

Les loyers locatifs privés dans le Bas-Rhin hors Eurométropole

Premiers résultats



Décembre 2018

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

- Des données fournies par les seules agences immobilières représentées par la FNAIM ou par FONCIA
- D'où plusieurs précautions de lecture :
 - * Attention au biais de sélection
 - * Absence de logements loués directement par les propriétaires
 - * Des données non pondérées
 - * Des territoires peu ou pas couverts (sur certaines communes)

EPCI	Nombre d'observations FNAIM et FONCIA
CA de Haguenau	872
CC de Hanau- la Petite Pierre	52
CC de la Basse-Zorn	66
CC de la Mossig et du Vignoble	82
CC de la Plaine du Rhin	87
CC de la Région de Molsheim-Mutzig	199
CC de la Vallée de la Bruche	144
CC de la Vallée de Villé	73
CC de l'Alsace Bossue	41
CC de l'Outre-Forêt	30
CC de Saverne-Marmoutier-Sommerau	559
CC de Sélestat	948
CC des Portes de Rosheim	78
CC du Canton d'Erstein	373
CC du Kochersberg	182
CC du Pays de Barr	147
CC du Pays de la Zorn	37
CC du Pays de Niederbronn-Les-Bains	61
CC du Pays de Sainte-Odile	171
CC du Pays de Wissembourg	181
CC du Pays Rhénan	115
CC du Ried de Marckolsheim	143
CC Sauer-Pechelbronn	26

État de la collecte et niveaux des loyers privés du département en 2017 hors Eurométropole

	Données FNAIM et FONCIA hors Eurométropole
<i>Nombre d'observations</i>	4 667
<i>Loyer moyen</i>	7,9 €/m ²
<i>Loyer médian</i>	8,2 €/m²
<i>Surface moyenne en m²</i>	72
<i>Nombre d'observations _ appartements</i>	4 124
<i>Loyer médian des appartements</i>	8,3 €/m ²
<i>Nombre d'observations _ maisons</i>	543
<i>Loyer médian des maisons</i>	7,7 €/m ²

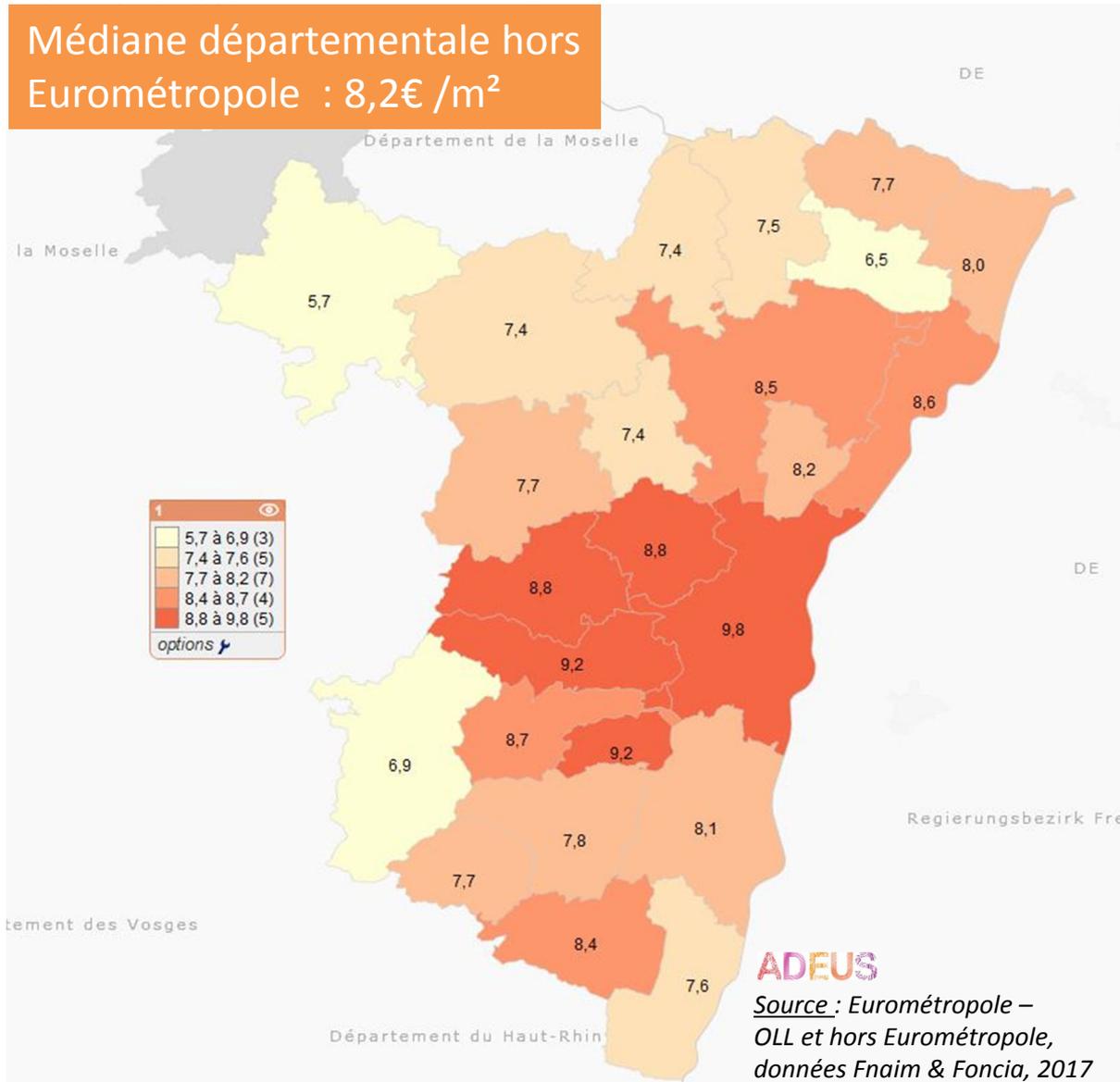
Hors Eurométropole

- **4 667 références** collectées via la transmission de données par la Fnaim et Foncia
- Un loyer médian qui peut être calculé pour **tous les EPCI** du département
- **276 communes** couvertes

Les niveaux de loyers par EPCI en 2017

Les niveaux de loyers en €/m² par EPCI en 2017

Médiane départementale hors
Eurométropole : 8,2€/m²



- ➔ Des écarts de 5,7 €/m² pour la CC de l'Alsace Bossue à 9,2 €/m² pour la CC du Pays Saint-Odile et 9,8 €/m² pour l'Eurométropole (médiane).
- ➔ Des niveaux de prix plus élevés autour de l'Eurométropole, et particulièrement dans l'axe Est/Ouest du département.

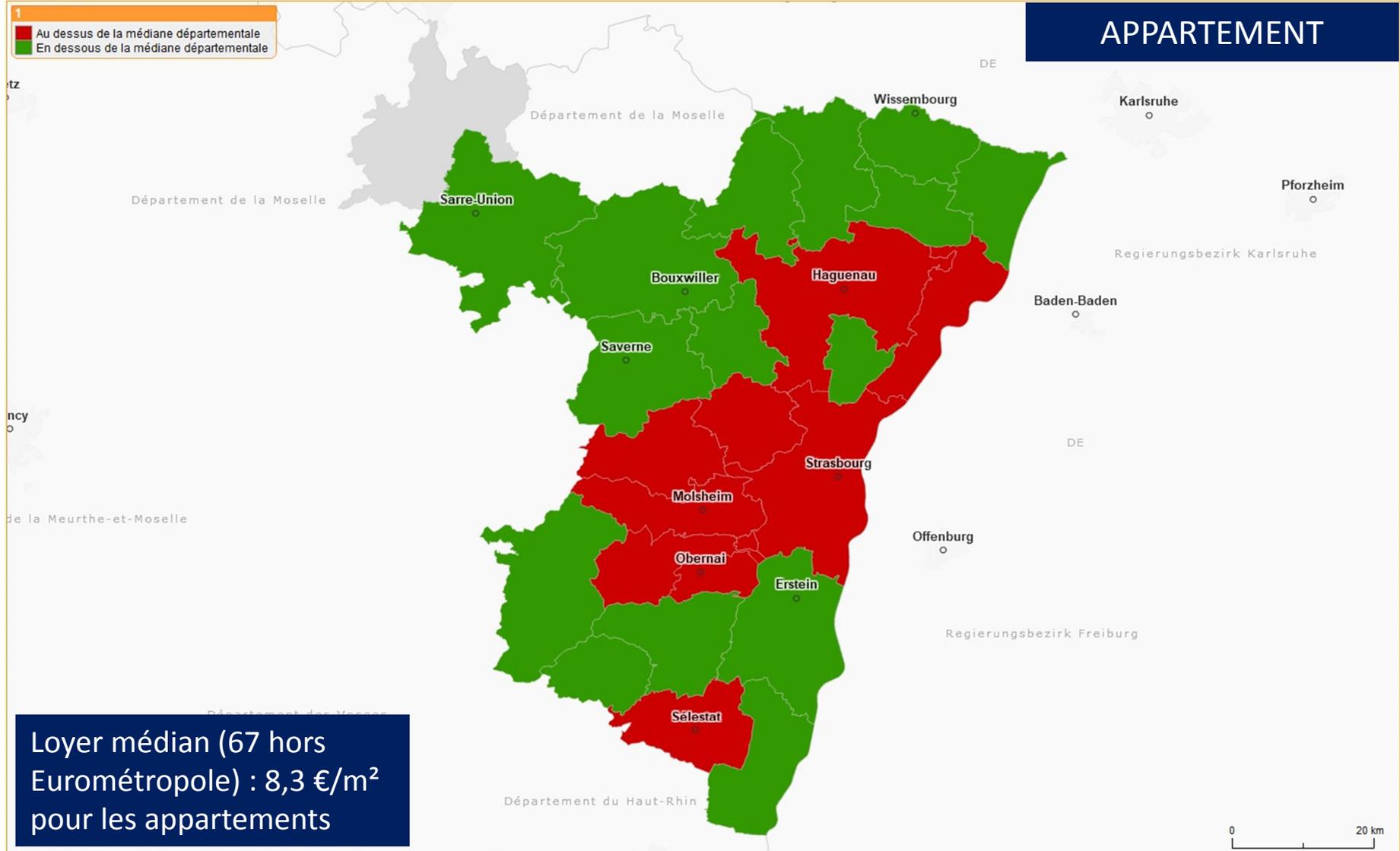
Les niveaux de loyers en €/m² selon le type d'habitat par EPCI en 2017

Médiane (€/m ²)	TOTAL LOGEMENT	APPARTEMENT	MAISON
CC du Ried de Marckolsheim	7,6 €	7,6 €	7,3 €
CC Sauer-Pechelbronn	7,5 €	7,8 €	NS
CC du Pays Rhénan	8,6 €	8,7 €	8,5 €
CC du Pays de Wissembourg	7,7 €	7,9 €	6,7 €
CC du Pays de Sainte-Odile	9,2 €	9,2 €	8,5 €
CC du Pays de Niederbronn-Les-Bains	7,4 €	7,4 €	NS
CC du Pays de la Zorn	7,4 €	7,6 €	6,5 €
CC du Pays de Barr	7,8 €	7,9 €	7,1 €
CC du Kochersberg	8,8 €	9,1 €	8,3 €
CC du Canton d'Erstein	8,1 €	8,2 €	7,8 €
CC des Portes de Rosheim	8,7 €	8,6 €	NS
CC de Sélestat	8,4 €	8,5 €	8,3 €
CC de Saverne-Marmoutier-Sommerau	7,7 €	7,8 €	7,1 €
CC de l'Outre-Forêt	6,5 €	6,5 €	NS
CC de l'Alsace Bossue	5,7 €	5,7 €	NS
CC de la Vallée de Villé	7,7 €	7,5 €	8,9 €
CC de la Vallée de la Bruche	6,9 €	7,0 €	6,8 €
CC de la Région de Molsheim-Mutzig	9,2 €	9,4 €	8,0 €
CC de la Plaine du Rhin	8,0 €	7,9 €	NS
CC de la Mossig et du Vignoble	8,8 €	9,2 €	6,7 €
CC de la Basse-Zorn	8,2 €	8,2 €	7,2 €
CC de Hanau- la Petite Pierre	7,4 €	7,6 €	6,3 €
CA de Haguenau	8,5 €	8,6 €	7,8 €
Eurométropole de Strasbourg (OLL)	9,8 €	9,9 €	8,4 €
67 (hors Eurométropole de Strasbourg)	8,2 €	8,3 €	7,7 €

⇒ Des niveaux de loyers moins élevés pour les maisons sur certains territoires

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

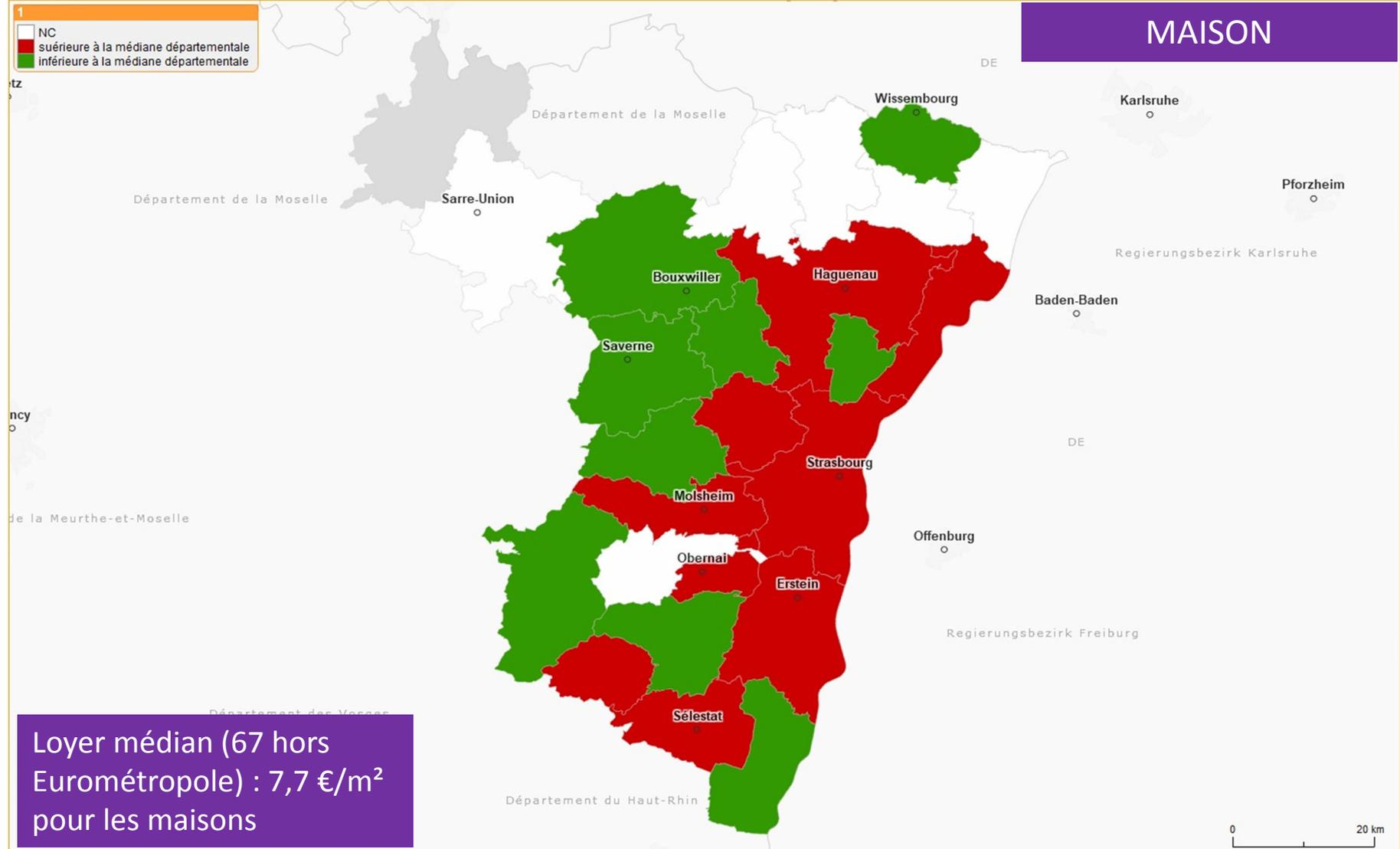
codeloyer_appartement



© ADEUS - IGN ADMINEXPRESS 2017 / GOUV.FR 2017 / EUROGEographics 2014 - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur

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

codeloyer_maison

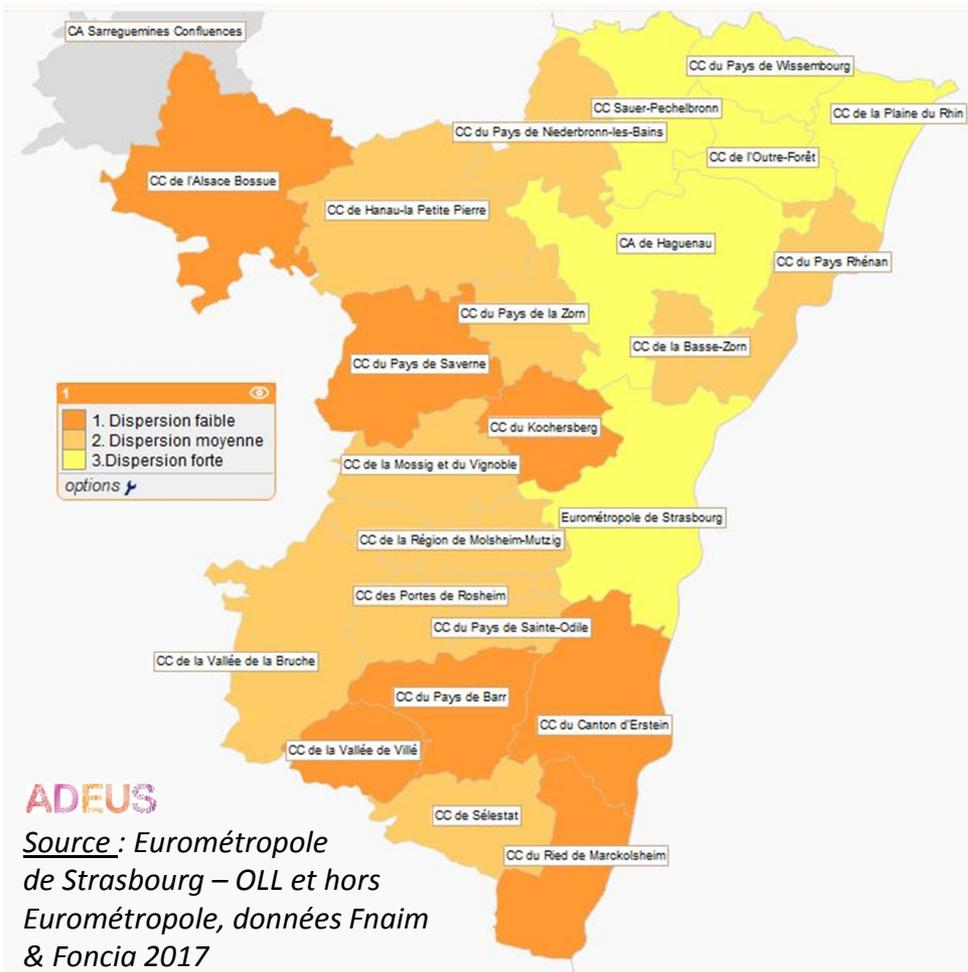


©ADEUS - IGN ADMINEXPRESS 2017 / GOUV.FR 2017 / EUROGEographics 2014 - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur

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 loyer** : territoires les plus tendus, une offre limitée (ex. Kochersberg)

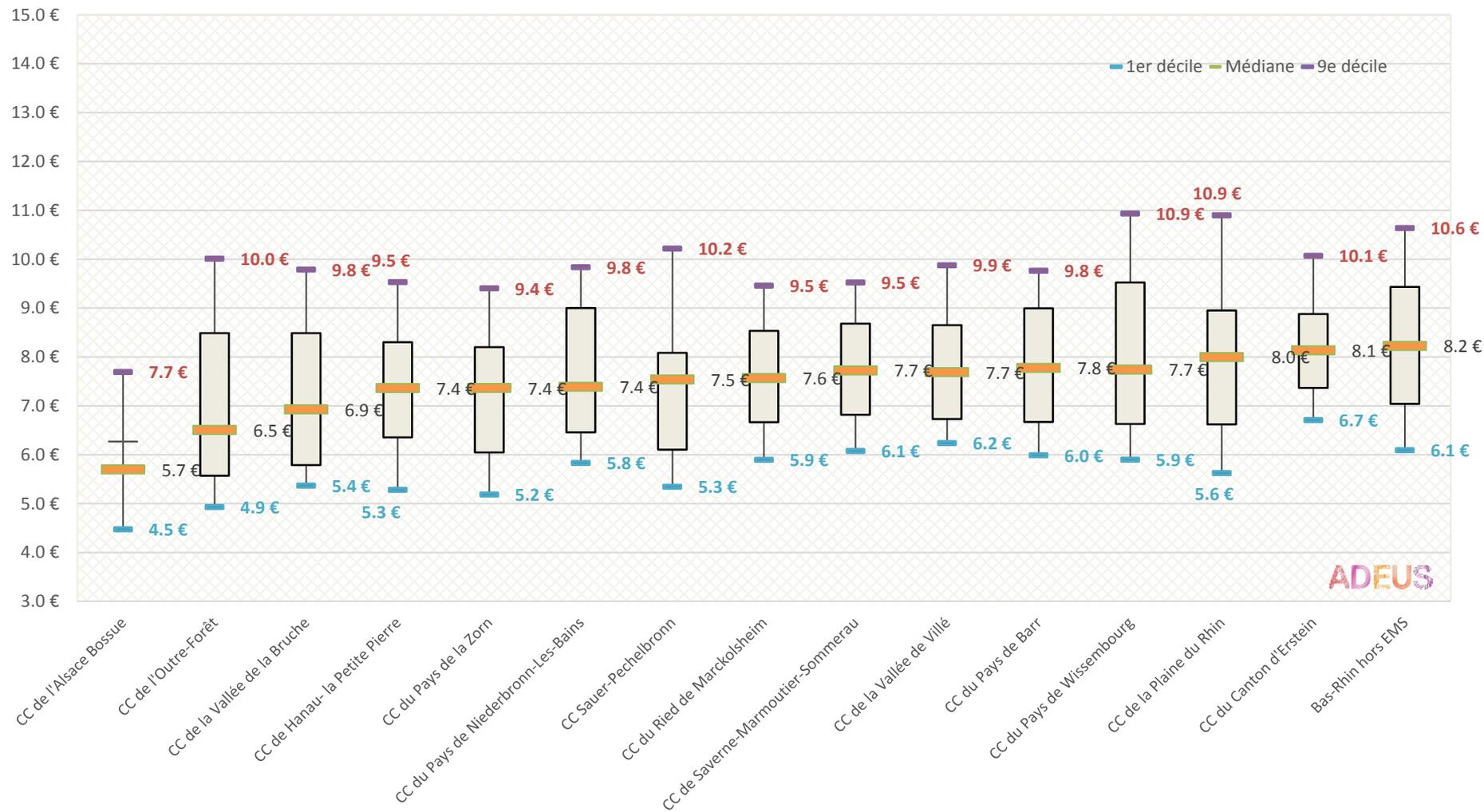
✳ **et bas niveau de loyer** : territoires détendus, offre concentrée autour d'un parc à bas prix (Alsace Bossue)

🕒 Des territoires à dispersion forte

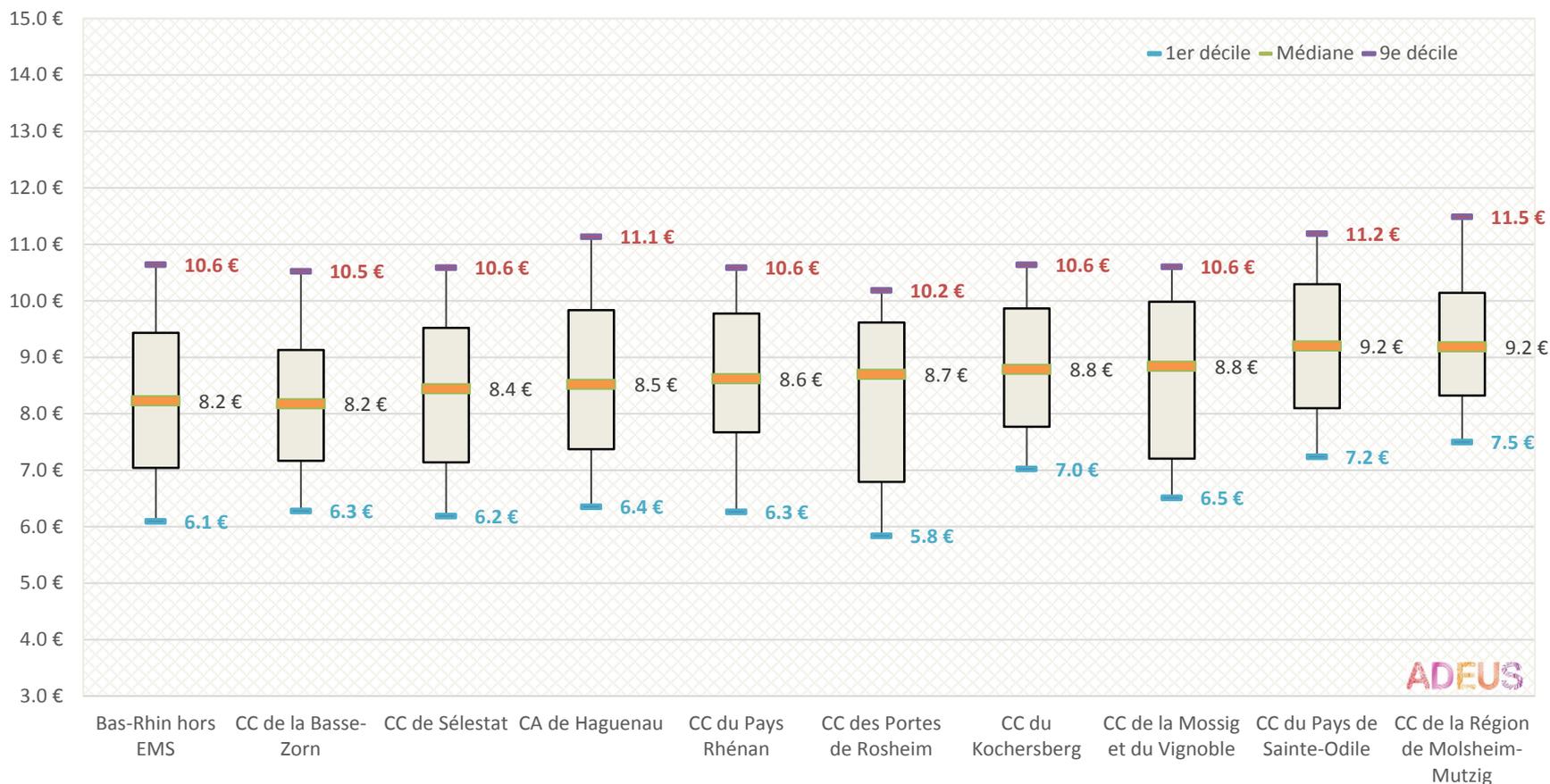
✳ **et haut niveau de loyer** : territoires tendus, mais dont l'offre répond à une diversité de publics (ex. Eurométropole)

✳ **et niveau de loyer moyen ou faible** : hypothèse de coexistence de plusieurs marchés locatifs, notamment du fait des frontaliers (ex. Outre-Forêt, Plaine du Rhin, Wissembourg)

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



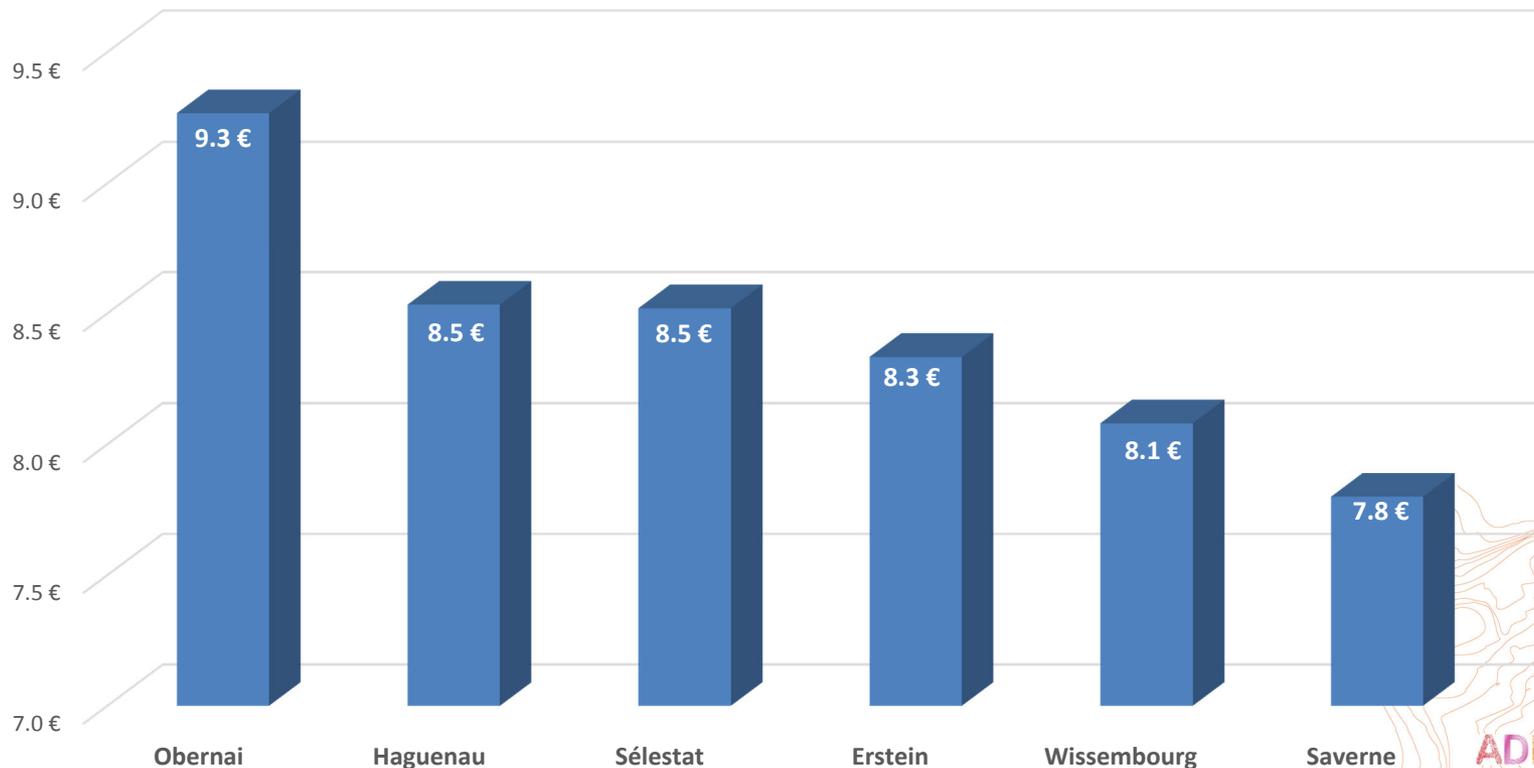
EPCI au-dessus de la médiane départementale (hors Eurométropole)



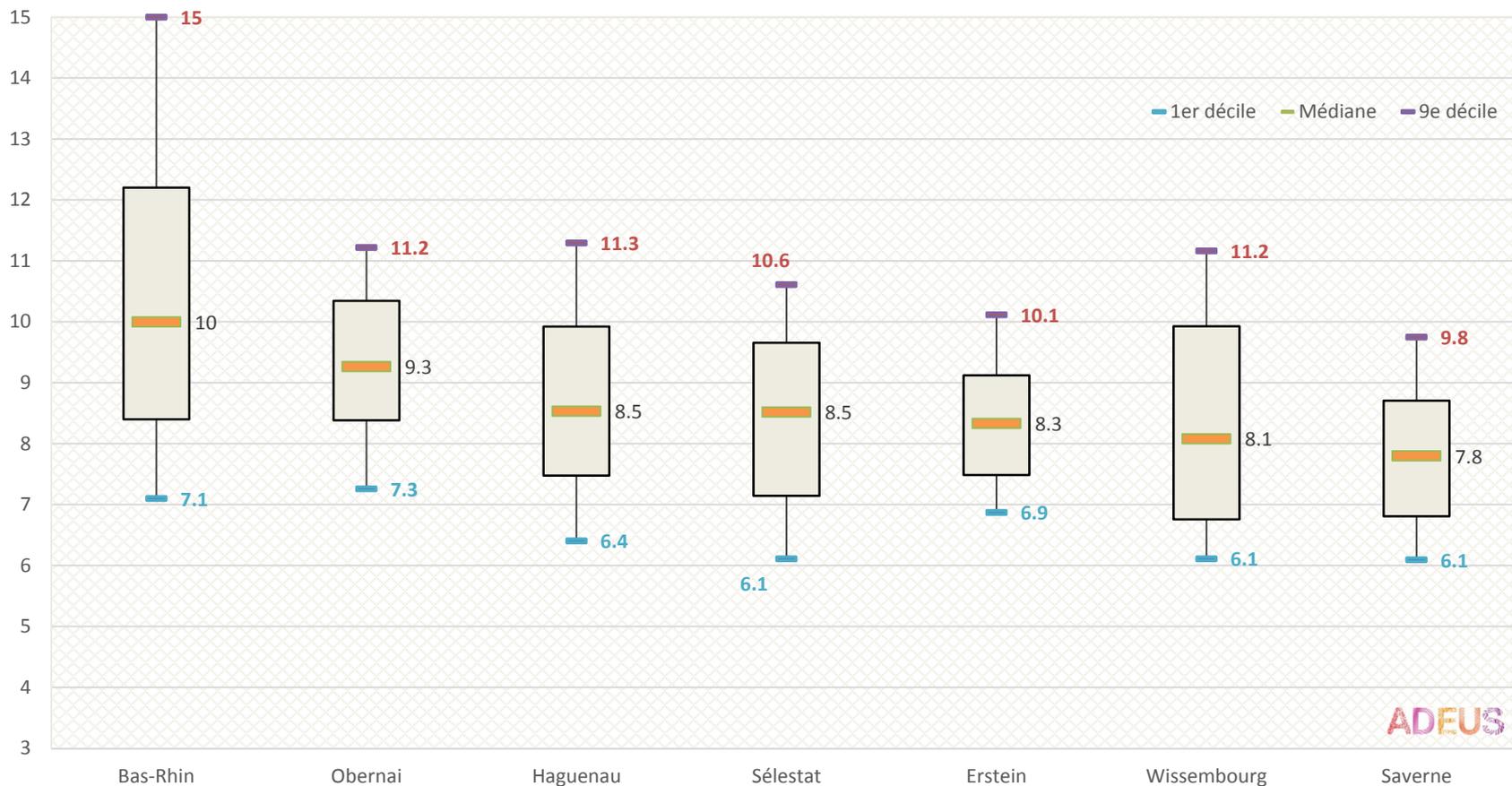
Les niveaux de loyers des grandes villes du département en 2017

Niveaux de loyers en €/m² par grande commune du département

LOYER MÉDIAN EN €/M² DANS LES PRINCIPALES VILLES DU DÉPARTEMENT HORS EUROMÉTROPOLE EN 2017



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



DISPERSION DES LOYERS EN €/M² DANS LES PRINCIPALES VILLES DU DÉPARTEMENT
HORS EUROMÉTROPOLE

Quelques points à retenir

- ⊙ Une diversité des niveaux de loyers sur le territoire :
 - Selon les **EPCI** : une gamme de prix allant de **5,7 €/m²** à **9,8 €/m²**
 - Selon les **villes** du département : une gamme de prix allant de **7,8 €/m²** à **9,3 €/m²**
- ⊙ Une réflexion à engager sur les territoires peu couverts et sur les biais méthodologiques
- ⊙ Les attentes des partenaires à préciser par rapport à l'exploitation de ces données
- ⊙ Des premiers résultats à consolider dans le temps



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

Équipe projet :

Lucile WEILL-BARILLET (co-cheffe de projet), Magali BISET (co-cheffe de projet), Maureen VALADE, Stéphane MARTIN, Pierre DE CADENET, Jean ISENMANN, Alexandra CHAMROUX

PTP 2018 – Projet n° 1.3.1.1

ADEUS – Décembre 2018

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