la Mossig et du Vignoble	20 %	Un poids du locatif privé et social un peu inférieur à la moyenne départementale
CC de l'Outre-Forêt	20 %	Un poids moyen du locatif privé
Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg	21 %	

Source : PDH 67, 2020



Le locatif privé... en nette progression dans certains territoires

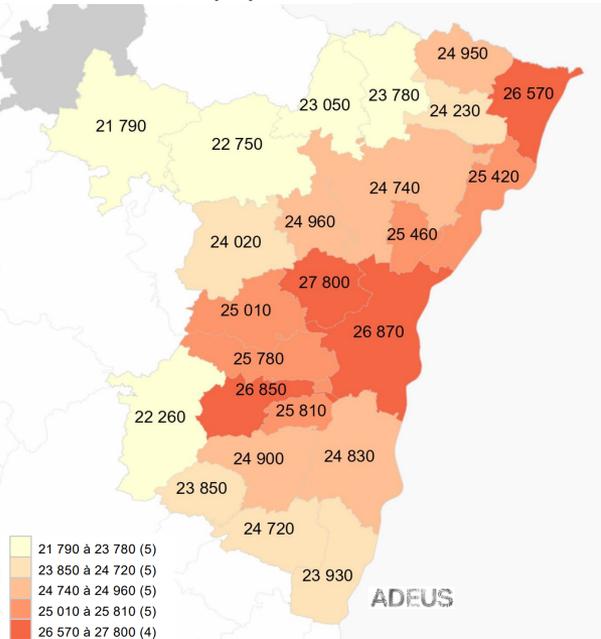
EPCI	Part du locatif privé (libre et meublé)	Commentaires
Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg	21 %	
CC de la Plaine du Rhin	22 %	Parc locatif privé dans la moyenne départementale hors Eurométropole de Strasbourg
CC des Portes de Rosheim	22 %	Un marché immobilier plutôt tendu et une offre abordable très restreinte
CC du Canton d'Erstein	22 %	Part de locatif dans la moyenne
CC du Pays de Wissembourg	23 %	Un parc locatif privé relativement important , facilitant la mobilité résidentielle et l'accueil de ménages aux profils diversifiés
CC de la Région de Molsheim-Mutzig	24 %	Un poids non négligeable du parc locatif
CC du Pays de Barr	24 %	Un parc locatif privé important facilitant la mobilité résidentielle et l'accueil de ménages aux profils diversifiés
CC du Pays de Saverne	24 %	Un poids du locatif dans la moyenne départementale mais plutôt faible au regard du positionnement du territoire comme pôle ouest du département
CC de Sélestat	30 %	Parc locatif important qui permet l'accueil de ménages aux profils diversifiés (jeunes, ménages fragiles) mais sur le temps long
CC du Pays de Sainte-Odile	32 %	Un poids non négligeable du parc locatif
CA de Haguenau	33 %	Part notable du parc locatif qui permet l'accueil de ménages aux profils diversifiés (jeunes, ménages fragiles)

Source : PDH 67-2020

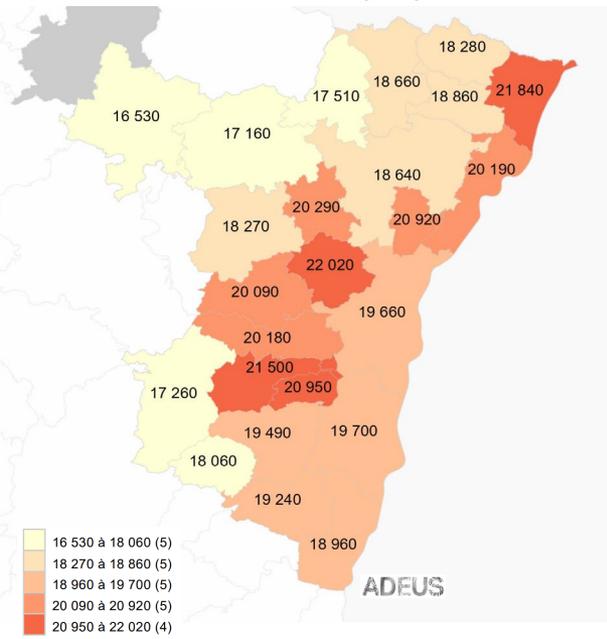


Des revenus des locataires nettement inférieurs à ceux des propriétaires : quelle marche pour l'accès aux territoires ?

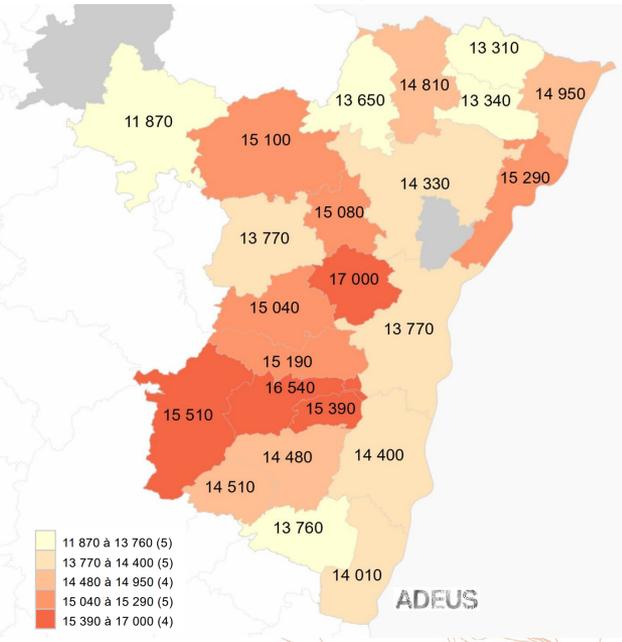
Revenu médian des propriétaires



Revenu médian des locataires du parc privé



Revenu médian des locataires du parc social



Source : INSEE Filosofi 2017

Revenu médian des **propriétaires** du Bas-Rhin :
25 170 € /UC*/an
soit **2 097€ /UC/mois**

Revenu médian des **locataires privés** du Bas-Rhin :
19 460 € /UC/an
soit **1 622 € /UC/mois**

Revenu médian des **locataires sociaux** du Bas-Rhin :
13 940 € /UC/an
soit **1 161 € /UC/mois**

*UC : unité de consommation

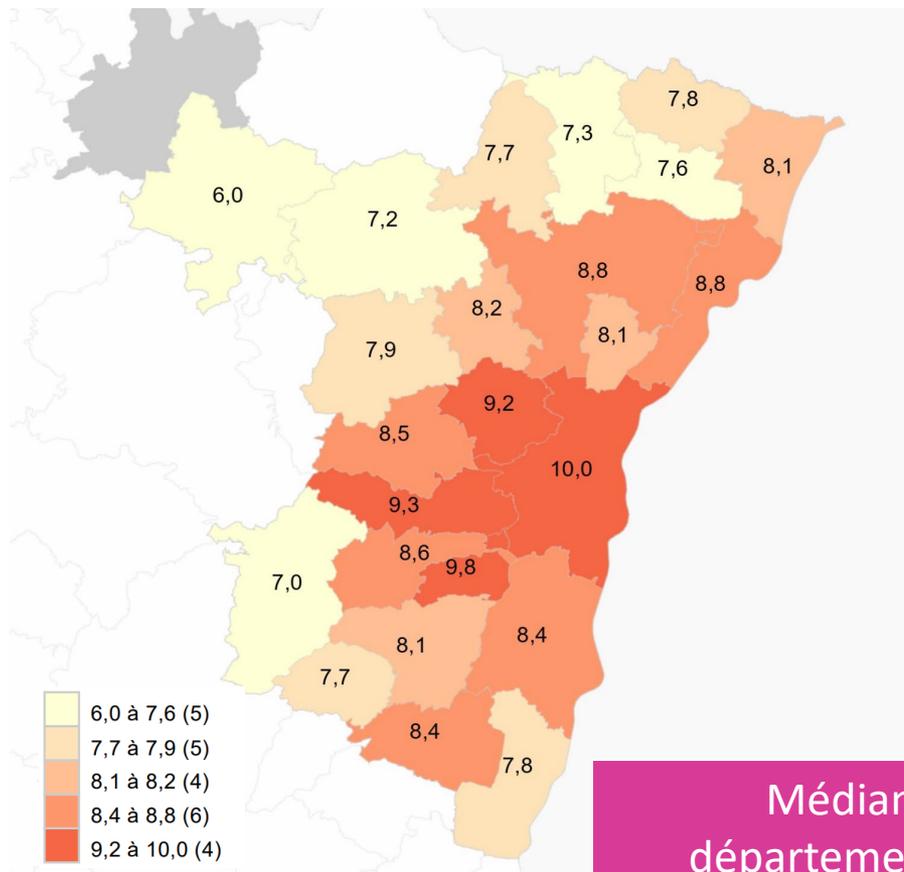
Des revenus des locataires nettement inférieurs à ceux des propriétaires : quelle marche pour l'accès aux territoires ?

- ➔ **Une très forte hiérarchie** des revenus entre propriétaires occupants, locataires du parc privé et du parc social
- ➔ **Des disparités importantes** en matière de revenus entre les territoires :
 - * Tous statuts d'occupation confondus : **des EPCI voisins de l'Eurométropole de Strasbourg qui concentrent les ménages les plus aisés** (CC du Kochersberg, Portes de Rosheim, Pays de Sainte-Odile) **et des EPCI situés au nord qui accueillent des ménages plus modestes** (Alsace Bossue, Niederbronn-les-Bains)
 - * **Des revenus des locataires du parc social très hétérogènes selon les territoires** et qui suivent une logique différente par rapport à la hiérarchie des revenus des propriétaires occupants et des locataires du parc privé
 - * **L'Eurométropole de Strasbourg abrite à la fois les ménages les plus aisés, parmi les propriétaires, et les plus fragiles, parmi les locataires du parc social** (cette donnée doit toutefois être analysée avec vigilance étant donnée la forte dispersion des revenus)

Les niveaux de loyers par EPCI en 2019

La localisation : un déterminant important des niveaux des loyers

Loyers médians par EPCI en 2019 (€/m²)



ADEUS

Source : Eurométropole de Strasbourg-OLL,
hors Eurométropole de Strasbourg :
données FNAIM, FONCIA et agences
locales 2019

Médiane
départementale,
hors Eurométropole
de Strasbourg
8,4 €/m²

➔ Des écarts de **6 €/m²** pour la CC de l'Alsace Bossue à **9,8 €/m²** pour la CC du Pays de Sainte-Odile et **10 €/m²** pour l'Eurométropole de Strasbourg (médiane).

➔ Des niveaux de prix plus élevés autour de l'Eurométropole de Strasbourg, et particulièrement sur l'axe est/ouest du département



Loyers médians selon le type d'habitat par EPCI en 2019 (€/m²)

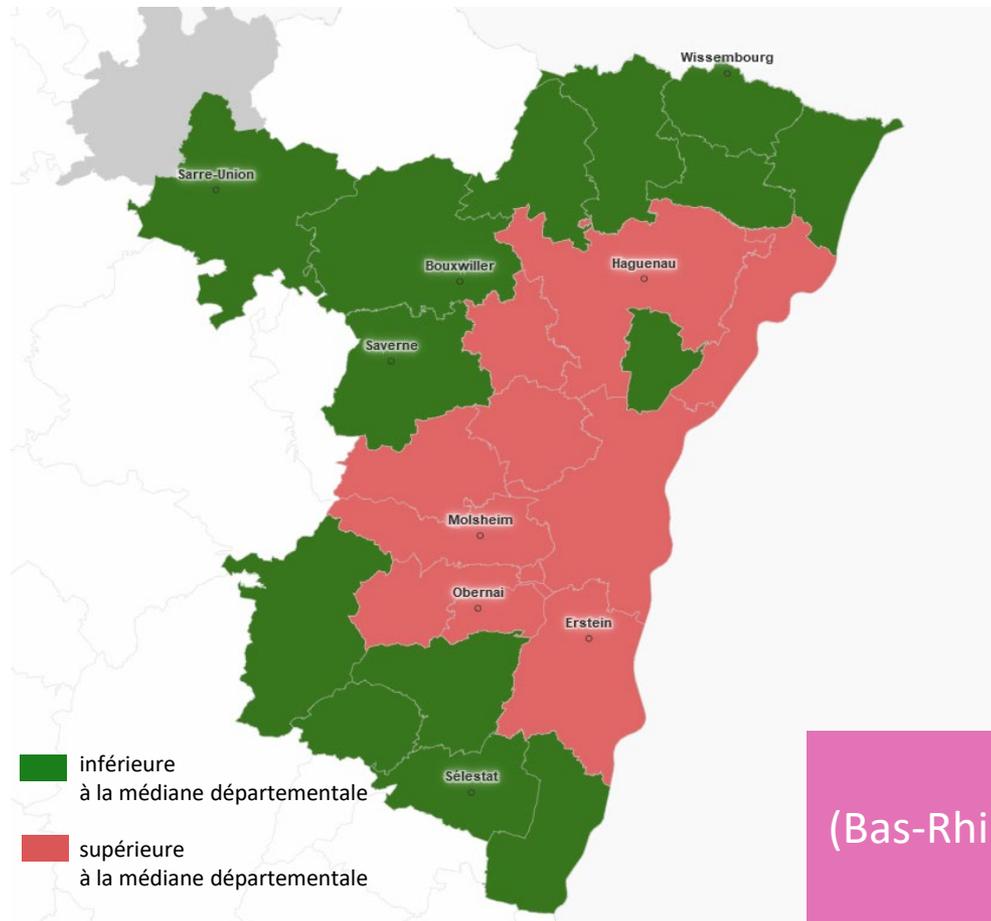
Médiane (€/m ²)	Total logements	Appartements	Maisons
CA de Haguenau	8,8	9	7,8
CC de Hanau-la Petite Pierre	7,2	7,5	6,7
CC de la Basse-Zorn	8,1	8,1	7,5
CC de la Mossig et du Vignoble	8,5	9,1	6,7
CC de la Plaine du Rhin	8,1	8,1	7,3
CC de la Région de Molsheim-Mutzig	9,3	9,5	8
CC de la Vallée de la Bruche	7	7,1	6,8
CC de la Vallée de Villé	7,7	7,6	8,9
CC de l'Alsace Bossue	6	6	
CC de l'Outre-Forêt	7,6	8	
CC de Sélestat	8,4	8,4	8,4
CC des Portes de Rosheim	8,6	8,6	8,5
CC du Canton d'Erstein	8,4	8,5	8
CC du Kochersberg	9,2	9,2	8,8
CC du Pays de Barr	8,1	8,2	7,3
CC du Pays de la Zorn	8,2	8,6	7,1
CC du Pays de Niederbronn-les-Bains	7,7	7,7	7,4
CC du Pays de Sainte-Odile	9,8	9,8	9,5
CC du Pays de Saverne	7,9	8	6,8
CC du Pays de Wissembourg	7,8	7,9	6,8
CC du Pays Rhénan	8,8	9	8,5
CC du Ried de Marckolsheim	7,8	8	7,7
CC Sauer-Pechelbronn	7,3	7,7	6,5
Eurométropole de Strasbourg (OLL)	10	10,1	8,8
Bas Rhin (hors Eurométropole de Strasbourg)	8,4	8,5	7,8

Source : Eurométropole de Strasbourg-OLL, hors Eurométropole de Strasbourg : données FNAIM, FONCIA et agences locales 2019

Les niveaux de loyers en €/m² selon le type d'habitat par EPCI en 2019



Positionnement des intercommunalités par rapport à la médiane départementale : données pour les appartements

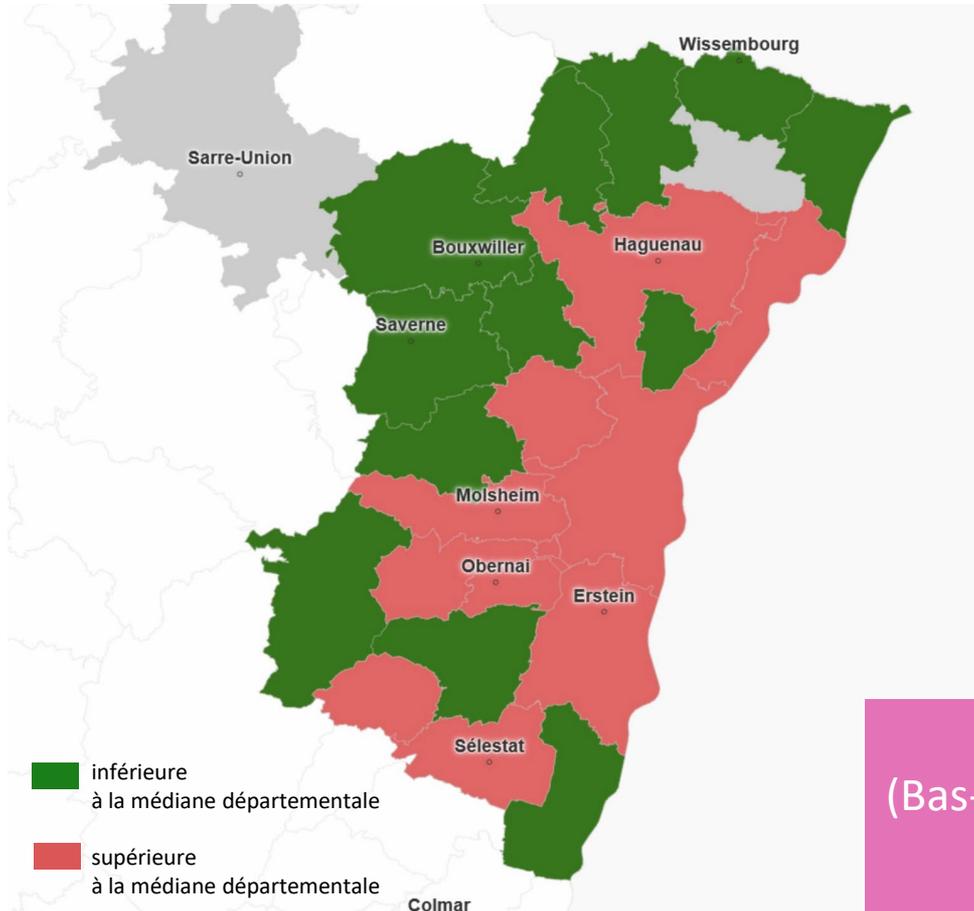


➔ Des niveaux de loyers plus élevés pour les appartements de l'Eurométropole de Strasbourg et des EPCI voisins : CC de la Mossig et du Vignoble, du Kochersberg, de la Région de Molsheim-Mutzig et du Pays de Sainte-Odile

➔ Des niveaux de loyers plus faibles pour la CC de l'Alsace Bossue (6 €/m² contre plus de 7 €/m² pour les autres EPCI)

Loyer médian
(Bas-Rhin, hors Eurométropole de Strasbourg)
8,5 €/m²
pour les appartements

Positionnement des intercommunalités par rapport à la médiane départementale : données pour les maisons



➔ Des niveaux de loyers plus dispersés pour les maisons que pour les appartements : de 6,3 €/m² pour la CC de l'Alsace Bossue à 9,5 €/m² pour la CC du Pays de Sainte-Odile

➔ Des prix plus élevés (supérieurs à ceux de l'Eurométropole de Strasbourg) au sein des CC du Kochersberg, de la Vallée de Villé et du Pays de Sainte-Odile

Loyer médian
(Bas-Rhin, hors Eurométropole de Strasbourg)
7,8 €/m²
pour les maisons

ADEUS

Source : Eurométropole de Strasbourg-OLL, hors Eurométropole de Strasbourg : données FNAIM, FONCIA et agences locales 2019



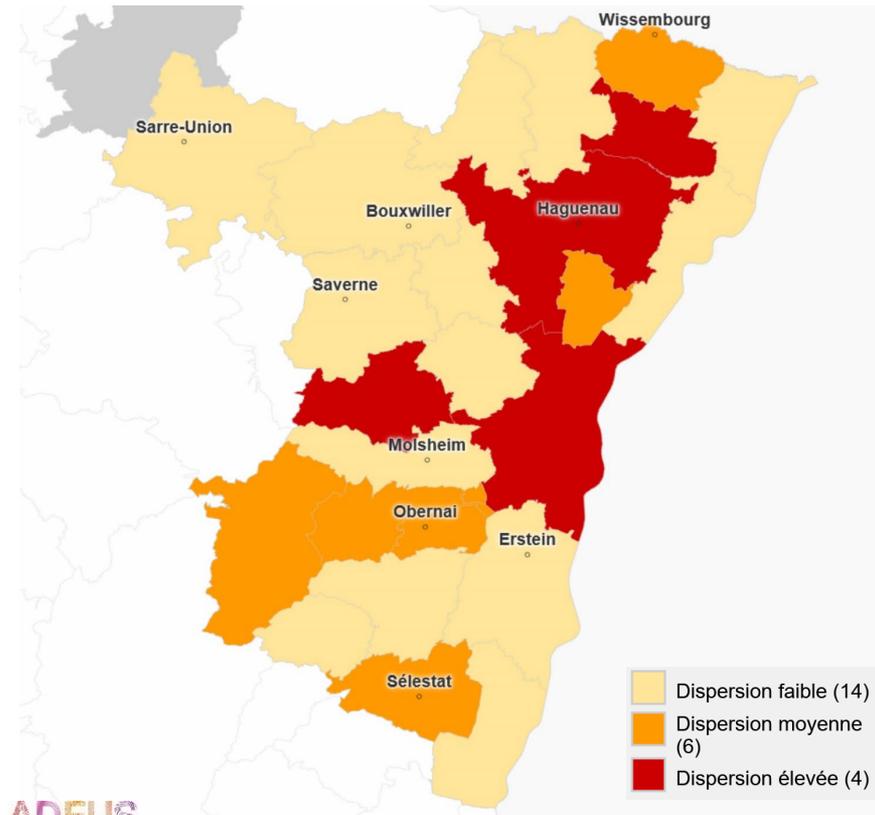
La dispersion des niveaux de loyers par EPCI

Une mesure de la diversité des logements loués et des prix



Une approche complémentaire : la dispersion des loyers

Dispersion des niveaux de loyers par EPCI en 2019



ADEUS

Source : Eurométropole de Strasbourg-OLL, hors Eurométropole de Strasbourg : données FNAIM et FONCIA 2019

Des territoires à dispersion faible...

- * **et haut niveau de loyers** : territoires les plus tendus, une offre limitée (ex. Kochersberg, Molsheim-Mutzig)
- * **et bas niveau de loyers** : territoires détendus, offre concentrée autour d'un parc à bas prix (Alsace Bossue, Hanau-La Petite Pierre, Sauer-Pechelbronn)

Des territoires à dispersion forte...

- * **et haut niveau de loyers** : territoires tendus, mais dont l'offre répond à une diversité de publics (ex. Eurométropole de Strasbourg)
- * **et niveau de loyers moyens ou faibles** : hypothèse de coexistence de plusieurs marchés locatifs, notamment du fait des frontaliers (ex. Outre-Forêt, Vallée de la Bruche)

Note méthodologique : cette cartographie est basée sur l'analyse de l'écart interquartile des loyers (différence entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile)

Dispersion faible = écart interquartile inférieur à celui du département

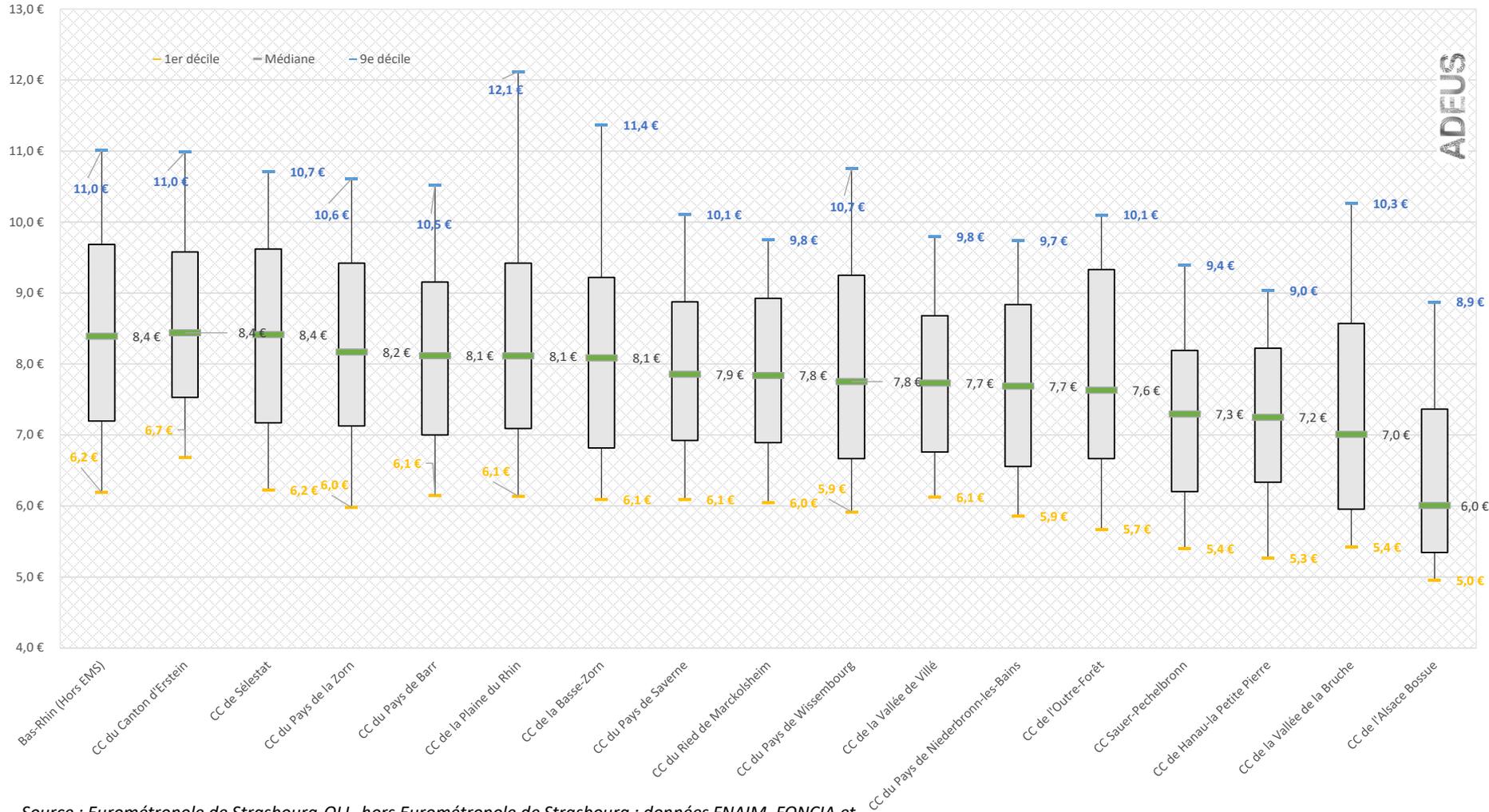
Dispersion moyenne = écart interquartile équivalent (à 0,1 € près) à celui du département

Dispersion élevée = écart interquartile supérieur



EPCI en-dessous de la médiane départementale (hors Eurométropole de Strasbourg)

Dispersion des loyers au sein des EPCI en-dessous de la médiane départementale en 2019 (€/m²)

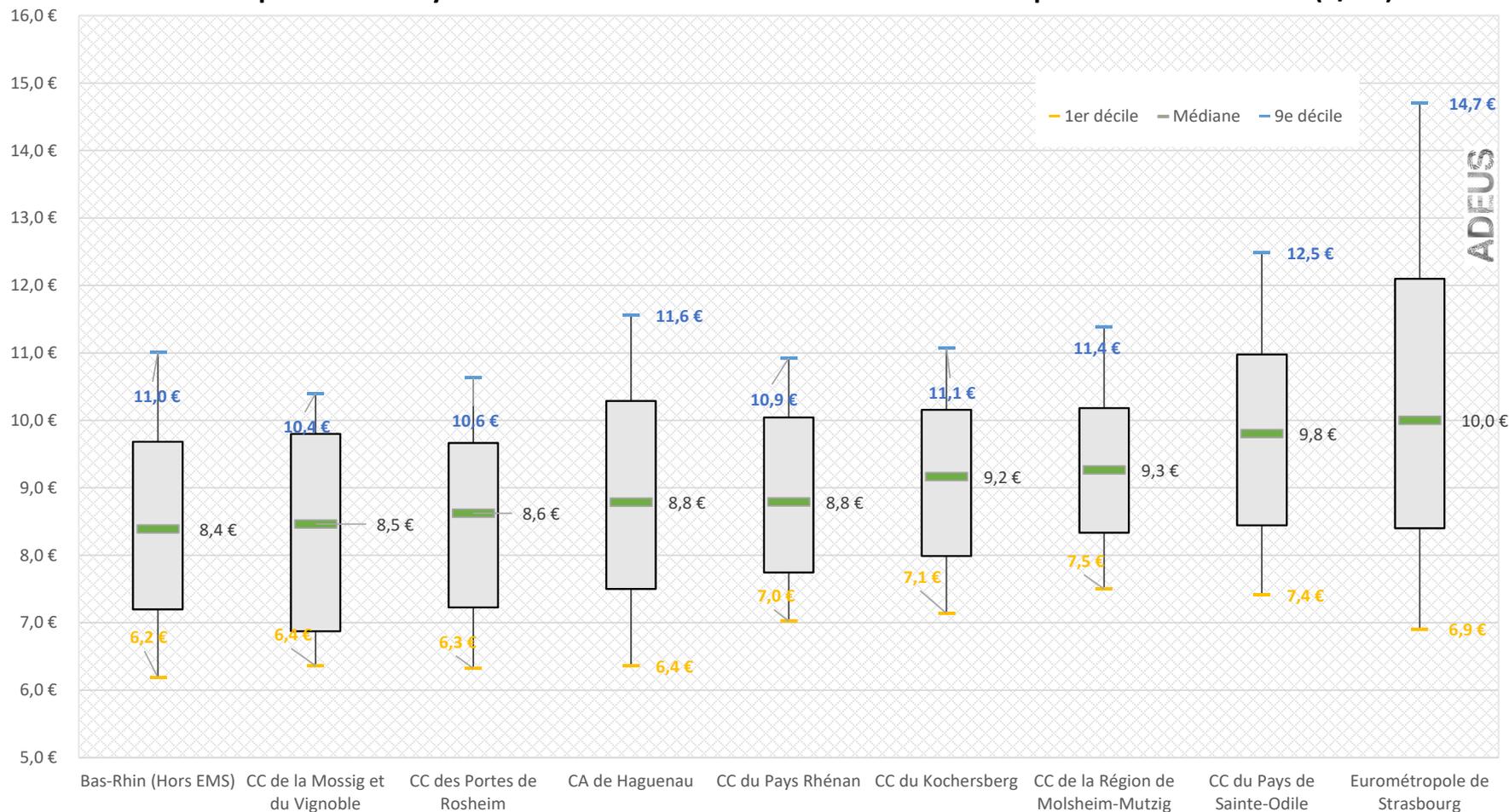


ADEUS

Source : Eurométropole de Strasbourg-OLL, hors Eurométropole de Strasbourg : données FNAIM, FONCIA et agences locales 2019

EPCI au-dessus de la médiane départementale

Dispersion des loyers au sein des EPCI au-dessus de la médiane départementale en 2019 (€/m²)



Source : Eurométropole de Strasbourg-OLL, hors Eurométropole de Strasbourg : données FNAIM, FONCIA et agences locales 2019

Les loyers médians hors charges en €/m² en fonction du nombre de pièces

Nombre de pièces	Médiane (€/m ²)
CA de Haguenau	8,8 €
1	12,2 €
2	10,1 €
3	8,4 €
4	7,8 €
5 et plus	7,2 €
CC de Hanau-la Petite Pierre	7,2 €
CC de la Basse-Zorn	8,1 €
CC de la Mossig et du Vignoble	8,5 €
1 - 2 p.	10,0 €
3	8,0 €
4	9,0 €
5 et plus	6,6 €
CC de la Plaine du Rhin	8,1 €
1	14,5 €
2	9,0 €
3	7,9 €
4	7,3 €
5 et plus	7,0 €
CC de la Région de Molsheim-Mutzig	9,3 €
1 - 2 p.	10,1 €
3	9,1 €
4	8,6 €
5 et plus	7,9 €
CC de la Vallée de la Bruche	7,0 €
1	10,3 €
2	7,5 €
3	6,8 €
4	6,1 €
5 et plus	6,4 €
CC de la Vallée de Villé	7,7 €
1 - 2 p.	7,7 €
3	8,0 €
4 et plus	7,3 €

Nombre de pièces	Médiane (€/m ²)
CC de l'Alsace Bossue	6,0 €
CC de l'Outre-Forêt	7,6 €
CC de Sélestat	8,4 €
1	10,6 €
2	9,4 €
3	8,2 €
4	7,3 €
5 et plus	7,8 €
CC des Portes de Rosheim	8,6 €
1 - 2 p.	9,7 €
3	8,3 €
4	7,8 €
5 et plus	7,6 €
CC du Canton d'Erstein	8,4 €
1	13,0 €
2	9,4 €
3	8,4 €
4	7,6 €
5 et plus	7,6 €
CC du Kochersberg	9,2 €
1 - 2 p.	10,6 €
3	9,5 €
4	8,6 €
5 et plus	8,3 €
CC du Pays de Barr	8,1 €
1 - 2 p.	9,7 €
3	8,2 €
4	7,7 €
5 et plus	7,3 €
CC du Pays de la Zorn	8,2 €
CC du Pays de Niederbronn-Les-Bains	7,7 €

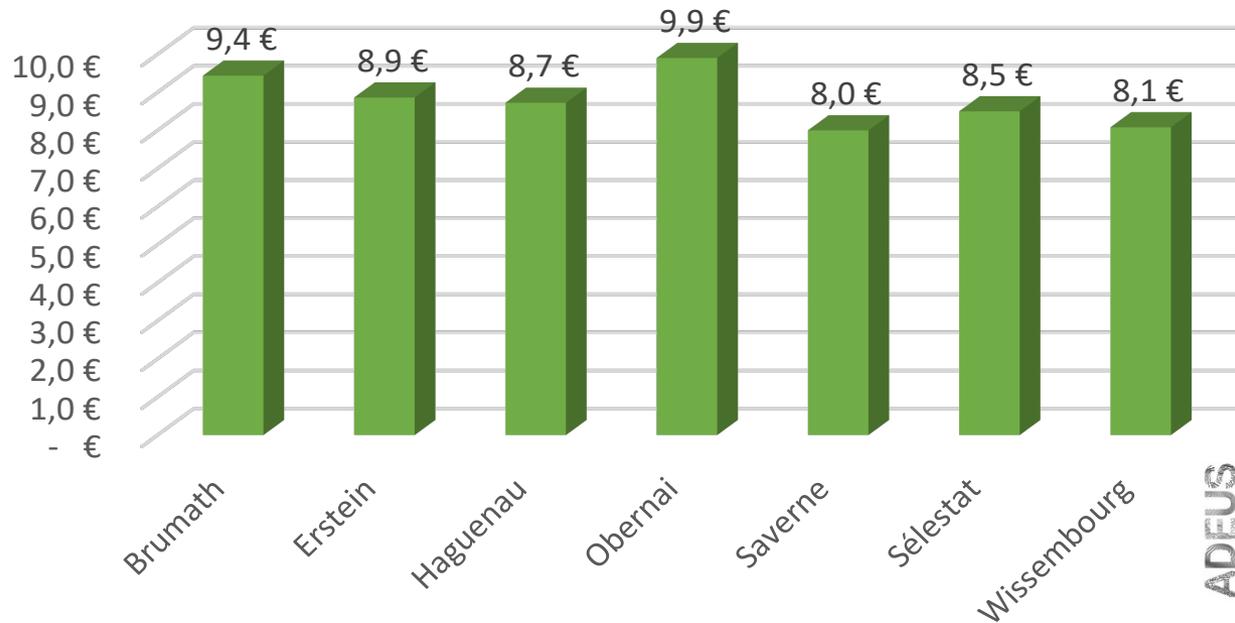
Nombre de pièces	Médiane (€/m ²)
CC du Pays de Sainte-Odile	9,8 €
1	11,8 €
2	10,8 €
3	9,2 €
4	8,5 €
5 et plus	8,5 €
CC de Pays de Saverne	7,9 €
1	10,2 €
2	8,7 €
3	7,6 €
4	7,1 €
5 et plus	6,8 €
CC du Pays de Wissembourg	7,8 €
1	11,7 €
2	8,6 €
3	7,7 €
4	6,8 €
5 et plus	6,5 €
CC du Pays Rhénan	8,8 €
1 - 2 p.	9,8 €
3	8,8 €
4	8,0 €
5 et plus	8,0 €
CC du Ried de Marckolsheim	7,8 €
1 - 2 p.	9,2 €
3	8,1 €
4	7,0 €
5 et plus	7,1 €
CC Sauer-Pechelbronn	7,3 €
EMS (OLL)	10,0 €
67 (hors EMS)	8,4 €

Source : Eurométropole de Strasbourg-OLL, hors Eurométropole de Strasbourg : données FNAIM, FONCIA et agences locales 2019

Les niveaux de loyers des grandes villes du département en 2019

Niveau de loyers en €/m² des grandes communes du département

Loyers médians des principales villes du département
hors Eurométropole de Strasbourg en 2019 (€/m²)

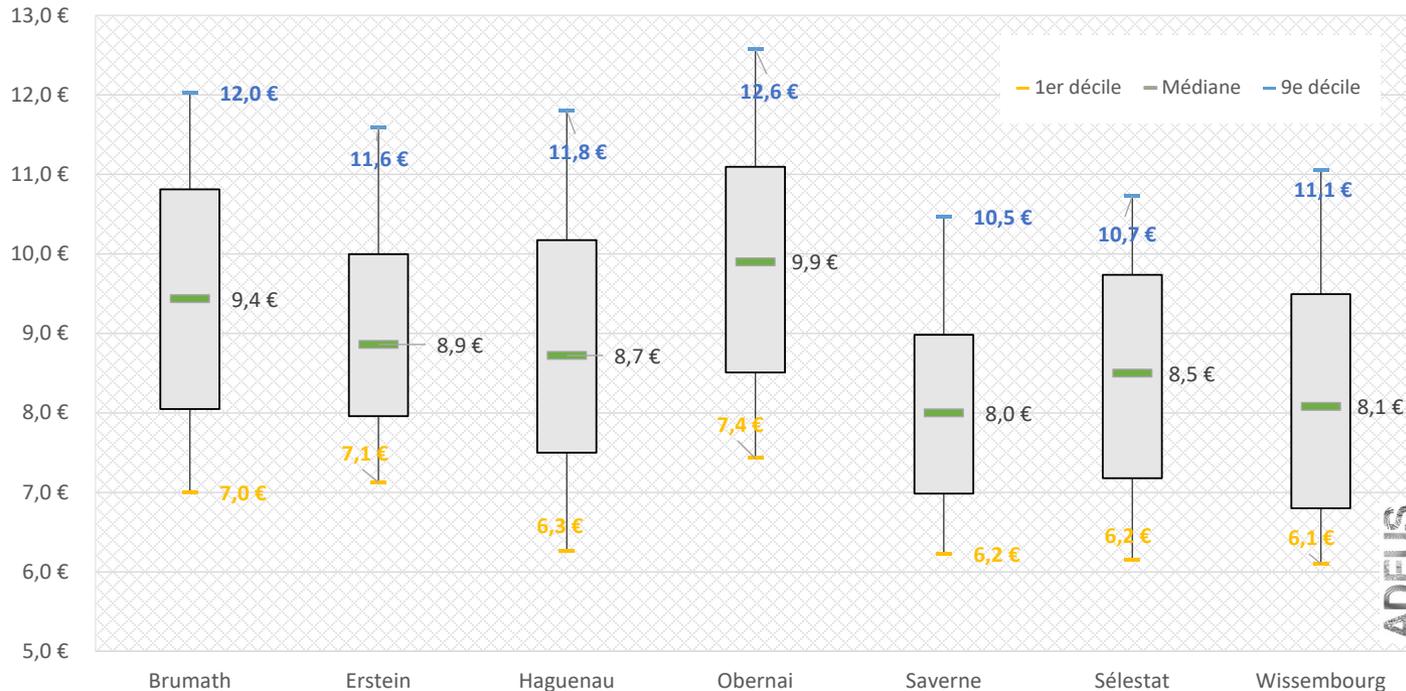


Source : Eurométropole de Strasbourg-OLL, hors Eurométropole de Strasbourg : données FNAIM, FONCIA et agences locales 2019

- Des loyers plus élevés pour **Obernai et Brumath** par rapport aux autres polarités du département
- Des niveaux de loyers plus faibles pour **Saverne et Wissembourg**

Dispersion des loyers en €/m² par grande commune du département

Dispersion des loyers au sein des principales villes du département hors Eurométropole de Strasbourg en 2019 (€/m²)



Source : Eurométropole de Strasbourg-OLL, hors Eurométropole de Strasbourg : données FNAIM, FONCIA et agences locales 2019

- Une dispersion forte pour Brumath, Wissembourg, Haguenau, Obernai et Sélestat qui ciblent des profils de locataires larges et, à l'inverse, plus faible à Erstein par exemple

Quelques points à retenir

Points essentiels à retenir

⊙ Une diversité des niveaux de loyers sur le territoire :

- Selon les **EPCI** : une gamme de prix allant de **6 €/m²** à **9,8 €/m²**
- Selon les **villes** du département : une gamme de prix allant de **8 €/m²** à **9,9 €/m²**

⊙ Un parc locatif privé et des niveaux de loyers inégaux selon les territoires, posant la question de l'accessibilité financière de ce parc pour les habitants du territoire et des possibilités de mobilité résidentielle :

- Des EPCI qui possèdent une offre limitée et des prix élevés (Kochersberg)
- Des EPCI avec une offre limitée à bas niveaux de loyers (Alsace Bossue, Hanau-La Petite Pierre, Sauer-Pechelbronn)
- Des EPCI au parc locatif privé développé et aux loyers relativement élevés (Portes de Rosheim, Molsheim-Mutzig)
- Des EPCI au parc locatif privé développé et avec une dispersion importante des niveaux de loyers (Sélestat, Wissembourg)
- Des polarités dont les niveaux de loyers se rapprochent de ceux de l'Eurométropole de Strasbourg (Brumath, Obernai) contrairement à d'autres centralités marquées par des niveaux de loyers limités (Saverne).



L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise

Équipe projet :

Lucile Weill-Barillet et Magali Biset (cheffes de projet), Mathilde Huault,
Jean Vannière, Alexandra Chamroux, Pierre de Cadenet, Stéphane Martin,
Jean Isenmann, Hyacinthe Blaise

PTP 2020 – Projet n°1.2.1.4

ADEUS – Décembre 2020

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
sur le site de l'ADEUS www.adeus.org