



## Le locatif privé : une offre urbaine, des loyers élevés

Dans le Bas-Rhin, l'offre locative privée est importante. En 2006, le parc accueille près d'un quart des ménages bas-rhinois.

Principalement situé dans les zones urbaines, ce parc est caractérisé par des logements petits et anciens mais de bon niveau de confort. Le public résidant, plus jeune et plus mobile qu'en moyenne, met également en lumière le rôle primordial de ce parc dans les parcours résidentiels.

En 2008, un partenariat mis en place entre l'ADEUS et la FNAIM permet, pour la première fois, d'apprécier les niveaux des loyers privés dans l'ensemble du Bas-Rhin et de distinguer ainsi les spécificités de chaque territoire.

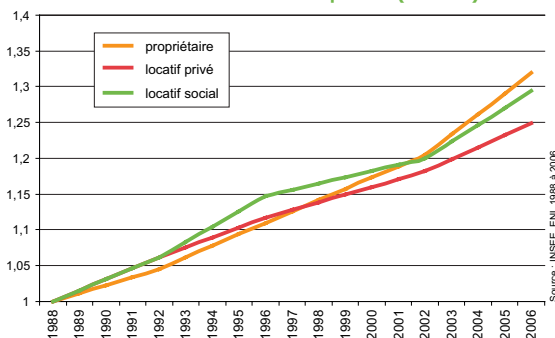
### Le locatif privé bas-rhinois : une offre importante, urbaine et de bon confort

#### Un volume important malgré une faible progression entre 1990 et 2006

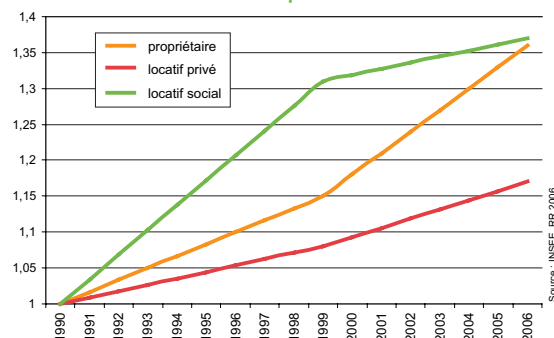
Le Bas-Rhin est caractérisé depuis longtemps par une offre en locatif privé très importante. En 1990 déjà, ce parc représentait 30 % de l'ensemble des résidences principales du département, contre un peu plus de 20 % au niveau national.

Depuis 1990, la hausse importante de l'accession à la propriété et de l'offre locative sociale a fait reculer de 5 points le parc locatif privé dans le Bas-Rhin. Il représente néanmoins toujours un quart des résidences principales, contre un cinquième au niveau national.

Evolution des résidences principales selon le statut d'occupation (France)



Evolution des résidences principales selon le statut d'occupation dans le Bas-Rhin



## Un parc situé principalement en milieu urbain

D'une manière générale, ce sont les zones les plus urbaines qui concentrent la majorité de l'offre locative privée départementale.

À lui seul, le **SCOT de la région de Strasbourg** en regroupe **plus des deux tiers**, dont une majorité est située dans la commune de Strasbourg (61%).

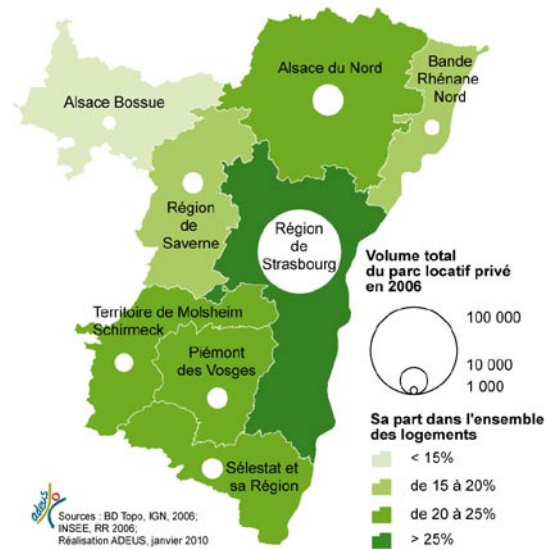
Hors SCOTERS, l'offre est moindre et concentrée dans les communes les plus urbaines.

Cette insuffisance peut poser problème par exemple pour les jeunes désireux de devenir autonomes, mais ne pouvant pas encore accéder à la propriété.

Certains territoires se distinguent cependant par une offre plus importante qu'en moyenne. C'est le cas du SCOT du Piémont des Vosges, du SCOTAN et du SCOT de Sélestat et sa Région.

A l'inverse, c'est en Alsace Bossue et dans la Bande Rhénane nord que l'offre locative privée est la moins développée.

Le parc locatif privé dans le Bas-Rhin en 2006



## Des logements petits et anciens... mais de bons niveaux de confort

Malgré une offre globalement diversifiée (taille, confort et niveaux de loyers), le parc locatif privé détient certaines spécificités. En moyenne, les logements :

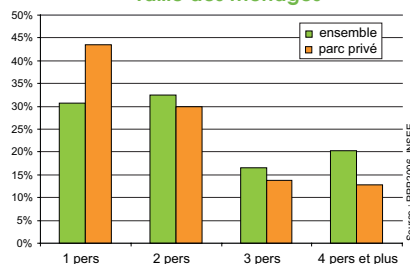
- sont **majoritairement des appartements** (87 % du parc, contre 69 % au niveau national) localisés en milieu urbain, en effet les maisons en location sont très rares sur le territoire ;
- comprennent **3 pièces** (contre près de 4 pièces pour l'ensemble des résidences principales bas-rhinoises) ;
- sont **plutôt anciens** (les deux tiers des résidences datent de plus de 30 ans), mais globalement de bons niveaux de confort :
  - 96 % des logements comptent une salle de bain,
  - les deux tiers ont un chauffage central, qu'il soit collectif ou individuel.

## Des logements pour des ménages de petite taille, plutôt jeunes et mobiles...

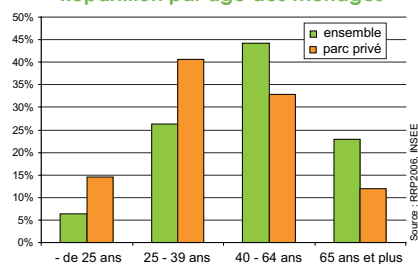
Plutôt petit et urbain, le parc locatif privé accueille davantage :

- **de ménages de petite taille** : 44 % d'isolés contre 31 % pour l'ensemble du parc ;
- **de ménages jeunes** : 17 % des locataires du parc privé ont moins de 25 ans, contre 7 % en moyenne et 1 % parmi les propriétaires.

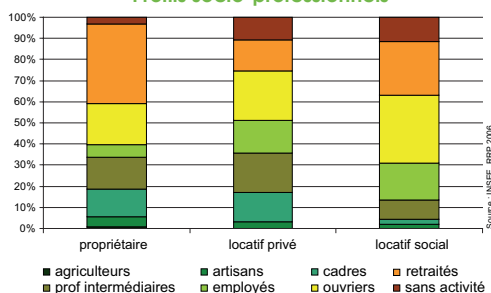
Taille des ménages



Répartition par âge des ménages



Profils socio-professionnels



**Le taux de mobilité y est plus élevé que dans l'ensemble du parc de logements.** Proportionnellement, les ménages qui occupent leur logement depuis moins de 5 ans y sont deux fois plus nombreux que dans l'ensemble des résidences principales. Cela montre le rôle important qu'occupe ce parc en matière d'accueil des ménages.

Cependant, lorsqu'on le compare aux autres parcs, le locatif privé se caractérise par une plus grande diversité des profils socio-professionnels des ménages puisqu'aucun profil n'y est plus surreprésenté qu'un autre.



## Des loyers globalement élevés malgré la mauvaise conjoncture

### Un loyer moyen de près de 10 €/m<sup>2</sup>

#### PAROLE D'ACTEUR :

**Daniel BINTZ**, président de la FNAIM67

« L'année 2009 n'a pas été sensiblement différente des années antérieures. On note toutefois une baisse de stock sensible début septembre sur les logements de 1-2-3 pièces, et parallèlement une augmentation du stock des 4 pièces et +, ce qui peut entraîner dans certains cas une fixation légèrement à la baisse des loyers.

En zone tendue, dans la CUS et particulièrement dans le centre-ville de Strasbourg, certains loyers ont été revalorisés à la hausse.

Hors CUS, les stocks de logements s'accroissent également et certains propriétaires craignent de ne pas relouer.

Au niveau départemental, on constate de grandes disparités. Ainsi, le nord du département est plus touché par la paupérisation de la population et les délais de relocation se rallongent sensiblement ; alors que pour le sud (exception faite de quelques communes) la conjoncture est identique à celle de la CUS.

A ce jour l'état des stocks est à la hausse avec un attentisme certain des locataires à la recherche d'un logement, ce phénomène peut être conjoncturel et un état plus précis pourra se faire en juin en fonction de l'état des dénonciations. Depuis le début de 2010, on observe un gel des loyers ; mais si la conjoncture économique devient plus difficile, une baisse probable est envisageable sur les trois prochains mois ».

En 2006, en France, les locataires du secteur privé ont dépensé en moyenne 7300€ pour se loger. Cette dépense est en forte hausse sur la période 2002 - 2006 et supérieure à l'évolution des revenus.

Dans le même temps, le taux de couverture par les aides au logement a diminué sensiblement, en particulier pour les ménages les plus modestes.

En 2006, 1,8 millions de locataires ont rencontré des difficultés et 500 000 se sont trouvés en situation d'impayé.

Source : Insee Première, «Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages»

En 2008, dans le département du Bas-Rhin, le loyer global s'élève en moyenne à 562 €, soit 9,9 €/m<sup>2</sup>.

Les maisons dont la surface moyenne est de 128 m<sup>2</sup> coûtent 7,9 €/m<sup>2</sup> alors que le loyer des appartements, qui sont deux fois plus petits, est de près de 10 €/m<sup>2</sup>.

Il est à noter également qu'une part de cet écart peut être expliqué par la localisation des biens. Une majorité d'appartements est située en ville, dans des zones où les loyers sont plus élevés, « toutes choses égales par ailleurs ».

Dans le Haut-Rhin en 2007:  
- loyer moyen de relocation : 8,1 €/m<sup>2</sup>  
- 6 marchés locatifs de loyers entre 6 €/m<sup>2</sup> et 8,98 €/m<sup>2</sup>  
Source : ODH68, ADIL68

	Surfaces moyennes	Loyers* moyens	Loyers médians	Loyers moyens au m <sup>2</sup>
<b>Appartements</b>	62 m <sup>2</sup>	576 €	550 €	10,1 €
<b>Maisons</b>	128 m <sup>2</sup>	1 004 €	785 €	7,9 €
<b>Ensemble</b>	67 m <sup>2</sup>	562 €	550 €	9,9 €

FNAIM, 2008 (\* hors charges locatives)

### Les grands appartements : une offre limitée et des loyers élevés

Les appartements de 1-2 pièces ont les loyers globaux les moins élevés (436€) et les loyers au m<sup>2</sup> les plus hauts (11,5€/m<sup>2</sup>).

À l'inverse, un locataire qui habite une maison individuelle d'au moins 5 pièces dépense en moyenne 1 066€ par mois pour son logement, soit moins de 8€ du m<sup>2</sup>.

Les grands appartements (5 pièces et plus) détiennent des spécificités propres qui expliquent que leurs niveaux de loyers soient encore plus élevés que pour les maisons (que ce soit en loyer global ou au m<sup>2</sup>). L'offre est limitée, ce sont des biens particulièrement grands (en moyenne 136 m<sup>2</sup>) et principalement situés dans l'agglomération strasbourgeoise. Au vue de leurs caractéristiques, il s'agit plutôt de biens de standing élevé et situés dans des quartiers valorisés de l'agglomération.

	1-2 pièces	3-4 pièces	5 pièces et plus
<b>Appartements</b>	436 € (11,5€/m <sup>2</sup> )	664 € (8,6 €/m <sup>2</sup> )	1 159 € (8,4 €/m <sup>2</sup> )
<b>Maisons</b>		817 € (8,3 €/m <sup>2</sup> )	1 066 € (7,8 €/m <sup>2</sup> )
<b>Ensemble</b>	436 € (11,5€/m <sup>2</sup> )	670 € (8,6 €/m <sup>2</sup> )	1 114 € (8,1 €/m <sup>2</sup> )

FNAIM, 2008

En 2008, dans le Bas-Rhin, le taux d'effort net<sup>1</sup> est de 25,9 % en moyenne pour les allocataires du parc privé. Source : CAF67

1. Taux d'Effort Net : correspond à la part du budget consacrée par les ménages pour se loger, une fois les aides au logement déduites.

## Des loyers nettement plus élevés dans les pôles urbains

Les loyers dans le département du Bas-Rhin varient entre 7,5 €/m<sup>2</sup> et 10,4 €/m<sup>2</sup>. Ainsi, ils sont près de 40% plus élevés dans le territoire du Schéma de cohérence territoriale de la région Strasbourgeoise que dans celui de la Haute Bruche.

Dans le SCOTERS, ce sont principalement les loyers pratiqués dans la commune de Strasbourg et sa première couronne qui expliquent cette moyenne élevée au regard des autres territoires.

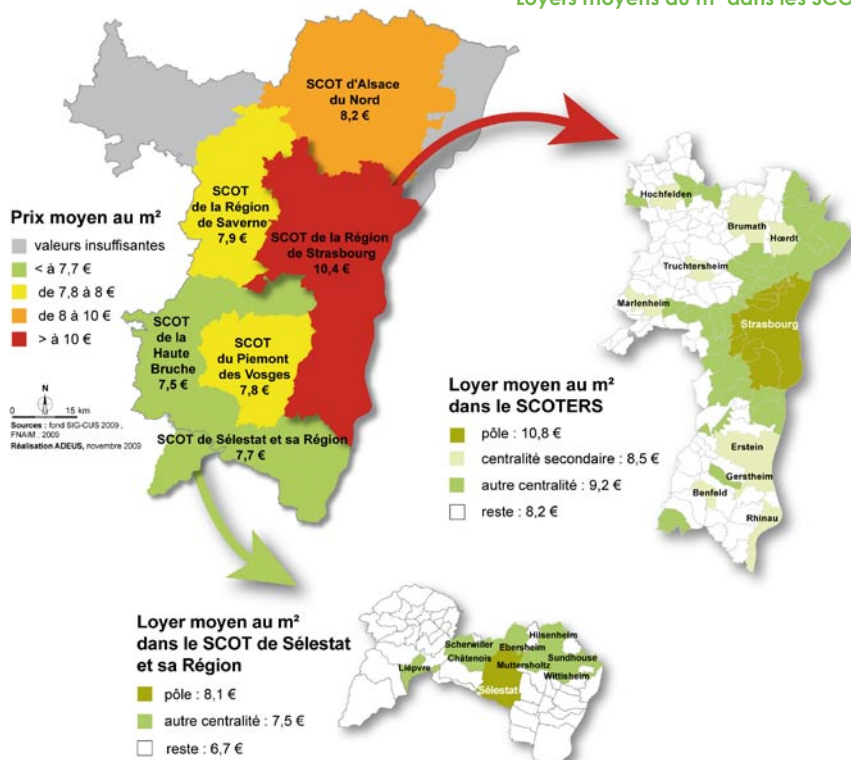
De manière générale, la proximité géographique au pôle urbain semble expliquer un haut niveau de loyers : ainsi, dans les communes de la deuxième couronne, la moyenne des loyers est plus élevée (9,2 €/m<sup>2</sup>) que dans les grands bourgs hors CUS (8,2 €/m<sup>2</sup>).

De la même manière, dans le territoire du SCOT de Sélestat et sa Région, c'est à nouveau dans le pôle que la moyenne des loyers est la plus élevée (8,1 €/m<sup>2</sup>).

Dans les communes hors pôle et hors centralités, les loyers s'élèvent en moyenne à 6,7 €/m<sup>2</sup>, soit 1,4 € et 20 % de moins que dans le pôle.

Cela peut s'expliquer par différents facteurs, notamment le niveau de confort, la taille ou encore la proximité plus ou moins grande aux commerces et équipements.

Loyers moyens au m<sup>2</sup> dans les SCOT

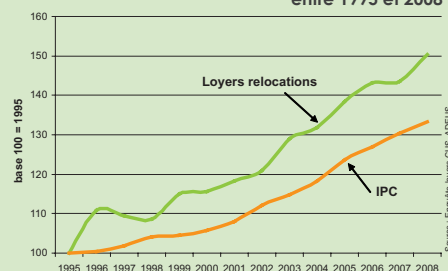


Dans la CUS : une enquête spécifique pour suivre l'évolution des loyers.

Depuis 1989, une enquête nationale suit les évolutions en matière de loyers. Elle concerne aussi la CUS où un panel de près de 1 000 logements est réinterrogé chaque année.

Cette enquête nous apprend notamment qu'entre 1995 et 2008 les loyers de relocation ont augmenté de 50 % sur le territoire de la CUS. Cette évolution est plus forte que celle de l'indice des prix à la consommation qui, dans le même temps, a augmenté d'un peu plus de 30 %.

Evolution des loyers de relocation dans la CUS et de l'indice des prix à la consommation entre 1995 et 2008



## En conclusion

Au vu des données des analyses, deux constats majeurs se dégagent sur le territoire :

- une insuffisance de l'offre hors SCOTERS et hors des pôles urbains, qui met en exergue les difficultés d'accès au logement, en particulier pour les jeunes qui souhaitent devenir autonomes ;
- une cherté du parc locatif privé dans les pôles urbains qui pénalise les ménages dans leur accès au logement, notamment les plus modestes d'entre eux qui consentent par conséquent des taux d'effort très élevés.

Ces constats font ressortir des enjeux importants pour les politiques publiques ayant pour objectif de répondre à l'ensemble des besoins des ménages bas-rhinois.