

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

Résultats 2018



Septembre 2019

Sommaire

- ① Approche méthodologique
- ① Les niveaux de loyers par EPCI en 2018
- ① La dispersion des niveaux de loyers par EPCI en 2018
- ① Les niveaux de loyers des grandes villes du département en 2018
- ① Quelques points à retenir

Approche méthodologique



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

- Les données sur le département hors Eurométropole : fournies à 99 % par les seules agences immobilières représentées par la FNAIM ou par FONCIA
- D'où 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

EPCI	Nombre d'observations
CA de Haguenau	988
CC de Hanau- la Petite Pierre	62
CC de la Basse-Zorn	83
CC de la Mossig et du Vignoble	104
CC de la Plaine du Rhin	150
CC de la Région de Molsheim-Mutzig	229
CC de la Vallée de la Bruche	166
CC de la Vallée de Villé	91
CC de l'Alsace Bossue	41
CC de l'Outre-Forêt	29
CC de Sélestat	1070
CC des Portes de Rosheim	92
CC du Canton d'Erstein	370
CC du Kochersberg	210
CC du Pays de Barr	170
CC du Pays de la Zorn	39
CC du Pays de Niederbronn-les-Bains	50
CC du Pays de Sainte-Odile	224
CC du Pays de Saverne	596
CC du Pays de Wissembourg	208
CC du Pays Rhénan	136
CC du Ried de Marckolsheim	179
CC Sauer-Pechelbronn	36

Comparatif entre 2017 et 2018

	2017 <i>(Données FNAIM et FONCIA)</i>	2018 <i>(Données FNAIM, FONCIA et autres agences locales)</i>
Nombre d'observations	<u>Hors Eurométropole</u> : 4 667 <u>Eurométropole</u> : 14 551 <u>Total Bas-Rhin</u> : 19 201	<u>Hors Eurométropole</u> : 5 391 <u>Eurométropole</u> : 12 999 <u>Total Bas-Rhin</u> : 18 390
Loyer médian	<u>Hors Eurométropole</u> : 8,20 € /m ² <u>Eurométropole</u> : 9,80 €/m ²	<u>Hors Eurométropole</u> : 8,30 € /m ² <u>Eurométropole</u> : 10 €/m ²
Surface moyenne en m²	<u>Hors Eurométropole</u> : 72 <u>Eurométropole</u> : 67	<u>Hors Eurométropole</u> : 72 <u>Eurométropole</u> : 66

Hors Eurométropole

- Une augmentation du nombre d'observations, hors Eurométropole de Strasbourg, qui permet davantage d'exploitation et des données encore plus fiables
- Une analyse possible sur l'ensemble du département

Résultats clés des niveaux des loyers privés hors Eurométropole

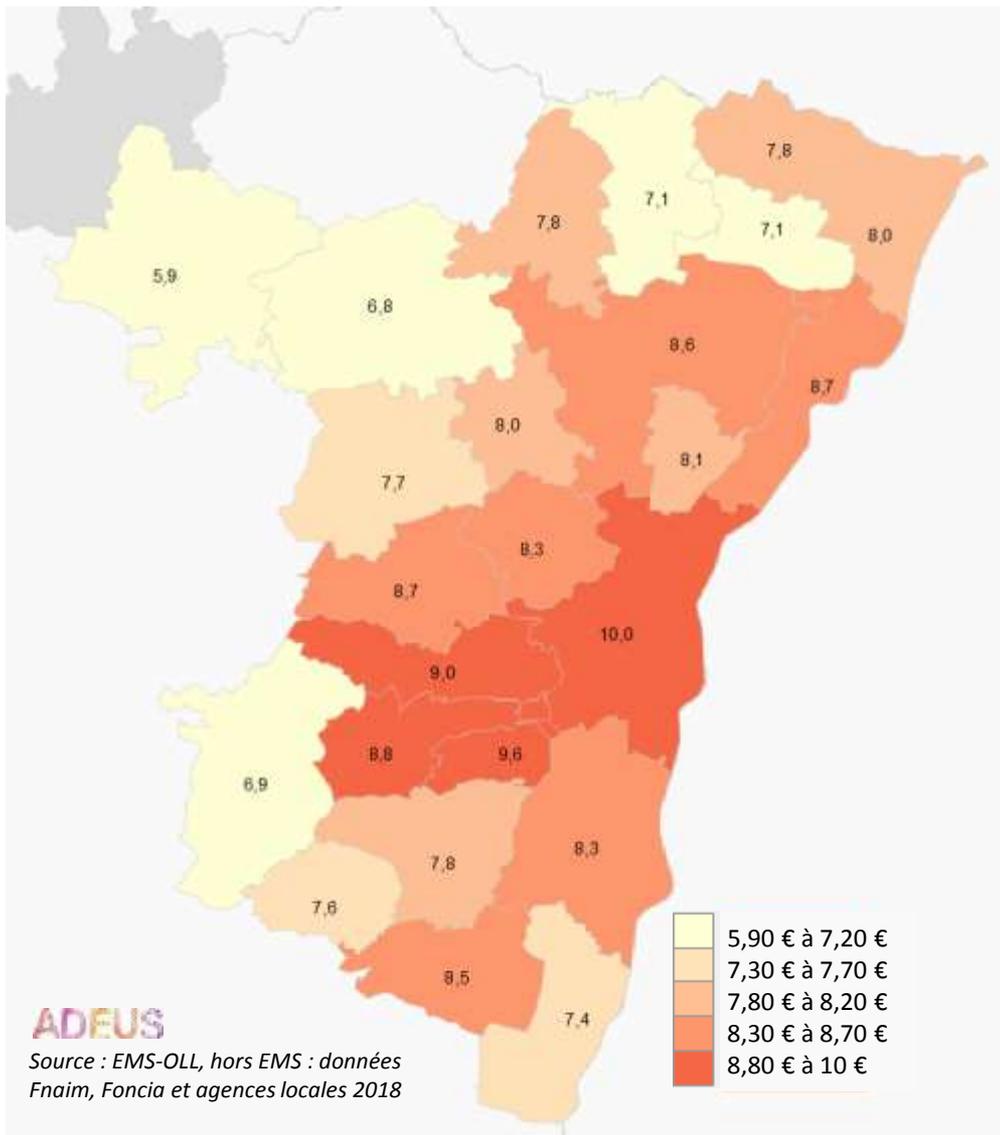
	Données FNAIM, FONCIA et autres agences (hors Eurométropole)
<i>Nombre d'observations</i>	5 391
<i>Loyer moyen</i>	8,40 € /m ²
<i>Loyer médian</i>	8,30 € /m²
<i>Surface moyenne en m²</i>	72
<i>Nombre d'observations / appartements</i>	4 725
<i>Loyer médian des appartements</i>	8,40 € / m ²
<i>Nombre d'observations / maisons</i>	666
<i>Loyer médian des maisons</i>	7,60 €/m ²

Hors Eurométropole

- **5 391 références** collectées via la transmission de données par la FNAIM, FONCIA et d'autres agences locales (hors Eurométropole)
- Un loyer médian qui peut être calculé pour **tous les EPCI** du département
- **303 communes** couvertes (dont 89 avec plus de 10 observations)

Les niveaux de loyers par EPCI en 2018

La localisation : un déterminant important des niveaux des loyers



➔ Des écarts de **5,90 €/m²** pour la CC de l'Alsace Bossue à **9 €/m²** pour la CC de la Région Molsheim-Mutzig et **10 €/m²** pour l'Eurométropole (médiane).

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

Médiane départementale,
hors Eurométropole

8,30 €/m²

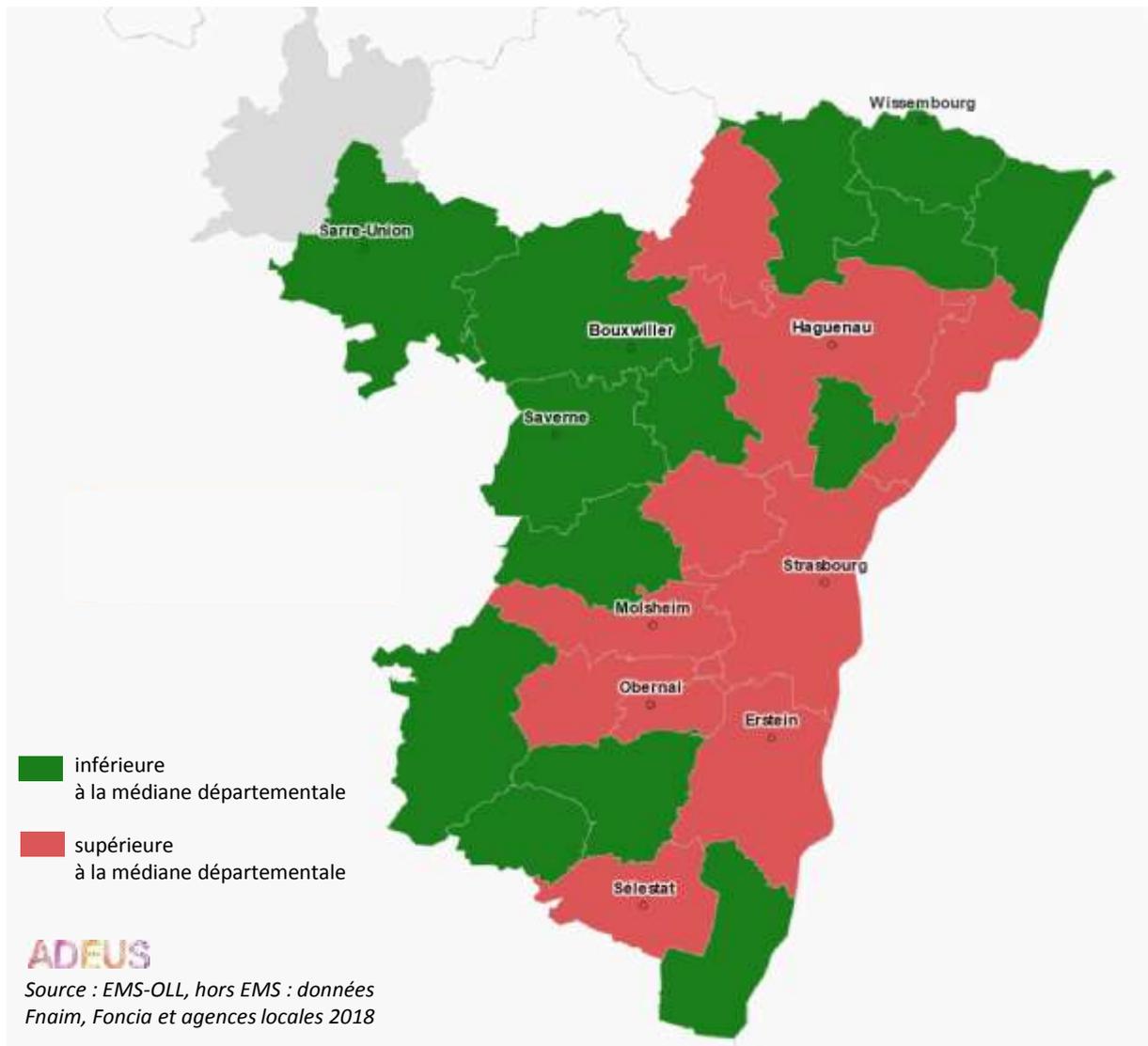
Les niveaux de loyers en €/m² selon le type d'habitat par EPCI en 2018

Médiane (€/m ²)	Total Logement	Appartement	Maison
CA de Haguenau	8,60 €	8,70 €	7,80 €
CC de Hanau-la Petite Pierre	6,80 €	6,90 €	6,20 €
CC de la Basse-Zorn	8,10 €	8,10 €	8,20 €
CC de la Mossig et du Vignoble	8,70 €	9,10 €	6,60 €
CC de la Plaine du Rhin	8,00 €	8,00 €	7,40 €
CC de la Région de Molsheim-Mutzig	9,00 €	9,50 €	8,00 €
CC de la Vallée de la Bruche	6,90 €	7,00 €	6,60 €
CC de la Vallée de Villé	7,60 €	7,50 €	8,90 €
CC de l'Alsace Bossue	5,90 €	5,90 €	NS
CC de l'Outre-Forêt	7,10 €	7,80 €	NS
CC de Sélestat	8,50 €	8,50 €	8,40 €
CC des Portes de Rosheim	8,80 €	8,80 €	NS
CC du Canton d'Erstein	8,30 €	8,30 €	7,80 €
CC du Kochersberg	8,30 €	8,90 €	8,30 €
CC du Pays de Barr	7,80 €	7,80 €	7,10 €
CC du Pays de la Zorn	8,00 €	8,80 €	6,70 €
CC du Pays de Niederbronn-les-Bains	7,80 €	8,10 €	NS
CC du Pays de Sainte-Odile	9,60 €	9,70 €	8,80 €
CC du Pays de Saverne	7,70 €	7,70 €	7,10 €
CC du Pays de Wissembourg	7,80 €	8,00 €	6,80 €
CC du Pays Rhénan	8,70 €	8,80 €	8,20 €
CC du Ried de Marckolsheim	7,40 €	7,50 €	7,30 €
CC Sauer-Pechelbronn	7,10 €	7,70 €	6,30 €
EMS (OLL)	10,00 €	10,00 €	8,70 €
Bas-Rhin (Hors EMS)	8,30 €	8,40 €	7,60 €

Source : EMS-OLL, hors EMS : données Fnaim, Foncia et agences locales 2018



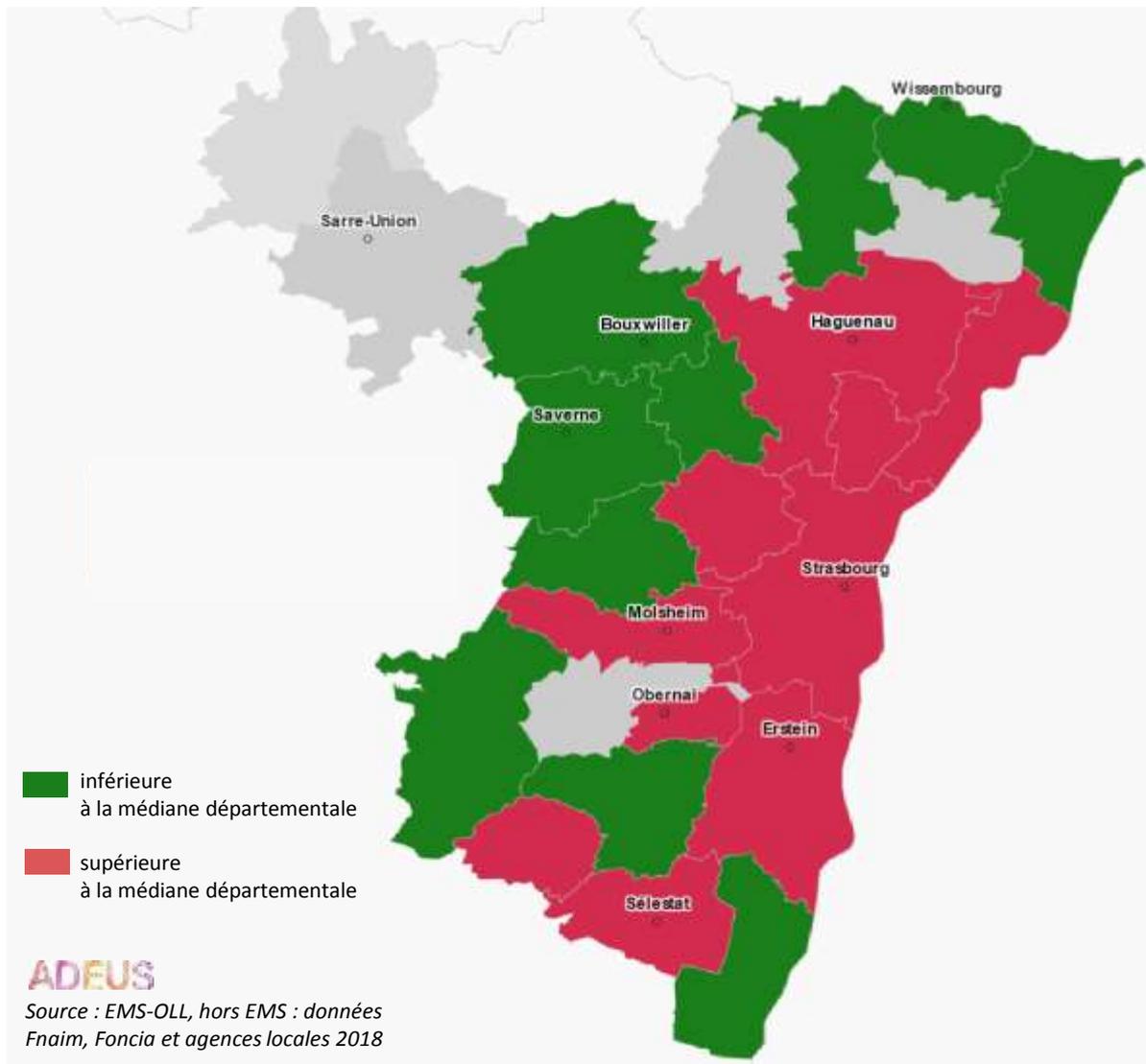
Positionnement des intercommunalités par rapport à la médiane départementale : données pour les appartements



Loyer médian
(Bas-Rhin, hors
Eurométropole)

8,40 €/m²
pour les appartements

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



Loyer médian
(Bas-Rhin, hors
Eurométropole)

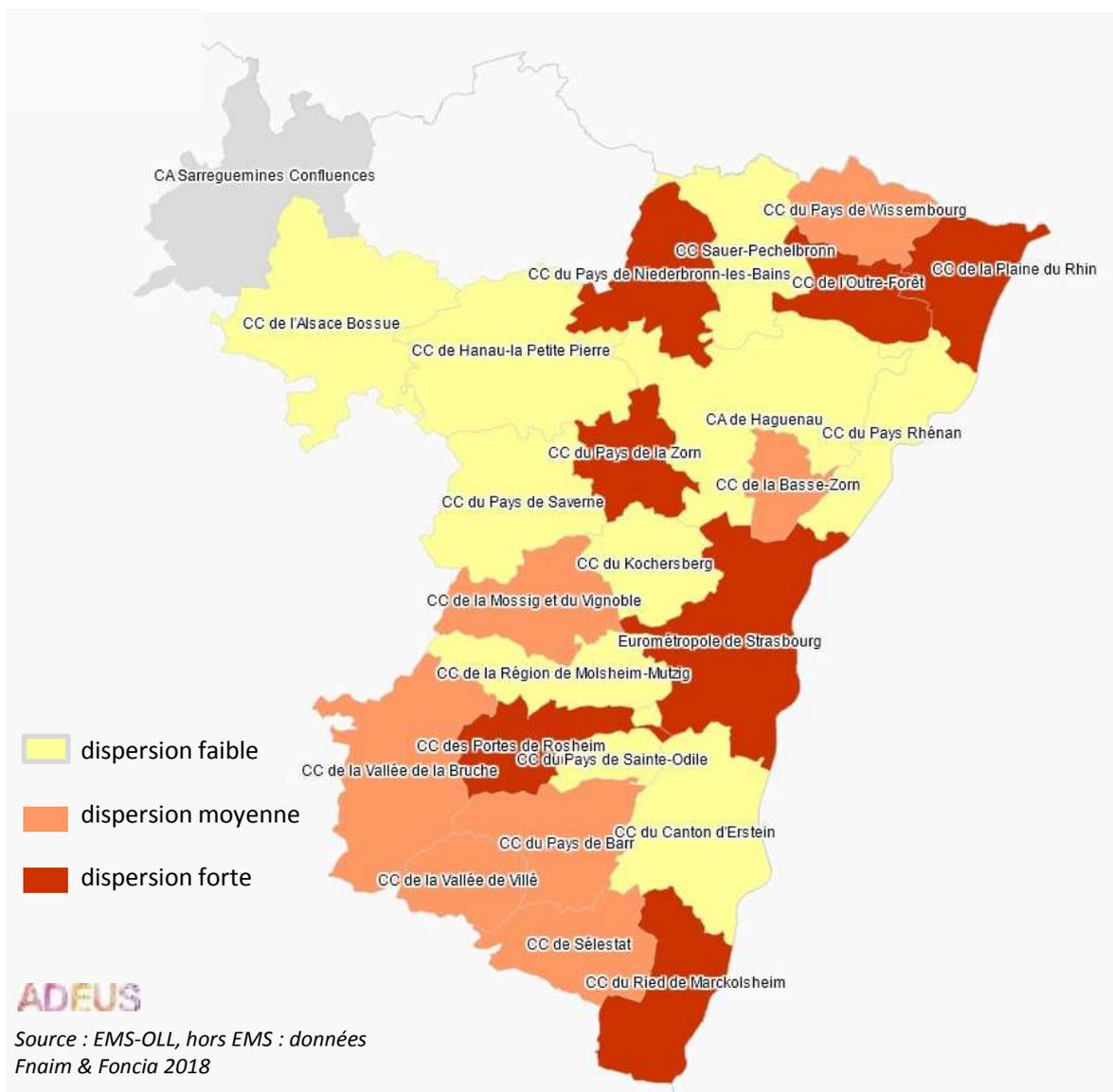
7,60 €/m²
pour les maisons

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



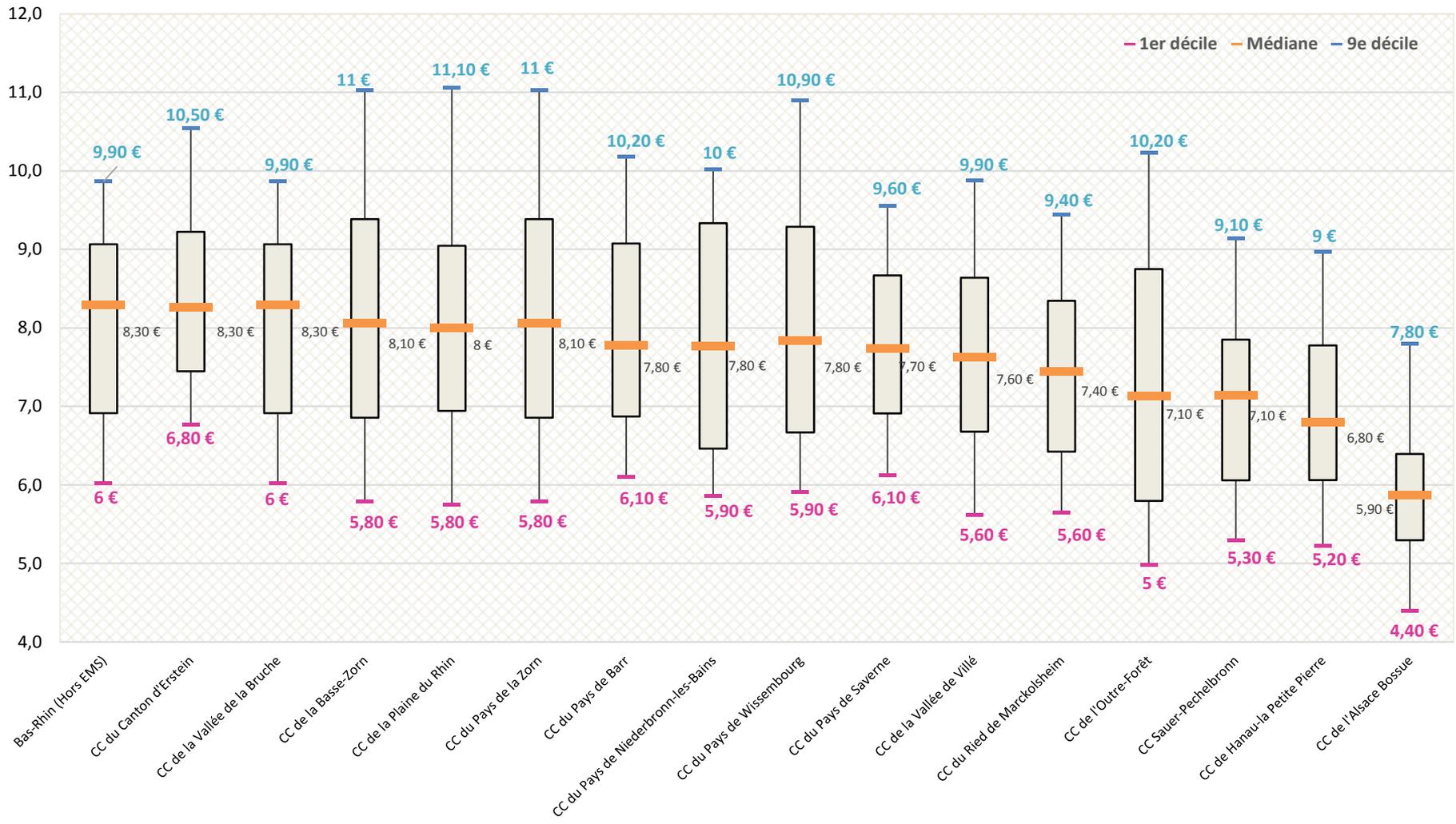
Des territoires à dispersion faible

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

Des territoires à dispersion forte

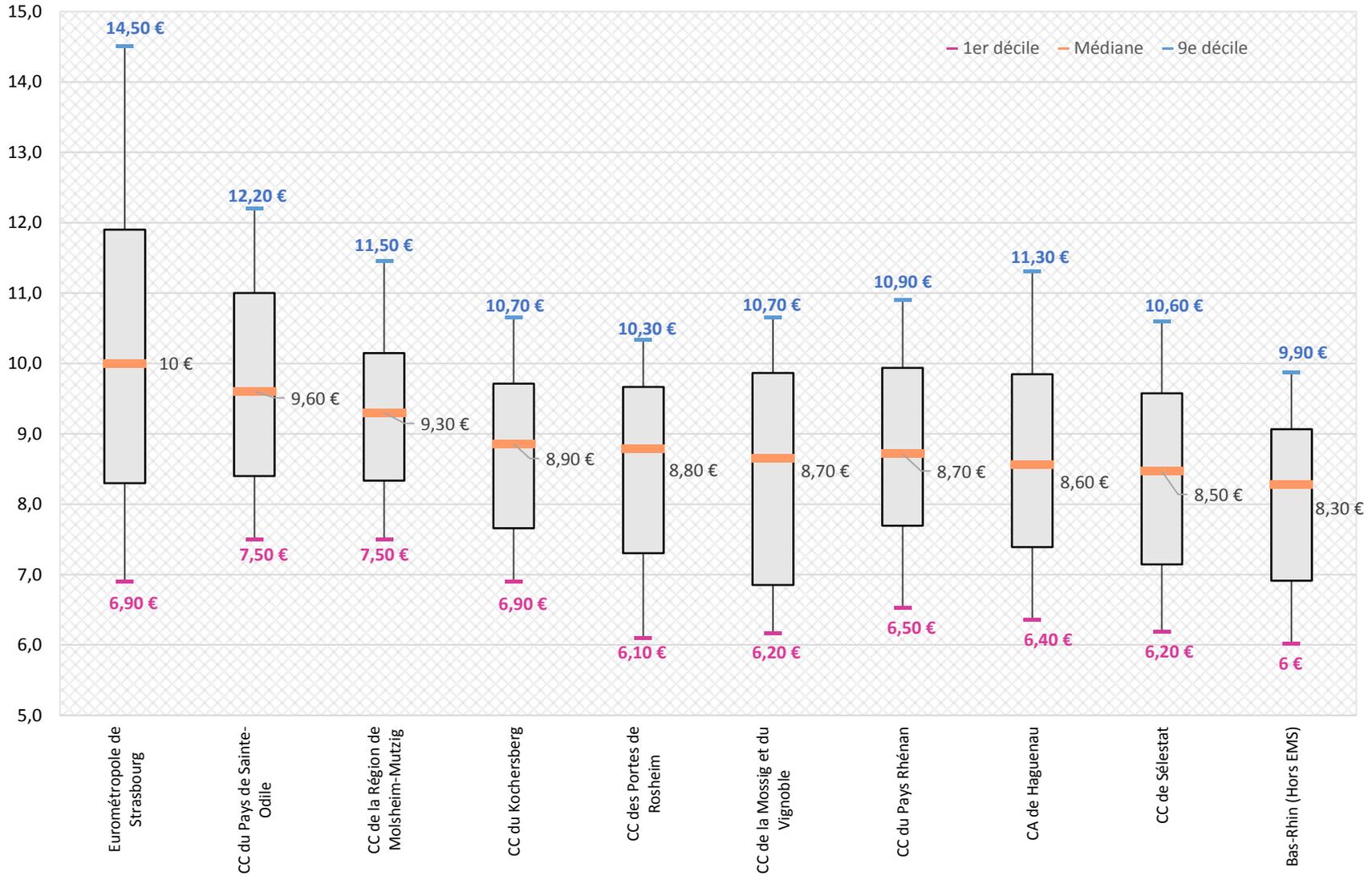
- * **et haut niveau de loyers** : territoires tendus, mais dont l'offre répond à une diversité de publics (ex. Eurométropole)
- * **et niveau de loyers moyens ou faibles** : hypothèse de coexistence de plusieurs marchés locatifs, notamment du fait des frontaliers (ex. Outre-Forêt, Plaine du Rhin)

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



Source : EMS-OLL, hors EMS : données Fnaim, Foncia et agences locales 2018

EPCI au-dessus de la médiane départementale



Source : EMS-OLL, hors EMS : données Fnaim, Foncia et agences locales 2018

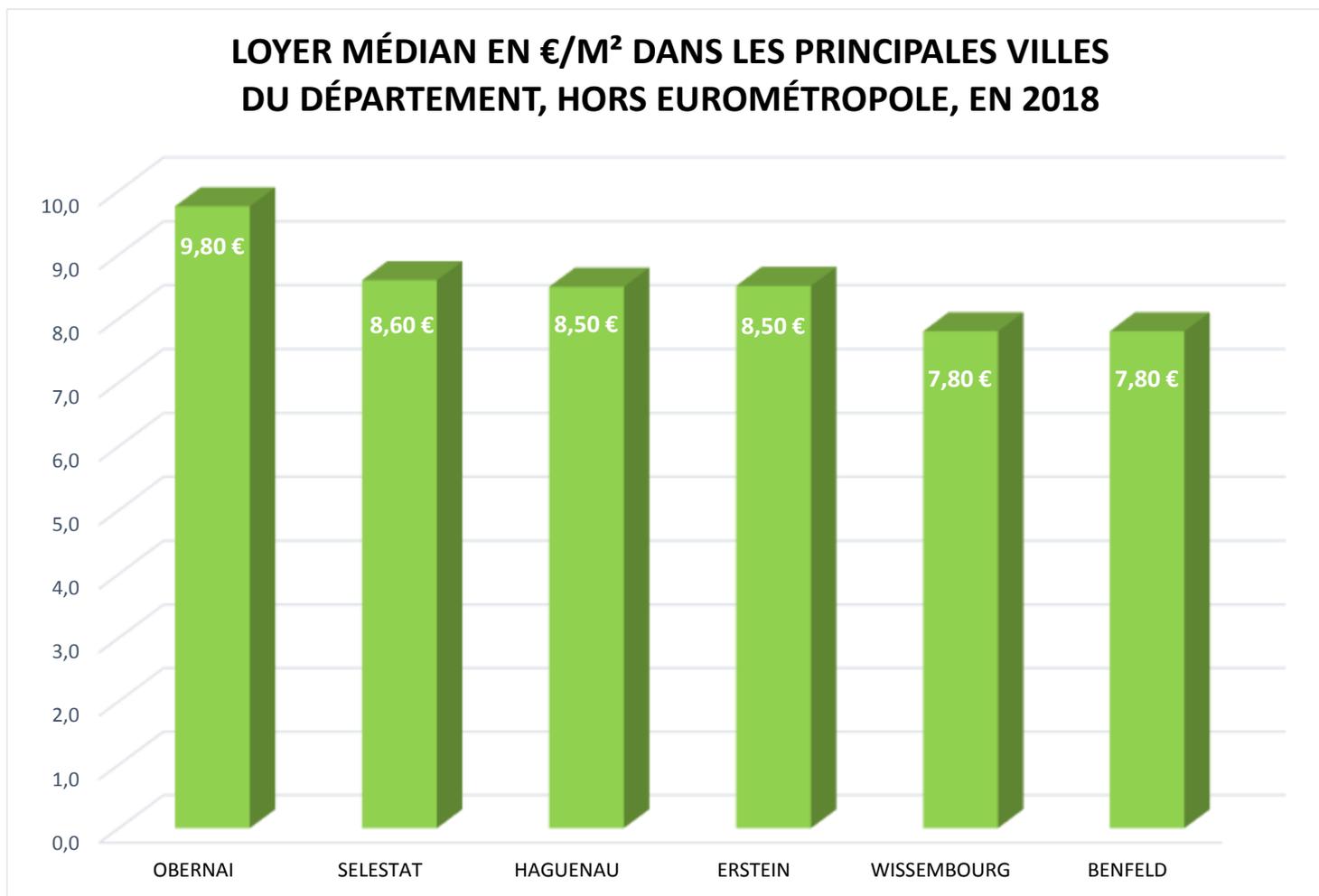
Les loyers médians en €/m² en fonction du nombre de pièces

Nombre de pièces	Médiane (€/m ²)	Nombre de pièces	Médiane (€/m ²)	Nombre de pièces	Médiane (€/m ²)
CA de Haguenau	8,6 €	CC de l'Alsace Bossue	5,9 €	CC du Pays de Sainte-Odile	9,6 €
1	12,7 €	CC de l'Outre-Forêt	7,1 €	1	11,3 €
2	9,7 €	CC de Sélestat	8,5 €	2	10,7 €
3	8,3 €	1	10,3 €	3	9,0 €
4	7,7 €	2	9,4 €	4	8,5 €
5 et plus	6,5 €	3	8,3 €	CC de Pays de Saverne	7,7 €
CC de Hanau-la Petite Pierre	6,8 €	4	7,2 €	1	10,0 €
CC de la Basse-Zorn	8,1 €	5 et plus	7,4 €	2	8,4 €
1-2	8,1 €	CC des Portes de Rosheim	8,8 €	3	7,5 €
3-4	7,7 €	1-2	9,4 €	4	7,0 €
CC de la Mossig et du Vignoble	8,7 €	3-4	7,8 €	5 et plus	6,7 €
1-2	10,0 €	CC du Canton d'Erstein	8,3 €	CC du Pays de Wissembourg	7,8 €
3-4	8,5 €	1-2	9,1 €	1	11,3 €
CC de la Plaine du Rhin	8,0 €	3	8,2 €	2	8,6 €
1-2	9,8 €	4	7,6 €	3	7,7 €
3	7,8 €	5 et plus	7,5 €	4	6,8 €
4	7,1 €	CC du Kochersberg	8,9 €	5 et plus	6,6 €
CC de la Région de Molsheim-Mutzig	9,3 €	1-2	10,0 €	CC du Pays Rhénan	8,7 €
1-2	10 €	3	9,2 €	1-2	9,8 €
3	9,0 €	4	8,2 €	3	8,6 €
4	8,6 €	5 et plus	7,8 €	4	8,1 €
5 et plus	7,6 €	CC du Pays de Barr	7,8 €	CC du Ried de Marckolsheim	7,4 €
CC de la Vallée de la Bruche	6,9 €	1-2	9,5 €	1-2	8,7 €
1-2	8,2 €	3	7,9 €	3	7,6 €
3	6,5 €	4	7,6 €	4	6,4 €
4	5,8 €	CC du Pays de la Zorn	8,0 €	5 et plus	7,1 €
CC de la Vallée de Villé	7,6 €	CC du Pays de Niederbronn-les-Bains	7,8 €	CC Sauer-Pechelbronn	7,1 €
1-2	7,7 €	1-2	9,6 €	EMS (OLL)	10,0 €
3-4	7,7 €	3-4	6,7 €	67 (hors EMS)	8,3 €

Source : EMS-OLL, hors EMS : données Fnaim, Foncia et agences locales 2018

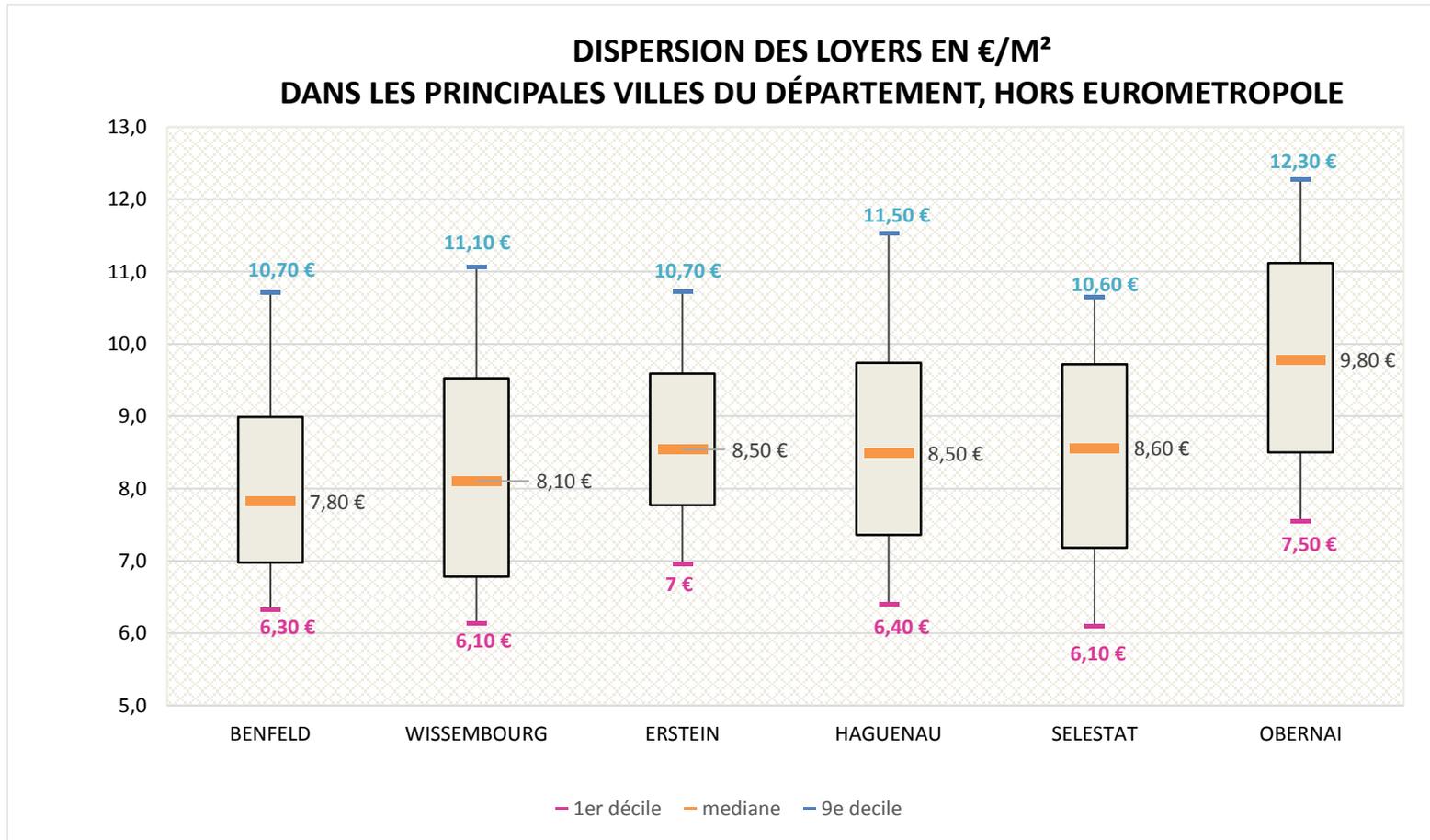
Les niveaux de loyers des grandes villes du département en 2018

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



Source : EMS-OLL, hors EMS : données Fnaim, Foncia et agences locales 2018

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



Source : EMS-OLL, hors EMS : données Fnaim, Foncia et agences locales 2018

- 🔍 Une dispersion forte pour Wissembourg, Haguenau et Obernai, qui ciblent des profils de locataires larges et, à l'inverse, très faible sur Erstein

Quelques points à retenir



Quelques points à retenir

- ⦿ Une diversité des niveaux de loyers sur le territoire :
 - Selon les **EPCI** : une gamme de prix allant de **5,90 €/m²** à **9,60 €/m²**
 - Selon les **villes** du département : une gamme de prix allant de **7,80 €/m²** à **9,80 €/m²**
- ⦿ Plusieurs types de tension à prendre en compte selon que le marché présente des niveaux de prix élevés ou une insuffisance d'offre en locatif privé
- ⦿ Une réflexion à engager sur les territoires peu couverts et sur les biais méthodologiques
- ⦿ Des premiers résultats à consolider dans le temps



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

Équipe projet :

Lucile Weill-Barillet et Magali Biset (cheffes de projet), Olivia Stoeckle, Jean Vannière, Alexandra Chamroux, Pierre De Cadenet, Stéphane Martin, Anne-Laure Carré, Sinje Starck

PTP 2019 – **Projet n°1.2.1.4**

ADEUS – Septembre 2019

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