ADEUS

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

RÉSEAU D'OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU BAS-RHIN

RÉSULTATS 2019

PÉRIMÈTRE EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

JUILLET 2020

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET
DU BAS-RHIN

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST

Strasbourg.eu
eurométropole

ALSACE
CONSEIL DÉPARTEMENTAL
BAS-RHIN

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
du Bas-Rhin

Sommaire

Introduction 3
Méthodologie 4
Contexte local 6
Niveaux de loyers de l'Eurométropole de Strasbourg en 2019 8
Niveaux de loyers et type de logements 10
Conclusion 29
Clé méthodologique 30
Annexes récapitulatives 31

L'ADEUS remercie les particuliers et les professionnels de l'immobilier pour leur participation et grande aide, sans qui cette étude ne serait pas possible. (Alsace-Patrimoine, Alsimmo, Christelle Clauss Contade, DROMSON, FONCIA Alsace Bourgogne Franche-Comté, Haushalter-Martin, Hebding immobilier, Immium, Immobilière du Rhin, Immobilière Vauban, Immobilière Wolfisheim, Immoval, Neudorf l'immobilière, ORPI Cronenbourg, Résidence 2000, Saint Clair immobilier, SAS ORPI Avenue des Vosges, SARL KEGO, SOGEVI)

Introduction

Un outil d'observation du marché locatif privé au service des politiques publiques

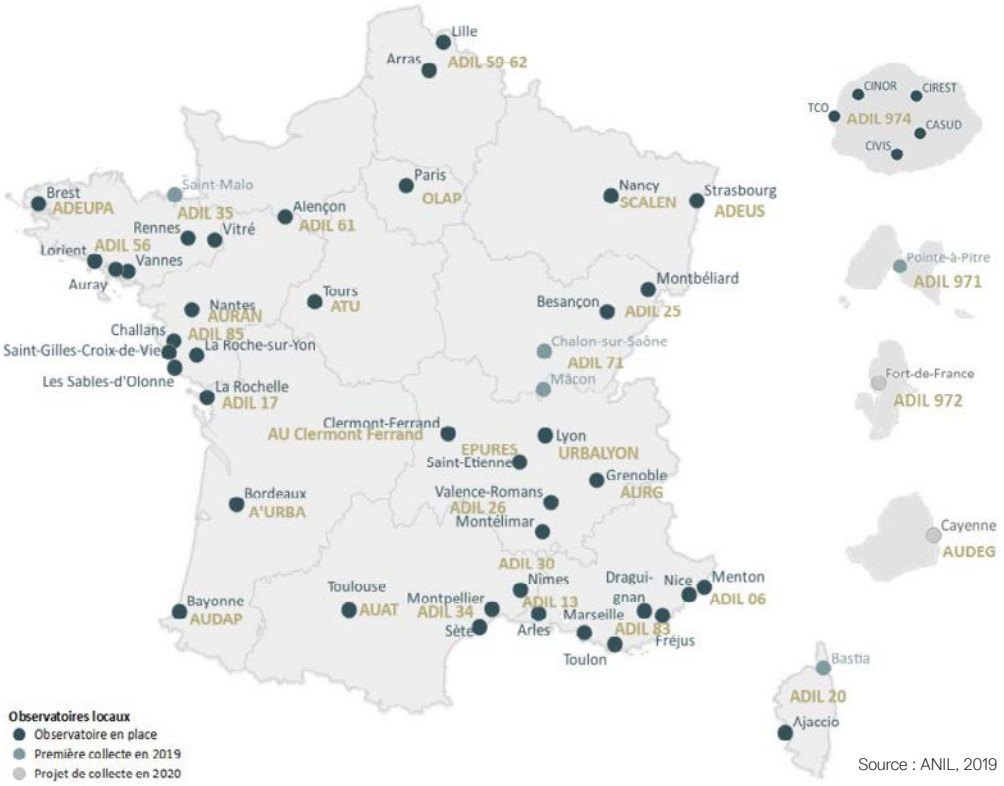
Depuis le vote de la loi ALUR et sous l'impulsion du Ministère de la Cohésion des Territoires, des observatoires locaux des loyers se sont développés dans les territoires où l'offre locative est tendue.

Ces observatoires se sont mis en place en partenariat avec des collectivités locales, fédérations et syndicats de l'immobilier, acteurs du logement social, caisses d'allocations familiales et associations de représentants de locataires. Ils ont pour objectif d'améliorer la connaissance du marché locatif privé.

Les OLL représentent un outil central dans l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques locales de l'habitat, notamment pour déterminer les besoins en termes de localisation et volume des programmes de construction de logements, de réhabilitation et de requalification du parc.

Aujourd'hui, il existe 29 OLL en France, pour 43 agglomérations observées. Ils partagent les méthodes définies par l'ANIL et diffusent des résultats fiables et comparables tout en répondant au mieux aux demandes posées par leurs partenaires locaux. La méthode d'observation de l'ANIL détaille les prescriptions méthodologiques ayant vocation à être appliquées par chaque observatoire. Elle définit les processus d'échantillonnage, de collecte et de pondération des données, de production des résultats et les niveaux de précision attendus, ainsi que les seuils statistiques à respecter.

A l'échelle du département du Bas-Rhin, l'Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise (ADEUS) a été désignée par ses partenaires locaux en 2012 pour mettre en place un OLL. Le territoire bas-rhinois a donc fait partie des territoires pilotes retenus dans le cadre de l'expérimentation. L'analyse porte pour l'heure sur le territoire de l'Eurométropole, mais il est envisagé, à terme, d'étendre l'observation au département ou à des territoires spécifiques (communes ou intercommunalités où des niveaux de loyers élevés sont constatés).



Source : ANIL, 2019

Méthodologie

L'enjeu lié à la constitution d'un échantillon représentatif

L'OLL collecte des données portant sur les logements du parc locatif privé. La collecte ne concerne donc pas les logements du parc social (HLM), ni les logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Afin d'assurer la représentativité des données recueillies, la collecte doit répondre à des objectifs fixés par l'ANIL. Ils sont déclinés par type de location (meublé/vide), type de bien (appartement/maison), nombre de pièces et localisation géographique. Les informations recueillies concernent les niveaux de loyers, mais aussi les caractéristiques du logement. Elles doivent également respecter la méthodologie de collecte et les règles statistiques de traitement des données élaborées par le Comité scientifique de l'ANIL. Par exemple, seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 observations peuvent être publiés.

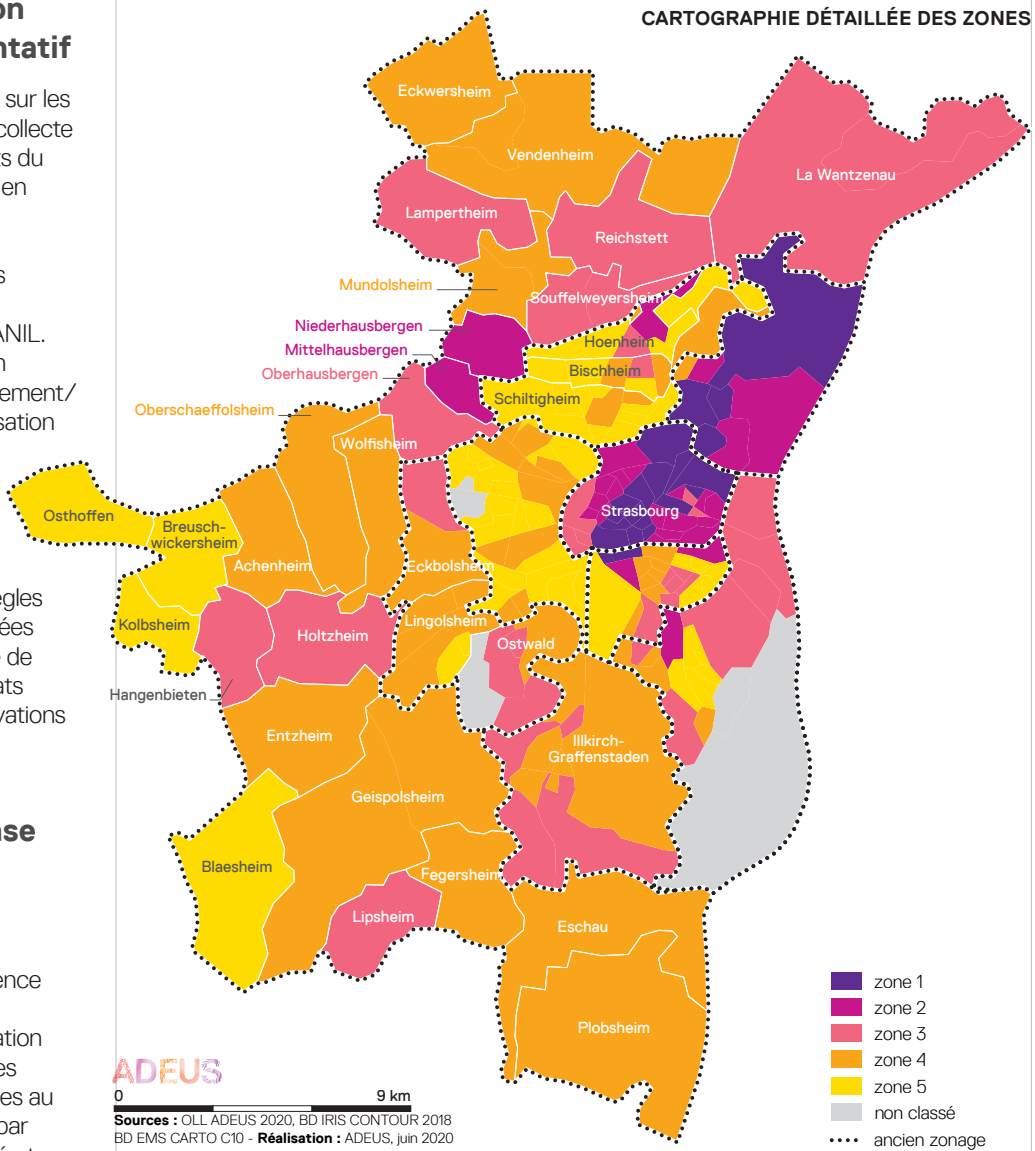
La consolidation de la base de données

Une fois les données collectées, ces dernières sont harmonisées et contrôlées afin de garantir la cohérence de l'échantillon (suppression des doublons, enrichissement, consolidation des informations grâce à des sources externes). Elles sont ensuite envoyées au Centre national de traitement géré par l'ANIL qui garantit leur confidentialité et la qualité du traitement des informations. Une fois les contrôles réalisés, les données sont redressées et pondérées en fonction de leur niveau de représentativité. Elles permettent de constituer un panel représentatif du parc privé sur le territoire.

Une collecte de plus en plus performante

Les données sur les logements gérés par des professionnels sont directement

CARTOGRAPHIE DÉTAILLÉE DES ZONES



Sources : OLL ADEUS 2020, BD IRIS CONTOUR 2018 BD EMS CARTO C10 - **Réalisation :** ADEUS, juin 2020

	Objectifs	Collecte	%
Appartements	7 456	11 597	156 %
Maisons	369	149	40 %
1 pièce	1 213	2 485	205 %
2 pièces	2 271	3 898	172 %
3 pièces	2 457	3 282	134 %
4 pièces	1 462	1 458	100 %
5 pièces et +	634	623	98 %

collectées auprès d'agences immobilières et administrateurs de biens. En 2019, l'OLL 67 a ainsi bénéficié d'une collaboration avec 22 partenaires professionnels de l'immobilier. Ce partenariat a permis d'atteindre 156 % des objectifs en gestion déléguée.

Les logements en gestion directe font l'objet d'une enquête classique, souvent téléphonique, auprès des propriétaires ou des locataires. L'enquête 2019 a permis d'atteindre 97 % des objectifs en gestion directe.

Cinq zones de loyers homogènes sur l'Eurométropole de Strasbourg

Si la localisation est un élément important dans le prix du logement, ce n'est pas la seule composante. Le montant du loyer dépend également de nombreux facteurs tels que le nombre de pièces, la surface et des caractéristiques de l'immeuble.

Une nouvelle méthode de zonage a été mise en place en 2019 qui permet de neutraliser ces effets de structure et d'appréhender de manière plus juste l'influence de la localisation sur les niveaux de loyers.

Il s'agit d'identifier, à partir de travaux économétriques issus des données collectées les années précédentes, des territoires (IRIS et communes) dont les loyers sont semblables indépendamment des caractéristiques de leur parc. Les zones sont ainsi découpées en prenant en compte les logiques propres au marché du locatif privé et non plus à partir des caractéristiques des quartiers et des communes.

Les zones sont alors équilibrées en termes d'effectifs de collecte et du volume du parc locatif privé. Ainsi, une même zone ne regroupe pas deux quartiers qui auraient des niveaux de loyers très différents. Ces zones peuvent alors être discontinues.

Par exemple, le centre de Strasbourg (anciennement la zone 1) regroupe trois réalités différentes en termes de niveaux de loyers. Les petites communes de l'Eurométropole en regroupent également trois etc. La comparaison entre les différentes zones devient plus pertinente, puisque toutes choses étant égales par ailleurs, la zone 1, par exemple, a des niveaux de loyers plus élevés que les autres zones. Ainsi, les logements d'une même zone n'ont pas tous les mêmes niveaux de loyers mais pour des biens similaires, les prix ont tendance à se ressembler. Par contre, deux logements identiques situés dans deux zones différenciées n'auront pas le même niveau de loyer.

2015	2016	2017	2018	2019
5 zones	6 zones	6 zones	8 zones	5 zones
Objectif : **6 835 logements**	Objectif : **8 107 logements**	Objectif : **8 155 logements**	Objectif : **11 020 logements**	Objectif : **8 173 logements**
16 agences immobilières collectées	**27** agences immobilières collectées	**31** agences immobilières collectées	**30** agences immobilières collectées	**22** agences immobilières collectées
Objectif largement dépassé (142 %), inégalités dans la collecte	**Objectif atteint** (102 %), collecte rééquilibrée, **meilleure qualité des données**	**Objectif atteint** (172 %), 18 % du parc locatif privé collecté, **excellente représentativité**	**Objectif atteint** (159 %), 17 % du parc locatif privé collecté, **excellente représentativité**	**Objectif atteint** (153 %), 15 % du parc locatif privé collecté, **excellente représentativité**
Traitements limités (a minima)	Traitements **plus précis possibles**	Traitements **plus précis possibles**	Des traitements **beaucoup plus fins**	Des traitements **plus fins et précis**

11 740 références collectées

15 % du parc locatif privé du territoire

7 099 logements déjà observés l'année précédente

Contexte local – données de cadrage

L'habitat sur l'Eurométropole de Strasbourg : caractéristiques locales du parc privé

55 % de locataires

35 % de locataires du parc privé

25 % de locataires du parc social

39 % de propriétaires

4 186 emménagés récents (moins d'un an)

43 374 logements dans le parc social

78 251 logements dans le parc locatif privé

5 % de maisons dans le parc locatif privé

19 % de maisons dans le parc total de logements

Un parc majoritairement locatif

L'Eurométropole de Strasbourg possède un parc de logements locatifs important qui constitue 60 % de ses résidences principales. La location dans le parc privé s'élève quant à elle à 35 %, soit 78 251 logements.

Des maisons rares

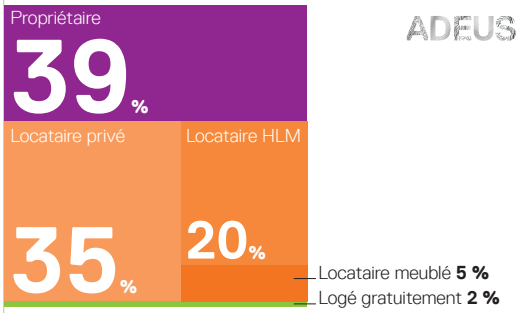
Minoritaires dans le parc de l'Eurométropole (19 %), les maisons sont encore plus rares dans le parc locatif privé, n'en constituant que 5 % contre 13 % à Rennes, 17 % à Toulouse ou encore 26 % à Lille, par exemple. Elles se retrouvent loin du centre-ville dans les zones de première et deuxième couronnes.

Une typologie liée au niveau de centralité

La typologie du parc locatif privé est assez hétérogène et dépend de la localisation des logements.
De manière générale, il représente 37 % des logements de Strasbourg et sa première couronne (Strasbourg + Schiltigheim, Bischheim, Hœnheim, Eckbolsheim, Illkirch-Graffenstaden, Ostwald, Lingolsheim) avec une majorité de T2 (30 %) et de T3 (30 %), ensuite 17 % de T1, 15 % de T4 et 7 % de T5 et +. Les maisons locatives représentent 3 % sur ce territoire. Dans le centre de Strasbourg, on retrouve à la fois davantage de petits logements et également la plus forte concentration des très grands (5 pièces et plus).

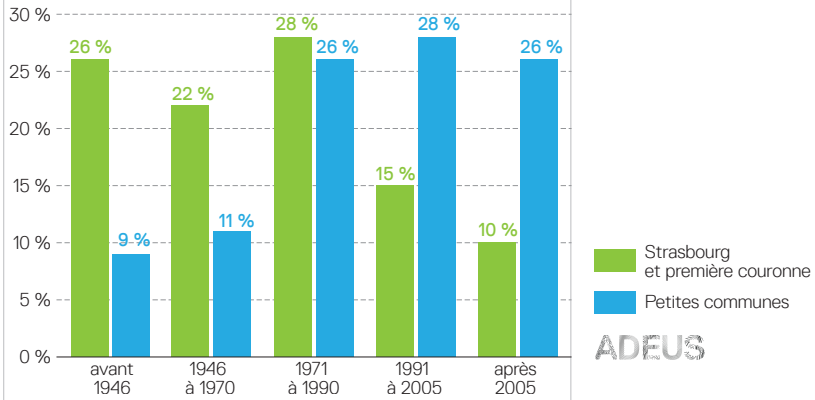
STATUTS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

Source : INSEE, RP 2016



RÉPARTITION PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Source : INSEE, RP 2016



Dans ces communes, les logements sont plus anciens et datent d'avant 1946 pour nombre d'entre eux (26 % pour le locatif privé toutes pièces confondues et 48 % des T5 et +).

Les petites communes de l'Eurométropole de Strasbourg ont un parc locatif privé qui représente 21 % du parc total des résidences principales. Il se compose majoritairement de logements intermédiaires (38 % de T3) et très peu de petits logements (24 % de T2 et seulement 3 % de T1). Les T4 et plus représentent 34 % du parc locatif privé. Les constructions récentes en représentent près d'un quart, tandis que les logements anciens ne représentent que 9 %. Les maisons y sont moins rares (19 % du parc locatif privé).

L'occupation du parc locatif privé de l'Eurométropole de Strasbourg

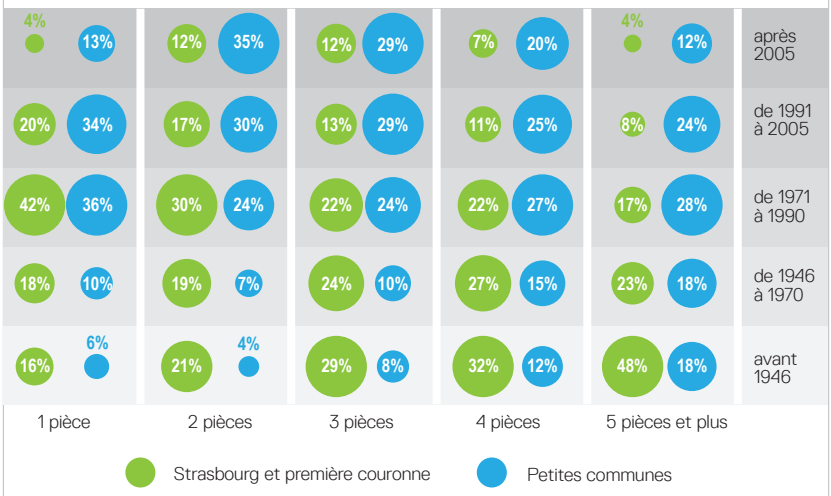
Des ménages plus petits et plus jeunes

La taille moyenne des ménages occupant le parc privé locatif est de 1,9 personnes par logement contre 2,3 chez les propriétaires et 2,5 dans le parc social. La moitié du parc locatif privé est occupée par des personnes vivant seules, et l'âge moyen y est plus jeune qu'ailleurs. Il s'agit en effet d'un parc essentiel pour les étudiants et les jeunes actifs, les couples avec enfants étant davantage propriétaires ou locataires du parc social.

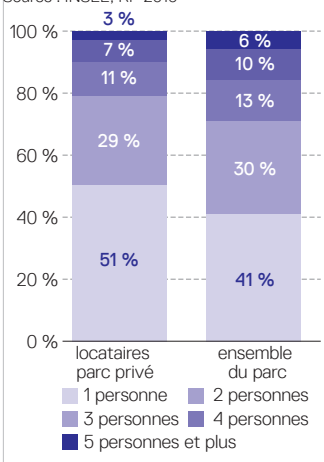
Une réponse aux besoins de mobilité des ménages

Le parc locatif privé assure en grande partie l'accueil des nouveaux arrivants sur le territoire puisque 64 % d'entre eux s'y installent (contre 15 % dans le parc social et 18 % pour les propriétaires). La part des personnes qui ont changé de logement au cours de l'année y est également bien plus importante : 23 % des locataires du parc privé ont emménagé au cours de l'année et 41 % des locataires en meublé (contre 6 % chez les propriétaires et 8 % chez les locataires du social). La durée moyenne d'occupation des ménages dans le parc privé est de 7 ans contre 13,3 ans dans le social et 20,6 ans chez les propriétaires.

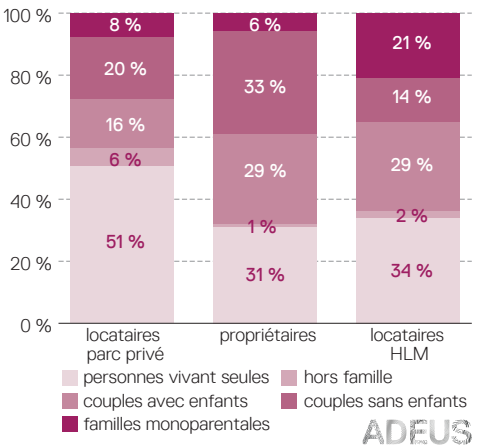
ÉPOQUES DE CONSTRUCTION DU PARC LOCATIF PRIVÉ SELON LA TYPOLOGIE
Source : INSEE, RP 2016



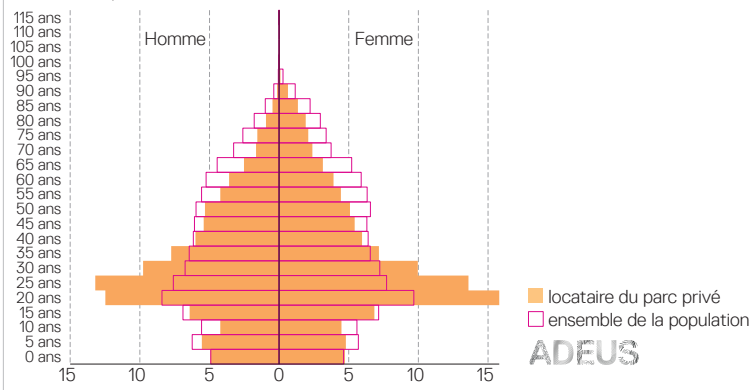
RÉPARTITION DU NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGE
Source : INSEE, RP 2016



MODE DE COHABITATION DES MÉNAGES SELON LE STATUT D'OCCUPATION
Source : INSEE, RP 2016



ÂGE DES HABITANTS DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG
Source : INSEE, RP 2016



ÂGE MOYEN DES HABITANTS DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

Ensemble	Locataires du parc privé	Locataires du parc social	Propriétaires
39,5 ans	35,0 ans	45,6 ans	45,3 ans

Niveaux de loyers de l'Eurométropole de Strasbourg en 2019

Les niveaux de loyers en 2019 : chiffres clés

Le loyer privé médian dans l'Eurométropole de Strasbourg est de 10,0 €/m² et la surface moyenne est de 66 m².

66 m² surface moyenne

10,0 €/m² loyer médian

628 € loyer mensuel moyen

11,2 €/m² loyer médian du marché

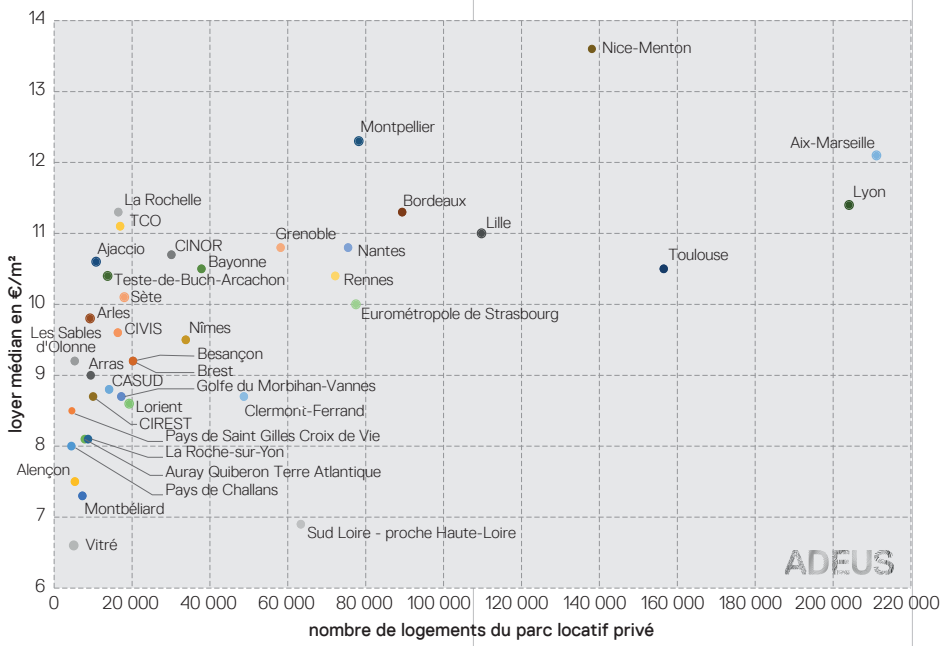
9,6 €/m² loyer médian du stock

Les niveaux de loyers en france

Le loyer médian de l'Eurométropole de Strasbourg reste modéré comparé aux autres agglomérations de même taille. Notre territoire offre ainsi un prix médian à 10 €/m² contre 10,4 €/m² dans l'agglomération de Rennes, et plus de 10,5 €/m² pour les agglomérations de Nantes et Grenoble, tandis que Bordeaux et Montpellier dépassent la barre des 11 €/m². Les plus petites agglomérations proches des côtes ont également des niveaux de loyers plus élevés. C'est le cas de Sète, Arcachon, Bayonne, Ajaccio ou encore La Rochelle. Les plus grandes agglomérations ont toutes des niveaux de loyers supérieurs à 11 € du m² à l'exception de Toulouse.

NIVEAUX DE LOYERS PAR AGGLOMÉRATION EN 2018

Source : ANIL



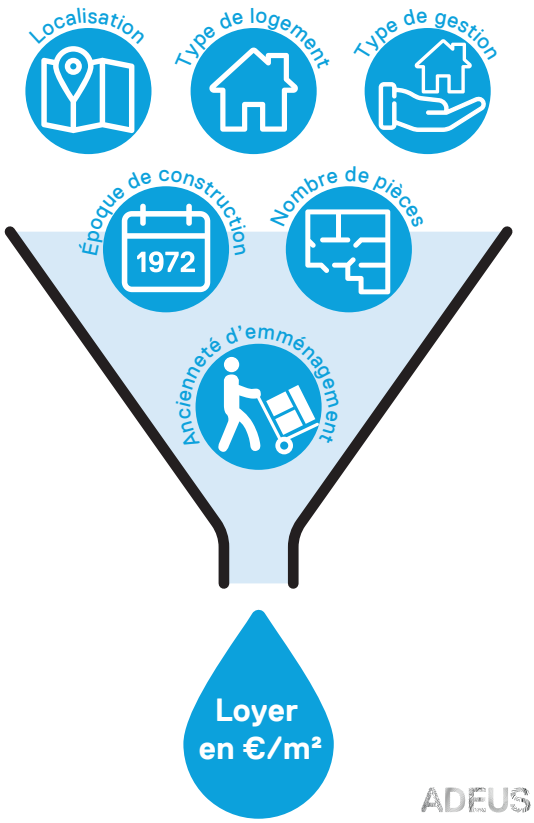
Les facteurs impactant les niveaux de loyers

La localisation reste l'un des facteurs le plus déterminant dans l'appréciation des loyers. On constate des écarts de niveaux de loyers particulièrement marqués (plus de 1 €/m²) entre les zones hyper-centrales et le reste des zones. Cependant, d'autres déterminants jouant également un rôle important doivent à ce titre être pris en compte dans l'analyse des loyers :

- surface du logement
- nombre de pièces
- époque de construction
- ancienneté d'emménagement du locataire
- type de logement
- type de gestion

D'autres facteurs dits « hédoniques » influent sur les niveaux de loyers. Il est cependant difficile d'évaluer précisément le rôle joué par chacun :

- aménités
  - garage(s) ou parking(s)
  - ascenseur
  - nombre de salles de bains
- surface et caractéristiques d'espaces verts
- exposition au bruit et à la pollution
- proximité géographique de services
- etc.



Niveaux de loyers et type de logements

TYPE DE LOGEMENTS

Les maisons locatives : un «micro-marché»

Les maisons représentent 5 % du parc locatif privé de l'Eurométropole de Strasbourg, constituant un bien locatif rare.

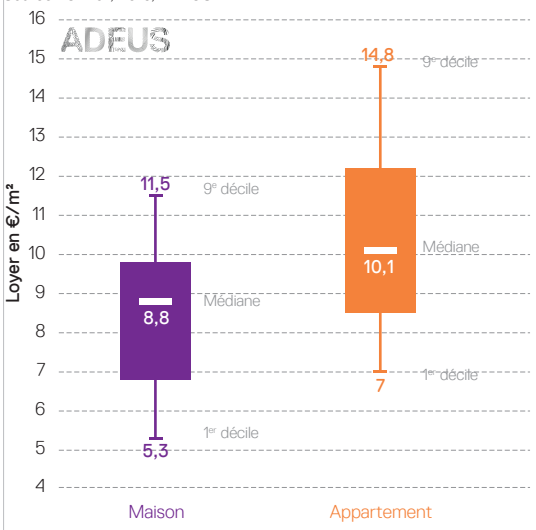
Les maisons sont plus nombreuses dans les zones périurbaines et plus rares dans l'hyper-centre. Les zones 3 et 4 rassemblent une proportion conséquente de maisons en location (6 % et 9 %).

D'importantes différences de caractéristiques sont à noter entre les maisons et les appartements. Les maisons ont des surfaces plus importantes (111 m² en moyenne contre 64 m²) et donc des loyers mensuels moyens plus importants, même si le prix au m² reste plus avantageux.

Beaucoup de maisons ont été construites avant les années 1970 tandis que la part des maisons au sein des constructions les plus récentes est en baisse, ce qui explique aussi en partie un prix au m² moindre.

DISPERTION DES LOYERS EN €/M² SELON LE TYPE DE LOGEMENTS

Source : OLL67, 2019, ADEUS

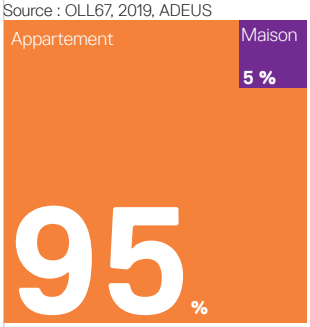


Type de logements	Maisons	Appartements	Ensemble
Surface moyenne (m²)	111	64	66
Loyer moyen (€/m²)	8,0	9,6	9,5
Loyer médian (€/m²)	8,8	10,1	10,0
Loyer mensuel moyen (€)	890	615	628

Source : OLL67, 2019, ADEUS

RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE

Source : OLL67, 2019, ADEUS



LES TYPES DE LOGEMENTS DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG EN BREF

↦ **Les maisons**

* Une **proportion encore bien moindre du parc de logements locatifs** (5 %),
* Des **charges énergétiques souvent élevées** pouvant dissuader la demande locative,
* Un **parc majoritairement concentré hors commune de Strasbourg (72 %)**,
* Des **niveaux de loyers au m² plus faibles** à cause de la **surface** et de l'**âge du parc**.

↦ **Les appartements**

* **95 % du parc de logements locatifs** de l'Eurométropole de Strasbourg,
* **Un parc plus récent** que les maisons,
* Un parc majoritairement **concentré dans la commune de Strasbourg**.

NIVEAUX DE LOYERS, SURFACE ET NOMBRE DE PIÈCES

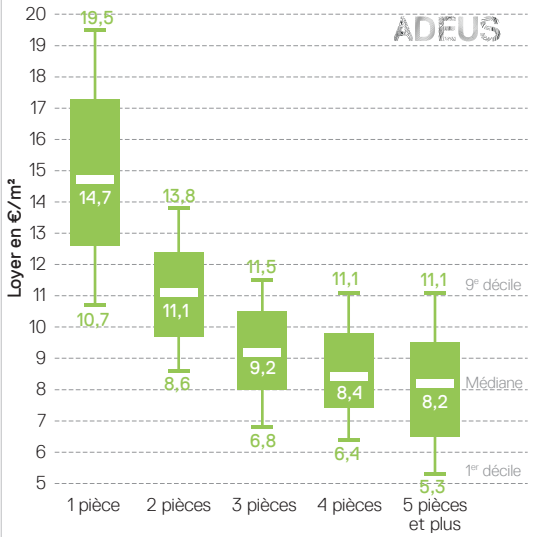
Les petites surfaces plus chères au m²

La surface et le nombre de pièces des logements sont essentiels pour appréhender les niveaux de loyers. La différence au m² entre les T1 et le reste du parc locatif est marquée, les petites surfaces atteignant vite des valeurs très hautes. La moitié des T1 a ainsi des loyers supérieurs à 14,7 € du m² et 10 % dépassent même 19,5 € du m².

À l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, les T1 sont concentrés majoritairement dans les zones 1 et 2 (51 % de l'ensemble des T1). Ils participent ainsi au renchérissement des loyers au m² de ces zones.

On constate ainsi une relation inverse entre surface et niveaux de loyers au m². Plus la surface est petite, plus les niveaux de loyers grimpent.

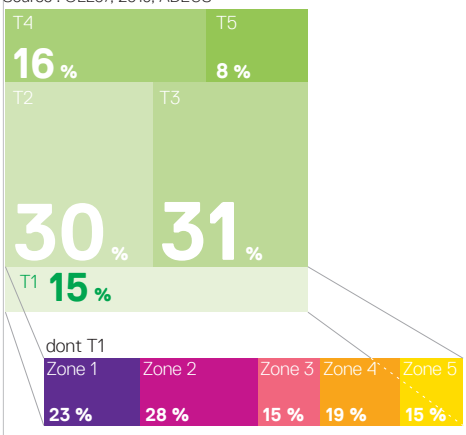
DISPERTION DES LOYERS EN €/M² SELON LA TAILLE DU LOGEMENT
Source : OLL67, 2019, ADEUS



Nombre de pièces	1 p.	2 p.	3 p.	4 p.	5 p. +
Surface moyenne (m²)	27	48	72	93	131
Loyer moyen (€/m²)	14,3	10,8	9,1	8,5	8,0
Loyer médian (€/m²)	14,7	11,1	9,2	8,4	8,2
Loyer mensuel moyen (€)	388	522	655	789	1 043

Source : OLL67, 2019, ADEUS

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES
Source : OLL67, 2019, ADEUS



SURFACE ET NIVEAUX DE LOYERS DES LOGEMENTS EN BREF

- ↦ Une **relation inverse entre surface et niveaux de loyers par m²**. Plus la surface est petite, plus le prix au m² est élevé,
- ↦ Pour les logements **d'une pièce, une faible différence de surface induit une forte variation du niveau de loyers par m²,**
- ↦ **Pour les logements de T4 et T5 et plus, une variation de la surface a peu d'incidence sur le niveau de loyers par m².**

ZOOM SUR LES GRANDS LOGEMENTS (4 PIÈCES ET 5 PIÈCES ET +)

Localisation des grands logements :

Les logements de quatre pièces et plus représentent 45 % de l'ensemble des logements occupés au sein de l'Eurométropole de Strasbourg. Dans le parc locatif privé, un peu moins du quart sont des logements de 4 pièces et plus (16 % de 4 pièces et 8 % de 5 pièces et +). Ces grands logements ont les loyers au mètre carré les plus faibles avec 8,4 €/m² pour les 4 pièces et 8,2 €/m² pour les 5 pièces et +.

Les logements de plus de 4 pièces sont répartis de manière assez équilibrée sur l'Eurométropole de Strasbourg, à l'exception de la zone 1 dont les 5 pièces et + sont sur-représentés (25 % de T5 et + dans cette zone) et de la zone 4 qui possède 27 % des T4. Les maisons représentent 9 % des T4 et près d'un tiers des T5 et +. Ces maisons se localisent pour 74 % d'entre elles hors de la commune de Strasbourg (zone 4 principalement).

L'époque de construction :

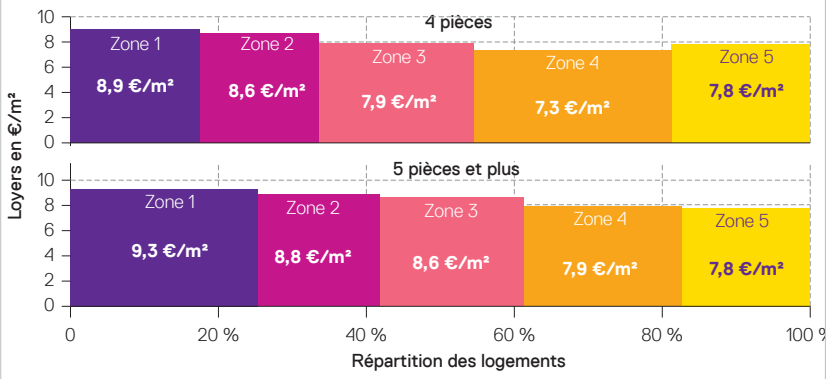
Les logements de 4 ou 5 pièces et plus sont des constructions anciennes, ainsi 37 % des T4 et 49 % T5 et + ont été construits avant 1946. Ils sont plus rares dans les constructions récentes (après 2005).

Gestion et occupation des grands logements :

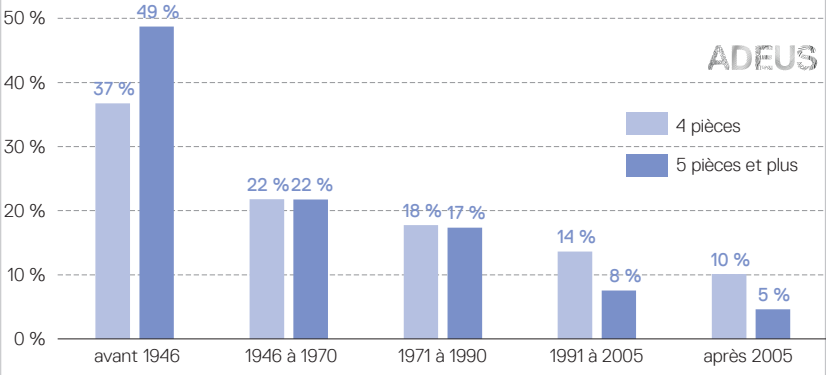
Les grands logements sont en majorité directement gérés par les propriétaires (64 % des T4 et 60 % des T5 et +), ce qui n'est pas forcément le cas pour les plus petits logements. La rotation dans ces logements est plus faible. L'entrée des ménages dans ce type de logements correspond à l'agrandissement de la famille et à une certaine stabilité dans leur parcours résidentiel. Avec la rareté et la cherté des petits logements, la colocation est un mode d'habitat qui se développe également dans les grands logements du parc locatif privé. A l'inverse, les petits logements sont occupés pour de plus

RÉPARTITION DES LOGEMENTS DE 4 ET 5 PIÈCES ET PLUS
Source : OLL67, 2019, ADEUS

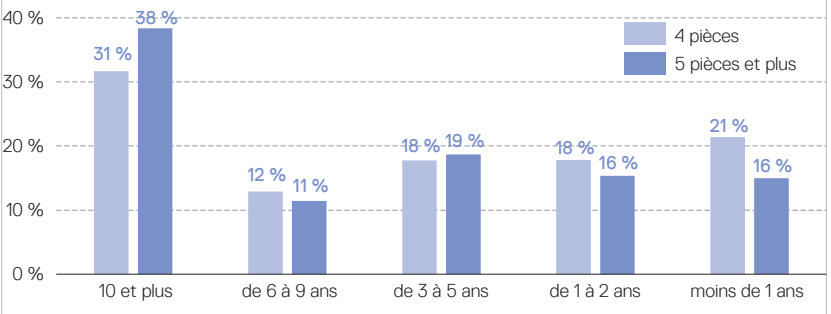
PAR ZONE



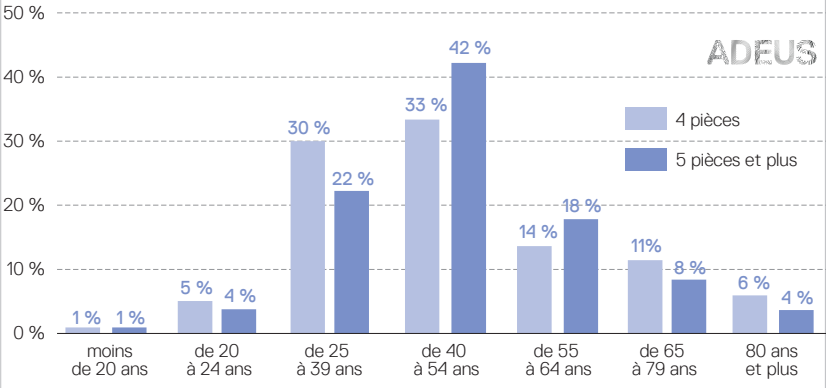
PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



SELON L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT



PAR ÂGE DU RÉFÉRENT DU MÉNAGE



courtes durées, notamment durant les périodes d'études avant la mise en couple et/ou la vie active. Alors que les logements de grandes tailles sont plus à même d'accueillir des familles.

Les occupants des grands logements sont en moyenne plus âgés : 30 % des T4 et 22 % des T5 et + ont entre 25 et 39 ans (personne de référence) contre 36 % pour l'ensemble du parc locatif privé. Les occupants de 40 à 54 ans sont les plus représentés dans les grands logements : 33 % pour les T4 et 42 % pour les T5 et +.

Le nombre de personnes moyen vivant dans ces logements s'élève à 2,6 personnes pour les 4 pièces et de 3,2 personnes pour les 5 pièces et +, ce qui est plus élevé que pour les logements occupés par les propriétaires (2,3 pour les T4 et 2,6 pour les T5 et +) et inférieur au parc social (3,2 pour les T4 et 4,2 pour les T5 et +).

NIVEAUX DE LOYERS ET ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

Des niveaux de loyers en €/m² des logements du marché supérieurs à ceux du stock

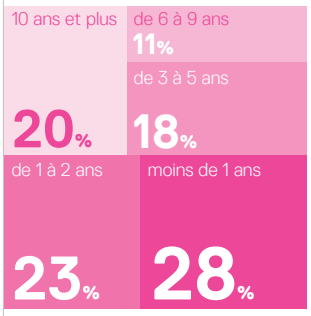
Le niveau des loyers du marché est plus élevé que celui du stock. Cela s'explique en grande partie par les augmentations du loyer à l'issue de chaque relocation. Au cours d'un même bail, le loyer est en principe strictement encadré par l'indice de revalorisation des loyers (IRL) fixé par l'INSEE.

En théorie, cette dynamique de marché est, elle aussi, encadrée par des dispositifs légaux qui visent à limiter l'évolution à la hausse des niveaux de loyers. Lorsqu'un bail arrive à expiration, un propriétaire ne peut augmenter son loyer que s'il apporte la preuve que ce dernier est sous-évalué par rapport aux loyers du voisinage pour des logements comparables.

Ancienneté d'emménagement	< 1 an	1-2 ans	3-5 ans	6-9 ans	10 ans et +
Surface moyenne (m²)	57	60	69	71	82
Loyer moyen (€/m²)	10,7	10,4	9,5	9,1	7,8
Loyer médian (€/m²)	11,2	10,7	9,8	9,2	8,3
Loyer mensuel moyen (€)	606	623	653	641	635

Source : OLL67, 2019, ADEUS

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT
Source : OLL67, 2019, ADEUS



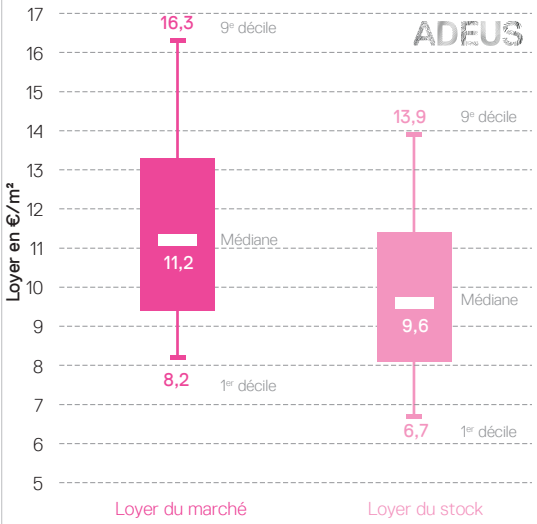
Néanmoins, ces dispositions légales ne sont pas forcément suivies et il en découle un décrochage des niveaux de loyers du marché par rapport à ceux du stock.

A l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, plus d'un quart du parc locatif privé est constitué de logements en relocation. Les loyers de ces derniers sont plus élevés que ceux du stock avec un écart de 1,7 € /m² (11,2 €/m² contre 9,6 /m²).

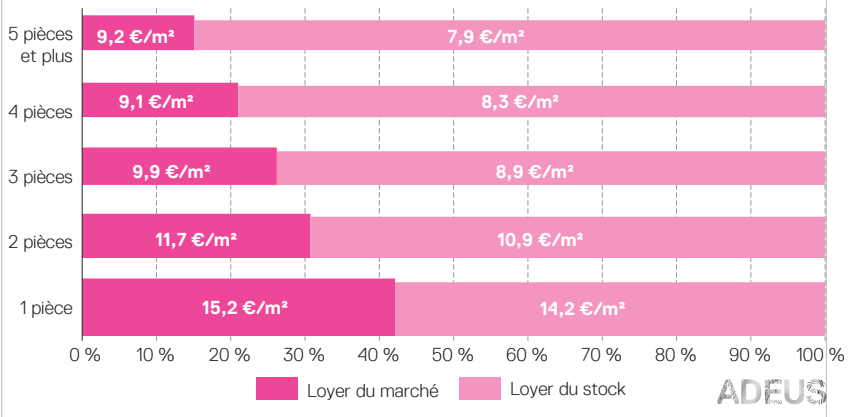
Mais ces différences de loyers sont variables selon la taille du logement. Ainsi la rotation étant plus importante dans les petits logements, les niveaux de loyers du stock et du marché tendent à se rejoindre. A l'inverse, l'écart se creuse entre ces deux niveaux de loyers pour les grands logements dont les locataires sont en moyenne plus anciens et sont donc épargnés par la hausse des loyers lors des relocations.

La saisonnalité des entrées dans les logements est plus marquée en août, notamment en raison de la présence d'une population étudiante sur Strasbourg et qui influence le marché locatif sur la période de pré-rentrée.

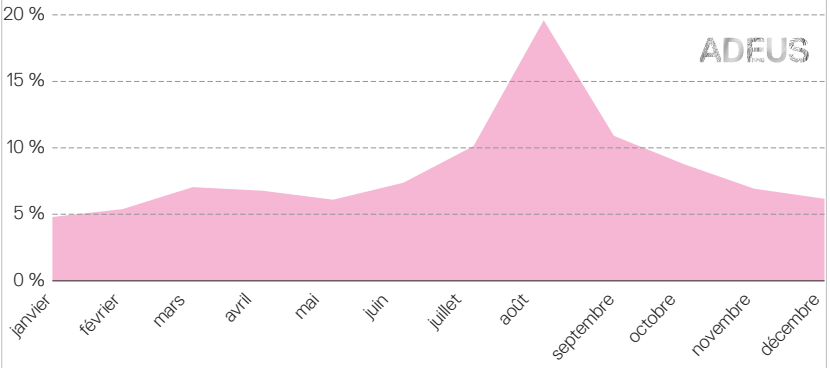
DISPERTION DES LOYERS EN €/M² DU STOCK ET DU MARCHÉ
Source : OLL67, 2019, ADEUS



LOYERS MÉDIANS EN €/M² ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT SELON LA TYPOLOGIE
Source : OLL67, 2019, ADEUS



RÉPARTITION PAR DATE D'ENTRÉE DES LOCATAIRES DANS LE LOGEMENT EN 2018
Source : OLL67, 2019, ADEUS



NIVEAUX DE LOYERS DES LOGEMENTS DU STOCK ET DU MARCHÉ EN BREF

- ↦ **Niveaux de loyers des logements du marché plus élevés d'1,7 €/m²** par rapport aux logements qui ne connaissent pas de rotation,
- ↦ **Un rattrapage des niveaux de loyers des logements remis sur le marché**,
- ↦ **Des écarts entre les loyers du stock et les loyers du marché encore plus importants pour les grands logements.**

NIVEAUX DE LOYERS ET TYPE DE GESTION

Des niveaux de loyers par type de gestion influencés par les caractéristiques des logements gérés

Les logements gérés directement par les propriétaires représentent 54 % du parc locatif privé. Ils ont des niveaux de loyers moins élevés au m² que ceux gérés par les professionnels.

Cela s'explique, en partie, par les différences de caractéristiques des logements d'un mode de gestion à l'autre.

On constate en effet que les professionnels gèrent davantage de petits logements (56 % de leur portefeuille sont des T1 ou des T2) dont les loyers au m² sont supérieurs à ceux des logements plus grands. A l'inverse, les propriétaires de grands logements (T3 et plus) sont plus nombreux à les gérer directement, d'où les différences de prix observées entre les deux types de gestion.

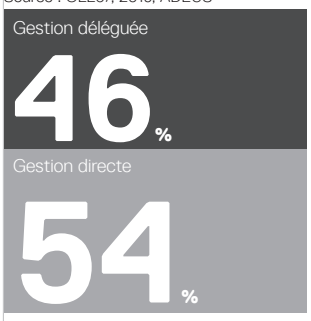
De plus, on observe une plus grande stabilité des locataires de logements en gestion directe : 18 % des locataires en gestion directe ont emménagé depuis moins d'un an, contre 40 % en gestion déléguée. Cela s'explique en partie par la taille des biens loués, plus petits chez les professionnels et donc, comme nous l'avons vu, avec un taux de rotation plus important.

Type de gestion	Gestion déléguée	Gestion directe
Surface moyenne (m²)	61	70
Loyer moyen (€/m²)	10,3	8,9
Loyer médian (€/m²)	10,8	9,3
Loyer mensuel moyen (€)	628	629

Source : OLL67, 2019, ADEUS

RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE DE GESTION

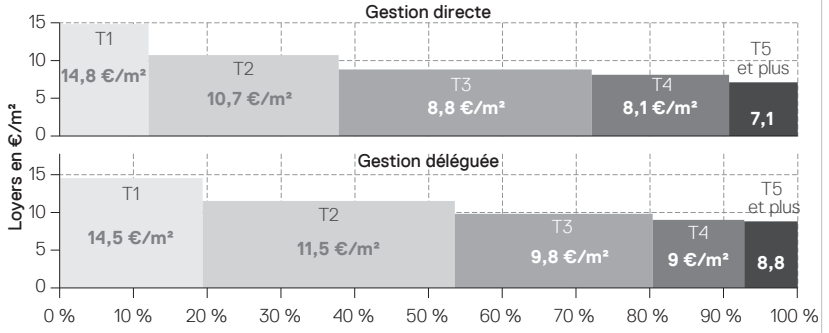
Source : OLL67, 2019, ADEUS



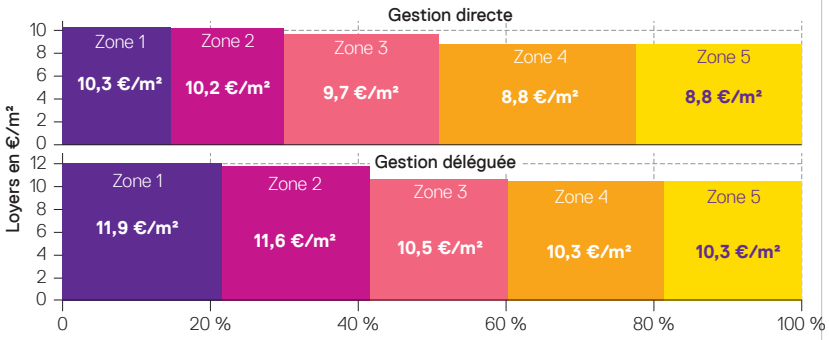
LOYERS MÉDIANS EN €/M² ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE DE GESTION

Source : OLL67, 2019, ADEUS

SELON LA TYPOLOGIE



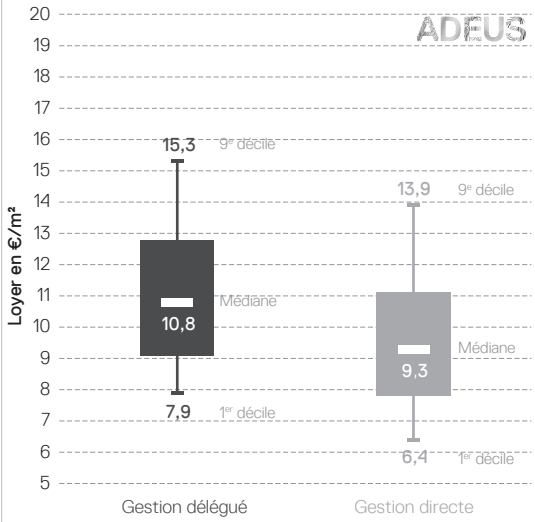
SELON LA ZONE



Mais à taille équivalente, les loyers des logements en gestion déléguée restent légèrement supérieurs à ceux des logements de la gestion directe à l'exception des T1 qui sont légèrement inférieurs. De même, les loyers du marché restent plus élevés au m² en gestion déléguée (11,3 €) qu'en gestion directe (10,7 €).

Les logements en gestion déléguée sont répartis de manières égalitaires entre les différentes zones, tandis que les logements en gestion directe sont pour la moitié dans les zones aux loyers les plus modérés, soit la zone 4 et la zone 5.

DISPERTION DES LOYERS EN €/M² PAR TYPE DE GESTION
Source : OLL67, 2019, ADEUS



NIVEAUX DE LOYERS ET TYPE DE GESTION EN BREF

- Loyers médians : **9,4 €/m²** en gestion directe ; **10,5 €/m²** en gestion déléguée.
- Les **logements en gestion déléguée sont en moyenne plus petits que les logements en gestion directe.**
- **Changement de locataire moins fréquent** dans les logements en gestion directe, dû en grande partie à la taille des logements.

NIVEAUX DE LOYERS ET ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Un parc ancien hétérogène, des logements récents standardisés

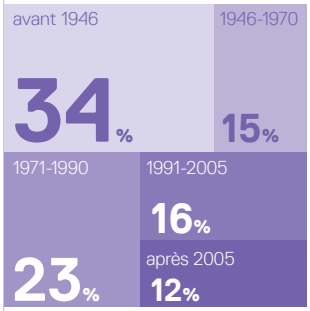
L'époque de construction reflète la qualité du bâti, le confort et le niveau d'équipements du logement et marque l'identité d'un quartier.

Près d'un tiers du parc locatif privé de l'Eurométropole de Strasbourg a été construit avant 1946 et presque la moitié avant 1970. Ce parc ancien est encore plus présent dans les quartiers centraux de Strasbourg. Il se caractérise par une forte proportion de grands logements (près de 30 % sont des 4 pièces et +) ainsi qu'une

Époque de construction	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Surface moyenne (m²)	72	75	60	60	59
Loyer moyen (€/m²)	9,1	8,9	9,5	10,3	10,7
Loyer médian (€/m²)	9,3	9,3	10,1	10,7	11,1
Loyer mensuel moyen (€)	655	662	568	622	633

Source : OLL67, 2018, ADEUS

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION
Source : OLL67, 2019, ADEUS



faible proportion de petits logements, et par des loyers plus faibles que sur les autres parcs. Ils sont en effet plus nombreux à être dégradés, sous-équipés ou à comporter des défauts majeurs.

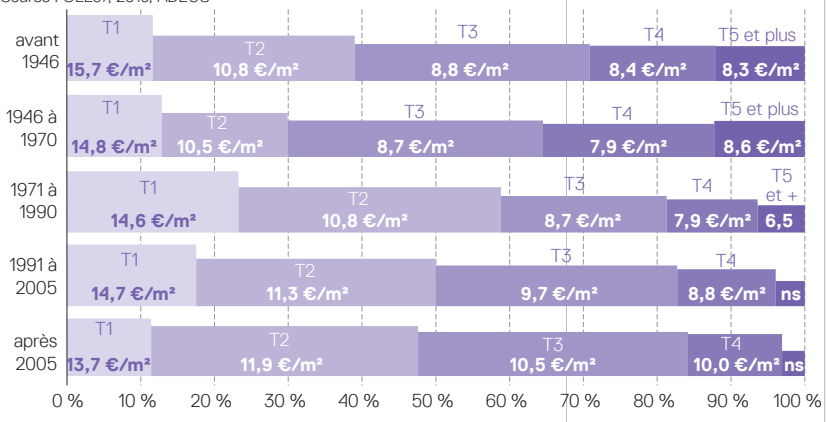
Les logements construits après-guerre entre 1946 et les années 1970, période marquée par la construction des grands ensembles à vocation sociale, restent moins présents dans le parc locatif privé (15 %). De qualité médiocre et avec des charges locatives souvent élevées, les loyers y sont plus faibles.

A partir des années 1970, le rythme de la construction s'accentue et les logements se dotent de meilleurs niveaux d'équipements et de confort. Les niveaux de loyers sont plus importants avec un pic pour les logements construits dans les années 1990 en zones 1 et 2 et notamment les T1 qui atteignent 14,7 € du m².

Enfin, les logements récents, construits après 2005, représentent 12 % du parc locatif privé et se situent principalement dans les zones les plus accessibles en termes de loyers (zones 4 et 5), là où le foncier est disponible. Ce parc se compose essentiellement de T2 et de T3. Ce phénomène peut s'expliquer par les avantages fiscaux liés à l'investissement locatif qui sont plus favorables à ce type de logements. Les niveaux de loyers des logements récents restent élevés mais moins dispersés. Ils ne dépassent pas les 13,5 € du m² pour les plus onéreux alors qu'ils peuvent monter jusqu'à 15,7 € du m² pour les logements plus anciens. Le plafonnement des loyers qu'impliquent les avantages fiscaux de ces types de logements limite dans une certaine mesure le surenchérissement locatif. De même, le logement bon marché dans ce type de parc reste rare du fait de plus faibles disparités en termes d'équipements et de rénovation des logements. Aussi, le type de bien proposé est très homogène en termes de surface et d'équipements, souvent sans relation avec les besoins des habitants et des identités géographiques propres à chaque quartier.

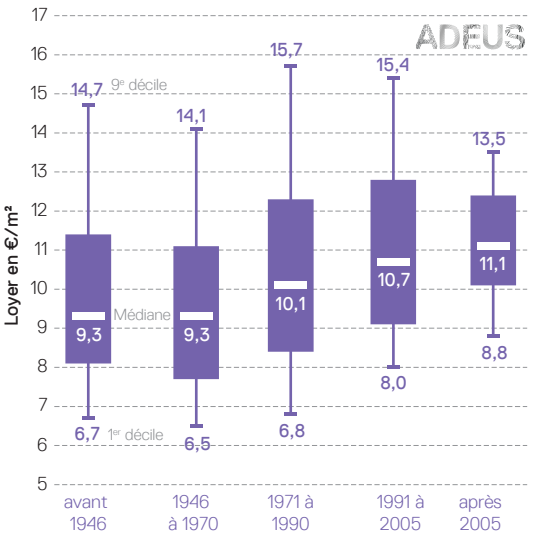
LOYERS MÉDIANS EN €/M² ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION SELON LA TYPOLOGIE

Source : OLL67, 2019, ADEUS



DISPERTION DES LOYERS EN €/M² SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Source : OLL67, 2019, ADEUS



NIVEAUX DE LOYERS DES LOGEMENTS DU STOCK ET DU MARCHÉ EN BREF

- ↦ **Loyers plus homogènes dans le neuf** (> 2005) : homogénéité de surfaces et d'équipements,
- ↦ **Plus forte dispersion des loyers des logements anciens (< 1970) et construits de 1971 à 1990** : performance énergétique et entretiens inégaux et/ou dégradés,
- ↦ **Forte représentation des T2, T3 parmi les logements récents,** à mettre en lien avec les avantages fiscaux,
- ↦ **Différences de performances énergétiques liées aux réglementations thermiques,** effet « palier » des niveaux de loyers entre logements construits avant 1975 et après 1990.

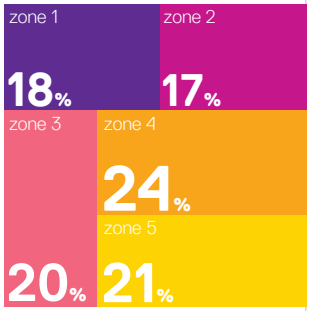
NIVEAUX DE LOYERS ET LOCALISATION

Des niveaux de loyers sensibles à la centralité des territoires et surtout aux caractéristiques de leur parc

Localisation	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5
Surface moyenne (m²)	70	61	67	68	64
Loyer moyen (€/m²)	10,5	10,2	9,5	8,9	8,8
Loyer médian (€/m²)	11,1	11,0	10,1	9,4	9,3
Loyer mensuel moyen (€)	732	625	635	603	564

Source : OLL67, 2019, ADEUS

RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR ZONE
Source : OLL67, 2019, ADEUS



Le zonage présenté ici, comme nous l'avons vu plus haut, permet d'appréhender les loyers « toutes choses égales par ailleurs ». Ainsi, les différences de loyers entre chaque zone sont moins liées aux caractéristiques des parcs locatifs (comme c'était le cas avec l'ancien zonage) qu'aux impacts des lieux eux-mêmes.

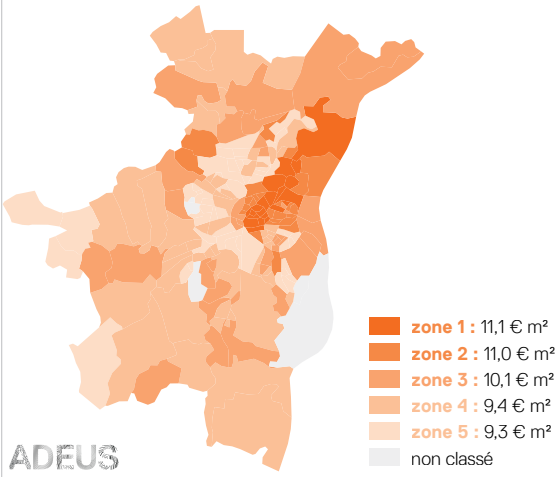
Les différences de niveaux de loyers entre les zones restent en fait relativement contenues. Elles vont de 11,1 € pour la zone 1 à 9,3 € pour la zone 5. En termes de dispersion à l'intérieur des zones, en revanche, les différences sont davantage prononcées notamment dans les zones 1 et 2 où les prix des locations vont du moins cher à des valeurs extrêmement hautes : plus 17,3 € pour 10 % des logements en zone 2.

Les zones les plus chères en termes de loyers (zones 1 et 2) se situent au centre de Strasbourg, au nord (Robertsau) et parfois dans les petites communes de l'Eurométropole de Strasbourg (Mittelhausbergen et Niederhausbergen). L'augmentation ou la cherté des prix du locatif privé fait également une percée au sud de Strasbourg, en s'étalant sur les fronts du Neudorf.

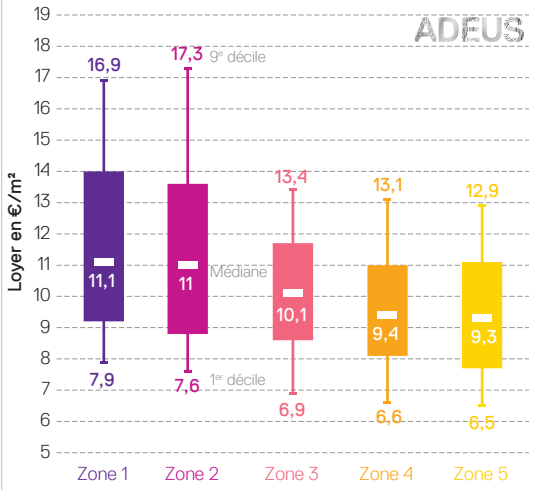
Les niveaux de loyers intermédiaires (zone 3) sont dispersés un peu partout sur le territoire. On les retrouve dans le centre vers la Gare ou le quartier des XV, dans les parties centrales des communes plus populaires de Hoenheim et Bischheim, au sud de Strasbourg (Neudorf, Port du Rhin) et dans certaines petites communes de l'Eurométropole de Strasbourg.

Enfin, les zones où les niveaux de loyers sont les plus faibles (zones 4 et 5) se concentrent principalement dans les quartiers ouest de Strasbourg, une partie du Neudorf, du Neuhof, dans les communes de deuxième couronne et dans les petites communes les plus éloignées de Strasbourg.

LOYERS MÉDIANS EN €/M² PAR ZONE



DISPERTION DES LOYERS EN €/M² SELON LES ZONES
Source : OLL67, 2019, ADEUS



NIVEAUX DE LOYERS PAR ZONE

Les niveaux de loyers de la zone 1

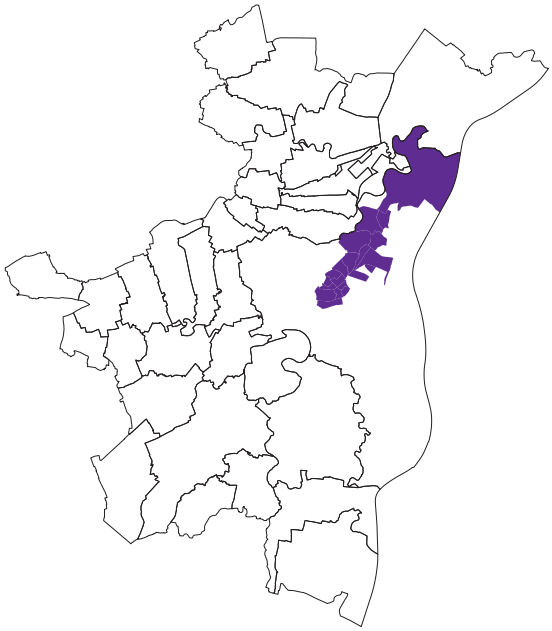
IRIS Strasbourg	Contades, Forêt Noire est et sud, Krutenau Centre et nord-ouest, Mairie, Neudorf ouest Nord-ouest, Orangerie, Petite France centre, nord-est, sud, Robertsau nord, ouest et sud-ouest

Le parc locatif privé de la zone 1

- 52 % de logements locatifs privés
- 7 % de logements sociaux
- 29 % de propriétaires
- 28 % des emménagements du parc locatif privé sont des relocations (emménagement dans l'année)

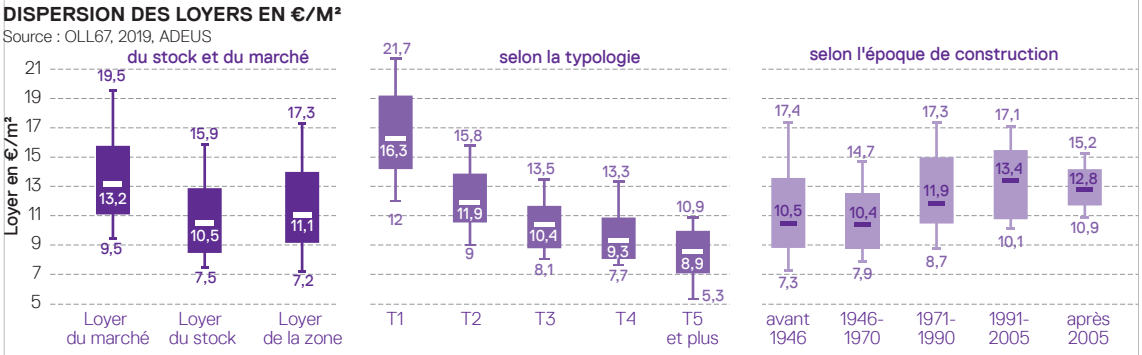
Les niveaux de loyers médians de la zone 1

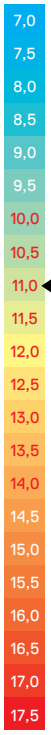
- Prix des logements du marché : 13,1 €/m²
- Prix des logements du stock : 10,5 €/m²



DISPERSION DES LOYERS EN €/M²

Source : OLL67, 2019, ADEUS

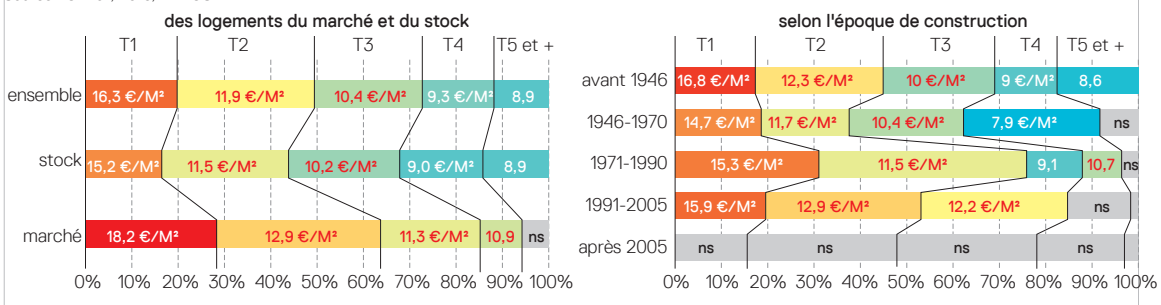




Ensemble des loyers des logements en € par m² et par mois en 2019

LOYERS MÉDIANS EN €/M² PAR TYPOLOGIE

Source : OLL67, 2019, ADEUS



Les niveaux de loyers de la zone 2

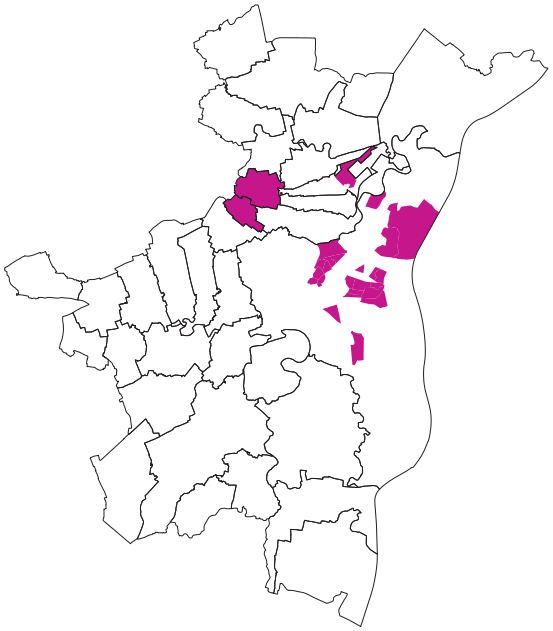
Communes	Mittelhausbergen et Niederhausbergen
IRIS Hoenheim	Nord
IRIS Strasbourg	Esplanade, Cité de l'Ill est, Forêt Noire ouest, Gare centre et nord-est, Kablé, Krutenau nord-est, Neudorf est-nord et ouest-centre-ouest, Poincaré est et ouest, Polygone ouest, Robertsau est et sud-est

Le parc locatif privé de la zone 2 en quelques chiffres

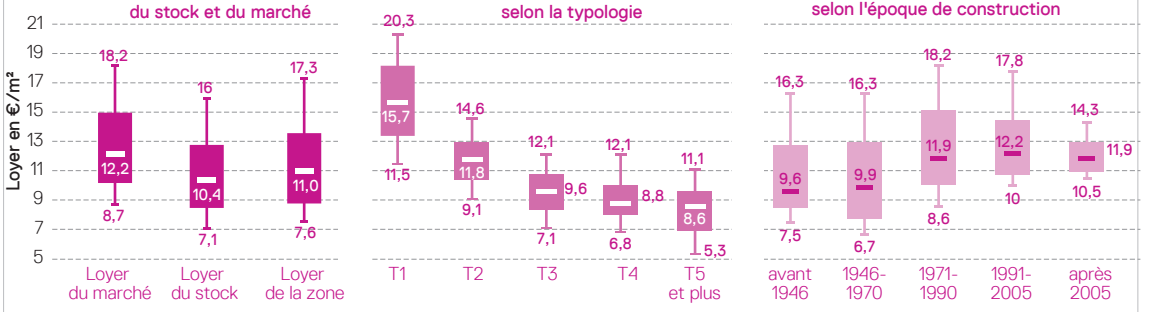
- 43 % de logements locatifs privés
- 17 % de logements sociaux
- 26 % de propriétaires
- 33 % des emménagements du parc locatif privé sont des relocations (emménagement dans l'année)

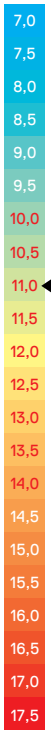
Les niveaux de loyers médians de la zone 2

- Prix des logements du marché : 12,2 €/m²
- Prix des logements du stock : 10,4 €/m²



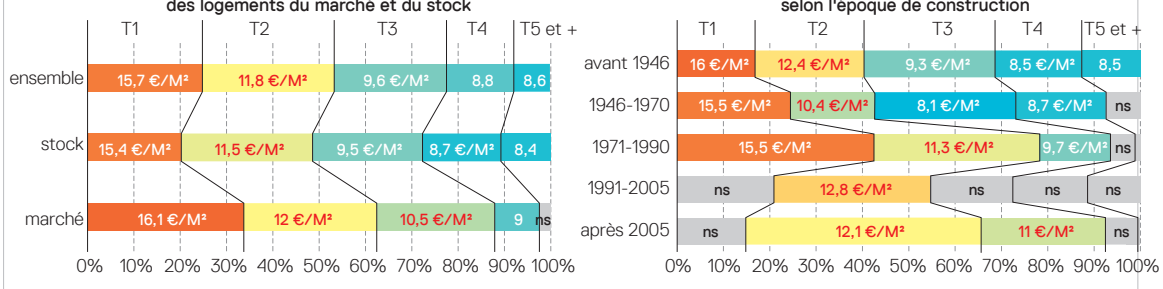
DISPERSION DES LOYERS EN €/M²
Source : OLL67, 2019, ADEUS





Ensemble des loyers des logements en € par m² et par mois en 2019

LOYERS MÉDIANS EN €/M² PAR TYPOLOGIE
Source : OLL67, 2019, ADEUS



Les niveaux de loyers de la zone 3

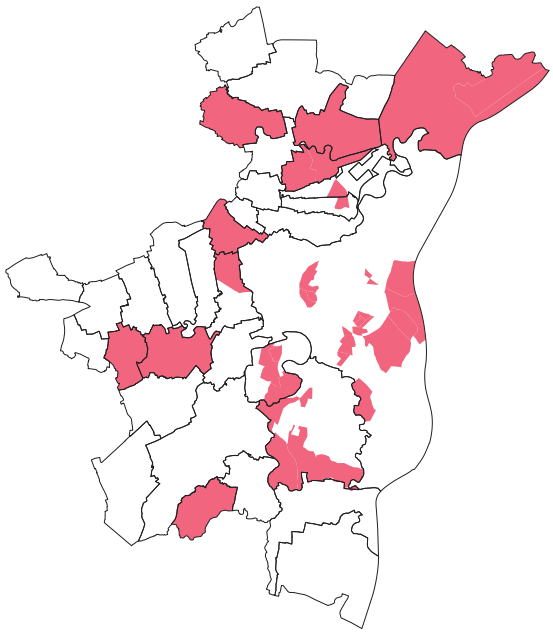
Communes	Hangenbieten, Holtzheim, Lampertheim, Lipsheim, Obershaubergen, Reichstett, Souffelweyersheim et La Wantzenau		
IRIS Hoenheim	Centre	**IRIS Bischheim**	Nord
IRIS Illkirch-Graffenstaden	Sud, ouest et centre-nord	**IRIS Eckbolsheim**	Nord
IRIS Ostwald	Centre		
IRIS Strasbourg	Canardière ouest-est, Gare sud et nord-est, Forêt-Noire centre, Neudorf sud et centre, Port du Rhin centre et nord, Plaine des Bouchers est, Stockfeld ouest, Vauban sud		

Le parc locatif privé de la zone 3 en quelques chiffres

- 34 % de logements locatifs privés
- 16 % de logements sociaux
- 46 % de propriétaires
- 25 % des emménagements du parc locatif privé sont des relocations (emménagement dans l'année)

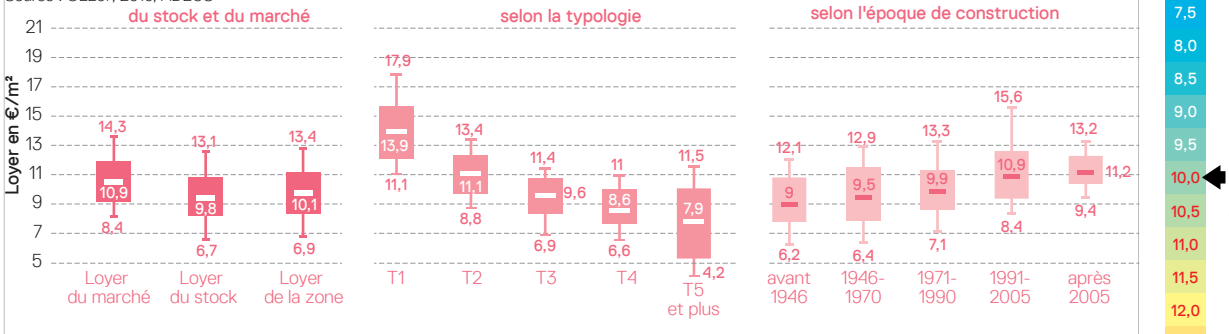
Les niveaux de loyers médians de la zone 3

- Prix des logements du marché : 10,9 €/m²
- Prix des logements du stock : 9,8 €/m²



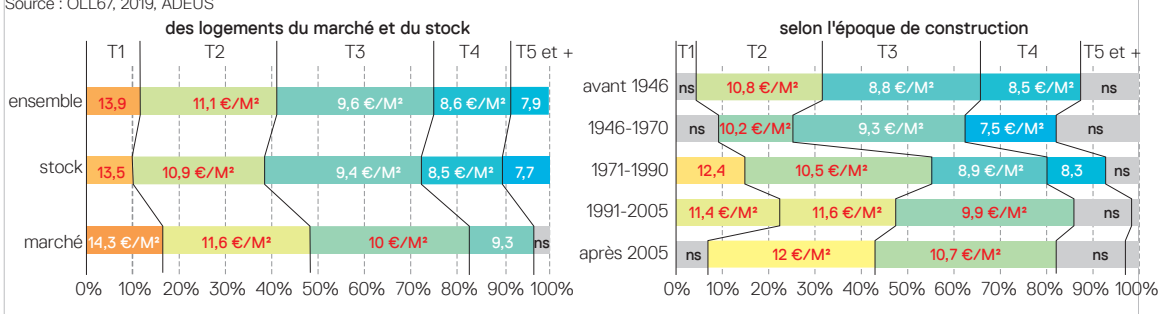
DISPERSION DES LOYERS EN €/M²

Source : OLL67, 2019, ADEUS



LOYERS MÉDIANS EN €/M² PAR TYPOLOGIE

Source : OLL67, 2019, ADEUS



Les niveaux de loyers de la zone 4

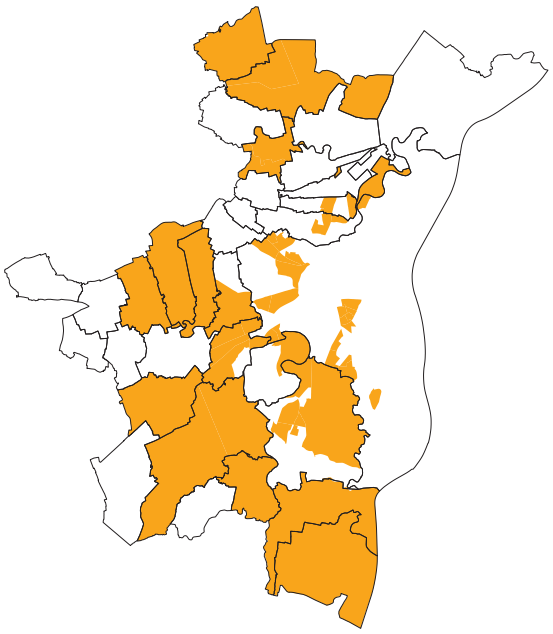
Communes	Achenheim, Eckwersheim, Entzheim, Eschau, Fegersheim, Geispolsheim, Mundolsheim, Oberschaeffolsheim, Plobsheim, Vendenheim, Wolfisheim,		
IRIS Bischheim	Centre-1	**IRIS Eckbolsheim**	Sud
IRIS Illkirch-Graffenstaden	Centre, est et nord	**IRIS Lingolsheim**	Centre, est, nord et sud-ouest
IRIS Ostwald	Est	**IRIS Schiltigheim**	Centre-nord et nord
IRIS Strasbourg	Strasbourg avec les quartiers de la Canardière est, est-sud et ouest-ouest, Cité de l'Ill ouest, Cronenbourg centre, ouest, est-sud, Koenigshoffen sud, Montagne Verte sud, Neudorf ouest et sud-ouest, Plaine des Bouchers centre et Stockfeld est		

Le parc locatif privé de la zone 4 en quelques chiffres

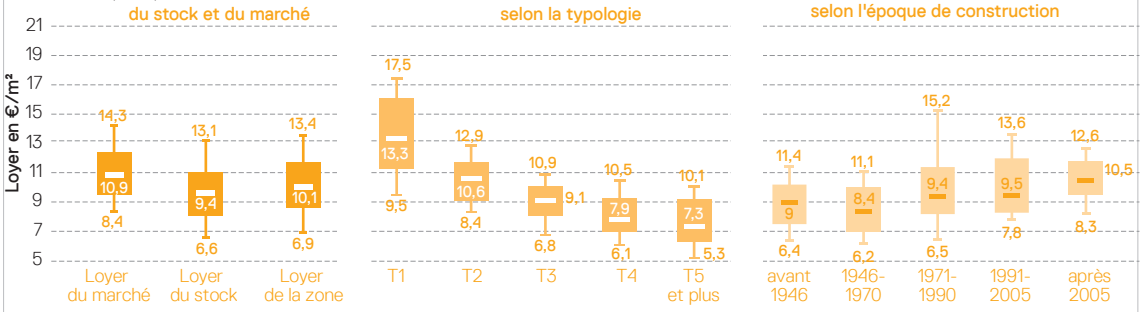
- 29 % de logements locatifs privés
- 19 % de logements sociaux
- 48 % de propriétaires
- 25 % des emménagements du parc locatif privé sont des relocations (emménagement dans l'année)

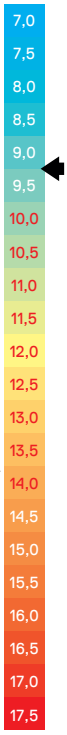
Les niveaux de loyers médians de la zone 4

- Prix des logements du marché : 10,4 €/m²
- Prix des logements du stock : 9,1 €/m²



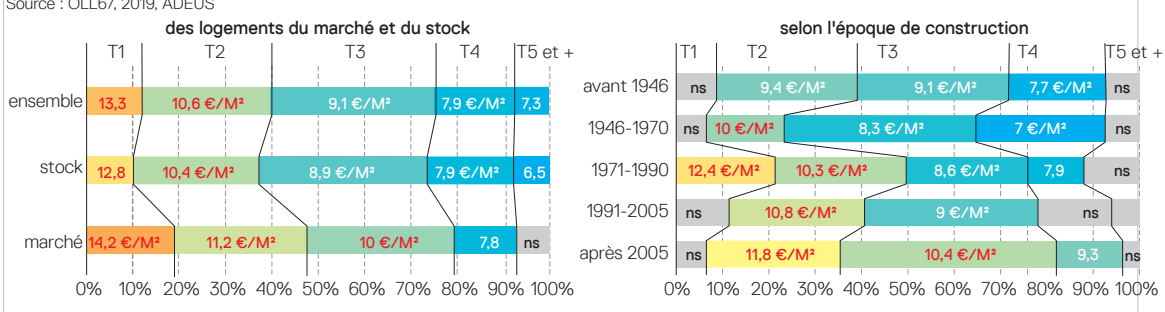
DISPERSION DES LOYERS EN €/M²
Source : OLL67, 2019, ADEUS





Ensemble des loyers des logements en € par m² et par mois en 2019

LOYERS MÉDIANS EN €/M² PAR TYPOLOGIE
Source : OLL67, 2019, ADEUS



Les niveaux de loyers de la zone 5

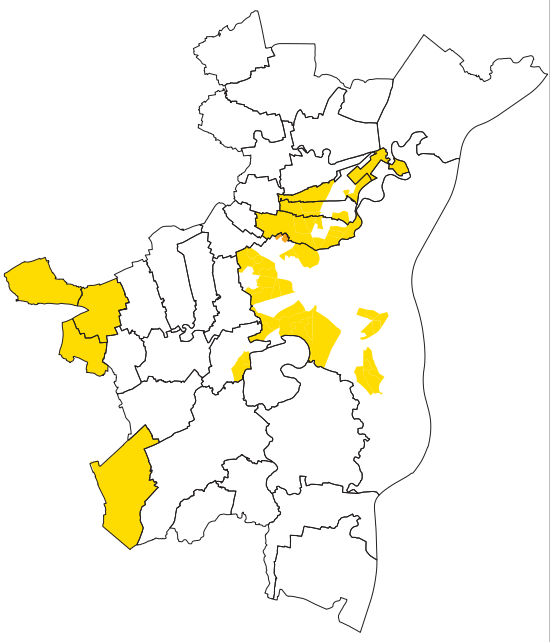
Communes	Blaesheim, Breuschwickersheim, Kolbsheim, Osthoffen		
IRIS Bischheim	Annexe, centre-2 ouest et sud	**IRIS Hoenheim**	Est, ouest et sud-est
IRIS Lingolsheim	Centre-est et sud-est	**IRIS Schiltigheim**	Centre, est, ouest et sud
IRIS Strasbourg	Cronenbourg est et ouest-nord, Elsau, Hautepierre, Koenigshoffen, centre, nord, ouest et est, Montagne Verte centre, nord, ouest et est, Neudorf, est-centre, est-sud et sud-est, Neuhof, Plaines des Bouchers ouest, Polygone est et sud ,Stockfeld nord.		

Le parc locatif privé de la zone 5 en quelques chiffres

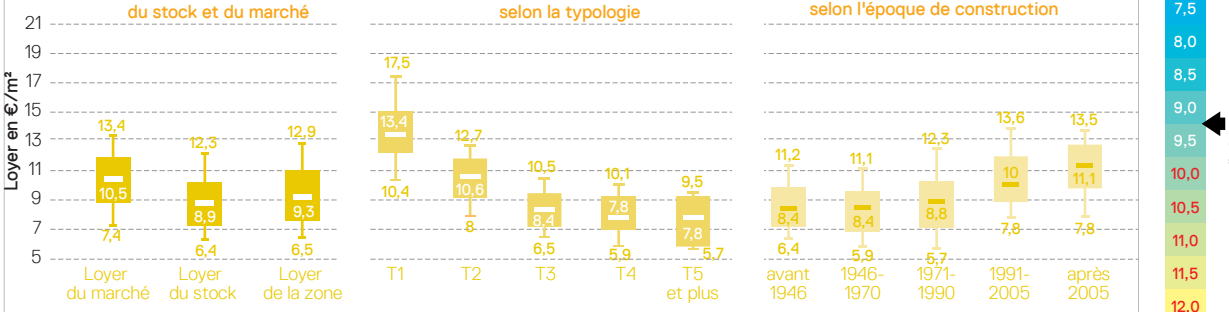
- 29 % de logements locatifs privés
- 32 % de logements sociaux
- 34 % de propriétaires
- 29 % des emménagements du parc locatif privé sont des relocations (emménagement dans l'année)

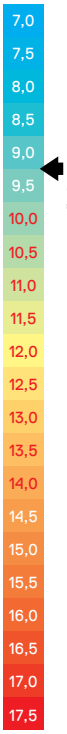
Les niveaux de loyers médians de la zone 5

- Prix des logements du marché : 10,5 €/m²
- Prix des logements du stock : 8,9 €/m²



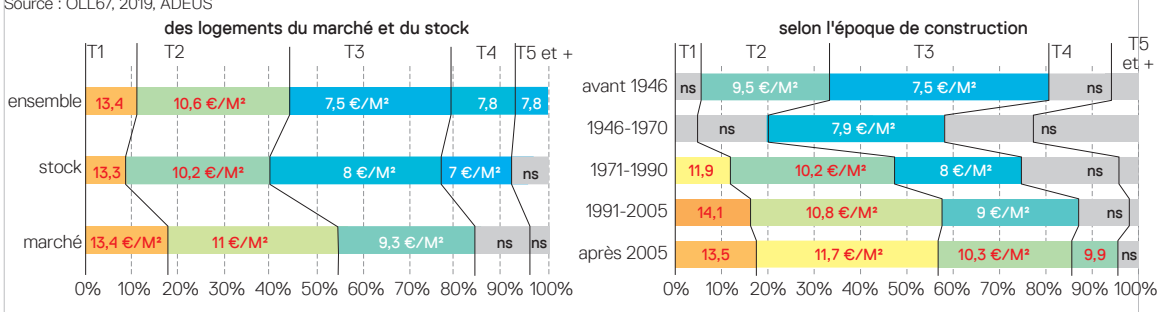
DISPERSION DES LOYERS EN €/M²
Source : OLL67, 2019, ADEUS





Ensemble des loyers des logements en € par m² et par mois en 2019

LOYERS MÉDIANS EN €/M² PAR TYPOLOGIE
Source : OLL67, 2019, ADEUS

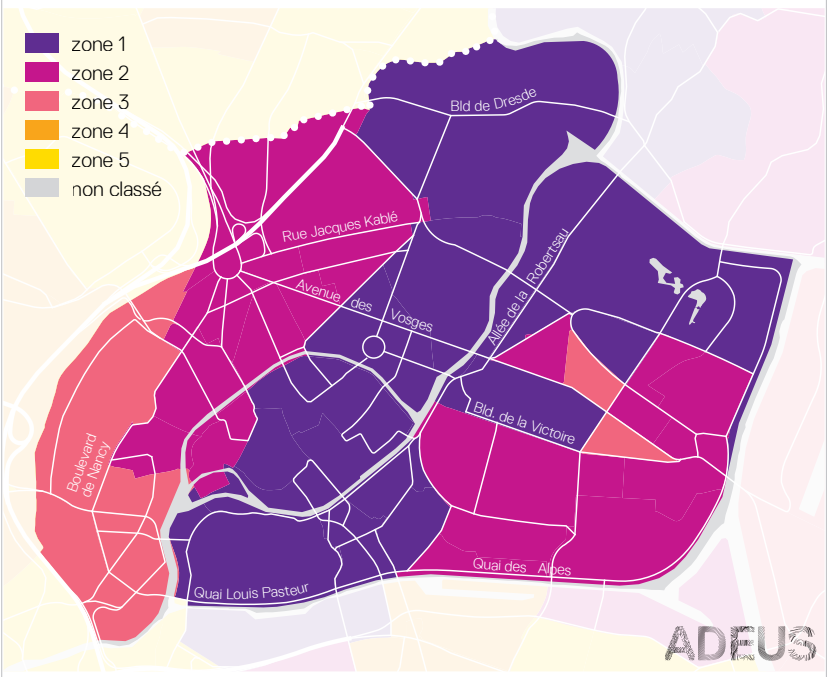


NIVEAUX DE LOYERS PAR GRANDES ENTITÉS DE L'EUROMÉTROPLE DE STRASBOURG

Le centre strasbourgeois, un patrimoine valorisé, des loyers qui explosent

L'hyper-centre strasbourgeois présente trois niveaux de loyers parmi les plus élevés de l'Eurométropole de Strasbourg. La très bonne accessibilité à tous les équipements urbains de première nécessité (commerces, transports, gare, pistes cyclables), la présence marquée d'espaces récréatifs emblématiques (parc de l'Orangerie, etc.) et culturels (théâtres, cinémas, musées, salles de concerts) participe à la forte attractivité des quartiers centraux de la ville. La présence des universités sur ce territoire attire également beaucoup d'étudiants pour qui l'offre du parc locatif privé reste privilégiée. Enfin, la présence d'un patrimoine architectural classé et protégé valorise les logements et oblige les bailleurs à les entretenir davantage.

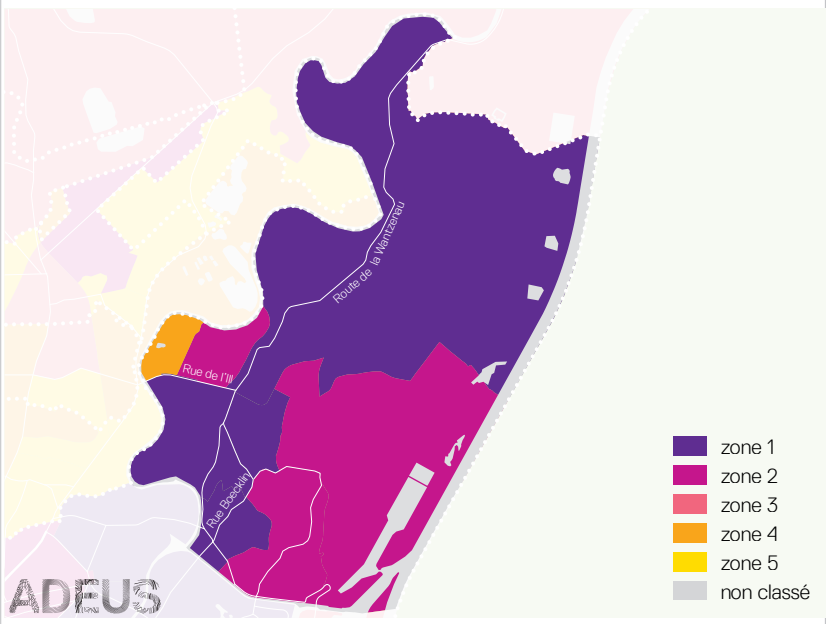
Seuls les quartiers de la Gare et Vauban/Forêt Noire, légèrement marqués par la présence de logements sociaux et d'un parc dégradé, ont des niveaux de loyers légèrement inférieurs mais vite compensés par leurs situations centrales et proches de toutes commodités.



Source : OLL67, 2019, ADEUS

La Robertsau, un quartier excentré mais réputé, proche des institutions européennes

Au nord du centre de Strasbourg se situent les quartiers de la Robertsau et de l'Orangerie, qui se distinguent par une forte proportion de propriétaires occupants (49 %) et d'un parc un peu plus récent (37 % des logements du locatif privé datent d'après 1991). Ils bénéficient d'un cadre de vie jugé agréable avec un accès privilégié au parc et à la forêt. Malgré une situation géographique excentrée, le quartier jouit d'une bonne réputation, est facilement accessible depuis les institutions européennes et les niveaux de loyers du parc privé y restent très élevés. Le quartier de la cité de l'Ill (classé QPV), en revanche, présente des niveaux de loyers privés bien plus faibles que dans le reste de la Robertsau.



Source : OLL67, 2019, ADEUS

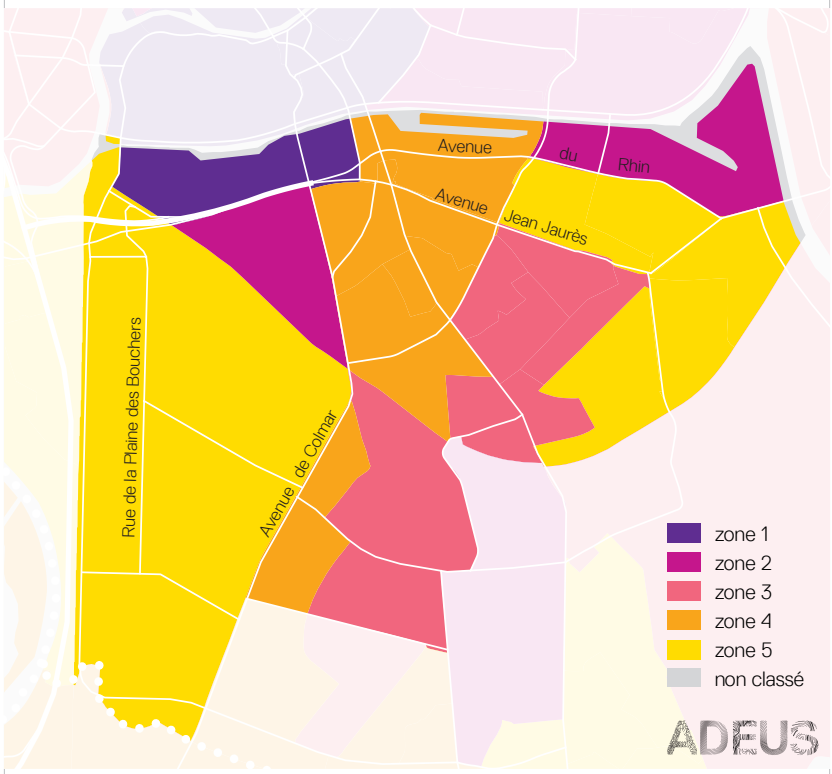
Neudorf : une offre en niveaux de loyers très diversifiée

Le quartier du Neudorf, 39 000 habitants environ, est un des territoires les plus peuplés et les plus hétérogènes en termes de niveaux de loyers du privé.
Les fronts du Neudorf, au nord du quartier et autour du parc du Heyritz offrent un environnement privilégié grâce à cet espace public naturel et à caractère sauvage proche du canal. Il se compose d'un parc de logements récent, de bonne qualité et écologique. L'offre sociale y est inclusive et intégrée dans le parc privé, ce qui favorise la mixité sociale (25 % de logements sociaux dans cette zone) et sa proximité immédiate avec le centre-ville en fait l'une des zones les plus attractives du quartier. Les niveaux de loyers y sont parmi les plus élevés.

Le Schluthfeld au sud du parc du Heyritz, ainsi que l'éco-quartier du Danube à l'est, sont également deux parties du Neudorf en plein boom immobilier et cela se répercute sur les prix des loyers du parc privé.

Le centre du Neudorf qui rayonne autour de la place du marché, est aussi en pleine percée et devient très attractif.
La Plaine des Bouchers à l'ouest, la Musau à l'est sont moins chères mais plus excentrées et moins connectées au centre-ville. De grands ensembles de logements sociaux sont également présents à la Musau (cité Ampère) et une grande zone d'activités couvre la plus grande partie de la Plaine des Bouchers.

Les quartiers de la Meinau nord et sud ont des niveaux de loyers intermédiaires à faibles.



Source : OLL67, 2019, ADEUS

Renouvellement du Port du Rhin : des prix qui semblent à la hausse

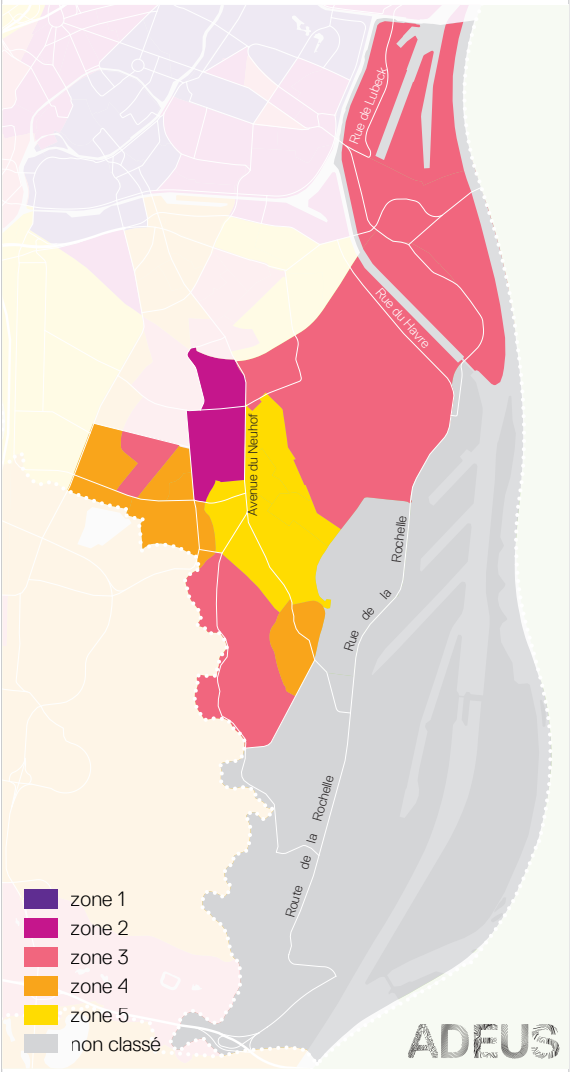
Issu d'un appel à projet lancé par le Plan Urbanisme Construction et Architecture (PUCA), puis d'une opération de renouvellement urbain et de requalification, le quartier du Port du Rhin est en pleine mutation. L'inauguration en 2017 de la Clinique Rhéna et de la nouvelle ligne de tram a permis d'apporter un nouveau dynamisme au quartier ainsi désenclavé et offre désormais des logements modernes, écologiques et favorisant la mixité sociale. Les niveaux de loyers tendent vers le haut. Quartier en plein devenir, une vision sur le long terme serait nécessaire pour appréhender l'attractivité de ce quartier.

Le Neuhof, une réalité contrastée

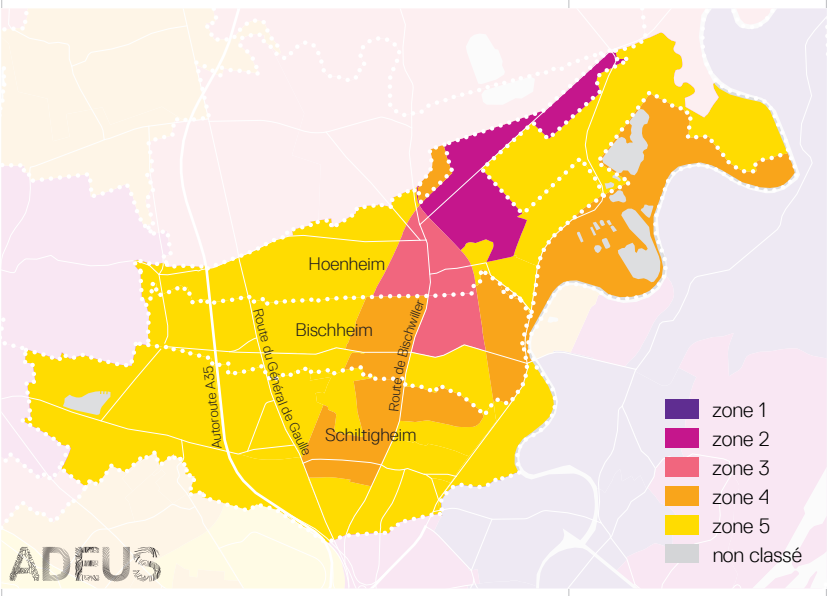
Avec la plus forte concentration de logements sociaux de l'agglomération, le Neuhof reste bon marché en termes de niveaux de loyers privés, mais offre un habitat plus contrasté que celui ancré dans l'imaginaire collectif. Objet des Politiques de la Ville et de la rénovation urbaine depuis les années 2000, le quartier tente de renforcer son offre d'équipements publics, de s'intégrer dans la dynamique de développement de l'agglomération et de diversifier son offre de logements. Les prix sont plus élevés au sud, autour du Stockfeld et au nord. Les zones non classées sont principalement des zones industrielles ou en développement.

Hoenheim-Bischheim-Schiltigheim

Pour ces trois communes proches de Strasbourg, les niveaux de loyers se situent autour de 9,3 €/m², à l'exception du nord de Hœnheim avec des quartiers résidentiels et de nombreuses constructions neuves qui font augmenter le prix de la location à 11,0 €/m². Autour de cette zone, les loyers modérés peuvent s'expliquer par la forte présence d'habitat social construit dans les années 1970. Schiltigheim a également un quartier inscrit dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, le quartier des Écrivains, avec des loyers de 9,3 €/m². Les zones les plus chères possèdent de nombreux logements individuels.



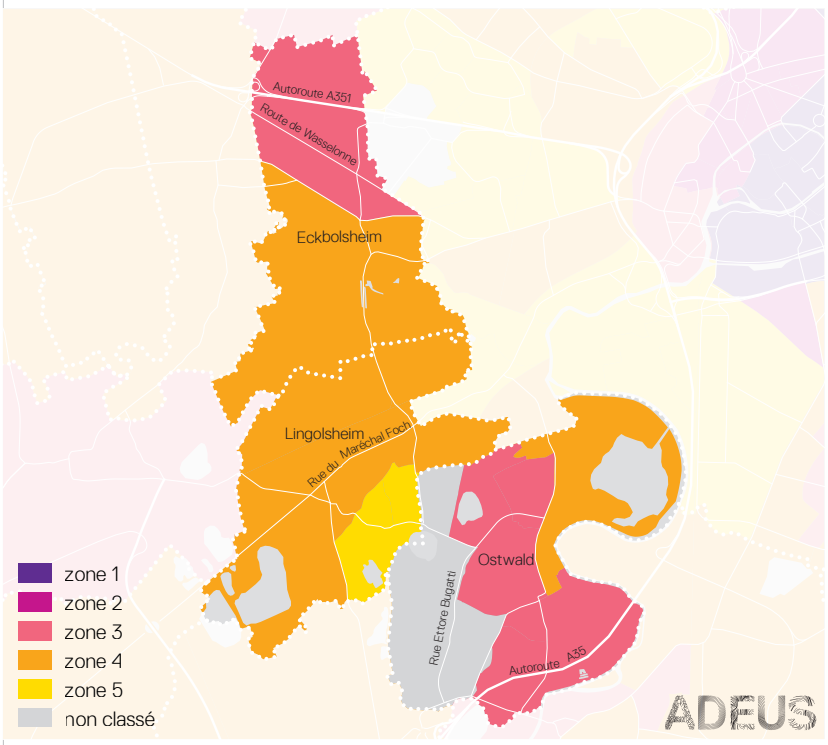
Source : OLL67, 2019, ADEUS



Source : OLL67, 2019, ADEUS

Eckbolsheim, Lingolsheim, Ostwald

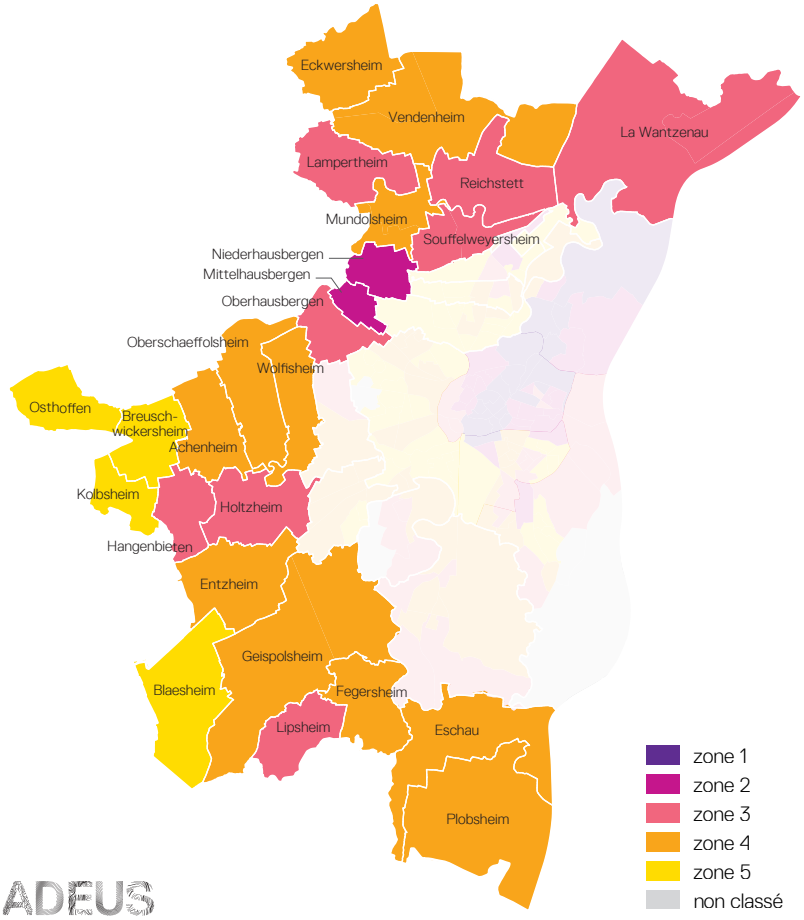
Ces trois communes à l'ouest de Strasbourg présentent trois niveaux de loyers et une zone non classée à Ostwald ouest qui est une zone d'activités et agricole. Elles se composent à la fois de quartiers à forte concentration d'ensembles de logements sociaux et de quartiers résidentiels peu densément peuplés avec beaucoup de maisons.



Source : OLL67, 2019, ADEUS

Les petites communes de l'Eurométropole de Strasbourg

Les niveaux de loyers y sont hétérogènes avec des communes très attractives, bien desservies en train et dont les niveaux de loyers peuvent atteindre certains des quartiers les plus chers de Strasbourg. D'autres communes sont encore préservées de la hausse des prix de l'immobilier et bénéficient encore de niveaux de loyers modérés.



Source : OLL67, 2019, ADEUS

Conclusion

Le parc locatif privé joue un rôle primordial dans le parcours résidentiel des ménages à plus d'un titre : premier parc d'accueil pour les ménages arrivant sur le territoire, il favorise le renouvellement et le rajeunissement de la population d'un territoire et permet d'assurer un dynamisme démographique positif. Ce mode d'occupation est la clef d'une fluidité dans les mobilités résidentielles et permet aux ménages de répondre à leurs besoins d'étudiants, de jeunes actifs, de familles nouvellement arrivées, de séniors en quête de logements adaptés. Il permet en outre l'ancrage des plus modestes en jouant ce rôle, dans certains secteurs de complémentarité avec le parc social.

Dans l'Eurométropole de Strasbourg, le rôle du parc locatif est d'autant plus prégnant que plus d'un habitant sur deux est locataire de son logement et plus d'un tiers, locataire du parc privé. Dans ce contexte, on saisit ainsi l'importance de comprendre les mécanismes aujourd'hui à l'œuvre dans le parc locatif privé et en particulier ceux qui ont un impact sur les niveaux de loyers.

L'Observatoire Local des Loyers permet ainsi de mettre en avant les facteurs déterminants des niveaux de loyers du parc locatif privé. La localisation en est un, mais elle n'agit pas seule. La surface, la période de construction du bâtiment et l'ancienneté d'emménagement ont également leur importance et, dans une moindre mesure, le type de gestion. La pression de la demande locative dans certains quartiers centraux de la commune de Strasbourg, mais aussi périphériques, fait que le prix, à la location, est plus élevé. La construction récente est marquée par une part importante de logements de deux à trois pièces, encouragée par les avantages fiscaux. De ce fait, la dispersion des niveaux de loyers de ceux-ci est moins importante que pour les bâtiments de construction plus ancienne. De plus, le type de gestion a une légère influence sur le prix de la location puisque les logements en gestion directe sont moins chers que ceux en gestion déléguée. Ces constats montrent une interdépendance des différents déterminants des loyers privés, indispensable à prendre en compte pour bien comprendre les logiques de formation des prix.

Cette année, l'OLL s'est, en outre, doté d'un outil inédit permettant d'appréhender les niveaux de loyers en rassemblant des zones dont le loyer, toutes choses égales par ailleurs, est similaire. Cette méthode, dite zonage Iso-loyer, permet en effet d'atténuer les effets des caractéristiques des biens sur les loyers et met en exergue l'attractivité ou le niveau de pression de certaines zones. A l'inverse, elle permet de localiser les zones les plus abordables en termes de niveaux de loyers. De nouvelles zones apparaissent ainsi, plus éclatées et parcellaires, laissant entrevoir la complexité de la réalité du territoire.

En terme d'évolution, les niveaux de loyers ont connu globalement une légère augmentation voire une certaine stabilité.

Cependant, la crise sanitaire nouvelle risque d'entraîner une crise économique et sociale d'ampleur qui touchera de plein fouet le secteur immobilier. Dans ce contexte, l'évolution du marché immobilier reste incertaine mais plus que jamais le rôle du parc social comme du parc locatif privé et l'orientation des politiques publiques de l'habitat seront déterminants sur la capacité de résilience de notre territoire. A l'issue du confinement, quels seront les besoins des ménages les plus précaires et encore plus fragilisés, quand on sait que la sur-occupation concerne dans le Bas-Rhin 4,1 % des ménages ? Comment infléchir les politiques de l'habitat pour les adapter à ce nouveau contexte et à ses enjeux ? Quel rôle le parc locatif privé pourrait-il jouer et comment évoluera-t-il ? Quelles seront les attentes résidentielles des citadins des centres urbains et des périurbains de la métropole strasbourgeoise ? Les logements, aujourd'hui gelés par les occupations touristiques de type Airbnb, vont-ils refaire surface sur le marché du locatif privé ? Enfin, faut-il s'attendre à l'émergence d'un nouveau marché (développement de l'habitat partagé, du bail mobilité, etc.), en miroir d'une volonté de changer nos façons de vivre et d'habiter l'espace ? Autant de questions qui appellent un grand travail de réflexion et d'observation à entreprendre au sein de l'OLL et plus largement au sein de l'Observatoire de l'habitat du Bas-Rhin en lien avec l'ensemble de ses partenaires : collectivités, professionnels de l'immobilier, techniciens, etc.

Annexes

Clé méthodologique

Le découpage en cinq zones :

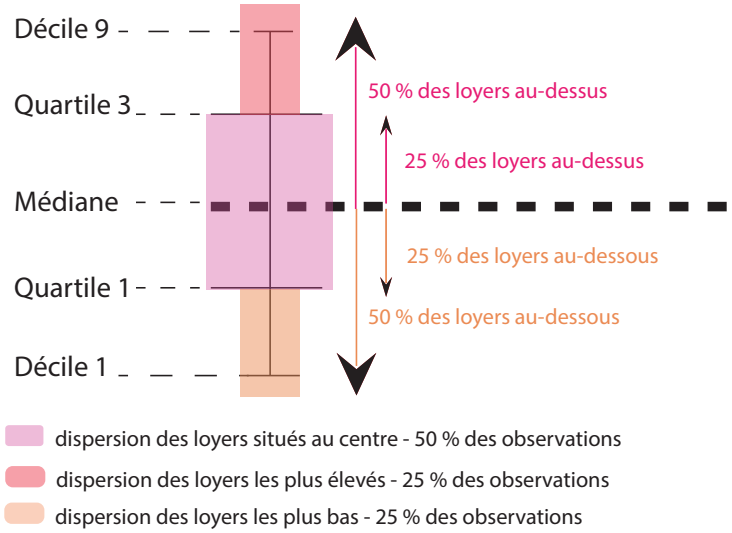
ZONE 1	IRIS Strasbourg	Contades, Forêt Noire est et sud, Krutenau centre et nord-ouest, Mairie, Neudorf ouest et nord-ouest, Orangerie, Petite France centre, nord-est et sud, Roberstau nord, ouest et sud-ouest
ZONE 2	IRIS Strasbourg	Cité de l'Ill est, Esplanade, Forêt Noire ouest, Gare centre et nord-est, Kablé, Krutenau nord-est, Neudorf est-nord et ouest-centre-ouest, Poincaré est et ouest, Polygone ouest, Robertsau est et sud-est, Vauban est et ouest
	IRIS Hoenheim	Hoenheim nord
	Communes	Mittelhausbergen, Niederhausbergen
ZONE 3	IRIS Strasbourg	Canardière ouest-est, Gare sud et nord-est, Forêt Noire centre, Neudorf sud et centre, Port du Rhin centre et nord, Plaine des Bouchers est, Stockfeld ouest, Vauban sud
	IRIS Illkirch-Graffenstaden	Illkirch-Graffenstaden sud, ouest et centre-nord
	IRIS Bischheim	Bischheim nord
	IRIS Hoenheim	Hoenheim centre
	IRIS Eckbolsheim	Eckbolsheim nord
	IRIS Ostwald	Ostwald centre et sud
	Communes	Hangenbieten, Holtzheim, Lampertheim, Lipsheim, Oberhausbergen, Reichstett, Souffelweyersheim, La Wantzenau
ZONE 4	IRIS Strasbourg	Canardière est, est-sud et ouest-ouest, Cité de l'Ill ouest, Cronenbourg centre, ouest, est-sud, Koenigshoffen sud, Montagne Verte sud, Neudorf ouest et sud-ouest, Plaine des Bouchers centre, Stockfeld est
	IRIS Illkirch-Graffenstaden	Illkirch-Graffenstaden centre, est et nord
	IRIS Bischheim	Bischheim centre-1 et est
	IRIS de Schiltigheim	Schiltigheim centre-nord et nord
	IRIS Eckbolsheim	Eckbolsheim sud
	IRIS Ostwald	Ostwald est
	IRIS de Lingolsheim	Lingolsheim, centre, est, nord et sud-ouest
	Communes	Achenheim, Eckwersheim, Entzheim, Eschau, Fegersheim, Geispolsheim, Mundolsheim, Oberschaeffolsheim, Plobsheim, Vendenheim et Wolfisheim
ZONE 5	IRIS Strasbourg	Cronenbourg est et ouest-nord, Elsau, Hautepierre, Koenigshoffen, centre, nord, ouest et est, Montagne Verte centre, nord, ouest et est, Neudorf, est-centre, est-sud et sud-est, Neuhof, Plaines des Bouchers ouest, Polygone est et sud, Stockfeld nord
	IRIS Hoenheim	Hoenheim est, ouest et sud-est
	IRIS Bischheim	Bischheim, annexe, centre-2 ouest et sud
	IRIS Schiltigheim	Schiltigheim centre, est, ouest et sud
	IRIS Lingolsheim	Lingolsheim centre-est et sud-est
	Communes	Blaesheim, Breuschwickersheim, Kolbsheim, Osthoffen
Zone non classée	IRIS Strasbourg	Hautepierre sud-ouest, Koenigshoffen ouest-nord-est, Port du Rhin sud
	IRIS Ostwald	Ostwald ouest

Source : OLL67, 2019, ADEUS

La boîte à moustaches :

La dispersion des loyers dans un premier temps grâce à la médiane qui nous donne la valeur centrale, puis grâce aux quartiles et aux déciles qui nous indiquent les valeurs extrêmes.

Plus les zones colorées sont étendues, plus la dispersion des loyers est grande. Plus les zones d'extrémité (décile 1, décile 9) sont éloignées de la médiane, plus la dispersion des loyers est importante dans les valeurs extrêmes. Une dispersion importante des loyers peut être révélatrice de la diversité de caractéristiques des logements qui influence fortement les niveaux de prix : nombre de pièces, ancienneté d'occupation, époque de construction, type de logements, mode de gestion, localisation.



Source : ADEUS

Annexes récapitulatives

TABLEAU 1 : DÉTAIL PAR TYPOLOGIE SELON LES ZONES

		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
ENSEMBLE	Loyer moyen (€/m²)	14,3	10,9	9,1	8,5	8,0
	Surface habitable moyenne (m²)	27	48	72	93	131
	1er quartile (€/m²)	12,6	9,7	8,0	7,4	6,5
	Loyer médian (€/m²)	14,7	11,1	9,2	8,4	8,2
	3ème quartile (€/m²)	17,3	12,4	10,5	9,8	9,5
	Nombre d'observations	2 485	3 898	3 282	1 458	623
ZONE 1	Loyer moyen (€/m²)	15,5	11,9	10,3	9,8	8,6
	Surface habitable moyenne (m²)	27	48	77	97	148
	1er quartile (€/m²)	14,2	10,6	8,8	8,1	7,1
	Loyer médian (€/m²)	16,3	11,9	10,4	9,3	8,9
	3ème quartile (€/m²)	19,2	13,9	11,7	10,7	10,0
	Nombre d'observations	533	834	606	297	207
ZONE 2	Loyer moyen (€/m²)	15,0	11,5	9,5	8,9	8,2
	Surface habitable moyenne (m²)	27	47	71	95	130
	1er quartile (€/m²)	13,4	10,4	8,4	8,0	6,9
	Loyer médian (€/m²)	15,7	11,8	9,6	8,8	8,6
	3ème quartile (€/m²)	18,2	13,0	10,8	10,0	9,6
	Nombre d'observations	813	736	553	344	159
ZONE 3	Loyer moyen (€/m²)	13,7	10,8	9,3	8,7	7,7
	Surface habitable moyenne (m²)	28	49	70	89	130
	1er quartile (€/m²)	12	9,7	8,4	7,7	5,3
	Loyer médian (€/m²)	13,9	11,1	9,6	8,6	7,9
	3ème quartile (€/m²)	15,7	12,3	10,8	10,0	10,1
	Nombre d'observations	252	744	743	312	104
ZONE 4	Loyer moyen (€/m²)	13,0	10,3	8,9	7,8	7,2
	Surface habitable moyenne (m²)	28	48	71	94	126
	1er quartile (€/m²)	11,3	9,1	8,1	7,0	6,3
	Loyer médian (€/m²)	13,3	10,6	9,1	7,9	7,3
	3ème quartile (€/m²)	16,1	11,7	10,1	9,3	9,2
	Nombre d'observations	301	863	766	318	102
ZONE 5	Loyer moyen (€/m²)	13,3	10,2	8,3	7,7	7,8
	Surface habitable moyenne (m²)	26	48	72	87	116
	1er quartile (€/m²)	12,2	9,2	7,8	6,6	5,9
	Loyer médian (€/m²)	13,4	10,6	8,4	7,8	7,8
	3ème quartile (€/m²)	15,0	11,9	9,5	8,7	9,3
	Nombre d'observations	586	721	614	187	51

Source : OLL67, 2019, ADEUS

TABLEAU 2 : DÉTAIL PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION SELON LES ZONES

		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
ENSEMBLE	Loyer moyen (€/m²)	9,1	8,9	9,5	10,3	10,7
	Surface habitable moyenne (m²)	72	75	60	60	59
	1er quartile (€/m²)	8,1	7,7	8,4	9,1	10,1
	Loyer médian (€/m²)	9,3	9,3	10,1	10,7	11,1
	3ème quartile (€/m²)	11,4	11,1	112,3	12,8	12,4
	Nombre d'observations	3 693	1 725	2 290	1 554	2 484
ZONE 1	Loyer moyen (€/m²)	9,9	10,2	11,6	12,6	12,8
	Surface habitable moyenne (m²)	76	71	54	63	62
	1er quartile (€/m²)	8,8	8,8	10,5	10,8	11,7
	Loyer médian (€/m²)	10,5	10,4	11,9	13,4	12,8
	3ème quartile (€/m²)	13,6	12,6	10,0	15,5	14,2
	Nombre d'observations	1 365	348	385	268	111
ZONE 2	Loyer moyen (€/m²)	9,6	9,1	11,5	11,9	12,1
	Surface habitable moyenne (m²)	70	69	46	58	52
	1er quartile (€/m²)	8,5	7,8	10,1	10,8	11,0
	Loyer médian (€/m²)	9,6	9,9	11,9	12,2	11,9
	3ème quartile (€/m²)	12,8	13,0	15,2	14,5	13,0
	Nombre d'observations	1 073	594	496	219	223
ZONE 3	Loyer moyen (€/m²)	8,5	9,1	9,4	10,3	11,0
	Surface habitable moyenne (m²)	76	75	63	58	61
	1er quartile (€/m²)	7,8	7,9	8,6	9,4	10,4
	Loyer médian (€/m²)	9,0	9,5	9,9	10,9	11,2
	3ème quartile (€/m²)	10,8	11,5	11,3	12,6	12,3
	Nombre d'observations	511	275	475	402	510
ZONE 4	Loyer moyen (€/m²)	8,4	8,0	8,9	9,5	10,2
	Surface habitable moyenne (m²)	69	77	65	66	64
	1er quartile (€/m²)	7,5	7,0	8,2	8,3	9,5
	Loyer médian (€/m²)	9,0	8,4	9,4	8,3	9,5
	3ème quartile (€/m²)	10,2	10,0	11,4	12,0	11,8
	Nombre d'observations	427	305	628	322	668
ZONE 5	Loyer moyen (€/m²)	8,2	8,2	8,2	9,6	10,3
	Surface habitable moyenne (m²)	68	82	65	56	54
	1er quartile (€/m²)	7,2	6,8	7,1	8,8	9,7
	Loyer médian (€/m²)	8,4	8,4	8,8	10,0	11,1
	3ème quartile (€/m²)	9,8	9,5	10,2	11,8	12,6
	Nombre d'observations	317	203	324	343	972

Source : OLL67, 2019, ADEUS

TABLEAU 3 : DÉTAIL PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT SELON LES ZONES

		Moins d'un an	De 1 à 2 ans	De 3 à 5 ans	De 6 à 9 ans	Plus de 10 ans
ENSEMBLE	Loyer moyen (€/m²)	10,7	10,4	9,5	9,1	7,8
	Surface habitable moyenne (m²)	57	60	69	71	82
	1er quartile (€/m²)	9,4	9,1	8,5	8,1	6,7
	Loyer médian (€/m²)	11,1	10,7	9,8	9,2	8,3
	3ème quartile (€/m²)	13,2	12,7	11,3	10,8	10,0
	Nombre d'observations	4 186	3 488	1 970	958	1 144
ZONE 1	Loyer moyen (€/m²)	12,4	11,3	10,2	9,8	8,5
	Surface habitable moyenne (m²)	56	65	75	85	85
	1er quartile (€/m²)	11,1	10,0	9,0	8,4	7,5
	Loyer médian (€/m²)	13,1	11,8	10,5	10,3	8,8
	3ème quartile (€/m²)	15,8	14,8	12,9	12,1	10,9
	Nombre d'observations	859	719	422	222	255
ZONE 2	Loyer moyen (€/m²)	11,4	11,0	10,2	10,2	8,1
	Surface habitable moyenne (m²)	52	56	63	56	88
	1er quartile (€/m²)	10,1	9,6	8,6	9,2	6,9
	Loyer médian (€/m²)	12,2	11,8	10,0	10,8	8,5
	3ème quartile (€/m²)	15,0	15,1	12,7	13,2	10,5
	Nombre d'observations	981	788	981	197	244
ZONE 3	Loyer moyen (€/m²)	10,4	10,4	9,6	8,8	7,7
	Surface habitable moyenne (m²)	60	60	66	75	84
	1er quartile (€/m²)	9,5	9,3	8,6	7,8	6,5
	Loyer médian (€/m²)	10,7	10,7	10,1	9,0	8,3
	3ème quartile (€/m²)	10,8	12,1	11,4	9,8	10,1
	Nombre d'observations	688	674	388	184	221
ZONE 4	Loyer moyen (€/m²)	9,8	9,9	9,0	9,0	7,9
	Surface habitable moyenne (m²)	60	60	70	69	82
	1er quartile (€/m²)	8,7	8,7	8,1	8,5	6,4
	Loyer médian (€/m²)	10,4	10,1	9,2	9,0	7,7
	3ème quartile (€/m²)	11,9	12,1	10,4	10,3	9,4
	Nombre d'observations	795	650	435	224	246
ZONE 5	Loyer moyen (€/m²)	9,8	9,6	8,8	8,2	7,5
	Surface habitable moyenne (m²)	56	58	70	70	73
	1er quartile (€/m²)	8,9	8,6	7,7	7,5	6,5
	Loyer médian (€/m²)	10,5	9,7	9,0	8,0	7,6
	3ème quartile (€/m²)	11,9	11,6	10,7	9,9	9,3
	Nombre d'observations	863	657	330	131	178

Source : OLL67, 2019, ADEUS

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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**
Équipe projet : **Magali Biset, Lucile Weill-Barillet** (cheffes de projet OLL), **Alexandra Chamroux, Stéphane Martin, Pierre Reibel, Sinje Starck, Olivia Stoeckle, Jean Vannière, et Samuel Jablon** (chef de projet ODH)
PTP 2020 - N° projet : 1.2.2.1
Mise en page : **Jean Isenmann**

© ADEUS - Juillet 2020

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