



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

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 RÉSEAU D'OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU BAS-RHIN RÉSULTATS 2017

PÉRIMÈTRE EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

JUIN 2018



⇒ UN OUTIL AU SERVICE DE TOUS

Depuis 2013 (loi ALUR), les observatoires locaux des loyers (OLL) se sont développés prioritairement sur les zones tendues du territoire national. Il existe aujourd'hui 29 observatoires locaux des loyers. Ils ont pour objectif d'améliorer la connaissance du marché locatif privé, tant au niveau national qu'au niveau local. Ils sont un outil majeur dans l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques locales de l'habitat. Les observatoires locaux des loyers apportent un appui, par exemple, pour déterminer la localisation et le volume des programmes de logements neufs, privés ou locatifs sociaux, ainsi que dans le conventionnement du parc locatif privé (ANAH) et la conception des opérations de réhabilitation du parc privé.

Les observatoires partagent les mêmes méthodes, diffusent des résultats fiables et comparables tout en répondant au mieux à la diversité des questions posées par leurs partenaires locaux.

Sur le Bas-Rhin, l'Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise (ADEUS) a été désignée par ses partenaires, fin 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 et a été suivi, 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). L'État et les collectivités locales (Eurométropole de Strasbourg) sont donc associés aux instances décisionnelles, tout comme l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL67). L'analyse porte, pour l'heure, sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, mais il pourrait être envisagé prochainement d'étendre l'observation à tout le département ou à certains territoires (exemple des villes moyennes).



⇒ UN ÉCHANTILLON REPRÉSENTATIF

L'observatoire local des loyers collecte des données portant sur les logements du parc locatif privé. La collecte ne concerne donc pas les logements du parc social (HLM et SEM), 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. Ces objectifs sont déclinés par type de location (meublé/vidé), type de bien (appartement/maison), typologie (nombre de pièces) et localisation géographique. Les informations recueillies concernent surtout les niveaux de loyers, mais aussi les caractéristiques détaillées du contrat de location, du logement ainsi que de l'immeuble. Avant exploitation et diffusion des résultats, les données sont ensuite redressées et enrichies.

La méthodologie de collecte, les règles statistiques de traitement des données et les règles d'utilisation et de diffusion des résultats sont élaborées par le Comité scientifique, contrôlées par le Centre national de traitement et partagées par l'ensemble des observatoires du réseau.

Ainsi, seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 observations sont publiés.

⇒ LA CONSOLIDATION DE LA BASE

Une fois les données collectées, elles sont harmonisées et contrôlées afin de garantir la cohérence de l'échantillon (suppression des doublons, enrichissement et consolidation des informations grâce à des sources externes, etc.). Puis les données sont envoyées au Centre national de traitement géré par l'ANIL, qui garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations. Une fois les contrôles réalisés, les données sont redressées et pondérées et permettent une analyse précise basée sur 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 soit envoyées par le niveau national (une partie du réseau FNAIM uniquement), soient directement collectées auprès des agences immobilières et administrateurs de biens. En 2017, l'OLL 67 a bénéficié d'une collaboration avec **31** partenaires professionnels de l'immobilier, dont **5** nouveaux cette année. Ce partenariat a permis d'atteindre **186 %** des objectifs en gestion déléguée.

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. L'enquête de 2017 nous a permis d'atteindre **99 %** des objectifs en gestion directe.

	Objectifs	Collecte	%
Appartements	7 764	13 867	179%
Maisons	391	170	43%
1 pièce	1 301	2 602	200%
2 pièces	2 342	4 788	204%
3 pièces	2 497	4 169	167%
4 pièces	1 316	1 734	132%
5 pièces et plus	700	744	106%

2015	2016	2017
5 zones	6 zones	6 zones
Objectif de 6 835 logements	Objectif de 8 107 logements	Objectif de 8155 logements
16 agences immobilières collectées	27 agences immobilières collectées	31 agences immobilières collectées
Objectif largement dépassé (142%) mais inégalités dans la collecte (limites d'utilisation)	Objectif atteint (102%) avec rééquilibrage de la collecte et meilleure qualité des données	Objectif atteint de 172% . Soit 18% du parc locatif privé collecté => excellente représentativité de l'échantillon
Traitements limités (a minima)	Grandes possibilités de traitements	Des traitements plus précis possibles

14 037
références collectées

18 % du parc locatif
privé du territoire

5 007 logements déjà
observés l'année précédente

789 emménagés
récents (moins d'un an)

La progression de la collecte en 2017 permet des résultats et des traitements plus fins et plus précis. Elle est toutefois à nuancer pour la collecte des maisons qui n'atteint pas la moitié des objectifs.

CONTEXTE LOCAL

⇒ L'HABITAT SUR L'EUROMÉTROPOLE

35 % de propriétaires

20 % de maisons

54 % de locataires

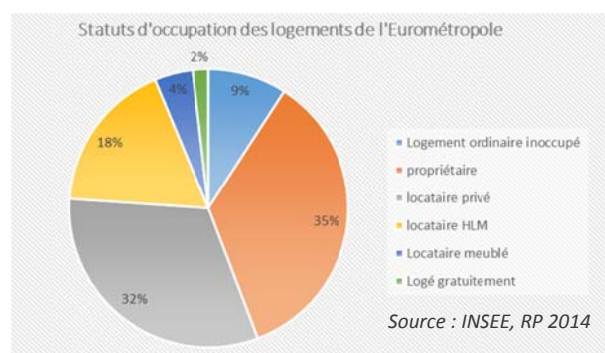
4 % de locations meublées

77 483 logements dans
le parc locatif privé

42 994 logements
dans le parc social

Une majorité de locataires

De par son héritage historique inséré dans la culture rhénane, l'Eurométropole de Strasbourg se caractérise par un parc essentiellement composé de locataires. Dans la commune de Strasbourg, la part de locataires est encore plus élevée et atteint 63 %. La location dans le parc privé concerne 32 % des ménages.



⇒ LE PARC LOCATIF PRIVÉ

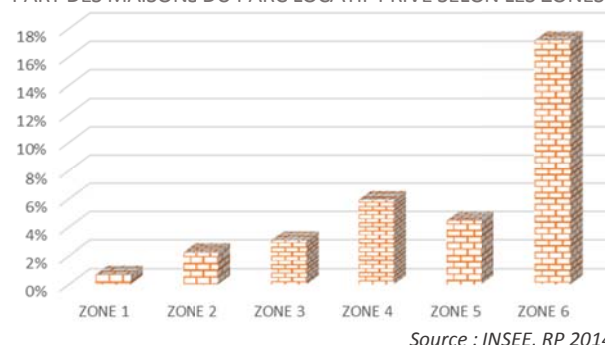
Des petits logements à Strasbourg

Les petits logements sont davantage représentés à Strasbourg (zones 1 et 2), dont le parc privé se compose de près de la moitié de T1 ou de T2.

Une majorité de T3 dans les zones périphériques

Dans les zones périphériques en revanche, l'offre en logement de 3 pièces est la plus importante quelle que soit la zone.

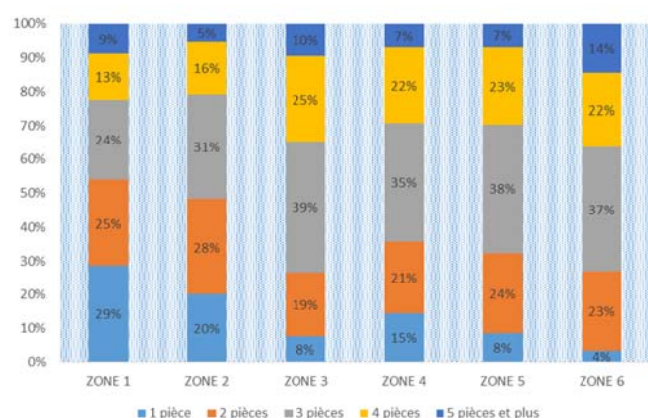
PART DES MAISONS DU PARC LOCATIF PRIVÉ SELON LES ZONES



Les grands logements plus présents dans les petites communes de l'Eurométropole

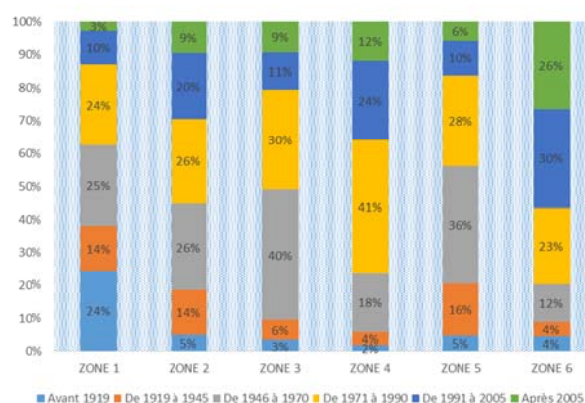
Les petites communes de l'Eurométropole sont davantage composées de grands logements, qui représentent 14 % du parc locatif privé en zone 6 pour les T5 et plus. La part des maisons dans ce secteur atteint par ailleurs 17 %, contre 1 % dans l'hypercentre strasbourgeois et moins de 6 % dans les autres zones de l'Eurométropole.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR ZONE



Source : INSEE, RP 2014

RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR ZONE SELON L'ÉPOQUE



⇒

Source : INSEE, RP 2014

⇒ LES SIX ZONES D'OBSERVATION SUR L'EUROMÉTROPOLE

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 font 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.

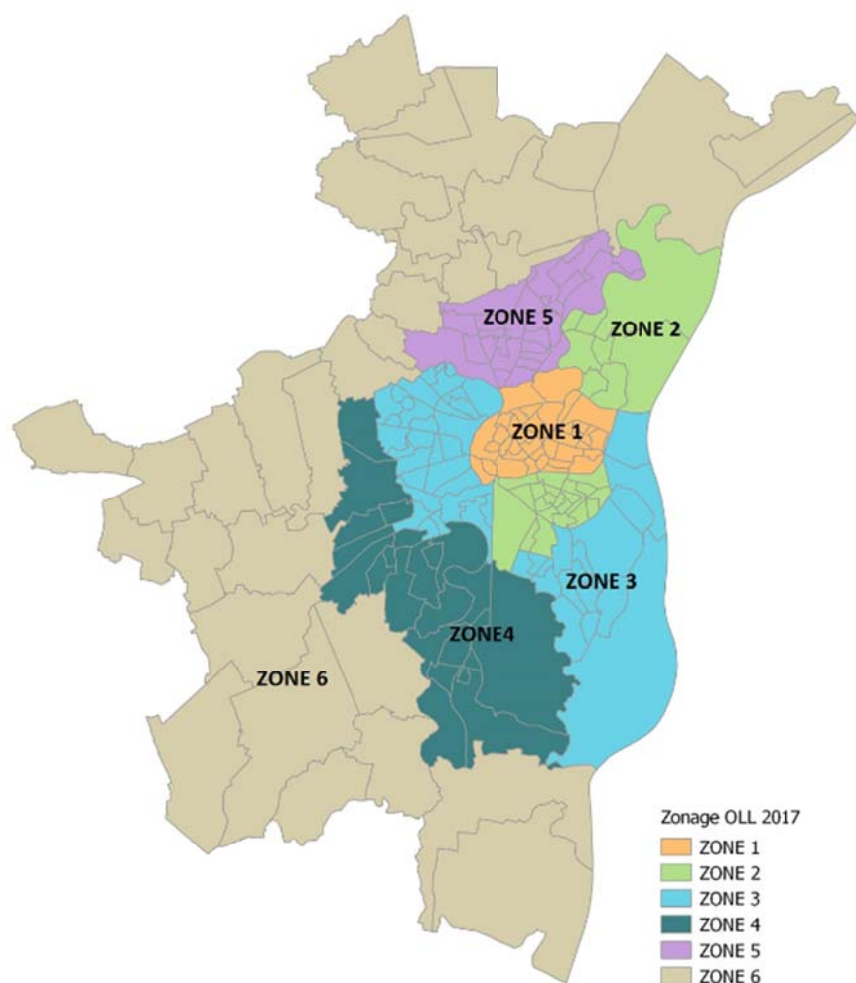
... tout en respectant les besoins de représentativité statistique

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 2017, composé de l'Eurométropole de Strasbourg, découpée 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** (Cronenbourg, 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** (Schiltigheim, Bischheim, Hoenheim) sont constituées pour la plupart 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. 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 2017 (6 zones) :



Zone 1 : Quartiers centraux

Zone 2 : Robertsau/Neudorf/Meinau Nord

Zone 3 : Cronenbourg, Elsau-Montagne verte, Hautepierre, Koenigshoffen, Meinau Sud, Neuhof, Port du Rhin

Zone 4 : Eckbolsheim, Illkirch-Graffenstaden, Lingolsheim, Ostwald

Zone 5 : Bischheim, Hoenheim, Schiltigheim

Zone 6 : Achenheim, Blaesheim, Breuschwickersheim, Eckwersheim, Entzheim, Eschau, Fegersheim, Geispolsheim, Hangenbieten, Holtzheim, Kolbsheim, Lampertheim, La Wantzenau, Lipsheim, Mittelhausbergen, Mundolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Oberschaeffolsheim, Osthoffen, Plobsheim, Reichstett, Souffelweyersheim, Vendenheim, Wolfisheim

Source : OLL67, 2017, ADEUS

LES NIVEAUX DE LOYERS SUR L'EUROMÉTROPOLE EN 2017

⇒ COMPARAISON NATIONALE : LES VILLES CENTRE

Un niveau de loyer modéré pour une ville densément peuplée

La ville de Strasbourg, avec une population légale de près de 280 000 habitants, présente un des niveaux de loyers les plus bas par rapport aux villes ci-dessous, et ce quelle que soit leur taille. En effet, seules Nîmes et Nancy ont un niveau de loyers inférieur à 10 €/m², tandis que pour l'ensemble des autres villes à l'exception de Strasbourg, le niveau de loyers est supérieur à 11 €/m².

Villes centre	Population légale 2015	Villes centre	Résultats de la collecte 2017	Villes centre	Loyers médians au 1er janvier 2017
Marseille	861 635	Lyon	13 936	Nice	13,3
Lyon	513 275	Marseille	11 670	Montpellier	12,3
Nice	342 522	Nice	11 386	La Rochelle	12,1
Nantes	303 382	Strasbourg	9 921	Lyon	12
Montpellier	277 639	Montpellier	9 411	Marseille	11,7
Strasbourg	277 270	Nantes	7 550	Grenoble	11,4
Rennes	215 366	Sète	7 294	Sète	11,3
Grenoble	160 649	Rennes	6 280	Rennes	11,1
Nîmes	150 672	Nancy	5 534	Nantes	11
Nancy	105 162	Grenoble	4 411	Strasbourg	10,1
La Rochelle	75 404	Nîmes	4 179	Nîmes	9,4
Sète	43 620	La Rochelle	1 677	Nancy	9,3

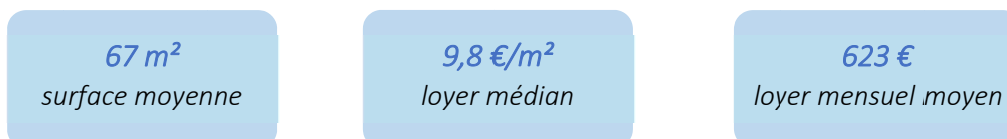
Source : OLL67, 2017, ADEUS



Source : ANIL, 2017

⇒ LES NIVEAUX DE LOYERS SUR L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG : VUE D'ENSEMBLE

Le loyer médian sur toute l'intercommunalité est de 9,8 €/m² pour l'ensemble des logements du parc locatif privé, tandis qu'il est de 5,5 €/m² dans le parc social. La note ADEUS « Les loyers sociaux dans le Bas-Rhin : une réalité à décrypter » permet d'aborder la question de la complémentarité ou de la concurrence entre les deux parcs locatifs.¹



Source : INSEE, RP 2015

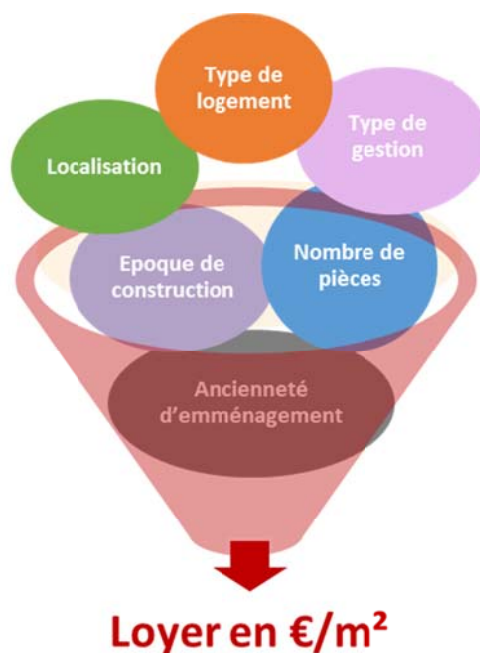
¹ Note de l'ADEUS n° 225, décembre 2016.

LES DÉTERMINANTS DES NIVEAUX DE LOYERS

Le loyer déterminé par des facteurs interdépendants

Si la localisation d'un bien, par son attractivité, influe de manière importante sur son niveau de loyers, un certain nombre de déterminants interdépendants les uns des autres jouent également un rôle.

Ainsi, la taille du logement, tout comme son époque de construction ou encore l'ancienneté d'emménagement du locataire, le type de logement ou de gestion sont des facteurs déterminants mais qui interagissent les uns avec les autres. Par exemple, une zone peut avoir un niveau de loyers plus élevé car elle dispose d'une localisation attractive, mais aussi parce qu'elle se compose de beaucoup de petits logements (plus chers au m²) dont la rotation est plus forte et l'époque de construction plus récente.

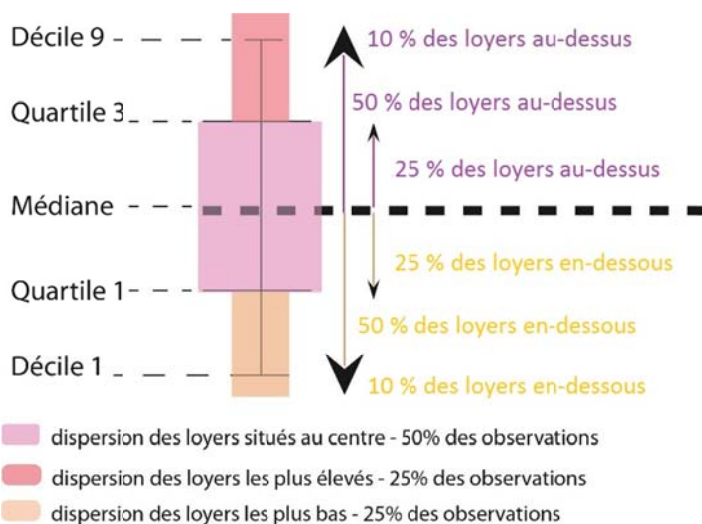


LA BOITE À MOUSTACHE : LECTURE

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. 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. 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.



Les maisons, plus grandes et davantage excentrées, moins chères en €/m² que les appartements

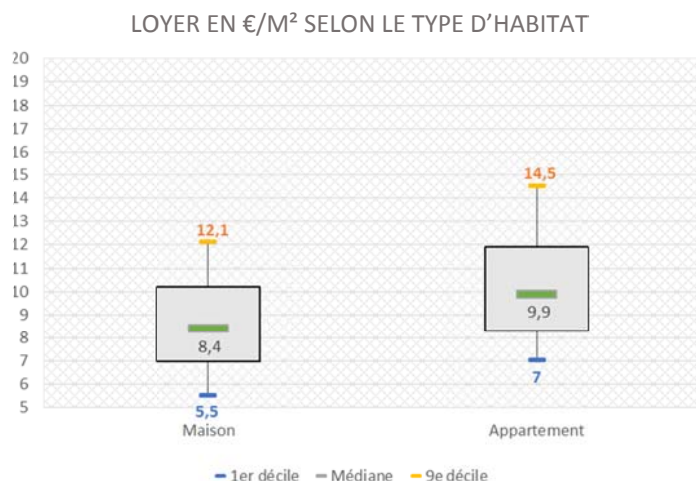
Type d'habitat	Maisons	Appartements	Ensemble
Surface moyenne (m ²)	113	65	67
Loyer moyen (€/m ²)	8,2	9,4	9,3
Loyer médian (€/m ²)	8,4	9,9	9,8
Loyer mensuel moyen (€)	925	608	623

Source : OLL67, 2017, ADEUS

Les maisons représentent 5 % du parc locatif privé et ont un loyer médian inférieur à ceux des appartements. Plusieurs facteurs expliquent cette différence : la surface et la localisation.

- ⇒ Les maisons sont plus grandes que les appartements (113 m² en moyenne, contre 65 m² pour les appartements). Or, plus la surface d'un logement est réduite, plus le prix au m² est élevé.
- ⇒ Les maisons sont plus souvent situées en zones périurbaines et moins en hypercentre, où la tension sur le marché (offre VS demande) est plus forte et les niveaux de loyers plus élevés.

Même si le loyer en €/m² des maisons est plus bas que celui des appartements, la surface des maisons étant plus grande, le loyer mensuel global est plus élevé. Les maisons sont donc plus difficilement accessibles pour les ménages (taux d'effort trop élevé).



La dispersion des loyers est plus importante pour les appartements car leur typologie varie davantage (du T1 au T5 et plus). Les maisons sont plus homogènes en termes de taille et de localisation.

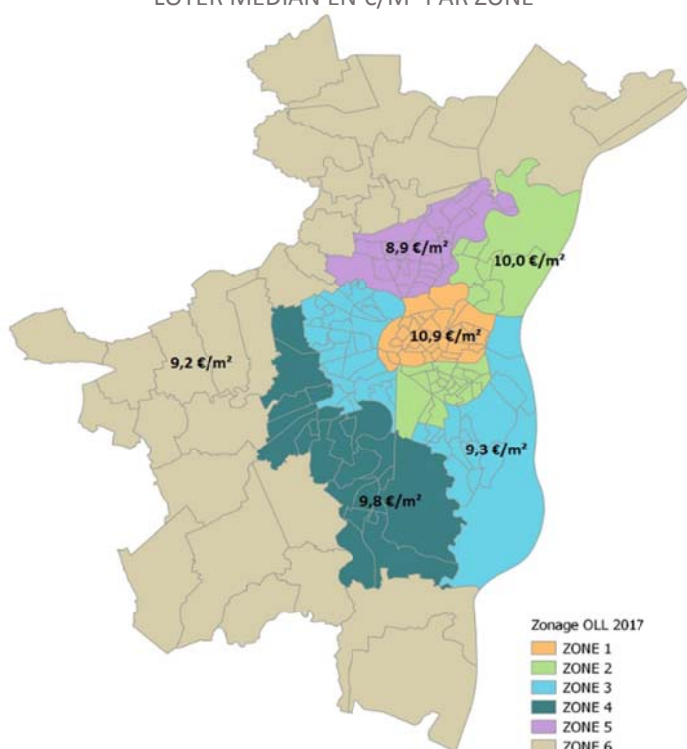
Source : OLL67, 2017, ADEUS

L'hypercentre strasbourgeois : une offre diversifiée, un quartier attractif, des niveaux de loyers plus élevés et plus hétérogènes

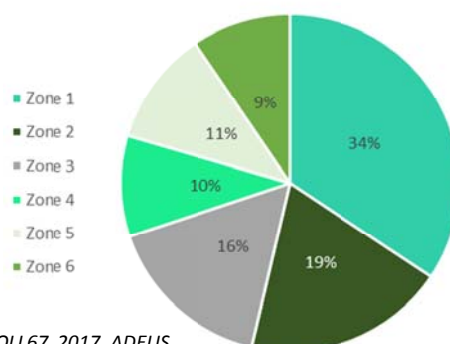
Localisation	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6
Surface moyenne (m ²)	65	64	65	66	67	82
Loyer moyen (€/m ²)	10,1	9,5	8,7	9,0	8,6	8,7
Loyer médian (€/m ²)	10,9	10,0	9,3	9,8	8,9	9,2
Loyer mensuel moyen (€)	657	613	566	591	569	707

Source : OLL 67, 2017, ADEUS

LOYER MÉDIAN EN €/M² PAR ZONE



REPARTITION DES LOGEMENTS PAR ZONES



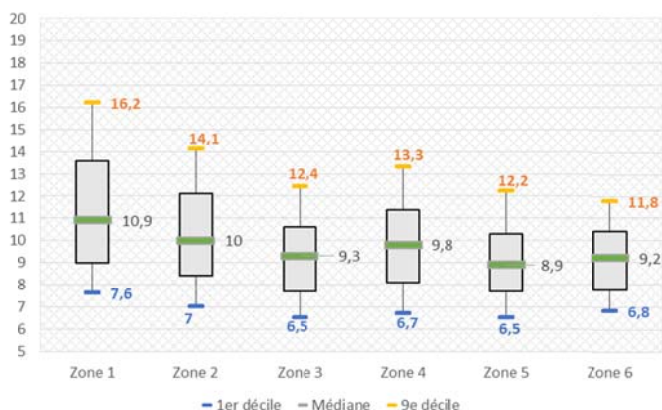
Source : OLL67, 2017, ADEUS

Le niveau des loyers dépend de l'attractivité d'un territoire et donc de la localisation du logement. Sur l'Eurométropole de Strasbourg, le centre-ville, plus dense, offre le volume le plus important de logements locatifs privés. Il propose ainsi la plus grande diversité de biens mais aussi le meilleur accès aux services, aux transports, aux loisirs, aux universités et en fait un territoire prisé aussi bien des étudiants et des jeunes ménages avec ou sans enfants qu'aux retraités. Les loyers y sont donc plus élevés, 10,9 €/m². De plus, les quartiers centraux strasbourgeois disposent davantage de petits logements aux loyers très élevés ce qui tire le loyer médian de cette zone vers le haut.

Les quartiers périphériques strasbourgeois et les petites communes de l'Eurométropole offrent une part de logements plus abordables allant de 8,9 €/m² pour la zone 5 caractérisée par son parc ancien et diversifié à 10 €/m² dans les quartiers de la Robertsau et du Neudorf en zone 2.

Les niveaux de loyers sont plus hétérogènes dans l'hyper-centre en raison de la présence plus importante de biens spécifiques.

LOYER EN €/M² SELON LA ZONE



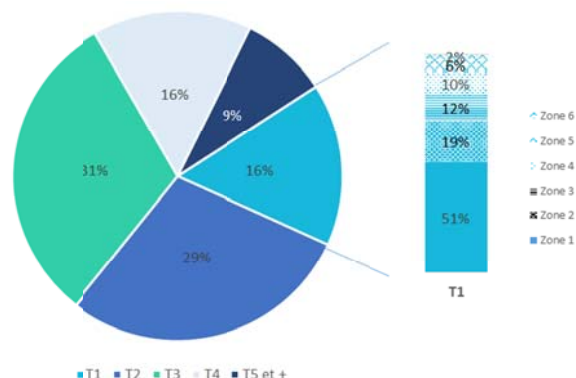
Source : OLL67, 2017, ADEUS

Des niveaux de loyers inversement proportionnels à la taille des logements

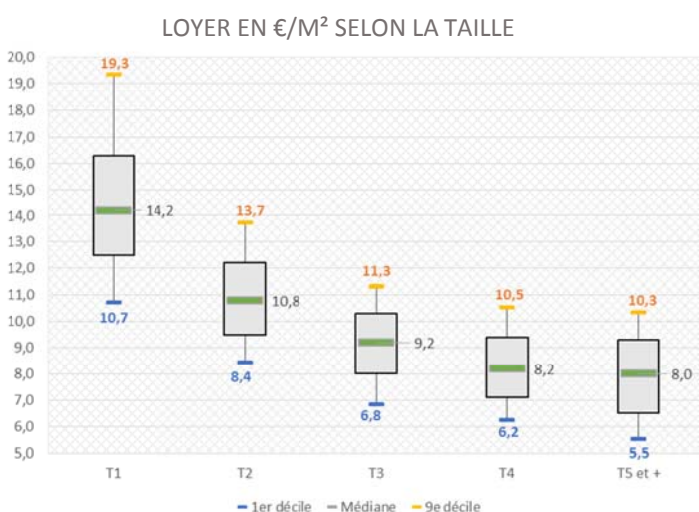
RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

Nombre de pièces	1 p.	2 p.	3 p.	4 p.	5 p. +
Surface moyenne (m ²)	28	49	72	94	133
Loyer moyen (€/m ²)	13,9	10,6	9,0	8,3	7,8
Loyer médian (€/m ²)	14,2	10,8	9,2	8,2	8,0
Loyer mensuel moyen (€)	383	519	651	774	1042

Source : OLL67, 2017, ADEUS



Source : OLL67, 2017, ADEUS



Source : OLL67, 2017, ADEUS

RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR ZONE SELON LA TAILLE



Source : OLL67, 2017, ADEUS

Les niveaux de loyers sont plus élevés pour les petits logements et notamment pour les studios, dont le loyer médian atteint 14,9 €/m² sur l'ensemble du territoire.

Les 10 % des T1 les moins chers atteignent 10,7 €/m², ce qui correspond aux loyers les plus élevés des grands logements (T4 et plus). Ces niveaux de loyers peuvent atteindre 19,3 €/m².

La majorité des studios de l'Eurométropole se situent dans l'hypercentre

La composition du parc de logements d'une zone est importante pour appréhender leur niveau de loyer. Ainsi, plus de 50 % des studios de l'Eurométropole se situent dans l'hypercentre de Strasbourg. Localisation idéale pour les étudiants, les studios représentent un marché important pour ce public mobile et cela explique en partie les prix élevés (localisation centrale et taux de rotation plus fort) de ces logements.

Des logements plus grands dans les zones périphériques

Les zones périphériques se distinguent par une plus forte présence de 3 pièces, allant de 30 % à 40 % selon les territoires, tandis qu'en zone 6, les logements de 5 pièces et plus sont davantage représentés que sur le reste du territoire (18 %, contre moins de 10 % dans les autres zones). Cela est lié non seulement à la nature plus récente des logements en locatif privé des secteurs périphériques, mais également à la demande plus importante en faveur des grands logements dans ces territoires.

PAROLES DE PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Certains propriétaires, face à la difficulté de louer les grands logements aux familles, se tournent vers la colocation. En effet, pour ces familles, les grands logements, loués certes moins chers en €/m² que les petits logements, représentent malgré tout un budget mensuel trop important (loyer global) et demandent donc un taux d'effort trop important. Et, dans une période où les taux d'emprunt sont historiquement bas, ces familles, si elles le peuvent, préfèrent alors se tourner vers l'accession à la propriété.

La colocation permet alors de satisfaire les besoins en logements, notamment des étudiants, et en même temps de maintenir un niveau de loyer satisfaisant pour le propriétaire. Elle exclut cependant les familles du parc locatif privé de l'hypercentre.

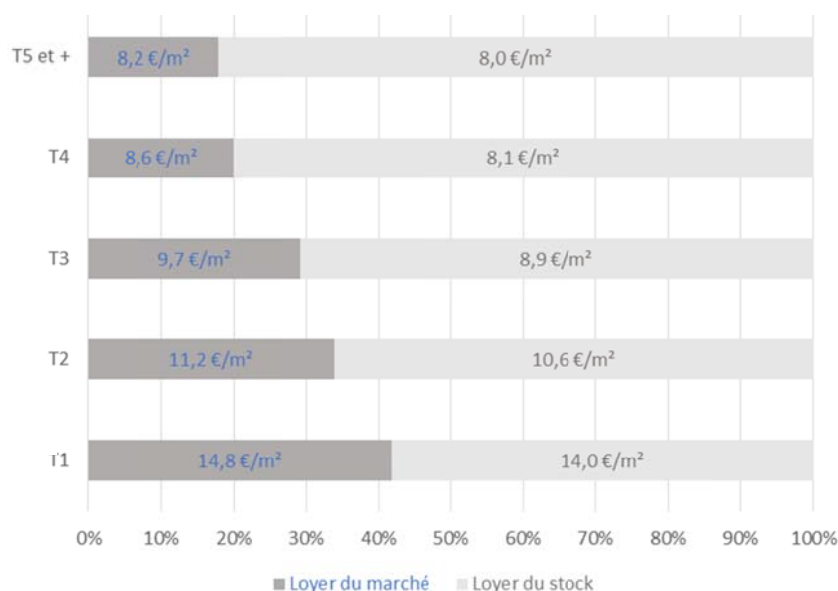
Pour d'autres agences immobilières, la colocation est considérée comme peu rentable, avec des rotations trop élevées et des dégâts matériels souvent plus importants.

Une plus forte relocation dans les petits logements, qui se traduit par un niveau de loyer en €/m² plus élevé

Ancienneté d'emménagement	Moins de 1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 à 9 ans	10 ans et plus
Surface moyenne (m ²)	58	64	70	71	82
Loyer moyen (€/m ²)	10,2	9,8	9,3	9,0	7,6
Loyer médian (€/m ²)	10,5	10,2	9,7	9,1	8,0
Loyer mensuel moyen (€)	593	632	649	645	623

Source : OLL67, 2017, ADEUS

LOYERS MÉDIANS ET PART DES LOGEMENTS SELON L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT



Source : OLL67, 2017, ADEUS

Loyer du marché : loyer des logements loués dans l'année

Loyer du stock : loyer des logements loués il y a plus d'un an

Un loyer de marché plus élevé que celui du stock

Le niveau des loyers du marché est globalement plus élevé que celui du stock et répond à la logique de marché qui fait, pour la plupart des cas, augmenter le loyer à chaque relocation.

... mais surtout pour les petits logements

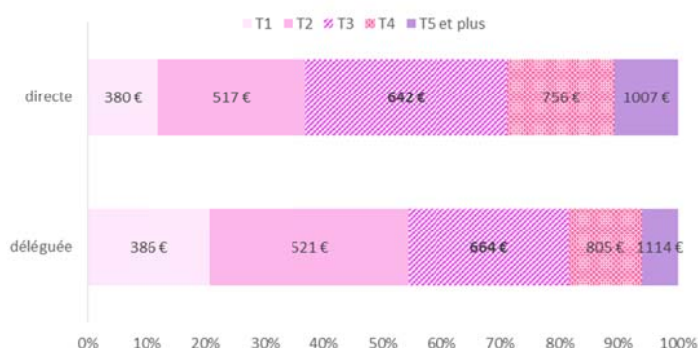
Cette tendance est cependant à nuancer, puisqu'à logement de taille équivalente on observe toujours un niveau de loyers plus élevé à la relocation, mais de manière moins marquante. Cela concerne en effet davantage les petits logements, déjà chers et situés dans l'hypercentre. Les loyers du marché et ceux du stock pour les grands logements ne présentent pas de différences très marquées.

Des niveaux de loyers par type de gestion influencés par la nature des logements gérés

Type de gestion	Gestion déléguée	Gestion directe
Surface moyenne (m ²)	60	72
Loyer moyen (€/m ²)	10,0	8,8
Loyer médian (€/m ²)	10,5	9,3
Loyer mensuel moyen (€)	603	639

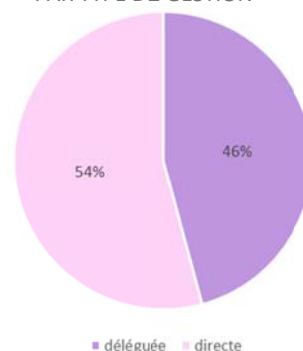
Source : OLL67, 2017, ADEUS

LOYER MENSUEL MOYEN ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE DE GESTION ET PAR TAILLE



Source : OLL67, 2017, ADEUS

RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE DE GESTION



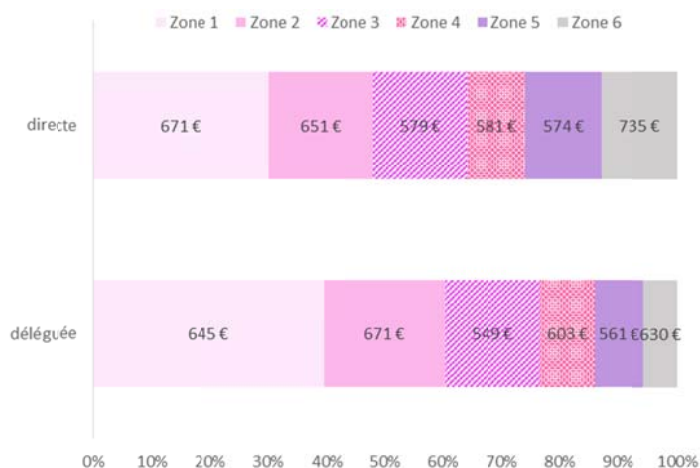
Source : OLL67, 2017, ADEUS

Plus de petits logements en gestion déléguée

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

Le type de gestion ne génère pas tant des niveaux de loyers que des types de logements différents d'un mode de gestion à l'autre, ce qui explique l'écart de prix entre les deux. Ainsi, si l'on observe plus finement, les professionnels gèrent davantage de petits logements (T1 et T2), dont les loyers sont légèrement supérieurs à ceux de la gestion directe.

LOYER MENSUEL MOYEN ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE DE GESTION ET PAR ZONE



Source : OLL67, 2017, ADEUS

Des niveaux de loyers plus importants pour les grands logements de la gestion déléguée

Les propriétaires bailleurs en gestion directe proposent plus de grands logements, qui ont des loyers en effet légèrement moins élevés qu'en gestion déléguée.

La gestion déléguée plus accessible dans l'hypercentre, ainsi que dans les zones 3 et 6

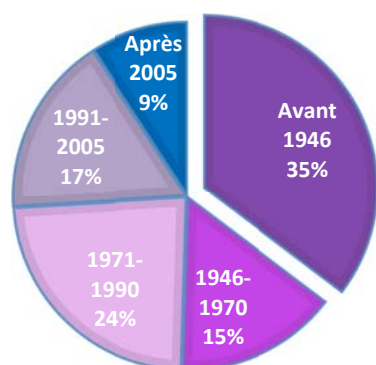
Dans certaines zones, les logements gérés par des professionnels présentent des niveaux de loyers moins élevés que ceux des logements en gestion directe. C'est le cas des logements de l'hypercentre, de la zone 3 et des petites communes de l'Eurométropole.

Une construction neuve, de par ses caractéristiques, plus chère

Époque de construction	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Surface moyenne (m ²)	72	71	62	61	62
Loyer moyen (€/m ²)	9,0	8,7	9,3	10,1	10,3
Loyer médian (€/m ²)	9,4	9,1	9,9	10,4	10,6
Loyer mensuel moyen (€)	650	620	576	623	643

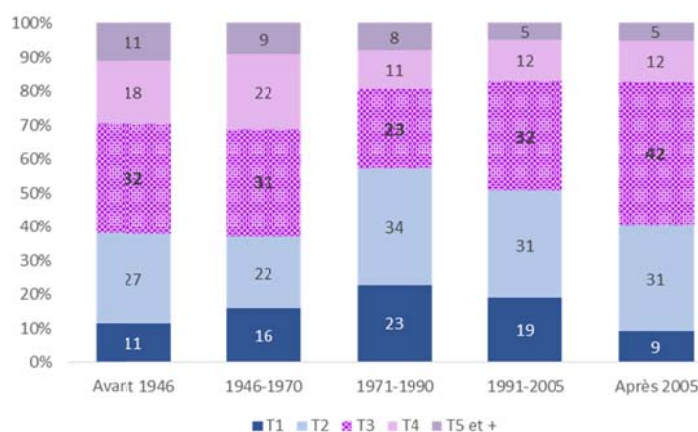
Source : OLL67, 2017, ADEUS

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



Source : OLL67, 2017, ADEUS

RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION SELON LA TYPOLOGIE



Source : OLL67, 2017, ADEUS

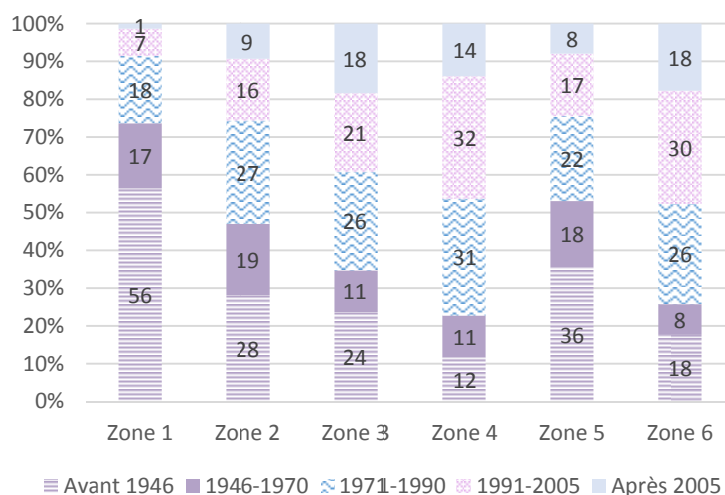
Un parc ancien important sur le territoire

Les logements anciens issus du parc d'avant 1946 représentent 35 % du parc total et se retrouvent davantage dans l'hypercentre strasbourgeois et les communes de Bischheim, Hœnheim et Schiltigheim.

Ce parc ancien se distingue par une faible proportion de studios et, à l'inverse, d'une part plus importante de très grands logements.

Un quart des logements datent des années 1971-1990, époque marquée par une production plus importante de studios.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR LA ZONE ET L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



Source : OLL67, 2017, ADEUS

Une construction neuve marquée par la production importante de T3

La construction neuve (d'après 2005) représente 9 % du parc locatif privé et se compose essentiellement de 3 pièces, les avantages fiscaux étant plus favorables à l'investissement locatif dans des logements de taille intermédiaire.

PAROLES DE PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

La construction neuve cadencée de ces dernières années, associée aux mesures de défiscalisation des biens neufs, ont créé une concurrence plus forte entre le marché de l'ancien et celui du neuf, en créant d'une part une nouvelle offre importante en volume, et d'autre part en réduisant l'écart entre les prix de la construction neuve (plafonnement des loyers pour les biens défiscalisés) et de l'ancien. Les logements du parc ancien, si d'importants travaux ne sont pas engagés, sont délaissés par les locataires. Ils sont alors vacants ou difficilement louables. Cela est particulièrement vrai pour les 3 pièces, directement concurrencés par la construction neuve.

Par ailleurs, plusieurs professionnels observent dans leur portefeuille de logements neufs une plus forte rotation que dans le parc ancien. De plus, certains professionnels de l'immobilier soulignent le fait que ces logements, dont le loyer devra irrémédiablement baisser, pourraient alors accueillir les ménages modestes et servir, potentiellement, de logements sociaux de fait.

Au travers des études menées dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat du Bas-Rhin, les constats suivants ont émergé :

- Un chevauchement des loyers sociaux et privés dans certains territoires où le marché est peu tendu (petites communes de l'Eurométropole notamment) et principalement pour l'offre sociale neuve (où les niveaux de loyers, même en PLAI, sont bien plus élevés que l'offre sociale ancienne) (cf. note ADEUS n° 225).
- Une part importante de logements locatifs privés (issus de la base OLL) accessibles financièrement pour les demandeurs en logements social, excepté pour les familles modestes qui peinent à trouver des grands logements répondant à leurs besoins et contraintes financières (cf. note ADEUS n° 260).

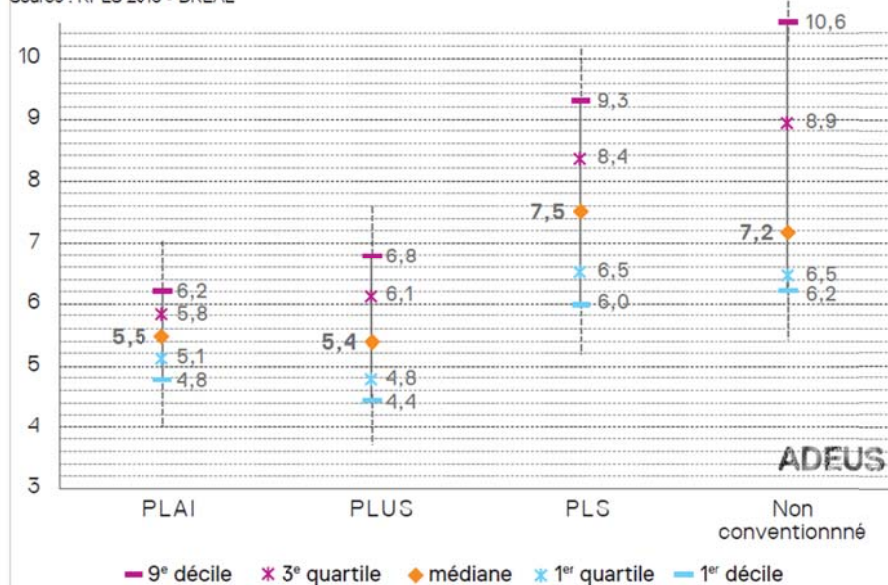
Il est donc intéressant, dans un premier temps, de faire une photographie des logements locatifs privés accessibles financièrement par les ménages modestes, donc à loyer abordable ou bas.

Définition d'un « loyer bas »

Par « loyer bas », nous avons fait le choix méthodologique de prendre comme référence le loyer médian PLAI (parc social accessible aux ménages les plus modestes) du Bas-Rhin en 2015 : les loyers bas sont donc les loyers inférieurs à 5,5 €/m².

DISPERSION DES LOYERS DU PARC LOCATIF SOCIAL SELON LE TYPE DE FINANCEMENT DANS LE BAS-RHIN EN 2015 (EN €/M²)

Source : RPLS 2015 - DREAL



Les « loyers bas » dans la base OLL 2017

a. Volume et dispersion des loyers

En 2017, 2,6 % des loyers privés sont inférieurs au loyer médian du parc social (5,5 €/m² dans le Bas-Rhin en 2015), soit un peu plus de 2 000 logements. Parmi ces « loyers bas », les niveaux se dispersent ainsi :

Loyer en €/m ²	
Décile 1	3,6
Quantile 25	4,4
Médiane	5,0
Quantile 75	5,2
Décile 9	5,3

b. Répartition spatiale

Dans l'Eurométropole :

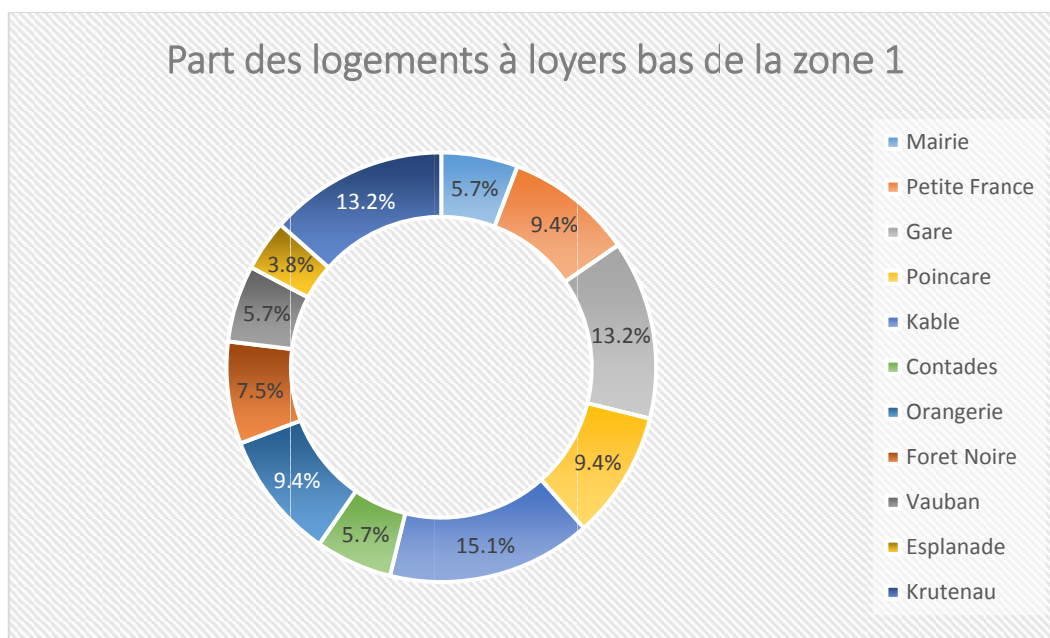
- Une concentration des « loyers bas » sur la commune de Strasbourg (plus de 70 %).
- Des communes comme Lingolsheim ou Hoenheim qui offrent une part importante de logements à loyers bas au regard de leur parc en logements locatifs privés.

Dans Strasbourg :

- L'hypercentre strasbourgeois, grâce à l'hétérogénéité et la richesse de son parc en logements, offre plus de logements à loyers bas que les autres secteurs strasbourgeois (38 % des loyers bas strasbourgeois sont dans la zone 1).
- En seconde position, la zone 3 (34 %) illustre l'influence du parc social sur le parc locatif privé.

Dans l'hypercentre (zone 1) :

- Les quartiers Kablé, Gare et Krutenau offrent le plus grand volume de logements locatifs privés à loyers bas.



Et pour aller un peu plus loin :

- Une part importante de **4 pièces** (près d'un tiers des logements) dans l'offre en logements privés à loyers bas.
- Des logements à loyers bas anciens, voire **très anciens** : 27 % des logements à loyers bas datent d'avant 1919, 24 % de 1919 à 1945 et 26 % de 1946 à 1970.
- 84 % des logements à loyers bas en **gestion directe** par le propriétaire bailleur et 73 % des logements à loyers bas sont occupés par des locataires ayant **emménagés avant 2007**.

Ces premières observations seront approfondies et détaillées dans les travaux de l'Observatoire Départemental de l'Habitat, inscrits au Programme de Travail Partenarial de l'ADEUS en 2018, afin d'enrichir la connaissance du fonctionnement global du marché immobilier et faire le lien avec les réflexions en cours sur les attributions de logements aux ménages les plus pauvres, ou encore sur la démarche « Le logement d'abord ».

Annexes récapitulatives

Tableau 1 : Détail par typologie selon les zones

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Ensemble					
Loyer moyen (€/m ²)	13,9	10,6	9,0	8,3	7,8
Surface habitable moyenne (m ²)	28	49	72	94	133
1 ^{er} quartile (€/m ²)	12,5	9,5	8,0	7,1	6,5
Loyer médian (€/m²)	14,2	10,8	9,2	8,2	8,0
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	16,3	12,2	10,3	9,4	9,3
Nombre d'observations	2 267	4 717	4 156	1 728	740
Zone 1					
Loyer moyen (€/m ²)	14,9	11,6	9,8	8,8	8,1
Surface habitable moyenne (m ²)	27	47	74	97	140
1 ^{er} quartile (€/m ²)	13,4	10,3	8,7	7,7	6,7
Loyer médian (€/m²)	15,2	11,7	9,8	8,8	8,3
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	17,3	13,4	11,1	9,8	9,5
Nombre d'observations	1 219	1 645	1 264	636	403
Zone 2					
Loyer moyen (€/m ²)	13,6	10,4	8,9	8,7	8,4
Surface habitable moyenne (m ²)	28	50	72	92	131
1 ^{er} quartile (€/m ²)	12,4	9,4	7,9	7,5	6,9
Loyer médian (€/m²)	14,1	10,8	9,1	8,3	8,1
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	16,2	12,2	10,3	9,8	9,5
Nombre d'observations	451	1054	795	341	102
Zone 3					
Loyer moyen (€/m ²)	12,2	10,0	8,5	7,6	7,0
Surface habitable moyenne (m ²)	30	49	70	89	122
1 ^{er} quartile (€/m ²)	10,8	9,2	7,4	6,6	6,0
Loyer médian (€/m²)	12,5	10,2	8,7	7,8	7,3
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	14,5	11,3	9,8	8,7	8,4
Nombre d'observations	269	747	706	238	51
Zone 4					
Loyer moyen (€/m ²)	13,3	10,1	9,2	7,7	7,2
Surface habitable moyenne (m ²)	27	50	70	93	126
1 ^{er} quartile (€/m ²)	12,0	9,3	8,2	6,7	5,8
Loyer médian (€/m²)	13,3	10,5	9,4	7,6	7,0
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	15,1	11,6	10,3	8,9	8,9
Nombre d'observations	207	546	471	176	66
Zone 5					
Loyer moyen (€/m ²)	11,6	10,0	8,3	7,5	ns
Surface habitable moyenne (m ²)	29	49	73	90	ns
1 ^{er} quartile (€/m ²)	9,6	9,0	7,3	6,8	ns
Loyer médian (€/m²)	12,7	10,0	8,5	7,7	ns
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	14,0	11,4	9,7	8,6	ns
Nombre d'observations	72	401	462	165	ns
ZONE 6					
Loyer moyen (€/m ²)	ns	10,1	9,1	8,2	7,7
Surface habitable moyenne (m ²)	ns	50	72	97	137
1 ^{er} quartile (€/m ²)	ns	9,1	8,2	7,0	6,9
Loyer médian (€/m²)	ns	10,4	9,2	8,1	8,0
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	ns	11,5	10,1	9,5	9,4
Nombre d'observations	49	324	458	172	81

Source : OLL67, 2017, ADEUS

Tableau 2 : Détail par époque de construction selon les zones

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Ensemble					
Loyer moyen (€/m ²)	9,0	8,7	9,3	10,1	10,3
Surface habitable moyenne (m ²)	72	71	62	61	62
1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,0	7,5	8,2	9,1	9,6
Loyer médian (€/m²)	9,4	9,1	9,9	10,4	10,6
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	11,4	11,2	12,1	12,6	11,9
Nombre d'observations	4 360	1 974	2 868	2 139	2 267
ZONE 1					
Loyer moyen (€/m ²)	9,6	9,9	11,5	12,2	11,9
Surface habitable moyenne (m ²)	72	64	47	58	64
1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,5	9,0	10,3	11,0	10,1
Loyer médian (€/m²)	10,2	10,8	12,5	13,1	12,1
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	12,9	13,3	15,2	15,2	14,4
Nombre d'observations	2 801	966	855	409	136
ZONE 2					
Loyer moyen (€/m ²)	633	512	631	475	492
Surface habitable moyenne (m ²)	69	71	61	58	59
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,8	7,4	8,7	10,1	10,7
Loyer médian (€/m²)	8,9	8,7	10,4	11,5	11,7
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	10,4	10,2	12,4	13,7	12,9
Nombre d'observations	633	512	631	475	492
ZONE 3					
Loyer moyen (€/m ²)	8,1	7,4	8,5	9,6	9,7
Surface habitable moyenne (m ²)	70	79	66	56	60
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,1	6,5	7,6	8,7	9,2
Loyer médian (€/m²)	8,4	7,6	9,1	9,8	10,3
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	9,6	9,6	10,5	11,1	11,3
Nombre d'observations	296	171	445	402	697
ZONE 4					
Loyer moyen (€/m ²)	8,3	7,9	8,9	9,4	10,4
Surface habitable moyenne (m ²)	77	81	64	61	56
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,8	6,8	8,1	8,8	9,7
Loyer médian (€/m²)	9,1	7,9	9,5	10,2	10,8
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	10,4	9,0	11,1	12,0	11,8
Nombre d'observations	134	115	453	374	390
ZONE 5					
Loyer moyen (€/m ²)	8,7	7,7	8,0	9,6	9,7
Surface habitable moyenne (m ²)	65	75	67	61	65
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,7	6,7	7,3	8,9	8,6
Loyer médian (€/m²)	9,0	7,9	8,4	9,9	10,0
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	10,3	8,8	9,6	11,3	11,6
Nombre d'observations	357	132	241	227	180
ZONE 6					
Loyer moyen (€/m ²)	7,4	8,2	8,3	9,3	10,0
Surface habitable moyenne (m ²)	88	91	87	76	73
1 ^{er} quartile (€/m ²)	6,9	7,5	7,2	8,6	9,5
Loyer médian (€/m²)	7,8	8,5	8,6	9,4	10,4
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	9,8	10,4	9,9	10,5	11,0
Nombre d'observations	139	78	243	252	372

Source : OLL67, 2017, 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
Ensemble					
Loyer moyen (€/m ²)	10,2	9,8	9,3	9,0	7,6
Surface habitable moyenne (m ²)	58	64	70	71	82
1 ^{er} quartile (€/m ²)	9,0	8,7	8,2	8,0	6,5
Loyer médian (€/m²)	10,5	10,2	9,7	9,1	8,0
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	13,2	12,3	11,2	11,0	9,6
Nombre d'observations	4 308	4 107	2 496	1 347	1 350
ZONE 1					
Loyer moyen (€/m ²)	11,3	10,7	9,9	9,9	7,8
Surface habitable moyenne (m ²)	54	61	70	73	91
1 ^{er} quartile (€/m ²)	9,8	9,6	9,0	8,8	6,8
Loyer médian (€/m²)	12,4	11,3	10,7	10,4	8,2
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	15,0	14,1	13,0	12,5	10,0
Nombre d'observations	1 650	1 593	939	478	507
ZONE 2					
Loyer moyen (€/m ²)	10,3	9,9	9,5	9,3	7,9
Surface habitable moyenne (m ²)	57	65	66	67	75
1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,9	8,7	8,4	8,2	6,7
Loyer médian (€/m²)	10,8	10,4	9,9	9,4	8,3
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	13,1	12,2	11,5	11,6	10,0
Nombre d'observations	836	851	496	254	306
ZONE 3					
Loyer moyen (€/m ²)	9,1	9,1	8,8	8,1	7,4
Surface habitable moyenne (m ²)	62	62	66	70	75
1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,1	8,3	8,1	6,7	6,3
Loyer médian (€/m²)	9,6	9,7	9,2	8,4	7,6
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	11,0	11,0	10,0	10,2	9,1
Nombre d'observations	658	627	379	205	142
ZONE 4					
Loyer moyen (€/m ²)	9,8	9,4	9,1	9,4	7,2
Surface habitable moyenne (m ²)	60	59	70	66	83
1 ^{er} quartile (€/m ²)	9,2	8,6	8,0	8,2	5,9
Loyer médian (€/m²)	10,2	10,2	9,7	9,7	7,8
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	11,4	12,0	11,2	10,9	9,6
Nombre d'observations	481	425	284	158	118
ZONE 5					
Loyer moyen (€/m ²)	9,3	8,9	8,5	8,3	7,4
Surface habitable moyenne (m ²)	57	68	70	67	74
1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,2	8,2	7,7	7,7	6,5
Loyer médian (€/m²)	9,6	9,1	8,7	8,6	7,6
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	11,6	10,5	10,3	9,1	9,2
Nombre d'observations	335	302	203	121	176
ZONE 6					
Loyer moyen (€/m ²)	9,5	8,8	8,6	8,4	7,4
Surface habitable moyenne (m ²)	71	86	82	84	90
1 ^{er} quartile (€/m ²)	9,0	8,0	7,6	7,6	6,2
Loyer médian (€/m²)	10,0	9,2	8,9	8,6	8,2
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	10,8	10,4	10,6	9,5	9,9
Nombre d'observations	348	309	195	131	101

Source : OLL67, 2017, ADEUS



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

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

Équipe projet : **Amandine Mallick** (chef de projet OLL),
Lucile Weill-Barillet, Magali Biset, Camille Muller,
Pierre de Cadenet, Jean Isenmann, Youssef Katiri,
Stéphane Martin, Pierre Reibel
et Samuel Jablon (chef de projet ODH)

PTP 2018 - N° projet : 1.3.1.1

© ADEUS - Juin 2018

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