



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



RÉSEAU EXPÉRIMENTAL D'OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

# OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU BAS-RHIN RÉSULTATS 2016

MAI 2017







OBSERVATOIRE DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

## Observatoire Local des Loyers du Bas Rhin Résultats 2016

Périmètre Eurométropole de Strasbourg + Achenheim<sup>1</sup>

### **Propos introductifs :**

- Contexte, démarche, périmètre

Engagée depuis de nombreuses années dans les questions d'observation des loyers du parc privé, l'Agence de développement et d'urbanisme de Strasbourg (ADEUS) a été désignée par ses partenaires, fin 2012, pour mettre en place l'Observatoire Local des Loyers (OLL), porté par le Ministère du Logement et animé, jusqu'en 2015, par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP), puis depuis par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL).

Ce dispositif s'inscrit dans un réseau national d'observatoires locaux des loyers et a pour objectif d'améliorer la connaissance du parc locatif privé grâce à des informations complètes et homogènes sur l'ensemble du territoire national.

En 2016, le périmètre d'observation porte sur l'Eurométropole de Strasbourg et Achenheim.

- Méthodologie

#### Sur quoi porte l'observatoire ?

L'observatoire local des loyers collecte des données portant sur les logements du parc locatif privé.

Les données collectées par l'observatoire visent à éclairer la connaissance des loyers (hors charges, niveaux et à terme évolution) en s'appuyant sur un échantillon le plus représentatif possible de tous les segments du parc locatif privé, que ce soit en termes :

- de caractéristiques de logements :
  - type de logement : individuel ou collectif,
  - nombre de pièces,
  - époque de construction,
  - etc.
- de localisation,
- d'ancienneté d'emménagement du locataire,
- de type de location (logement loué vide ou meublé),

<sup>1</sup> Par souci de simplification, nous parlerons dans ce document d'un périmètre d'observation portant sur l'Eurométropole de Strasbourg.

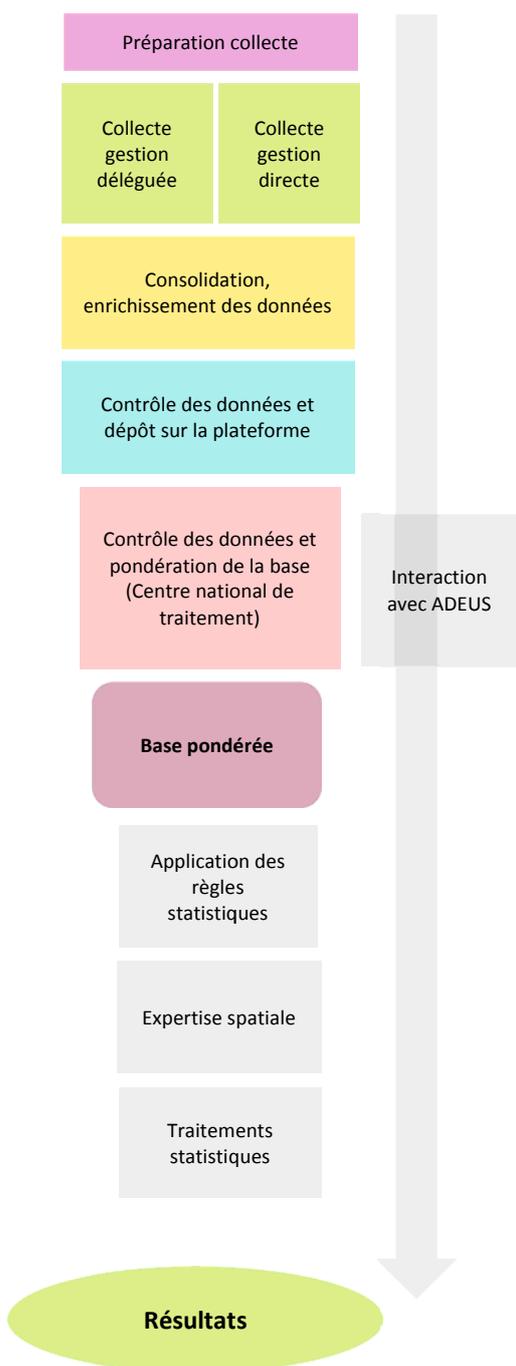
- de mode de gestion :
  - logement en gestion déléguée (gestion locative assurée par un professionnel : agences immobilières, administrateurs de biens, personnes morales, etc.),
  - logement en gestion directe (gestion locative assurée directement par le propriétaire).

Comment les informations sont-elles collectées ?

Plusieurs modes de collecte sont utilisés.

Dans le cas de logements en gestion déléguée, le transfert de fichiers des professionnels est privilégié. Les logements en gestion directe font eux l'objet d'une enquête classique, le plus souvent téléphonique, directement auprès des propriétaires ou le cas échéant auprès du locataire.

Quel travail de consolidation de la base collectée ?



Après la phase de collecte, puis de premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données effectué par l'Oll, l'observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée jusqu'en 2016 par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP). L'OLAP garantit, dès lors, la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles strictes validées par un comité scientifique indépendant.

Les traitements réalisés sur l'échantillon de collecte ont pour objectif d'effectuer des contrôles de cohérence complémentaires et de compléter les données, de les enrichir, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources, de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour, le centre de traitement met à disposition de l'observatoire les données ainsi redressées, pondérées et enrichies en vue de leur traitement, de leur exploitation et de leur diffusion locale.

Pour garantir la justesse et la précision des résultats, le nombre d'enquêtes nécessaires pour effectuer des traitements sur la base de données pondérées (avec redressement) et donc obtenir des résultats doit être supérieur à un minimum fixé par le centre de traitement, en fonction notamment de la dispersion des loyers. C'est ce qui peut expliquer l'absence de certains résultats, car les effectifs obtenus via la collecte ne permettent pas toujours d'être totalement représentatifs du parc existant. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

**La méthodologie de collecte, les règles statistiques de traitement des données et les règles d'utilisation et de diffusion des résultats sont encadrées par le comité scientifique et partagées par l'ensemble des observatoires du réseau.**

- Structure de la collecte effective

En 2016, 8 231 logements ont été collectés, dont 6 943 en gestion déléguée et 1 288 en gestion directe.

#### Répartition de la collecte selon le zonage

Zones	Références collectées
z1	2 905
z2	1 704
z3	1 191
z4	957
z5	741
z6	733

Source : OLL67, 2016, ADEUS

#### Répartition de la collecte selon l'époque de construction

Époque de construction	Références collectées
avant 1946	3545
entre 1946 et 1970	1 091
entre 1971 et 1990	1 552
entre 1991 et 2005	1 153
après 2005	890

Source : OLL67, 2016, ADEUS

#### Répartition de la collecte selon l'ancienneté d'emménagement du locataire

Ancienneté d'emménagement	Références collectées
avant 2006 (10 ans et +)	912
entre 2006-2009 (6- 10 ans)	689
entre 2010-2012 (3-6 ans)	1 415
entre 2013-2014 (1-3 ans)	2 331
en 2015 (moins d'1 an)	2 884

Source : OLL67, 2016, ADEUS

Cette collecte d'informations<sup>2</sup> a fait l'objet d'un traitement par l'OLAP : élimination des doublons et application d'un coefficient de pondération. Aussi, les résultats qui suivent portent sur la base de données retravaillée par l'OLAP, constituée de 7 945 logements locatifs privés loués vides<sup>3</sup> (sur 76 211 existants, soit un taux de sondage dans le parc locatif privé loué vide de 10,4 %), dont 1 168 en gestion directe et 6 777 en gestion déléguée. Le nombre de références traitées sera systématiquement mis en évidence pour chaque variable d'analyse.

<sup>2</sup> Cf. Annexe : Questionnaire

<sup>3</sup> Le traitement des données porte uniquement sur les logements loués vides, l'insuffisance de références collectées pour les meublés ne permettant pas une précision suffisante des résultats.

#### Répartition de la collecte selon le type de logement

Type de logement	Références collectées
collectif	8 076
individuel	155

Source : OLL67, 2016, ADEUS

#### Répartition de la collecte selon le nombre de pièces

Nombre de pièces	Références collectées
1 pièce	1 619
2 pièces	2 676
3 pièces	2 390
4 pièces	1 045
5 pièces et +	501

Source : OLL67, 2016, ADEUS

#### Répartition de la collecte selon le type de location

Type de location	Références collectées
vides	8 016
meublés	215

Source : OLL67, 2016, ADEUS



## **1) Présentation du périmètre observé**

### **Un périmètre lié au contexte législatif...**

Le périmètre d'observation des loyers répond, dans un premier temps, au contexte législatif. En effet, le décret relatif à loi ALUR définit les périmètres des territoires en zone tendue qui devront être dotés d'un OLL.

### **... qui répond au principe de réalité territoriale...**

Affiné avec les partenaires locaux, le périmètre et son découpage prennent en compte une réalité territoriale et fait sens au regard des dynamiques à l'œuvre. Les zones définies s'appuient au préalable sur un découpage infra communal (IRIS) utilisé dans le cadre de l'enquête loyers.

### **... tout en respectant les besoins de représentativité statistique**

Le périmètre retenu doit également répondre à un objectif de représentativité statistique et détenir un volume de logements locatifs privés assez important pour permettre la cohérence et la justesse des résultats.

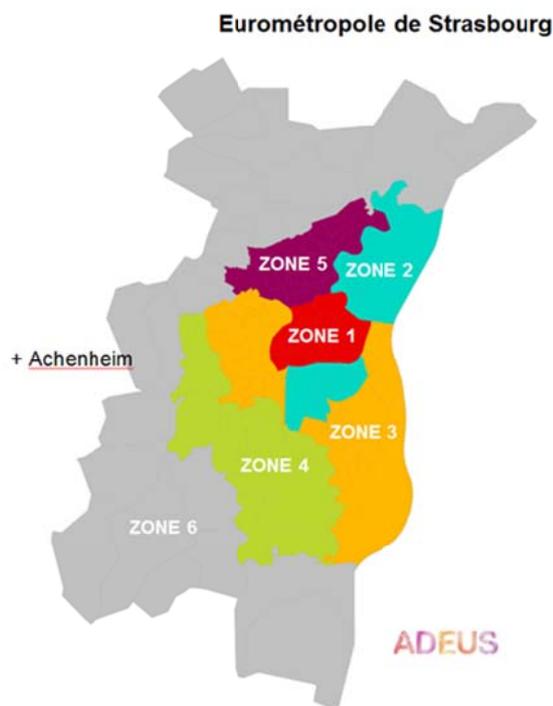
**En prenant en considération ces critères, le périmètre d'observation est, en 2016, composé de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) et de la commune d'Achenheim, découpé en 6 zones :**

- Les **zones 1** (quartiers centraux) et **2** (Robertsau, Neudorf, Meinau Nord) comptent une forte présence de petits logements (notamment étudiants). Le bâti ancien a connu des vagues successives de réhabilitation et est, dans l'ensemble, très attractif pour les locataires. Les zones 1 et 2 bénéficient d'une image très valorisée et présentent, par conséquent, les loyers les plus élevés de l'Eurométropole.
- La **zone 3** (Cronembourg, Hautepierre, Koenigshoffen, Elsau-Montagne verte (Quartiers ouest), Neuhof, Meinau Sud, Port du Rhin) englobe les grands quartiers d'habitat social. Le parc locatif privé se situe dans un contexte de grande proximité avec le locatif social. Les loyers privés y sont parmi les moins élevés de l'Eurométropole strasbourgeoise.
- La **zone 4** (Illkirch-Graffenstaden, Lingolsheim, Ostwald et Eckbolsheim) et la **zone 5** (Schilitigheim, Bischheim, Hoenheim) sont constituées d'un tissu urbain marqué par un passé industriel. Elles se caractérisent par l'importance de l'accession sociale à la propriété. Leur parc de logements est relativement hétérogène, avec un héritage important de logements anciens de type pavillonnaire et un développement parfois très rapide du locatif privé au cours de ces vingt dernières années.
- La **zone 6** englobe l'ensemble des petites communes de l'Eurométropole strasbourgeoise, ainsi qu'Achenheim. Elle compte un parc relativement homogène, constitué principalement de maisons individuelles le plus souvent occupées par leurs propriétaires. Le locatif privé s'y est développé tardivement, sous des formes assez homogènes, comptant proportionnellement beaucoup de grands logements (les petits ménages y sont donc peu présents).

- Représentation cartographique du périmètre OLL 2016 (6 zones) :

- Zone 1** (rouge) : Quartiers centraux
- Zone 2** (cyan) : Robertsau/Neudorf/Meinau Nord
- Zone 3** (orange) : Cronembourg, HautePierre, Koenigshoffen, Elsau-Montagne verte, Neuhoof, Meinau Sud, Port du Rhin
- Zone 4** (vert clair) : Illkirch-Graffenstaden, Eckbolsheim, Lingolsheim, Ostwald
- Zone 5** (violet) : Bischheim, Hoenheim, Schiltigheim
- Zone 6** (gris) : Blaesheim, Eckwersheim, Entzheim, Eschau, Fegersheim, Geispolsheim, Holtzheim, La Wantzenau, Lampertheim, Lipsheim, Mittelhausbergen, Mundolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Oberschaeffolsheim, Plobsheim, Reichstett, Souffelweyersheim, Vendenheim, Wolfisheim +

Eurométropole de Strasbourg (28 communes) + Achenheim



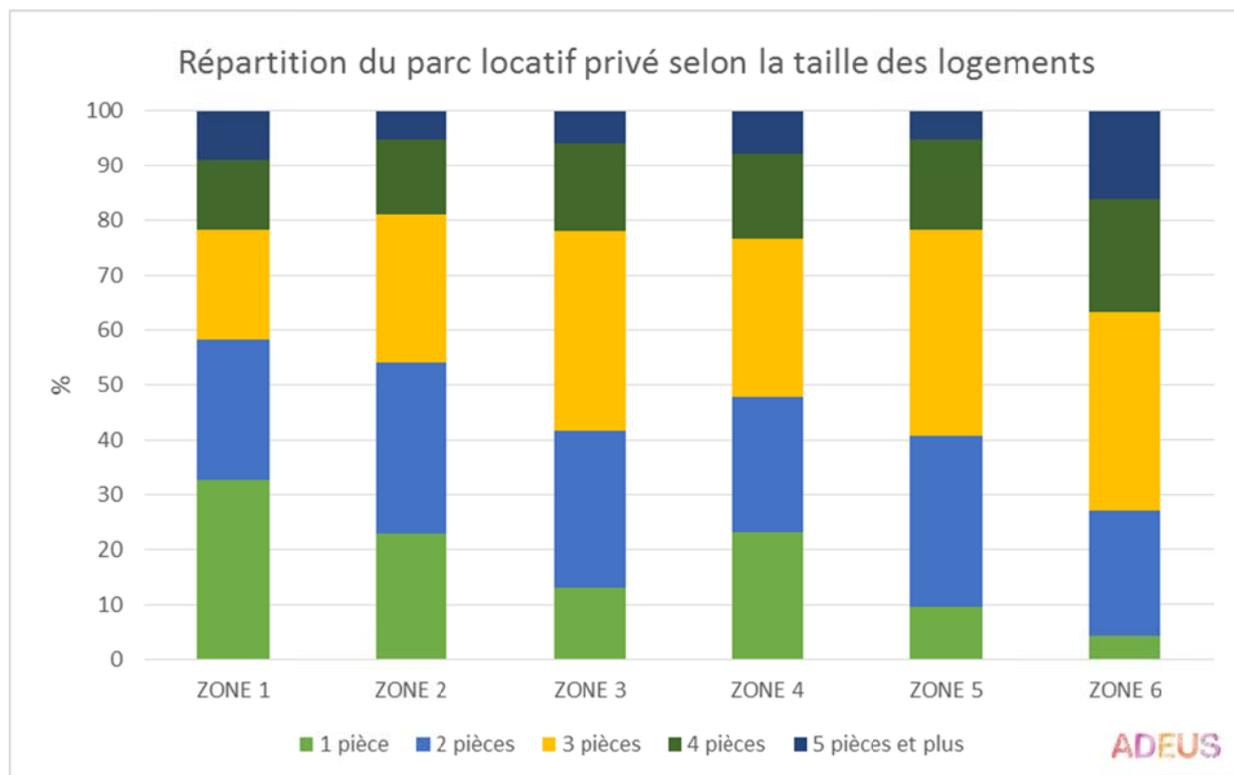
- Le parc locatif privé dans le périmètre observé

Le parc locatif privé en 2013

Zones géographiques	Nombre de logements locatifs privés	Part par rapport à l'ensemble des logements locatifs privés du périmètre OLL 2016	Part de logements locatifs privés de type maison	Part de logements locatifs privés loués meublés
<b>Strasbourg (Zones 1,2,3)</b>				
Quartiers centraux (Zone 1)	31 706	37 %	0,5 %	17 %
Robertsau, Neudorf, Meinau Nord (Zone 2)	16 562	19 %	3 %	12 %
Cronembourg, HautePierre, Koenigshoffen, Elsau-Montagne verte, Neuhoof, Meinau Sud, Port du Rhin (Zone 3)	13 326	16 %	4 %	4 %
<b>Communes urbaines (Zone 4,5)</b>				
Illkirch-Graffenstaden, Eckbolsheim, Lingolsheim, Ostwald (Zone 4)	8 059	9 %	9 %	8 %
Bischheim, Hoenheim, Schiltigheim (Zone 5)	8 852	10 %	6 %	4 %
<b>Petites communes (Zone 6)</b>				
Blaesheim, Eckwersheim, Entzheim, Eschau, Fegersheim, Geispolsheim, Holtzheim, La Wantzenau, Lampertheim, Lipsheim, Mittelhausbergen, Mundolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Oberschaeffolsheim, Plobsheim, Reichstett, Souffelweyersheim, Vendenheim, Wolfisheim, Achenheim	7 172	8 %	20 %	3 %
<b>Total périmètre OLL 2016</b>	<b>85 677</b>	<b>100 %</b>	<b>4 %</b>	<b>11 %</b>

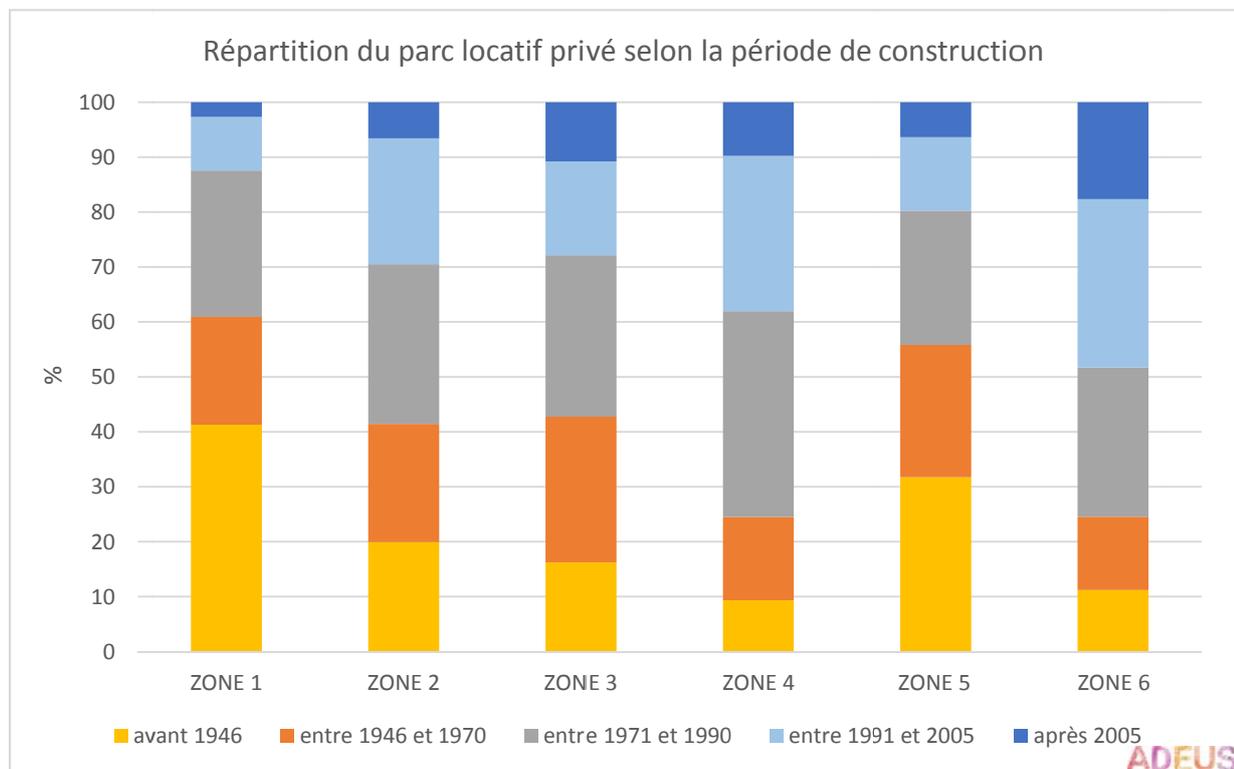
Source : INSEE – RP 2013

Répartition du parc locatif privé en 2013 selon la taille des logements



Source : INSEE – RP 2013

Répartition du parc locatif privé en 2013 selon la période de construction



Source : INSEE – RP 2013



## 2) Les loyers du parc locatif privé au premier semestre 2016

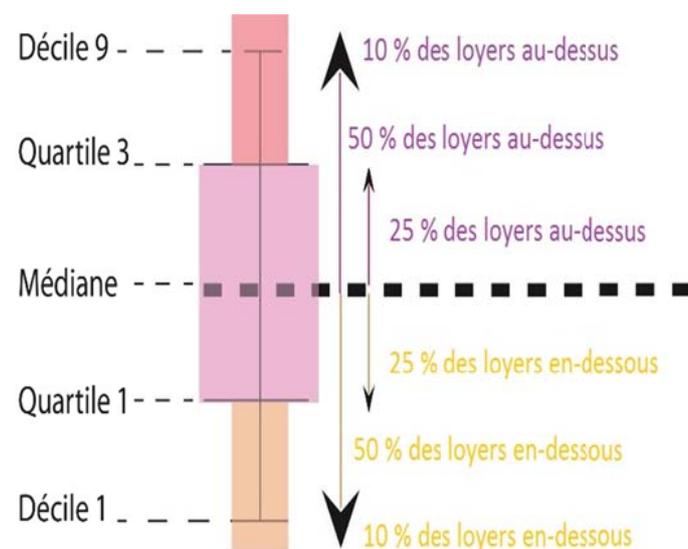
Loyers moyens et médians dans l'Eurométropole de Strasbourg

	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	9,3	8,4	9,4
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	67	112	65
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,2	7,4	8,3
Loyer moyen mensuel (€)	627	940	612
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	9,8	8,6	9,9
3 <sup>ème</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	11,7	9,8	11,9
Nombre d'observations	7 945	150	7 795

Source : OLL67, 2016, ADEUS

### La dispersion des loyers : comment l'appréhender ?

La dispersion des loyers s'interprète 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. Ainsi, 50 % des loyers se situent en-dessous de la valeur médiane et 50 % au-dessus de la valeur médiane. 25 % des loyers se situent en-dessous du quartile 1 et 25 % au-dessus du quartile 3. Enfin, 10 % des loyers se situent en-dessous du décile 1 et 10 % au-dessus du décile 9.



- dispersion des loyers situés au centre - 50% des observations
- dispersion des loyers les plus élevés - 25% des observations
- dispersion des loyers les plus bas - 25% des observations

Ainsi, la moitié des loyers se situent entre le quartile 1 et le quartile 3 (la zone rose au centre du graphique).

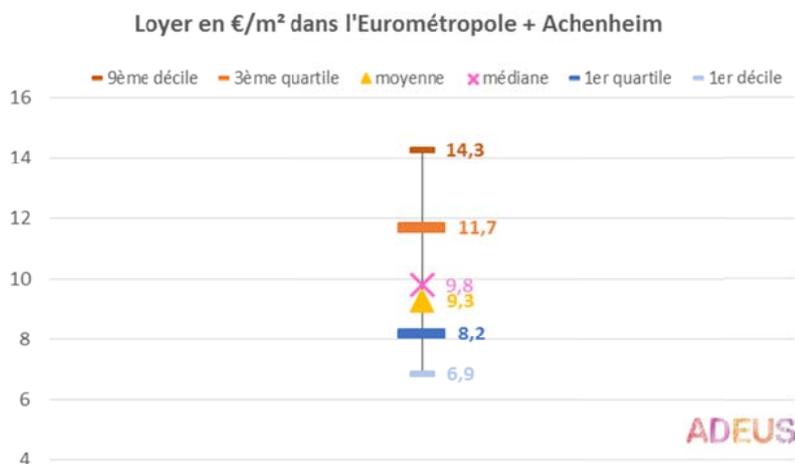
Plus les zones colorées sont étendues, plus la dispersion des loyers est grande.

Plus les zones d'extrémité (décile 1 et décile 9) sont éloignées de la médiane, plus la dispersion des loyers est importante dans les valeurs extrêmes (hautes ou basses).

Une dispersion importante des loyers est révélatrice d'une grande diversité des caractéristiques des logements, qui influencent les niveaux de prix : le nombre de pièces, l'ancienneté d'occupation, l'époque de construction, le type de logements, le mode de gestion, sans oublier l'un des déterminants principaux, la localisation.

### Un loyer médian de 9,8 €/m<sup>2</sup>

La valeur médiane des loyers pour l'ensemble du périmètre d'observation est de 9,8 €/m<sup>2</sup>. La moitié d'entre eux est comprise entre 8,2 €/m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> quartile) et 11,7 €/m<sup>2</sup> (3<sup>ème</sup> quartile), un quart des loyers est inférieur à 8,2 €/m<sup>2</sup> et un quart est supérieur à 11,7 €/m<sup>2</sup>.



⇒ Une dispersion plus forte des loyers au m<sup>2</sup> dans les tranches élevées.

Source : OLL67, 2016, ADEUS

#### Note de lecture des graphiques

- La moitié des loyers est supérieure à 9,8 €/m<sup>2</sup>
- 25 % des loyers sont supérieurs à 11,7 €/m<sup>2</sup>
- 10 % des loyers sont supérieurs à 14,3 €/m<sup>2</sup>
- La moitié des loyers est inférieure à 9,8 €/m<sup>2</sup>
- 25 % des loyers sont inférieurs à 8,2 €/m<sup>2</sup>
- 10 % des loyers sont inférieurs à 6,9 €/m<sup>2</sup>

Nombre d'observations	7 945
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	67
Loyer moyen mensuel (€)	627

Source : OLL67, 2016, ADEUS

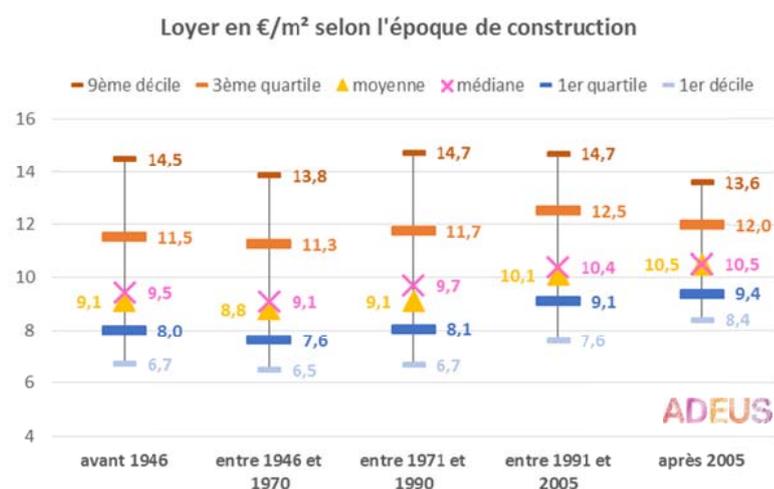
Le loyer moyen est de 9,3 €/m<sup>2</sup>. Il est légèrement en-deçà du loyer médian, ce qui montre qu'en volume, il y a plus de loyers bas que de loyers hauts. Pour autant, la médiane et la moyenne restent proches, ce qui démontre que l'échantillon est homogène (cohérence de la base).

Les niveaux des loyers au m<sup>2</sup> varient selon les caractéristiques des immeubles, des logements et des locataires. Ainsi, l'époque de construction, le nombre de pièce(s), le type de logement, l'ancienneté d'emménagement, le mode gestion, la localisation ont un impact sur le niveau des loyers.

## L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

### Un niveau de loyer plus élevé au m<sup>2</sup> dans les constructions récentes

Les logements situés dans les immeubles les plus récents sont globalement les plus chers. Toutefois, leur dispersion est globalement moindre que pour les logements plus anciens. Ce sont les logements construits entre 1946 et 1970, avec parfois de moins bonnes prestations, qui enregistrent des loyers au m<sup>2</sup> légèrement plus bas que l'ensemble des autres périodes de construction.



Source : OLL67, 2016, ADEUS

### Structure de la base de données pondérée : une majorité de logements édifiés avant 1946

Répartition par époque de construction



- ⇒ Une plus grande dispersion des loyers/m<sup>2</sup> des logements au-dessus de la médiane.
- ⇒ Une dispersion plus importante des loyers/m<sup>2</sup> des logements édifiés entre 1971 et 1990.
- ⇒ Une dispersion moins importante des loyers/m<sup>2</sup> des logements construits après 2005.

Source : OLL67, 2016, ADEUS

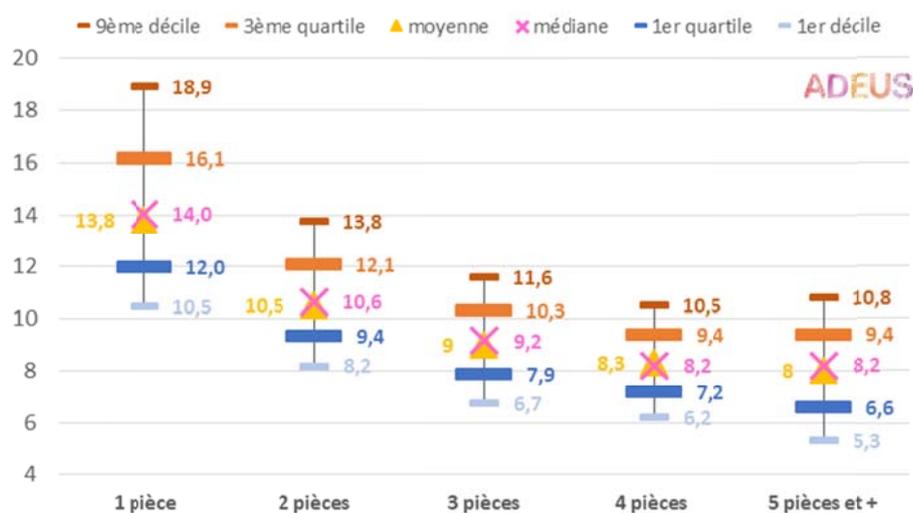
Surface habitable et loyer mensuel selon l'époque de construction

	Avant 1946	Entre 1946 et 1990	Entre 1971 et 1990	Entre 1991 et 2005	Après 2005
<b>Nombre d'observations</b>	3 461	1 012	1 501	1 102	869
<b>Surface habitable moyenne (m<sup>2</sup>)</b>	72	70	62	62	67
<b>Loyer moyen mensuel (€)</b>	650	620	568	623	699

Source : OLL67, 2016, ADEUS

**LE NOMBRE DE PIÈCE(S)****Un niveau de loyer plus élevé au m<sup>2</sup> pour les logements d'une pièce**

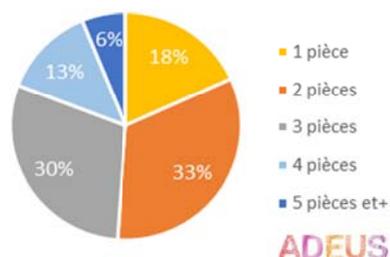
Le prix des logements au m<sup>2</sup> dépend fortement de la taille du logement. Plus le logement est petit, plus son prix au m<sup>2</sup> est élevé. La structure du parc locatif d'une zone est donc à prendre en compte lorsque l'on compare les territoires.

**Loyer en €/m<sup>2</sup> selon le nombre de pièces**

Source : OLL67, 2016, ADEUS

**Structure de la base de données pondérée : une majorité de 2/3 pièces**

Répartition par nombre de pièces



- ⇒ Une plus forte dispersion des loyers/m<sup>2</sup> dans les T1.
- ⇒ Le loyer médian au m<sup>2</sup> décroît avec le nombre de pièces jusqu'aux 4 pièces.

Source : OLL67, 2016, ADEUS

Surface habitable et loyer mensuel selon le nombre de pièces

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
<b>Nombre d'observations</b>	1 449	2 616	2 353	1 036	491
<b>Surface habitable moyenne (m<sup>2</sup>)</b>	29	50	72	94	131
<b>Loyer moyen mensuel (€)</b>	392	521	649	776	1 051

Source : OLL67, 2016, ADEUS

## LE TYPE DE LOGEMENT

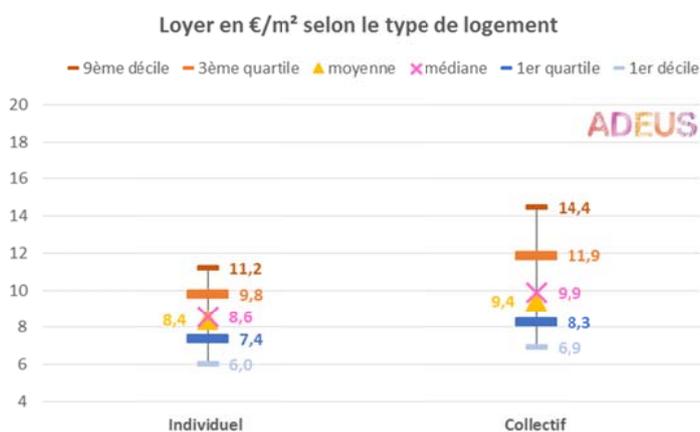
### Un niveau de loyer plus élevé au m<sup>2</sup> dans le collectif

Comparées à l'ensemble des logements de type « appartements », les maisons sont moins chères au m<sup>2</sup>, car elles sont, en moyenne, plus grandes (plus la surface est importante, plus le prix au m<sup>2</sup> baisse, cf. ci-avant). En revanche, comparé à celui des appartements de tailles équivalentes, le loyer au m<sup>2</sup> des maisons est plus élevé. Plusieurs facteurs expliquent cette différence : les maisons sont plus rares, elles sont souvent localisées dans les zones les plus prisées par les ménages et elles offrent généralement des prestations plus complètes (jardins, terrasses, garages, etc.).

*Surface habitable et loyer mensuel selon le type de logement*

	Individuel	Collectif
Nombre d'observations	150	7 795
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	112	65
Loyer moyen mensuel (€)	940	612

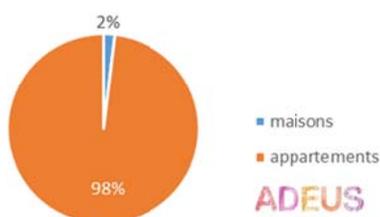
Source : OLL67, 2016, ADEUS



Source : OLL67, 2016, ADEUS

### Structure de la base de données pondérée : très peu d'individuel

Répartition par type de logements



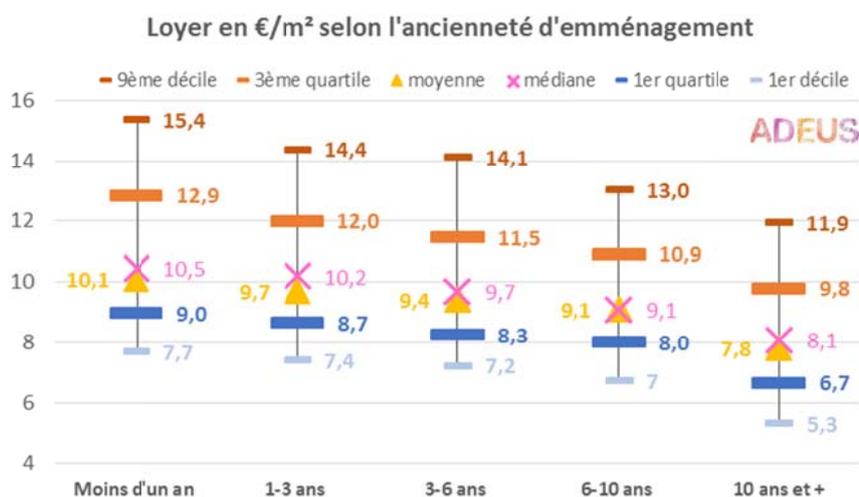
- ⇒ Une dispersion moins importante pour les loyers/m<sup>2</sup> des maisons, en raison de la faible présence de petits logements.
- ⇒ Une plus grande dispersion des loyers/m<sup>2</sup> les plus élevés pour les appartements.

Source : OLL67, 2016, ADEUS

## L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

**Un niveau de loyer au m<sup>2</sup> plus élevé à la relocation** (analyse sur les logements dont le locataire est présent depuis moins d'un an).

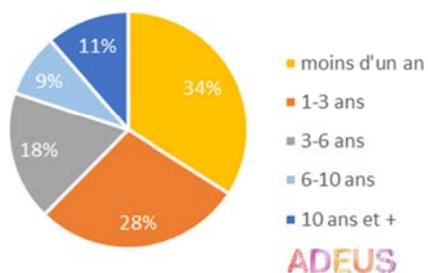
Le loyer au m<sup>2</sup> des emménagés récents est plus élevé puisqu'il est souvent réévalué, parfois à la suite de travaux, au moment d'une relocation. Le taux de rotation des locataires, notamment étudiants, est plus important pour les petits logements, ce qui explique, entre autre, qu'ils soient plus chers au m<sup>2</sup> que les grands logements (cf. ci-avant).



Source : OLL67, 2016, ADEUS

**Structure de la base de données pondérée** : une majorité de locataires emménagés depuis moins d'un an

Répartition selon l'ancienneté d'emménagement



⇒ Un niveau des prix au m<sup>2</sup> plus élevé pour les emménagés récents.

Source : OLL67, 2016, ADEUS

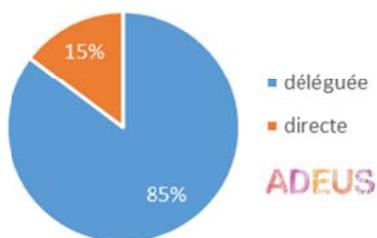
*Surface habitable et loyer mensuel selon l'ancienneté d'emménagement*

	Moins d'un an	1-3 ans	3-6 ans	6-10 ans	10 ans et +
<b>Nombre d'observations</b>	2 705	2 248	1 412	683	897
<b>Surface habitable moyenne (m<sup>2</sup>)</b>	60	66	68	72	79
<b>Loyer moyen mensuel (€)</b>	601	640	645	656	614

Source : OLL67, 2016, ADEUS

**Structure de la base de données pondérée** : forte représentation des logements en gestion déléguée

Répartition par type de gestion



⇒ Des loyers/m<sup>2</sup> globalement plus élevés et plus dispersés en gestion déléguée.

Source : OLL67, 2016, ADEUS

*Surface habitable et loyer mensuel selon le mode de gestion*

	Gestion directe	Gestion déléguée
<b>Nombre d'observations</b>	1 168	6 777
<b>Surface habitable moyenne (m<sup>2</sup>)</b>	72	61
<b>Loyer moyen mensuel (€)</b>	638	614

Source : OLL67, 2016, ADEUS

## LA LOCALISATION

### Un même niveau de loyer au m<sup>2</sup> représente une diversité de situations

Le niveau des loyers dépend du territoire sur lequel se trouve le logement. Les caractéristiques propres au territoire (bien équipé et/ou bien desservi et/ou offrant des conditions rares, espace vert, présence de maisons...) vont induire son attractivité, créer de la concurrence entre les locataires et ainsi avoir un impact sur le niveau des loyers. Au-delà de l'attractivité d'un territoire, les caractéristiques de son parc de logements (présence plus ou moins élevée de petits logements, de logements récents ou de maisons) influenceront également sur le niveau des loyers.

Un loyer au m<sup>2</sup> identique ou quasi identique peut faire référence, selon sa localisation, à des logements aux caractéristiques différentes, comme le montre le tableau suivant :

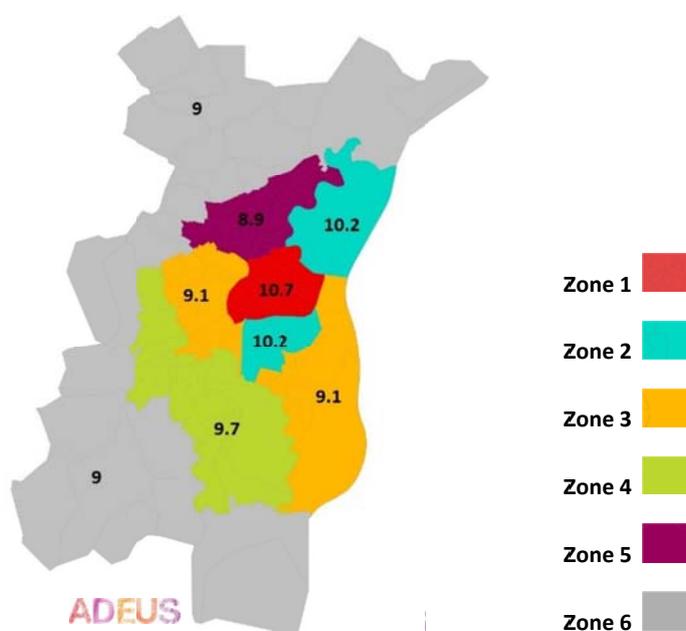
*Exemple de loyer d'un logement selon ses caractéristiques*

Type de construction	Zone	Nombre de pièces du logement	Période de construction	Surface habitable (m <sup>2</sup> )	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )
Appartement	5	3 pièces	Entre 1991 et 2005	70	9,8
Appartement	2	3 pièces	Entre 1991 et 2005	90	9,8
Maison	4	5 pièces et +	Avant 1946	112	9,8
Appartement	2	2 pièces	Avant 1946	41	9,8
Appartement	1	3 pièces	Entre 1971 et 1990	61	9,8

Source : OLL67, 2016, ADEUS

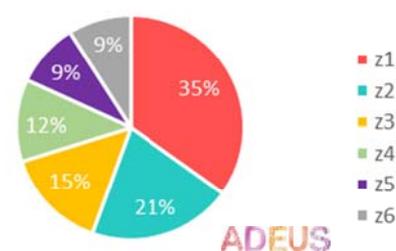
### Des loyers au m<sup>2</sup> plus élevés dans les quartiers centraux

*Loyers médians en €/m<sup>2</sup> par zone*



Source: OLL67, 2016, ADEUS

### Répartition par zones



Source: OLL67, 2016, ADEUS

Loyer en €/m<sup>2</sup> selon la zone

Source : OLL67, 2016, ADEUS

- ⇒ Plus on s'éloigne des quartiers centraux, moins les niveaux de loyers au m<sup>2</sup> sont élevés.
- ⇒ Une zone 5 marquée par des loyers au m<sup>2</sup> plus bas que la zone 4 du fait des caractéristiques intrasèques de ce parc plus ancien.
- ⇒ Une plus grande dispersion des prix pratiqués dans les quartiers centraux (zone 1).  
La nature du parc dans les quartiers centraux est hétérogène et regroupe des biens spécifiques (logements étudiants, logements de standing, etc.).

## Surfaces et loyers selon les zones

Zones	Nombre d'observations	Surfaces moyennes (m <sup>2</sup> )	Loyers moyens mensuels (€)	Loyers médians (€/m <sup>2</sup> )
z1	2 776	66	659	10,7
z2	1 634	63	616	10,2
z3	1 160	66	577	9,1
z4	937	66	599	9,7
z5	726	68	572	8,9
z6	712	84	720	9,0

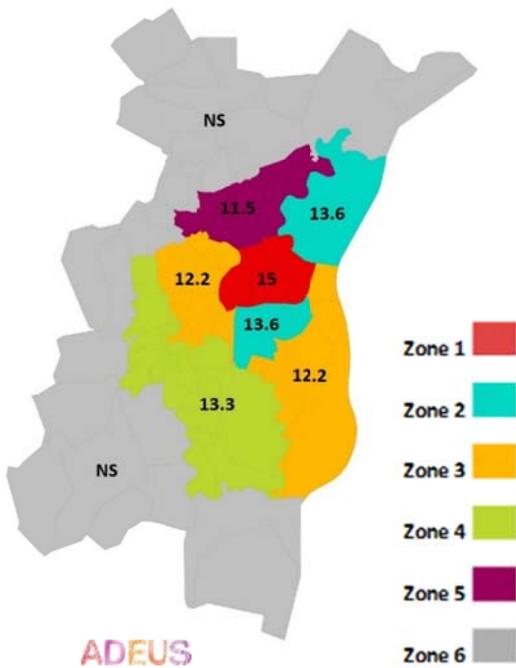
Source : OLL67, 2016, ADEUS

## LE NIVEAU DES LOYERS AU M<sup>2</sup> DU PARC LOCATIF PRIVÉ DANS LES DIFFÉRENTES ZONES, PAR TYPOLOGIE D'APPARTEMENTS

Au regard de la structure de la collecte et afin d'analyser de façon plus précise le niveau des loyers au m<sup>2</sup> par zone, les traitements suivants porteront uniquement sur les appartements, plus nombreux et davantage représentatifs du parc locatif privé existant. De plus, en raisons des seuils statistiques fixés, certains croisements rendent impossible la diffusion des résultats pour les maisons.

Une comparaison des niveaux de loyers au m<sup>2</sup> par typologie de logements permet de réduire les effets de structure des différentes zones et donc d'être plus proche de la réalité.

### Le niveau des loyers au m<sup>2</sup> des logements d'une pièce



Loyers médians en €/m<sup>2</sup> des appartements de 1 pièce dans l'Eurométropole de Strasbourg

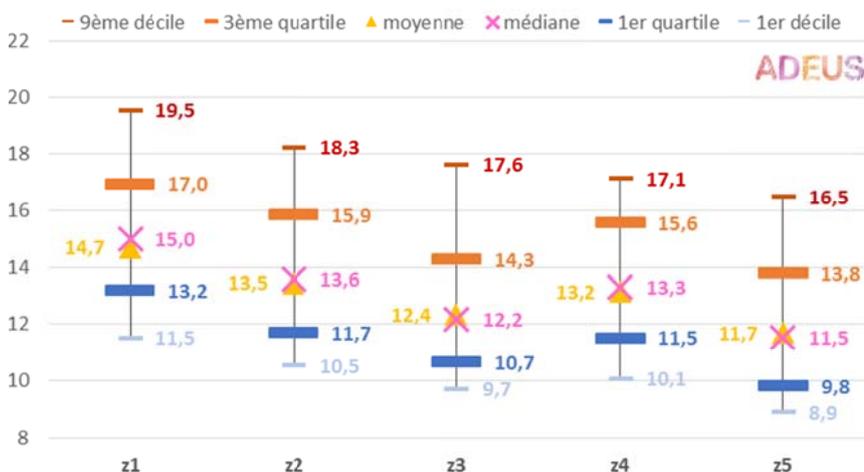
Zones	Nombre d'observations
z1	713
z2	291
z3	170
z4	151
z5	90
z6	32

Source : OLL67, 2016, ADEUS

- ⇒ Un loyer au m<sup>2</sup> plus élevé dans les quartiers centraux.
- ⇒ Une forte différence de prix selon les zones : 3,5 €/m<sup>2</sup> de différence entre la zone 1 et la zone 5.
- ⇒ Des niveaux de loyers globalement hétérogènes.

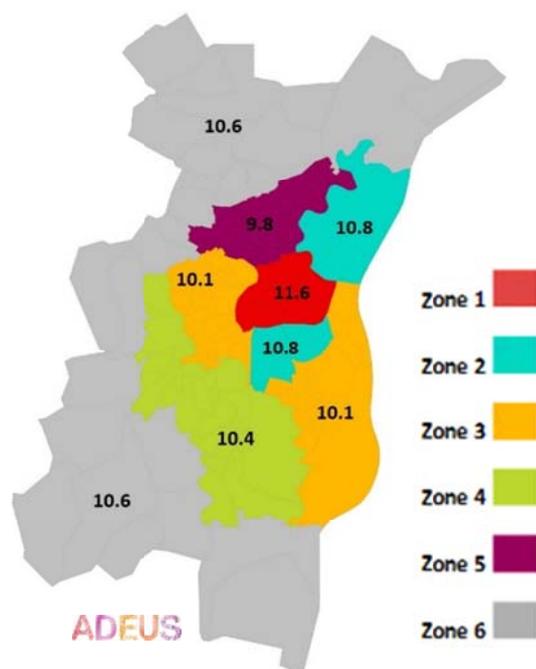
Source : OLL67, 2016, ADEUS

### Loyer en €/m<sup>2</sup> des appartements de 1 pièce par zone



Source : OLL67, 2016, ADEUS

## Le niveau des loyers au m<sup>2</sup> des 2 pièces



Loyers médians en €/m<sup>2</sup> des appartements de 2 pièces dans l'Eurométropole de Strasbourg

Zones	Nombre d'observations
z1	843
z2	638
z3	406
z4	317
z5	226
z6	179

Source : OLL67, 2016, ADEUS

- ⇒ Une plus grande hétérogénéité des niveaux de loyers au m<sup>2</sup> en zone 1 pour les 2 pièces.
- ⇒ Une faible différence de prix des loyers au m<sup>2</sup> selon les zones : 1,8 €/m<sup>2</sup> de différence entre la zone la plus chère et la zone la moins chère.

Source : OLL67, 2016, ADEUS

### Loyer en €/m<sup>2</sup> des appartements de 2 pièces par zone



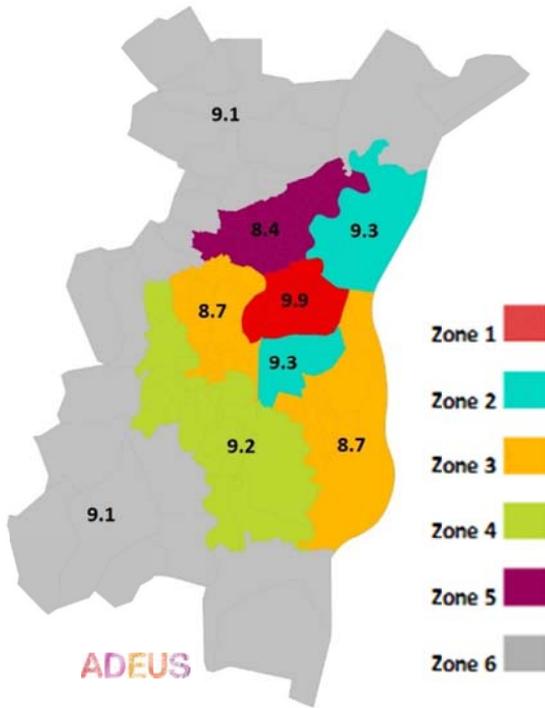
Source : OLL67, 2016, ADEUS

#### Lecture :

Pour les appartements de **2 pièces dans la zone 1** (Strasbourg, quartiers centraux) :

- Le loyer moyen est de 11,3€/m<sup>2</sup>
- Le loyer médian est de 11,6€/m<sup>2</sup>
- 1 appartement sur 10 a un loyer inférieur à 8,5€/m<sup>2</sup>
- 1 appartement sur 4 a un loyer inférieur à 9,8€/m<sup>2</sup>
- 1 appartement sur 4 a un loyer supérieur à 13,3€/m<sup>2</sup>
- 1 appartement sur 10 a un loyer supérieur à 15€/m<sup>2</sup>

**Le niveau des loyers au m<sup>2</sup> des 3 pièces**



Loyers médians en €/m<sup>2</sup> des appartements de 3 pièces dans l'Eurométropole de Strasbourg

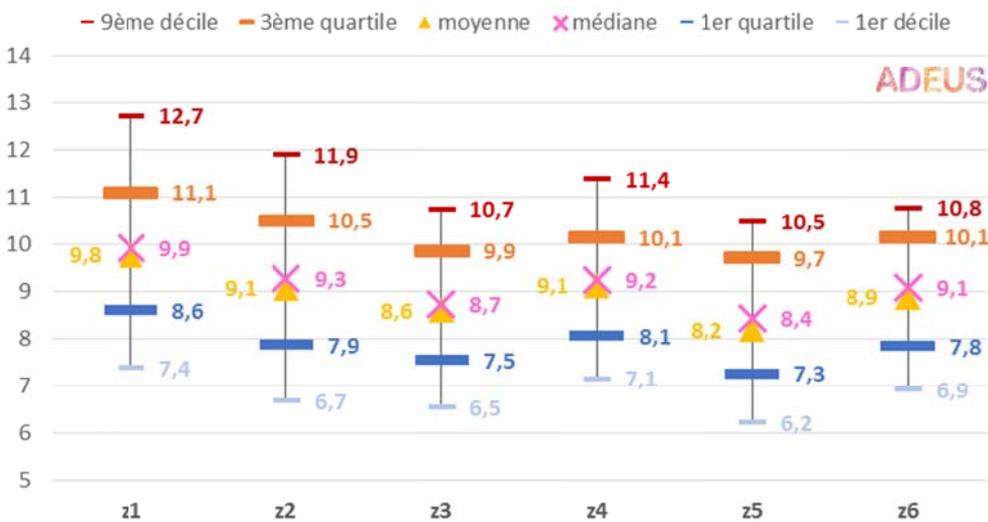
Zones	Nombre d'observations
z1	622
z2	459
z3	400
z4	280
z5	283
z6	292

Source : OLL67, 2016, ADEUS

- ⇒ Une faible différence des prix des loyers/m<sup>2</sup> selon les zones : 1,5 €/m<sup>2</sup> de différence entre la zone la plus chère et la zone la moins chère.
- ⇒ Une plus grande dispersion des niveaux de loyers au m<sup>2</sup> en zone 1 et 2 pour les 3 pièces.

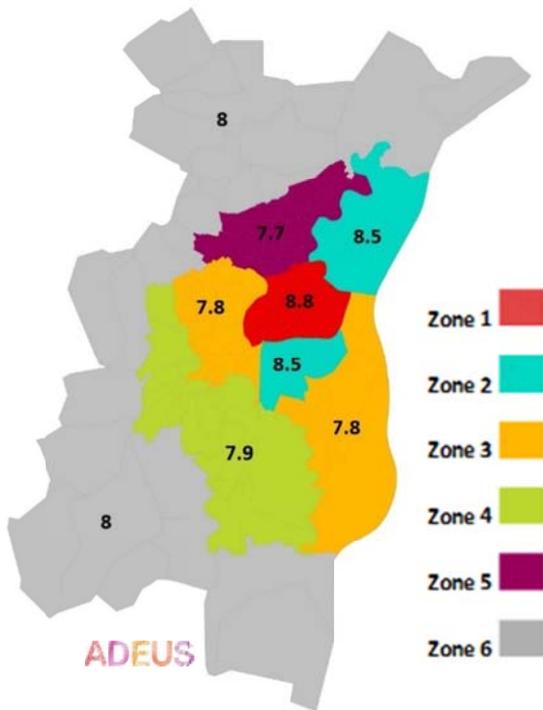
Source : OLL67, 2016, ADEUS

**Loyer en €/m<sup>2</sup> des appartements de 3 pièces par zone**



Source : OLL67, 2016, ADEUS

**Le niveau des loyers au m<sup>2</sup> des 4 pièces**



Loyers médians en €/m<sup>2</sup> des appartements de 4 pièces dans l'Eurométropole de Strasbourg

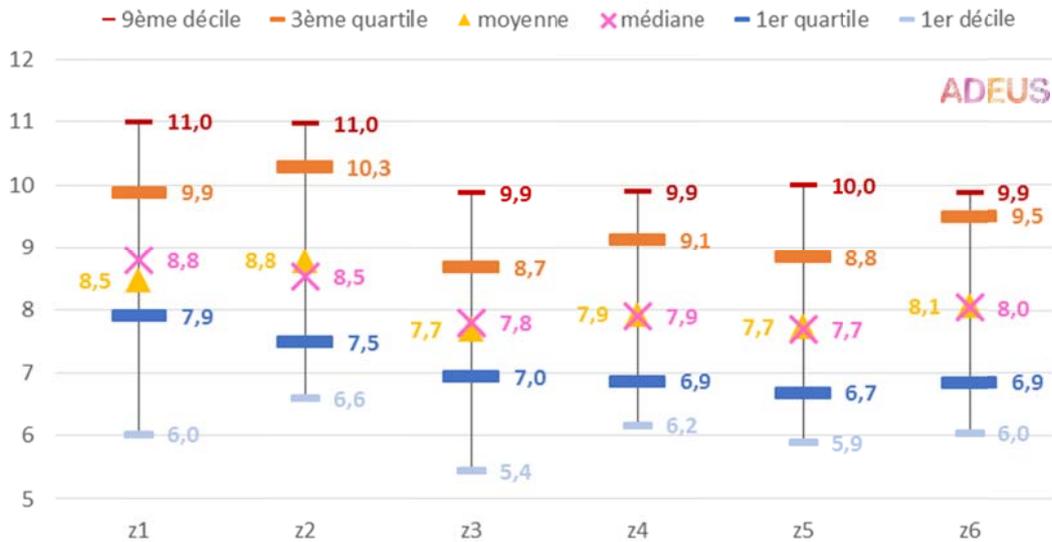
Zones	Nombre d'observations
<b>z1</b>	359
<b>z2</b>	186
<b>z3</b>	134
<b>z4</b>	115
<b>z5</b>	86
<b>z6</b>	112

Source : OLL67, 2016, ADEUS

- ⇒ Une faible différence des prix des loyers au m<sup>2</sup> selon les zones : 1 €/m<sup>2</sup> de différence entre la zone la plus chère et la zone la moins chère.
- ⇒ Des loyers au m<sup>2</sup> plus hétérogènes en zone 1 pour les 4 pièces.

Source : OLL67, 2016, ADEUS

**Loyer en €/m<sup>2</sup> des appartements de 4 pièces par zone**



Source : OLL67, 2016, ADEUS

### Le niveau des loyers au m<sup>2</sup> des 5 pièces et +

En-dessous du 5 pièces, la distinction entre appartements et maisons ne pouvait être faite, car le nombre de maisons dans l'échantillon était insuffisant. En revanche, sur les très grands logements (5 pièces et plus) cette distinction devient pertinente : 16 % des logements de 5 pièces et plus sont des maisons. En zone 6, ce chiffre est encore plus important : 58 % des logements de 5 pièces et plus sont des maisons.

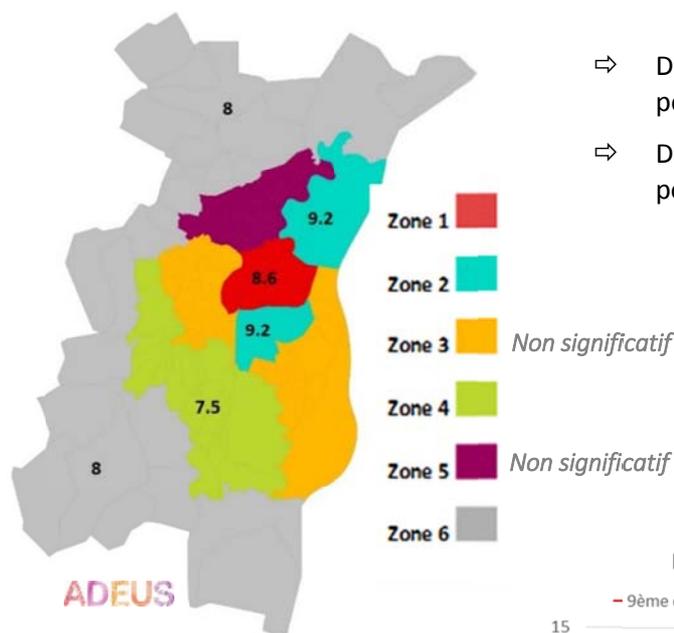
Aussi, pour augmenter la représentativité du parc des logements de 5 pièces et plus, les analyses portent sur l'ensemble du parc (maisons + appartements).

Nombre d'appartements et de maisons selon les zones

Zones	Nombre d'observations totales	Nombre d'appartements	Nombre de maisons
z1	234	232	2
z2	51	46	5
z3	44	35	9
z4	58	42	16
z5	30	25	5
z6	74	31	43

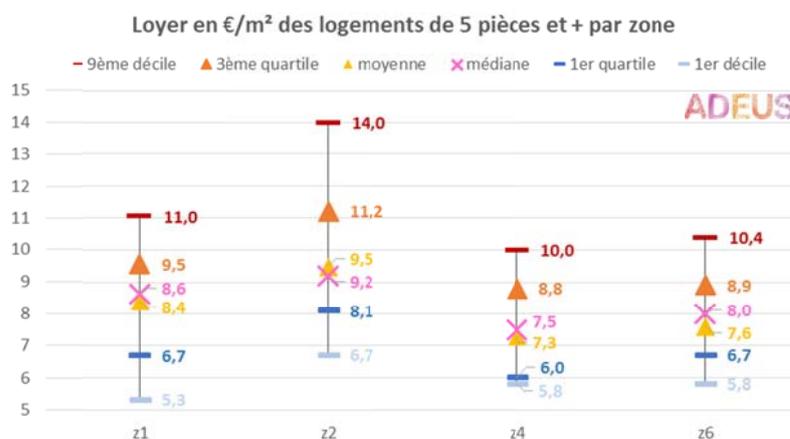
Source : OLL67, 2016, ADEUS

Loyers médians en €/m<sup>2</sup> des logements de 5 pièces et + dans l'Eurométropole de Strasbourg



- ⇒ Des loyers au m<sup>2</sup> plus dispersés et plus élevés en zone 2 pour les 5 pièces et plus.
- ⇒ Des loyers au m<sup>2</sup> plus homogènes et moins chers en zone 4 pour les 5 pièces et plus.

Source : OLL67, 2016, ADEUS



Source : OLL67, 2016, ADEUS

## **PROPOS CONCLUSIFS**

L'analyse des données de l'Observatoire Local des Loyers (OLL) 2016 montre une forte dispersion des loyers au m<sup>2</sup> entre le niveau le plus bas et le niveau le plus élevé dans l'Eurométropole strasbourgeoise. Le territoire métropolitain offre ainsi des possibilités de location dans le secteur privé assez diversifiées.

Ce constat global est toutefois à nuancer.

Les quartiers centraux strasbourgeois (zone 1) présente une offre de petits logements plus importants, mais également bien plus chers. Le centre-ville, bien desservi, proche des universités, apparaît comme très attractif pour un public de jeunes étudiants ou de ménages sans enfant. Les atouts du centre-ville sont également attractifs pour d'autres publics. Aussi, les loyers des grands logements sont parmi les plus élevés, même s'ils tendent à s'harmoniser avec le reste du territoire.

Les quartiers périphériques strasbourgeois et les grandes communes de l'Eurométropole offrent une part de logements plus abordables, tandis que les petites communes proposent surtout des grands logements aux loyers relativement élevés. Ainsi, le loyer global moyen (hors charges) dont le locataire devra s'acquitter est de 720 € dans les petites communes de l'Eurométropole, pour 84 m<sup>2</sup> en moyenne.

Même si les niveaux de loyers pratiqués reflètent des réalités différentes selon les zones de l'observatoire, ceux pratiqués globalement sur l'Eurométropole strasbourgeoise sont parmi les moins chers des grandes agglomérations françaises. Le loyer médian au m<sup>2</sup> bordelais ou lyonnais est plus cher de 1,3 €. Celui de Nantes et Toulouse est également légèrement plus important (respectivement 10,7 € et 10,4 € le m<sup>2</sup>, contre 9,8 € à Strasbourg).

Les caractéristiques propres du logement (taille, date de construction), le mode de gestion, la situation locative ou la localisation déterminent et conditionnent de manière interdépendante les niveaux des loyers. Le cumul de certains de ces facteurs génère des prix élevés. Ainsi, un logement de petite taille, situé dans les quartiers centraux de Strasbourg, coûtera presque le double au m<sup>2</sup> d'un grand logement dans les communes les plus éloignées des quartiers centraux de l'Eurométropole strasbourgeoise.

Aussi, si au vu des données de l'Observatoire Local des Loyers 2016, aucun territoire de la métropole n'est totalement inaccessible à un ménage en locatif, la combinaison entre l'attractivité de certains biens et celle de certains territoires limite les possibilités d'une grande part des ménages aux revenus modestes.

## Annexes récapitulatives

Tableau 1 : Détail par typologie selon les zones

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
<b>Ensemble</b>					
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	13,8	10,5	9	8,3	8
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	29	50	72	94	131
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	12	9,4	7,9	7,2	6,6
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>14</b>	<b>10,6</b>	<b>9,2</b>	<b>8,2</b>	<b>8,2</b>
3 <sup>ème</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	16,1	12,1	10,3	9,4	9,4
<i>Nombre d'observations</i>	1 449	2 616	2 353	1 036	491
<b>Zone 1</b>					
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	14,7	11,3	9,8	8,5	8,4
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	27	49	73	99	142
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	13,1	9,8	8,6	7,5	6,7
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>15</b>	<b>11,6</b>	<b>9,9</b>	<b>8,4</b>	<b>8,6</b>
3 <sup>ème</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	17	13,3	11,1	9,5	9,5
<i>Nombre d'observations</i>	714	845	622	361	234
<b>Zone 2</b>					
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	13,5	10,6	9,1	8,8	9,5
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	29	50	71	91	121
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	11,7	9,5	7,9	7,6	8,1
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>13,6</b>	<b>10,8</b>	<b>9,3</b>	<b>8,7</b>	<b>9,2</b>
3 <sup>ème</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	15,9	12,1	10,5	10,3	11,2
<i>Nombre d'observations</i>	291	638	462	192	51
<b>Zone 3</b>					
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	12,4	9,8	8,6	7,8	ns
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	31	50	70	86	ns
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10,7	9,1	7,5	7,1	ns
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>12,2</b>	<b>10,1</b>	<b>8,7</b>	<b>7,9</b>	<b>ns</b>
3 <sup>ème</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	14,3	10,9	9,8	8,7	ns
<i>Nombre d'observations</i>	170	407	403	136	44
<b>Zone 4</b>					
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	13,2	10,2	9,1	7,9	7,3
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	27	50	72	94	119
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	11,5	9,3	8	6,9	6
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>13,3</b>	<b>10,3</b>	<b>9,2</b>	<b>7,9</b>	<b>7,5</b>
3 <sup>ème</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	15,6	11,5	10,2	8,9	8,8
<i>Nombre d'observations</i>	151	318	284	126	58
<b>Zone 5</b>					
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	11,7	9,7	8,2	7,9	ns
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	30	51	72	90	ns
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	9,8	8,8	7,3	6,7	ns
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>11,5</b>	<b>9,8</b>	<b>8,4</b>	<b>7,8</b>	<b>ns</b>
3 <sup>ème</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	13,8	11,1	9,8	8,8	ns
<i>Nombre d'observations</i>	90	228	288	90	30

## Réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
<b>ZONE 6</b>					
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	ns	10,1	8,9	8,3	7,6
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	ns	51	74	98	136
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	ns	9,1	7,9	7,1	6,7
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>ns</b>	<b>10,6</b>	<b>9,2</b>	<b>8,1</b>	<b>8</b>
3 <sup>ème</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	ns	12,1	10,1	9,6	8,9
Nombre d'observations	33	180	294	131	74

Source : OLL67, 2016, ADEUS

Tableau 2 : Détail par époque de construction selon les zones

	avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
<b>Ensemble</b>					
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	9,1	8,8	9,1	10,1	10,5
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	72	70	62	62	67
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8	7,6	8,1	9,1	9,4
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>9,5</b>	<b>9,1</b>	<b>9,7</b>	<b>10,4</b>	<b>10,5</b>
3 <sup>ème</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	11,5	11,3	11,7	12,5	12
Nombre d'observations	3 461	1 012	1 501	1 102	869
<b>ZONE 1</b>					
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	9,5	9,5	11,4	12	11,9
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	74	67	47	55	72
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,4	8,2	10,4	10,9	10,1
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>9,9</b>	<b>10,4</b>	<b>12,1</b>	<b>13,2</b>	<b>12,3</b>
3 <sup>ème</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	12,6	12,9	15	14,7	14
Nombre d'observations	1 616	488	420	170	82
<b>ZONE 2</b>					
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	9,3	8,8	9,8	10,4	11,8
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	64	68	57	60	68
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,2	7,7	8,9	9,8	10,5
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>9,6</b>	<b>9</b>	<b>10,6</b>	<b>10,8</b>	<b>11,5</b>
3 <sup>ème</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	11,6	10,2	12,2	12,8	13
Nombre d'observations	674	212	307	246	195
<b>ZONE 3</b>					
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	8,3	8,3	8,1	9,7	9,8
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	70	71	68	59	63
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,4	7	7,4	8,7	8,9
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>8,6</b>	<b>8,5</b>	<b>8,6</b>	<b>10</b>	<b>10,1</b>
3 <sup>ème</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10,1	10	9,8	10,9	11
Nombre d'observations	393	90	221	209	247
<b>ZONE 4</b>					
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	8,4	8,1	8,9	9,7	10,8
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	77	78	63	60	58
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,5	7	8,1	9,2	10
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>8,9</b>	<b>8,1</b>	<b>9,2</b>	<b>10,4</b>	<b>10,9</b>
3 <sup>ème</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10,2	9,9	11,1	12,1	12
Nombre d'observations	249	85	283	212	108

## Réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers

	avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
<b>ZONE 5</b>					
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	8,5	7,9	7,7	9,4	10
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	67	74	70	62	63
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7,7	6,8	7	8,6	9,1
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>8,8</b>	<b>8,3</b>	<b>8,8</b>	<b>9,8</b>	<b>10,3</b>
3 <sup>ème</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10,2	10	9,6	10,9	11,1
Nombre d'observations	341	84	130	106	65
<b>ZONE 6</b>					
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	7,8	8,1	8	9,1	9,9
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	85	90	91	78	77
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	7	6,9	7,2	8,3	9
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>8,2</b>	<b>8,1</b>	<b>8,3</b>	<b>9,4</b>	<b>10,2</b>
3 <sup>ème</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	9,9	9,3	9,6	10,6	11
Nombre d'observations	188	53	140	159	172

Source : OLL67, 2016, ADEUS

Tableau 3 : Détail par ancienneté d'emménagement selon les zones

	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 6 ans	De 6 à 10 ans	Plus de 10 ans
<b>Ensemble</b>					
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	10,1	9,7	9,4	9,1	7,8
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	60	66	68	72	79
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	9	8,7	8,3	8	6,7
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>10,5</b>	<b>10,2</b>	<b>9,7</b>	<b>9,1</b>	<b>8,1</b>
3 <sup>ème</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	12,9	12	11,5	10,9	9,8
Nombre d'observations	2705	2248	1412	683	897
<b>ZONE 1</b>					
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	10,9	10,5	10,3	9,4	8
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	56	64	65	75	88
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	9,7	9,4	9,1	8,4	7,1
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>11,7</b>	<b>11,4</b>	<b>10,9</b>	<b>9,7</b>	<b>8,3</b>
3 <sup>ème</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	14,8	13,7	13,5	12,1	10,2
Nombre d'observations	976	774	504	216	306
<b>ZONE 2</b>					
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	10,3	10,1	9,9	9,5	8,1
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	59	62	65	67	68
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	9,2	9	8,8	8,3	6,9
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>10,8</b>	<b>10,5</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>8,4</b>
3 <sup>ème</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	12,5	12,2	12,1	11,7	10,2
Nombre d'observations	590	502	271	124	147
<b>ZONE 3</b>					
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	9,3	9,1	8,4	8,7	7,6
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	62	64	76	64	71
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,5	8,3	7,5	7,4	6
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>9,8</b>	<b>9,3</b>	<b>8,6</b>	<b>8,7</b>	<b>8,2</b>
3 <sup>ème</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10,7	10,5	10,4	10,5	9,8
Nombre d'observations	397	300	200	117	146

## Réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers

	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 6 ans	De 6 à 10 ans	Plus de 10 ans
<b>ZONE 4</b>					
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	9,4	9,4	9,4	8,9	8
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	61	66	66	67	74
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,8	8,4	8,1	7,8	6,5
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>10,2</b>	<b>10</b>	<b>9,7</b>	<b>8,9</b>	<b>8,6</b>
3 <sup>ème</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	12	11,8	11,2	9,9	10,1
<i>Nombre d'observations</i>	299	309	149	84	96
<b>ZONE 5</b>					
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	9,6	8,7	8,7	8,8	7
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	59	68	65	67	78
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,7	8,1	7,7	8,3	6,3
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>9,9</b>	<b>9,1</b>	<b>9</b>	<b>8,7</b>	<b>7,5</b>
3 <sup>ème</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	11,6	10,4	10,3	9,4	8,6
<i>Nombre d'observations</i>	218	190	129	72	117
<b>ZONE 6</b>					
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	9	9	8,4	8,6	7,5
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	78	83	81	95	88
1 <sup>er</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	8,1	8	7,6	7,3	6,3
<b>Loyer médian (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>9,5</b>	<b>9,3</b>	<b>8,8</b>	<b>8,6</b>	<b>8,1</b>
3 <sup>ème</sup> quartile (€/m <sup>2</sup> )	10,5	10,8	9,7	9,8	9,9
<i>Nombre d'observations</i>	225	173	159	70	85

Source : OLL67, 2016, ADEUS

## Réseau des OLL - Questionnaire 2016

<b>1. Identifiant logement de l'OLL</b> -----	<b>2. Source</b> 1. Administrateurs de biens 2. Agences immobilières 3. Personnes morales 4. Autres professionnels (notaires...) 5. Bailleurs en gestion directe 6. Locataires en gestion directe 7. Autres sources	<b>3. Mode de collecte</b> 1. Transfert de fichiers 2. Classique (rendez-vous, téléphone, mail...) 3. Internet 4. Données centralisées
<b>4. Date d'enquête</b> -- -- 16  Enquête précédente -- -- --	<b>5. Adresse du logement</b> N° ----- B/T/Q -- Type de rue -----  Nom de rue -----  Compl. Adresse -----  CP ----- Commune -----	<b>6. Insee</b> <b>Zone</b> <b>Iris</b> <b>Sec. Cadas.</b> <b>Parcelle</b> -----
<b>7. Date de référence</b> si autre que le 1 <sup>er</sup> janvier -- -- --	<b>8. Si enquête auprès d'un professionnel</b> N° de carte G (ou T) ----- N° de gestion du logement ----- Raison sociale -----	
21. Remarques pour le centre national de traitement -----		

Description de l'immeuble				
<b>31. Type d'habitat</b> 1. individuel 2. collectif --	<b>32. Epoque de construction</b> 1. avant 1919    à défaut 2. 1919-1945    3. avant 1946 4. 1946-1970 5. 1971-1990 6. 1991-2005 7. après 2005 --	<b>33. Année de construction</b> -----	<b>34. Type de propriété</b> 1. mono 2. copropriété --	<b>35. Équipement</b> 1. oui, 2. non  Asc.    Interphone    Vidéophone Gardien    Digicode -----

Description du logement						
<b>41. Nombre de pièces</b> --	<b>42. Surface</b> ----- m <sup>2</sup>	<b>43. Étage</b> --	<b>44. Annexes</b> 1. oui, 2. non  Parking, Balcon si inclus    Jardin dans loyer	<b>45. Nombre de WC</b> <b>SdB</b> --    --	<b>46. Type de chauffage</b> 1. individuel 2. collectif --	<b>47. Type de propriétaire</b> 1. particulier 2. personne morale --

Informations relatives au bail					
<b>50. DPE consommation énergétique lettre</b> --	<b>51. Type de location</b> 1. vide 2. meublé --	<b>52. Type de gestion</b> 1. déléguée 2. directe --	<b>53. Catégorie de location</b> 1. libre 2. conventionnée 3. défiscalisée --	<b>54. Date d'entrée du locataire</b> -----	<b>55. Première location si emménagé depuis le 1<sup>er</sup> janvier N-1</b> 1. oui, 2. non --
<b>56. Loyer mensuel hors charges à la date d'enquête</b> 1 an avant (si évol.) -----, -- € 2016 -----, -- €		<b>57. Loyer mensuel hors charges à la date de référence (1<sup>er</sup> janvier en général)</b> 1 an avant (si évol.) -----, -- € 2016 -----, -- €		<b>58. Provisions mensuelles pour charges à la date d'enquête</b> 1 an avant (si évol.) -----, -- € 2016 -----, -- €	

<b>90. Accord pour transmission</b> 1. oui, 2. Non --
---





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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**

Équipe projet : **Sabine Vetter** (chef de projet ODH),  
**Amandine Herbeth** (Responsable Parc Privé),  
**Lucile Weill-Barillet, Magali Biset, Fanny Chailloux,**  
**Pierre de Cadenet, Youssef Katiri, Pierre Reibel**

PTP 2017 - N° projet : 1.3.1.1

© ADEUS - Mai 2017

Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables  
sur le site de l'ADEUS [www.adeus.org](http://www.adeus.org)