

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 2021

PÉRIMÈTRE EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

JUIN 2022





OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU BAS-RHIN - RÉSULTATS 2021

Sommaire

Introduction	3
Méthodologie	4
La parole aux professionnels	6
Contexte local	7
Niveaux de loyers de l'Eurométropole de Strasbourg en 2021	8
Niveaux de loyers et type de logements	10
Attractivité des communes de la deuxième couronne : quelle évolution de leur parc de logements ?	23
Conclusion	27
Annexes	28



L'ADEUS remercie les particuliers et les professionnels de l'immobilier pour leur participation et grandes aides, sans lesquelles cette étude ne serait pas possible :
 Alsace-Patrimoine, DROMSON, Alsimmo, Christelle Clauss Contade,
 Haushalter-Martin, Immobilière du Rhin, Kego, Foncia, FNAIM, B&H immobilier,
 ORPI Cronembourg, Immobilière Zimmermann, Immo M, Immobilière de la Marseillaise,
 Strasbourg Immobilière, Immobilière Schwartz, Mercor, Agnès Odry, Cabinet immobilier
 Boujan, Immobilière Haguenau, Gestim, Immobilière Bacher



L'ADEUS complète sa publication avec la synthèse de diverses sources de données
 et notamment d'entretiens qualitatifs auprès de professionnels de l'immobilier.

Introduction

Un outil d'observation du marché locatif privé au service des politiques publiques

Depuis le vote de la loi ALUR et sous l'impulsion du ministère de la Cohésion des territoires, des observatoires locaux des loyers (OLL) se sont développés dans les territoires où l'offre locative est conséquente et parfois tendue.

Ces observatoires se sont mis en place en partenariat avec des collectivités locales, fédérations et syndicats de l'immobilier, acteurs du logement social, caisses d'allocations familiales et associations de représentants de locataires. Ils ont pour objectif d'améliorer la connaissance du marché locatif privé.

Les OLL représentent **un outil central dans l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques locales de l'habitat**, notamment pour déterminer les besoins en matière de localisation et de volume des programmes de construction de

logements, de réhabilitation et de requalification du parc.

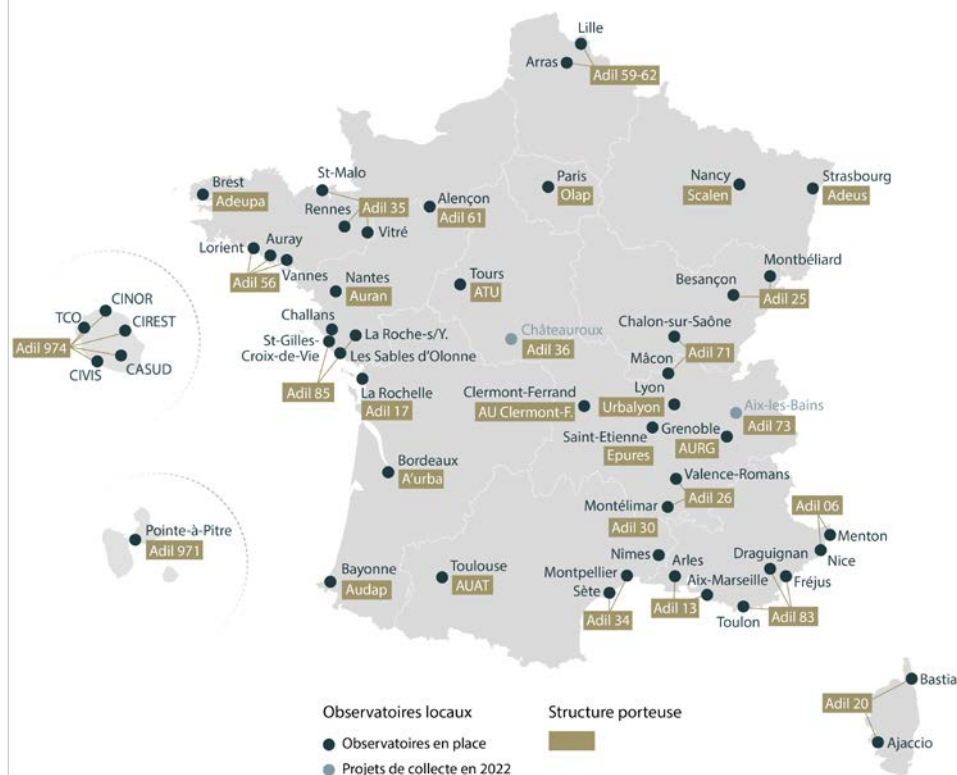
Aujourd'hui, il existe 32 OLL en France, pour 53 agglomérations observées. Ils partagent les méthodes définies par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) et diffusent des résultats fiables et comparables tout en répondant au mieux aux demandes posées par leurs partenaires locaux. La méthode d'observation de l'ANIL détaille les prescriptions méthodologiques ayant vocation à être appliquées par chaque observatoire.

À l'échelle du département du Bas-Rhin, l'Agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin supérieur (ADEUS) a été désignée par ses partenaires locaux en 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.

AGRÈMENT MINISTÉRIEL

En 2020, l'agrément ministériel a été délivré par arrêté du 29 octobre 2020, pour les 33 communes de l'Eurométropole de Strasbourg, à l'Agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin supérieur et publié au Journal Officiel le 5 novembre 2020. Cet agrément vient conforter la rigueur de la méthode appliquée et la qualité des résultats obtenus sur le périmètre de l'Eurométropole.

RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS EN 2022



Source : ANIL, 2022



Méthodologie

Cinq zones de loyers homogènes sur l'Eurométropole de Strasbourg

La méthode de zonage, mise en place en 2019, permet de neutraliser les effets de structure et d'appréhender de manière plus juste l'influence de la localisation sur les niveaux de loyers.

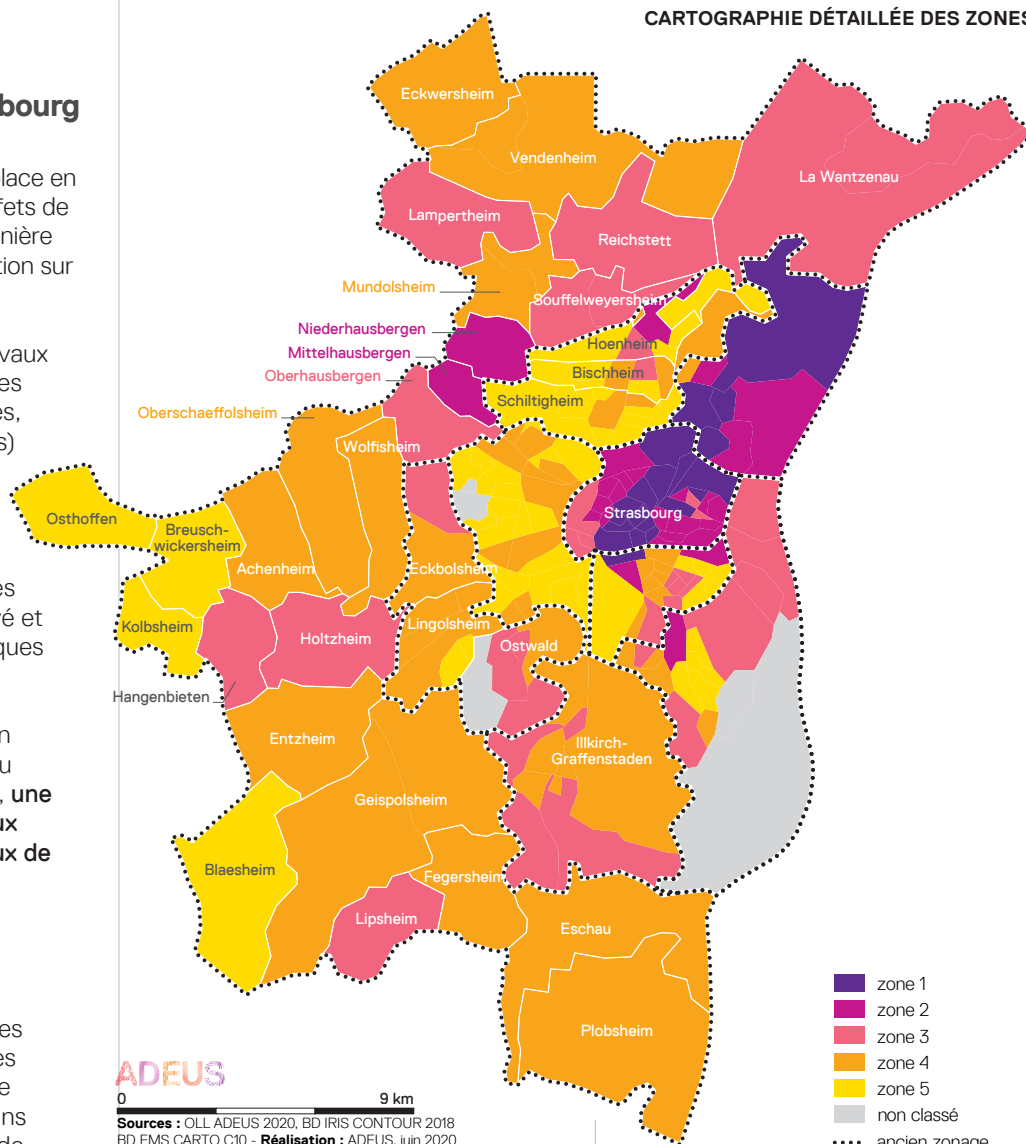
Il s'agit d'identifier, à partir de travaux économétriques issus des données collectées les années précédentes, des territoires (IRIS et communes) dont les loyers sont semblables indépendamment des caractéristiques de leur parc. Les zones sont ainsi découpées en prenant en compte les logiques propres au marché du locatif privé et non plus à partir des caractéristiques des quartiers et des communes.

Les zones sont alors équilibrées en termes d'effectifs de collecte et du volume du parc locatif privé. Ainsi, **une même zone ne regroupe pas deux quartiers qui auraient des niveaux de loyers très différents.**

Échantillon étudié

Afin de garantir des chiffres solides et d'assurer la représentativité des données, la collecte doit répondre à des objectifs fixés par l'ANIL dans les processus d'échantillonnage, de collecte, de pondération des données et de production des résultats. La collecte respecte les niveaux de précision et les seuils statistiques attendus. Par exemple, **seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 observations peuvent être publiés.**

CARTOGRAPHIE DÉTAILLÉE DES ZONES

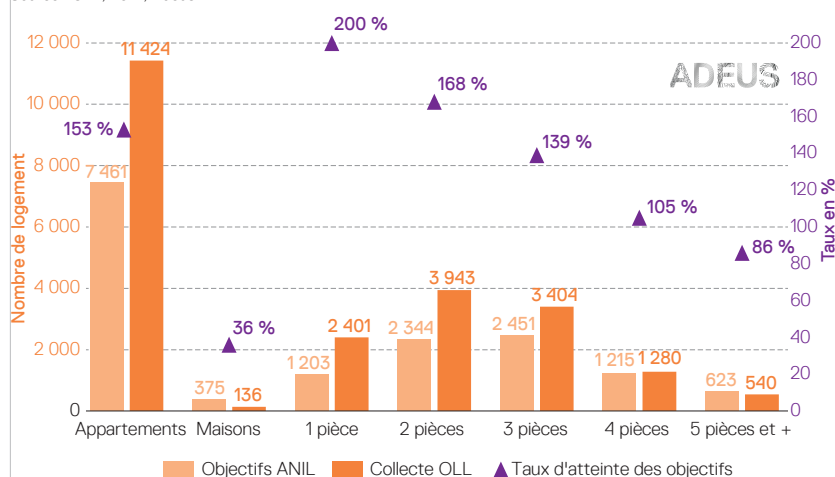


Pour rappel, L'OLL collecte des données portant sur les logements loués vides du parc locatif privé. **La collecte ne concerne donc pas les logements du parc social (HLM), les logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion, ni les résidences service.**

Les résultats présentés ont été établis à partir d'un échantillon de 11 560 logements locatifs privés, loués vides, collectés auprès des locataires (gestion directe) et auprès de 24 agences immobilières (gestion déléguée). **Cette collecte a largement atteint les objectifs fixés à 7 461 logements**, et représente un taux de sondage de plus de **15 % du parc locatif privé**, alors que l'objectif établi par l'ANIL est de 11 %.

ATTEINTE DES OBJECTIFS DE COLLECTE

Source : OLL, 2021, Adeus.

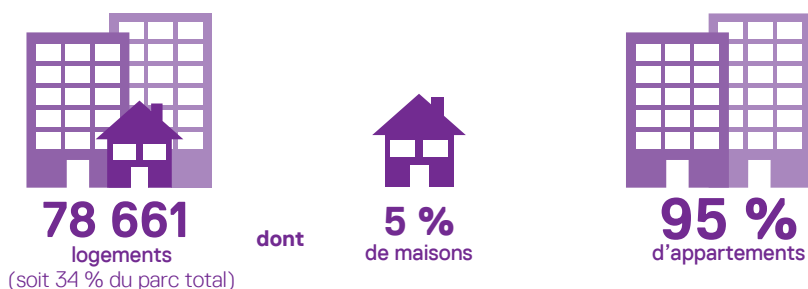


2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
5 zones	6 zones	6 zones	8 zones	5 zones isoloyer	5 zones isoloyer	5 zones isoloyer
Objectif : 6 835 logements	Objectif : 8 107 logements	Objectif : 8 155 logements	Objectif : 11 020 logements	Objectif : 8 173 logements	Objectif : 7 836 logements	Objectif : 7 461 logements
16 agences immobilières collectées	27 agences immobilières collectées	31 agences immobilières collectées	30 agences immobilières collectées	22 agences immobilières collectées	22 agences immobilières collectées	24 agences immobilières collectées
Objectif largement dépassé (142 %), inégalités dans la collecte	Objectif atteint (102 %), collecte rééquilibrée, meilleure qualité des données	Objectif atteint (172 %), 18 % du parc locatif privé collecté, excellente représentativité	Objectif atteint (159 %), 17 % du parc locatif privé collecté, excellente représentativité	Objectif atteint (153 %), 17 % du parc locatif privé collecté, excellente représentativité	Objectif atteint (146 %), 15 % du parc locatif privé collecté, excellente représentativité	Objectif atteint (148 %), 15 % du parc locatif privé collecté, excellente représentativité

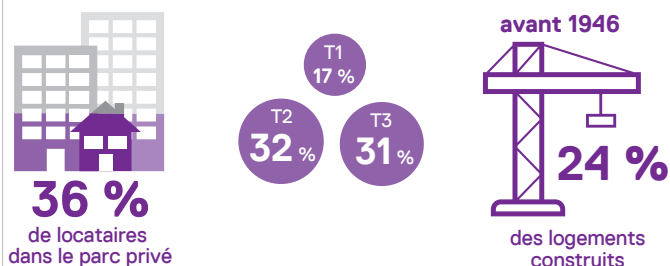
Contexte local

L'habitat sur l'Eurométropole de Strasbourg

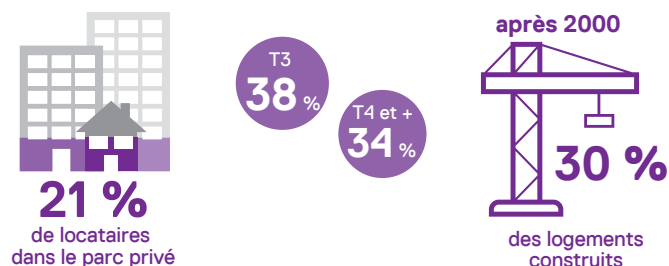
UN PARC MAJORITAIREMENT LOCATIF



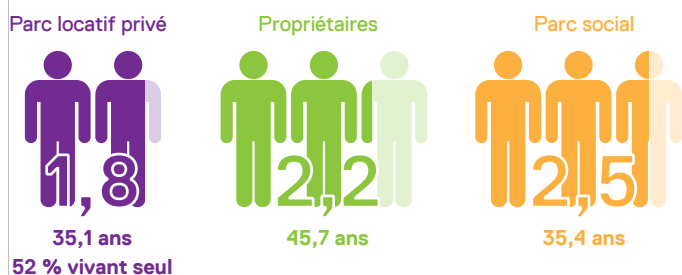
Strasbourg et sa 1^{er} couronne



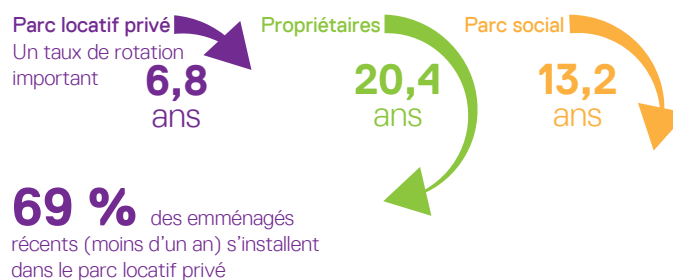
Les petites communes (2^e couronne)



TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES ET ÂGE MOYEN



DURÉE MOYENNE D'OCCUPATION



UNE RÉPONSE AUX BESOINS DE MOBILITÉ DES MÉNAGES

Le parc locatif privé est structurant pour l'accueil des nouveaux arrivants sur le territoire et pour les étudiants. Il a longtemps été considéré comme le premier pas dans le parcours résidentiel, une étape intermédiaire avant l'acquisition d'un bien. Ce constat est de moins en moins vrai avec l'augmentation des prix de la vente car l'acquisition devient difficile, parfois impossible. Aussi, avec le vieillissement de la population, certains ménages seniors se reportent sur le parc locatif privé après avoir revendu leur bien immobilier pour habiter dans un logement adapté et se rapprocher des services.

La parole aux professionnels



THIERRY AUBINEAU,
DIRECTEUR DE GESTION LOCATIVE

L'agence Foncia Alsace

« En raison de la crise sanitaire et de ses confinements successifs, certains territoires tels que Paris et l'Île-de-France ont constaté un départ massif des locataires urbains vers la campagne. Ce phénomène n'a pas été observé sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Celle-ci reste dynamique en termes de construction d'immeubles neufs. Toutefois, la crise sanitaire a eu un impact direct sur les livraisons de logements, engendrant de nombreux retards causés par la pénurie de matériel, l'arrêt de l'activité lié au confinement et sa désorganisation due aux différentes vagues de contamination du personnel. La demande locative reste toujours aussi forte sur ce type de biens en raison de la performance énergétique de ces constructions et l'attrait du loyer plafonné pour les produits soumis au dispositif PINEL.

Après une année 2020 chahutée par la COVID 19, 2021 a été marquée par le retour d'un marché dynamique et le constat d'une très forte demande sur le marché de la location étudiante.

Le marché locatif sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg reste marqué par une très forte saisonnalité sur la période de juin à septembre. En effet, nous avons pu de nouveau constater une pénurie de l'offre de produits de petites surfaces (type T1 et T2) malgré la construction ces dernières années de nombreuses résidences étudiantes sur le territoire.

Cette pénurie peut notamment trouver son explication par la reprise de l'activité touristique entraînant un retour de la location meublée de tourisme de courte durée. Au cours de l'année 2020, bon nombre de propriétaires de ces appartements étaient revenus

sur le marché classique de la location, contraints par des raisons financières liées à l'absence de rentrées d'argent. Cette situation n'a pas perduré étant donné l'embellie du tourisme et, par voie de conséquence, la rentabilité accrue de ce type de location en comparaison d'une location classique.

Malgré, ou à cause, de la crise sanitaire et de ses confinements successifs, la demande de colocation reste toujours aussi forte (qu'il s'agisse d'étudiants ou d'actifs). Mais là encore, nous pouvons constater un manque de biens à louer pour ce type de location. La réticence des propriétaires-bailleurs à louer en colocation peut trouver son origine dans l'angoisse d'avoir à gérer des conflits de voisinage avec les autres copropriétaires de l'immeuble et la crainte d'un turn-over important au sein même de la colocation.

La tension sur le marché locatif n'a pas forcément eu d'impact direct sur la hausse des loyers, l'Eurométropole de Strasbourg étant soumise au dispositif de l'encadrement des loyers défini par la loi ALUR.

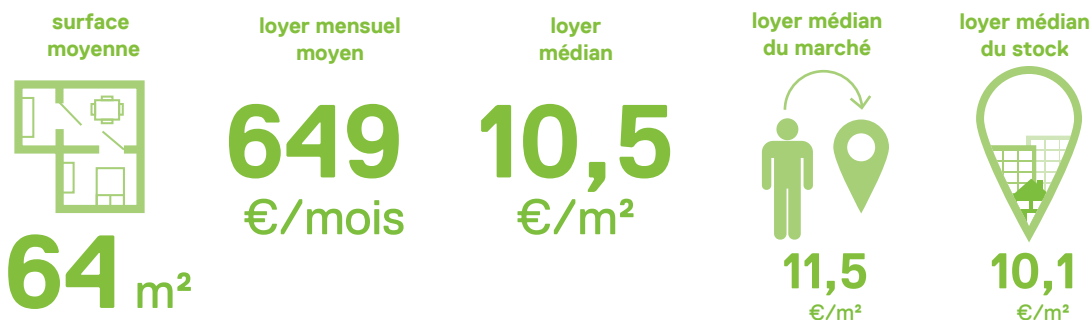
Enfin, reste à surveiller l'effet du nouveau DPE et de la nouvelle réglementation en matière de location : l'interdiction de louer des biens classés G (et bientôt F) et l'importance de l'investissement à réaliser, pour améliorer la performance énergétique des logements, auront-ils un effet négatif sur le marché locatif ? Les propriétaires de ces logements mal classés auront-ils la volonté et la capacité financière à assumer un tel investissement ou préféreront-ils se tourner vers la vente de leur bien ? Tel sera l'enjeu des années à venir sur le marché avec un impact probable sur l'offre locative.... »





Niveaux de loyers de l'Eurométropole de Strasbourg en 2021

Les niveaux de loyers en 2021 : chiffres clés



Sources : ANIL, 2020

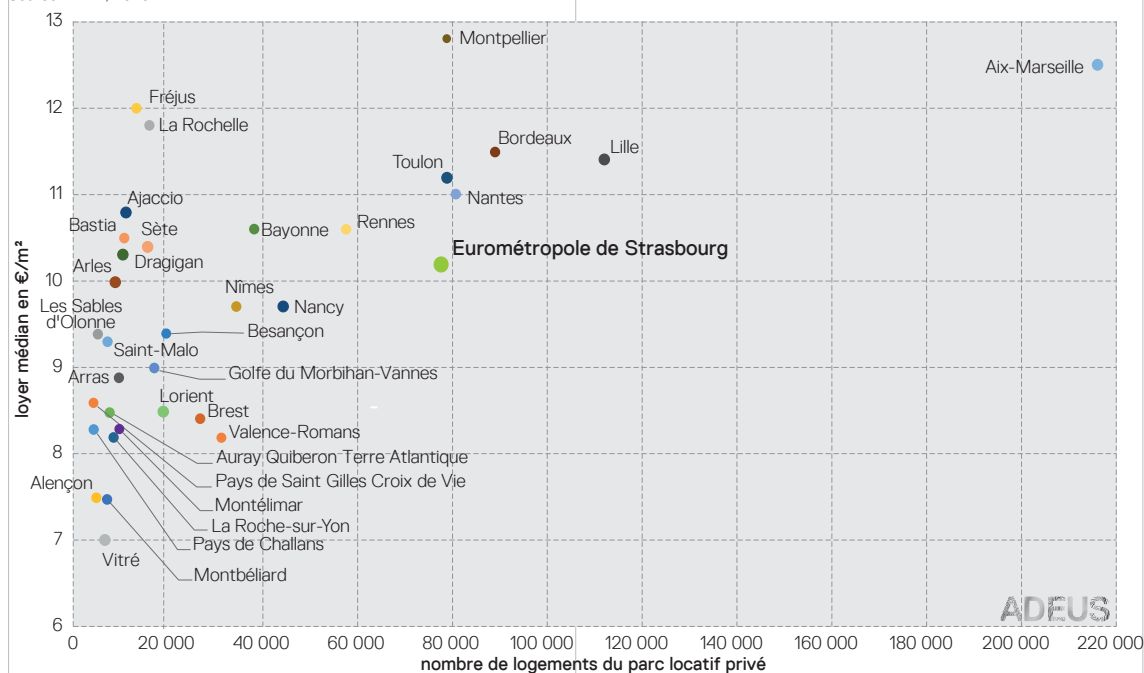
Les niveaux de loyers en France

Le loyer médian de l'Eurométropole de Strasbourg reste modéré comparé aux autres agglomérations de même taille. Notre territoire offre ainsi un prix médian à 10,5 €/m² contre 10,6 €/m² dans l'agglomération de Rennes, et 11 €/m² pour les agglomérations de Nantes, tandis que Montpellier

dépasse la barre des 12 €/m². Les plus petites agglomérations proches des côtes ont également des niveaux de loyers plus élevés. C'est le cas de Sète, Arcachon, Bayonne, Ajaccio ou encore La Rochelle.

NIVEAUX DE LOYERS PAR AGGLOMÉRATION EN 2020

Source : ANIL, 2020



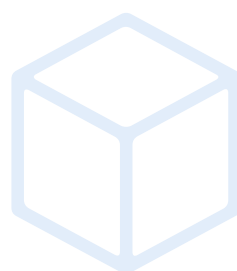
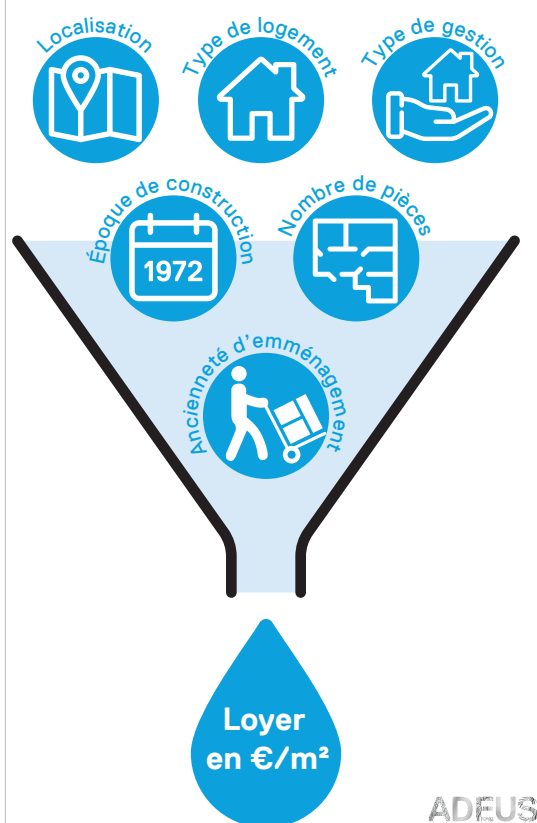
Les facteurs impactant les niveaux de loyers

La localisation reste l'un des facteurs le plus déterminant dans l'appréciation des loyers. On constate des écarts de niveaux de loyers particulièrement marqués (plus de 1 €/m²) entre les zones hyper-centrales et le reste des zones. Cependant, d'autres déterminants (graphique ci-contre), jouant également un rôle important, doivent à ce titre être pris en compte dans l'analyse des loyers :

- surface du logement
- nombre de pièces
- époque de construction
- ancienneté d'emménagement du locataire
- type de logement
- type de gestion

D'autres facteurs dits « hédoniques » influent sur les niveaux de loyers. Il est cependant difficile d'évaluer précisément le rôle joué par chacun :

- aménités
 - garage(s) ou parking(s)
 - ascenseur
 - nombre de salles de bains
- surface et caractéristiques d'espaces verts
- exposition au bruit et à la pollution
- proximité géographique de services
- etc.





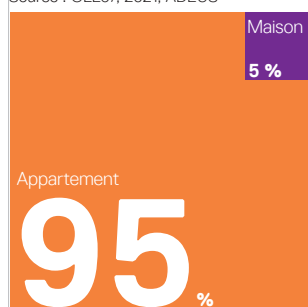
Niveaux de loyers et type de logements

TYPE DE LOGEMENTS

**Les maisons
locatives :
un «micro-marché»**

RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE

Source : OLL67, 2021, ADEUS

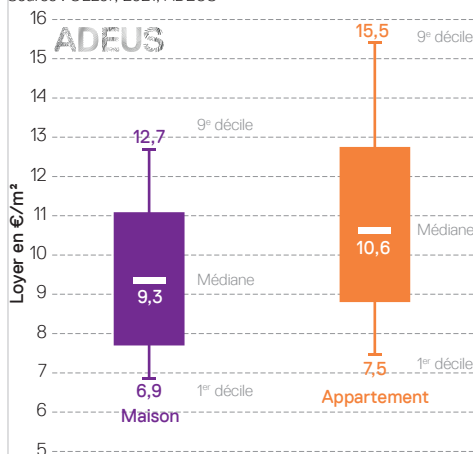


Type de logements	Appartements	Maisons	Ensemble
Surface moyenne (m²)	62	105	64
Loyer moyen (€/m²)	10,1	9,2	10,1
Loyer médian (€/m²)	10,6	9,3	10,5
Loyer mensuel moyen (€)	633	960	649

Source : OLL67, 2021, ADEUS

DISPERSION DES LOYERS EN €/M² SELON LE TYPE DE LOGEMENTS

Source : OLL67, 2021, ADEUS



LES TYPES DE LOGEMENTS DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG EN BREF

↳ Les maisons

- * Une **proportion encore bien moindre du parc de logements locatifs** (5%),
- * Des **charges énergétiques souvent élevées**
- * Un **parc majoritairement concentré hors commune de Strasbourg (78 %)**,
- * Des **niveaux de loyers au m² plus faibles** à cause de la **surface** et de l'**âge du parc**.

↳ Les appartements

- * **95 % du parc de logements locatifs** de l'Eurométropole de Strasbourg,
- * **Un parc plus récent** que les maisons,
- * Un parc majoritairement **concentré dans la commune de Strasbourg**.



NIVEAUX DE LOYERS, SURFACE ET NOMBRE DE PIÈCES

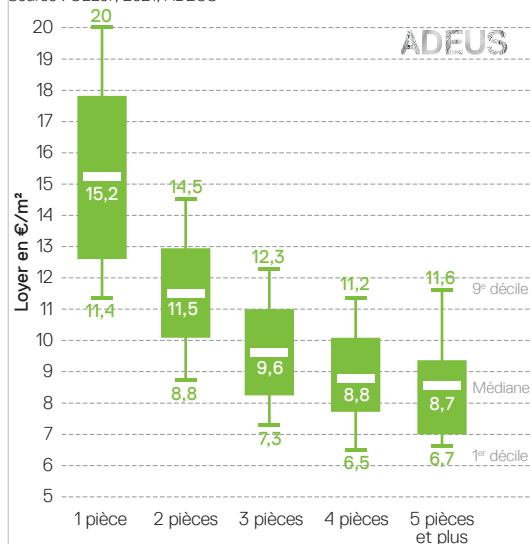
Les petites surfaces plus chères au m²

La surface et le nombre de pièces des logements sont essentiels pour appréhender les niveaux de loyers. La différence au m² entre les T1 et le reste du parc locatif est marquée, les petites surfaces atteignant vite des valeurs très hautes. La moitié des T1 a ainsi des loyers supérieurs à 15,2 € du m² et un T1 sur dix dépasse même 20 € du m².

À l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, les T1 sont concentrés majoritairement dans les zones 1 et 2 (49 % de l'ensemble des T1). Ils participent ainsi au renchérissement des loyers au m² de ces zones. On constate ainsi une relation inverse entre surface et niveau de loyers au m². Plus la surface est petite, plus les niveaux de loyers grimpent.

DISPERSION DES LOYERS EN €/M² SELON LA TAILLE DU LOGEMENT

Source : OLL67, 2021, ADEUS

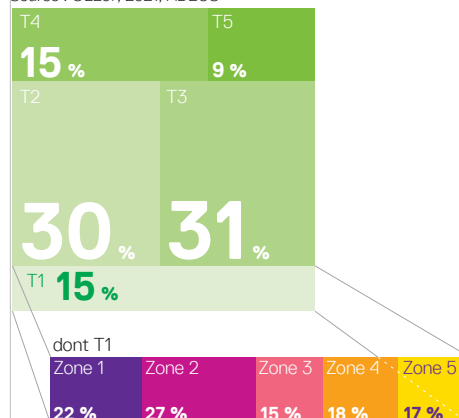


Nombre de pièces	1 p.	2 p.	3 p.	4 p.	5 p. +
Surface moyenne (m²)	26	47	70	93	125
Loyer moyen (€/m²)	14,8	11,4	9,7	9	8,8
Loyer médian (€/m²)	15,2	11,5	9,6	8,8	8,7
Loyer mensuel moyen (€)	390	532	673	830	1 104

Source : OLL67, 2021, ADEUS

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

Source : OLL67, 2021, ADEUS



SURFACE ET NIVEAUX DE LOYERS DES LOGEMENTS EN BREF

- Une **relation inverse entre surface et niveaux de loyers par m²**. Plus la surface est petite, plus le prix au m² est élevé,
- Pour les logements **d'une pièce, une faible différence de surface induit une forte variation du niveau de loyers par m²**,
- Pour les logements de T4 et T5 et plus, une variation de la surface a peu d'incidence sur le niveau de loyers par m².



NIVEAUX DE LOYERS ET ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

Des niveaux de loyers en €/m² des logements du marché supérieurs à ceux du stock

Les différences de loyers du marché et du stock sont variables selon la taille du logement. La rotation étant plus importante dans les petits logements, les niveaux de loyers du stock et du marché tendent à se rejoindre. À l'inverse, l'écart se creuse pour les grands logements dont les locataires sont en moyenne plus anciens et sont donc épargnés par la hausse des loyers lors des relocations.

La saisonnalité des entrées dans les logements est plus marquée en août, notamment en raison de la présence d'une population étudiante sur Strasbourg et qui influence le marché locatif sur la période de pré-rentree.

Le marché de la location a été mis à l'arrêt lors du premier confinement en avril, puis a été légèrement ralenti lors du deuxième confinement fin octobre 2020. Comme tous les ans, la saisonnalité des entrées dans les logements est plus marquée en août notamment en raison de la présence d'une population étudiante à Strasbourg et qui influence le marché locatif sur la période de pré-rentree. En 2020, cette saisonnalité se serait étalée un peu plus longtemps, jusqu'en décembre, en raison du report des inscriptions étudiantes.

Définitions

Le loyer du stock est le loyer des locataires stables, dont les baux sont déjà en cours au 1^{er} janvier 2020, donc depuis plus d'un an.

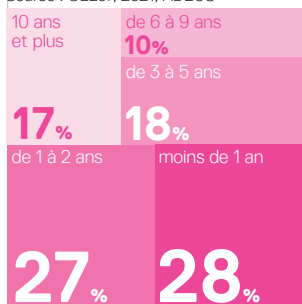
Le loyer du marché est le loyer des nouveaux entrants ; il s'agit du loyer hors charges des personnes ayant emménagé dans leur logement en 2020, donc il y a un an ou moins.

Ancienneté d'emménagement	< 1 an	1-2 ans	3-5 ans	6-9 ans	10 ans et +
Surface moyenne (m²)	58	59	64	72	77
Loyer moyen (€/m²)	11,2	10,7	10	9,4	8,4
Loyer médian (€/m²)	11,5	11,1	10,3	9,6	8,5
Loyer mensuel moyen (€)	659	633	645	678	641

Source : OLL67, 2021, ADEUS

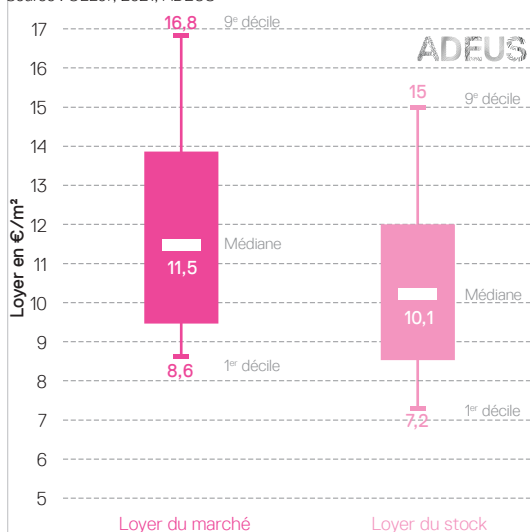
RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

Source : OLL67, 2021, ADEUS



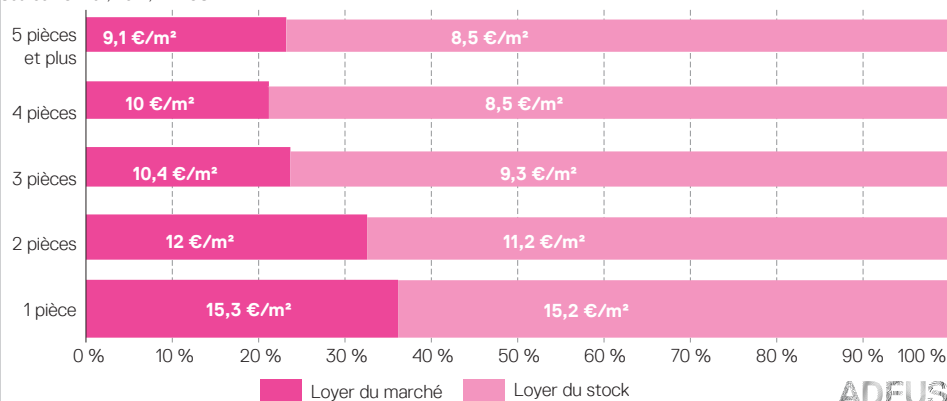
DISPERSION DES LOYERS EN €/M² DU STOCK ET DU MARCHÉ

Source : OLL67, 2021, ADEUS



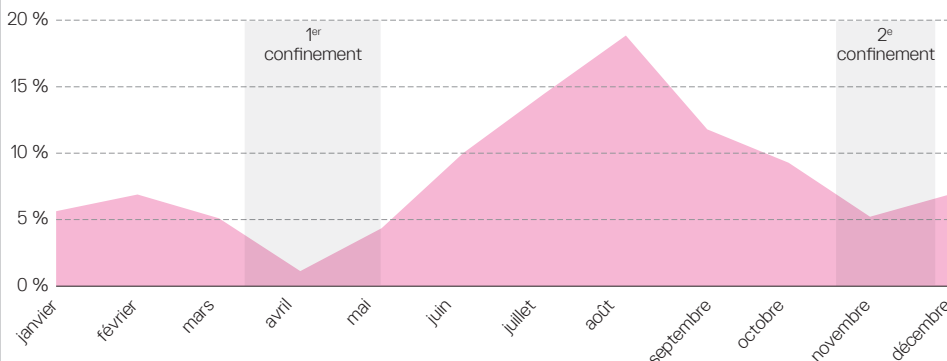
LOYERS MÉDIANS EN €/M² ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT SELON LA TYPOLOGIE

Source : OLL67, 2021, ADEUS



RÉPARTITION PAR DATE D'ENTRÉE DES LOCATAIRES DANS LE LOGEMENT EN 2020

Source : OLL67, 2021, ADEUS



NIVEAUX DE LOYERS DES LOGEMENTS DU STOCK ET DU MARCHÉ EN BREF

- ➔ Les niveaux de loyers des logements du marché sont plus élevés d'1,4 €/m² par rapport aux logements qui ne connaissent pas de rotation,
- ➔ Les loyers sont encadrés par des dispositifs légaux qui visent à limiter l'évolution à la hausse des niveaux de loyers. Mais ils ne sont pas forcément suivis et il en résulte un décrochage des niveaux de loyers du marché,
- ➔ Un rattrapage des niveaux de loyers des logements remis sur le marché,
- ➔ Des écarts entre les loyers du stock et les loyers du marché plus importants pour les grands logements,
- ➔ Une forte baisse des entrées de locataires, entre fin mars et mi-mai, due au confinement.

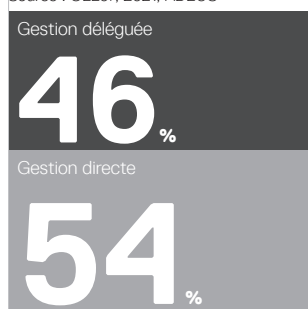


NIVEAUX DE LOYERS ET TYPE DE GESTION

Des niveaux de loyers par type de gestion influencés par les caractéristiques des logements gérés

RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE DE GESTION

Source : OLL67, 2021, ADEUS



Les logements gérés directement par les propriétaires (en gestion directe) représentent 54 % du parc locatif privé et ont un loyer médian légèrement moins élevé au m² que ceux gérés par les professionnels.

À taille équivalente, les professionnels pratiquent des prix plus élevés que les particuliers, à l'exception des petits logements type T1 qui sont loués 1,2 €/m² plus cher par les particuliers. Cela peut s'expliquer par la forte demande de ce type de logements par les étudiants et les ménages seuls, ce qui crée une tension et une augmentation des prix moins encadrée/limitée dans la gestion directe que dans la gestion déléguée. En revanche, les logements en gestion déléguée sont répartis plus uniformément entre les différentes zones que les logements loués par des particuliers, qui sont pour plus de la moitié dans les zones 1 et 2, les plus chères.

Définitions

La gestion déléguée est un mode de gestion de locations confiée à des professionnels (agences immobilières).

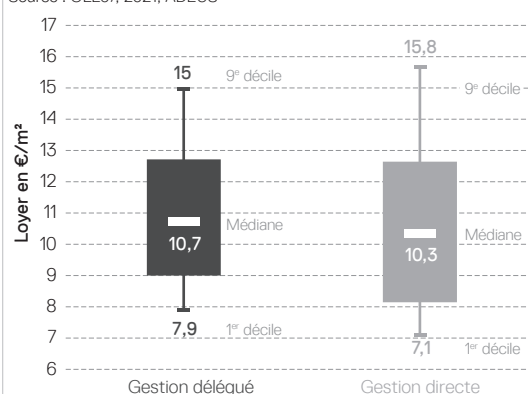
La gestion directe est un mode de gestion directement géré par un particulier, habituellement le propriétaire du logement.

Type de gestion	Gestion déléguée	Gestion directe
Surface moyenne (m ²)	62	67
Loyer moyen (€/m ²)	10,3	9,9
Loyer médian (€/m ²)	10,7	10,4
Loyer mensuel moyen (€)	636	659

Source : OLL67, 2021, ADEUS

DISPERSION DES LOYERS EN €/M² PAR TYPE DE GESTION

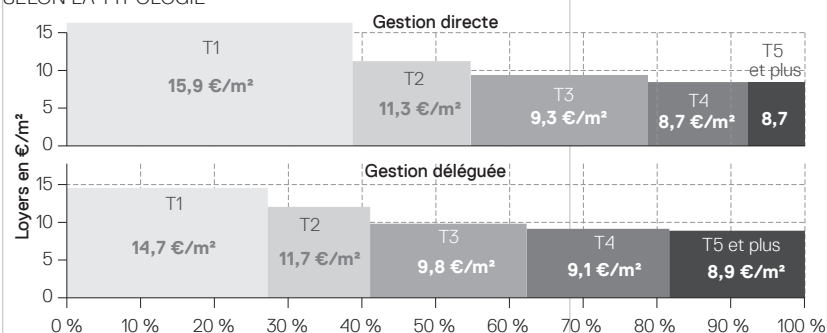
Source : OLL67, 2021, ADEUS



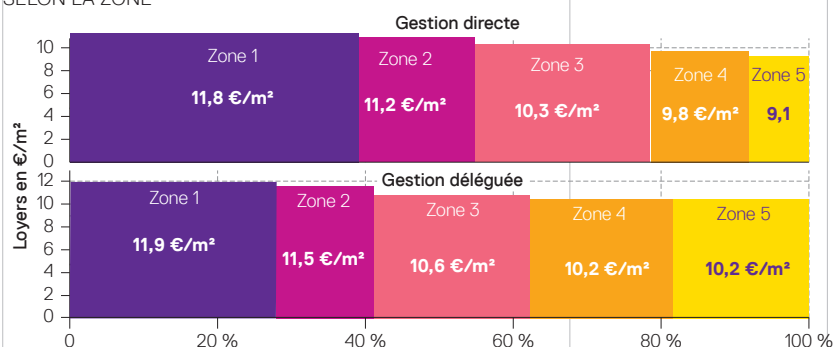
LOYERS MÉDIANS EN €/M² ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE DE GESTION

Source : OLL67, 2021, ADEUS

SELON LA TYPOLOGIE



SELON LA ZONE

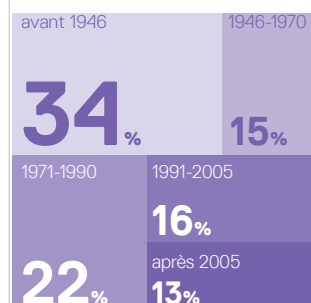


NIVEAUX DE LOYERS ET ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Un parc ancien hétérogène, des logements récents standardisés

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Source : OLL67, 2021, ADEUS



L'époque de construction, dans la majorité des situations, reflète la qualité du bâti, le confort et le niveau d'équipements du logement, et marque l'identité d'un quartier.

Près d'un tiers du parc locatif privé de l'Eurométropole de Strasbourg a été construit avant 1946. Ce parc ancien est encore plus présent dans les quartiers centraux de Strasbourg. Il se caractérise par une forte proportion de grands logements (près de 30 % sont des 4 pièces et +) ainsi qu'une faible proportion de petits logements et par des loyers plus faibles que sur les autres parcs. Ils sont en effet plus nombreux à être dégradés, sous-équipés ou peuvent comporter des défauts majeurs lorsqu'ils n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation.

Les logements construits après-guerre entre 1946 et les années 1970, période marquée par la construction des grands ensembles à vocation sociale, restent moins présents dans le parc locatif privé (15 %). De qualité moindre (inconfort, mauvaise qualité de l'isolation thermique et sonore, ...) et avec des charges locatives souvent élevées, les loyers y sont plus faibles.

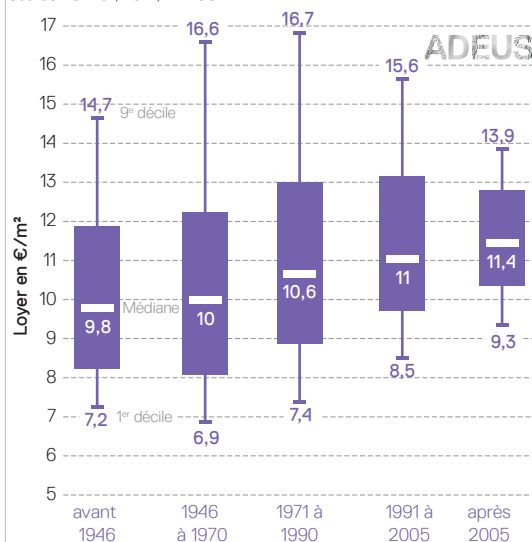
À partir des années 1970, le rythme de la construction s'accroît et les logements se dotent de meilleurs niveaux d'équipements et de confort. Les niveaux de loyers sont plus importants avec un pic pour les logements construits dans les années 1990 en zones 1 et 2 et notamment les T1 qui atteignent 15,2 € du m².

Époque de construction	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Surface moyenne (m²)	72	70	58	59	58
Loyer moyen (€/m²)	9,7	9,5	10,1	10,8	11
Loyer médian (€/m²)	9,8	10	10,6	11,1	11,4
Loyer mensuel moyen (€)	696	664	579	636	643

Source : OLL67, 2021, ADEUS

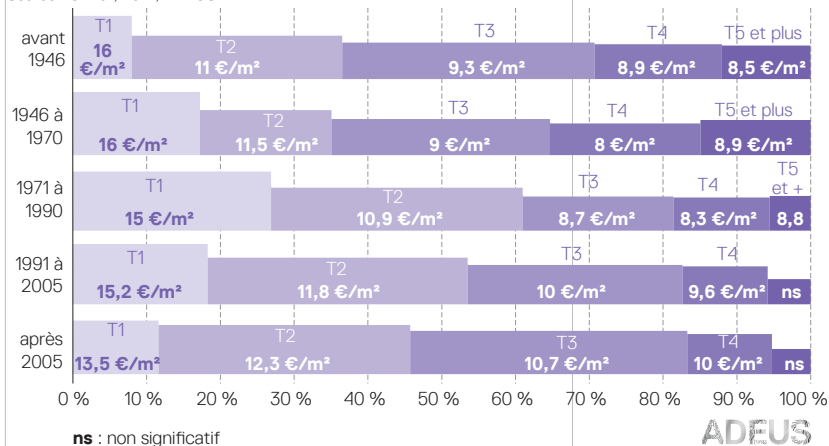
DISPERSION DES LOYERS EN €/M² SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Source : OLL67, 2021, ADEUS



LOYERS MÉDIANS EN €/M² ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION SELON LA TYPOLOGIE

Source : OLL67, 2021, ADEUS





OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU BAS-RHIN - RÉSULTATS 2021

Enfin, les logements récents, construits après 2005, représentent 13 % du parc locatif privé et se situent principalement dans les zones les plus accessibles en matière de loyers (zones 3, 4 et 5). Ce parc se compose essentiellement de T2 et de T3. Ce phénomène peut s'expliquer par les avantages fiscaux liés à l'investissement locatif, qui sont plus favorables à ce type de logements. Les niveaux de loyers des logements récents restent élevés mais moins dispersés. Ils ne dépassent pas les 13,3 € du m² pour les plus onéreux alors qu'ils peuvent monter jusqu'à 16 € du m² pour les logements plus anciens. Le plafonnement des loyers, qu'impliquent les avantages fiscaux de ces types de logements, limite dans une certaine mesure le surenchérissement locatif. De même, le logement bon marché dans ce type de parc reste rare, du fait de plus faibles disparités en matière d'équipements et de rénovation des logements. Aussi, le type de bien proposé est très homogène au niveau des surfaces et des équipements souvent sans relation avec les besoins des habitants et des identités géographiques propres à chaque quartier.

Bientôt un seuil de consommation énergétique à respecter dans la location

Sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, il est estimé qu'un tiers des logements seraient énergivores, avec des étiquettes « Énergie » comprises entre F et G. Près de 30 % du parc seraient classés E et 25 % classés D (source : Stratégie Plan climat 2030, Strasbourg Eurométropole, 2020). Le parc ancien est particulièrement concerné, surtout celui construit entre 1949 et 1973 ; le bâti d'avant-guerre se distingue en étant en général moins énergivore.

Avec l'adoption de la Loi Climat et résilience, qui a pour but d'accélérer la transition écologique, un certain nombre de logements énergivores seront considérés comme indécents et donc comme inlouables. La trajectoire sera progressive : en 2023 les logements les plus énergivores seront interdits à la location, suivis en 2025 par tous les logements classés G, en 2028 par les logements classés F, puis en 2034 par les logements classés E.

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION ET NIVEAUX DE LOYERS DES LOGEMENTS DU STOCK ET DU MARCHÉ EN BREF

- ➔ **Loyers plus homogènes dans le neuf (> 2005) :**
homogénéité de surfaces et d'équipements,
- ➔ **Plus forte dispersion des loyers des logements anciens (< 1970) :**
et construits de 1971 à 1990 :
performance énergétique et entretiens inégaux et/ou dégradés,
- ➔ **Forte représentation des T2, T3 parmi les logements récents :**
à mettre en lien avec les avantages fiscaux,
- ➔ **Différences de performances énergétiques liées aux réglementations thermiques :**
effet « palier » des niveaux de loyers entre logements construits avant 1975 et après 1990.



NIVEAUX DE LOYERS ET LOCALISATION

Des niveaux de loyers sensibles à la centralité des territoires et surtout aux caractéristiques de leur parc

Localisation	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5
Surface moyenne (m ²)	69	61	67	65	61
Loyer moyen (€/m ²)	11,1	10,7	9,8	9,6	9,3
Loyer médian (€/m²)	11,9	11,4	10,4	10	9,8
Loyer mensuel moyen (€)	763	651	654	626	572

Source : OLL67, 2021, ADEUS

Le zonage présenté ici, comme nous l'avons vu plus haut, permet d'appréhender les loyers « toutes choses égales par ailleurs ». Ainsi, les différences de loyers entre chaque zone sont moins liées aux caractéristiques des parcs locatifs (comme c'était le cas avec l'ancien zonage) qu'aux impacts des lieux eux-mêmes.

Les différences de niveaux de loyers entre les zones restent, en fait, relativement contenues. Elles vont de 11,9 € pour la zone 1 à 9,8 € pour la zone 5. En matière de dispersion à l'intérieur des zones, en revanche, les différences sont davantage prononcées notamment dans les zones 1 et 2 où les prix des locations vont du moins cher à des valeurs extrêmement hautes : plus de 18 €/m² pour 10 % des logements en zone 1.

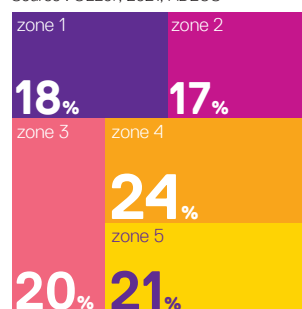
Les zones les plus chères pour les loyers (zones 1 et 2) se situent au centre de Strasbourg, au nord (Robertsau) et parfois dans les petites communes de l'Eurométropole de Strasbourg (telles que Mittelhausbergen ou Niederhausbergen). L'augmentation ou la cherté des prix du locatif privé fait également une percée au Sud de Strasbourg, en s'étalant sur les fronts du Neudorf.

Les niveaux de loyers intermédiaires (zone 3) sont dispersés un peu partout sur le territoire. On les retrouve dans le centre, vers la gare ou le quartier des XV, dans les parties centrales des communes plus populaires de Hœnheim et Bischheim, au sud de Strasbourg (Neudorf, Port du Rhin) et dans certaines petites communes de l'Eurométropole de Strasbourg.

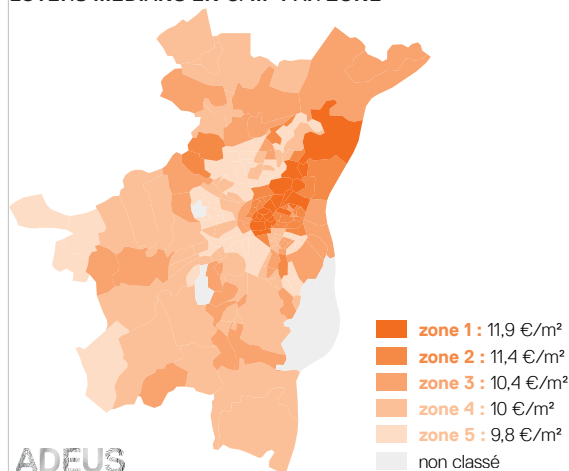
Enfin, les zones où les niveaux de loyers sont les plus faibles (zones 4 et 5) se concentrent principalement dans les quartiers ouest de Strasbourg, une partie du Neudorf, du Neuhof, les communes de deuxième couronne et dans les petites communes les plus éloignées de Strasbourg.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR ZONE

Source : OLL67, 2021, ADEUS

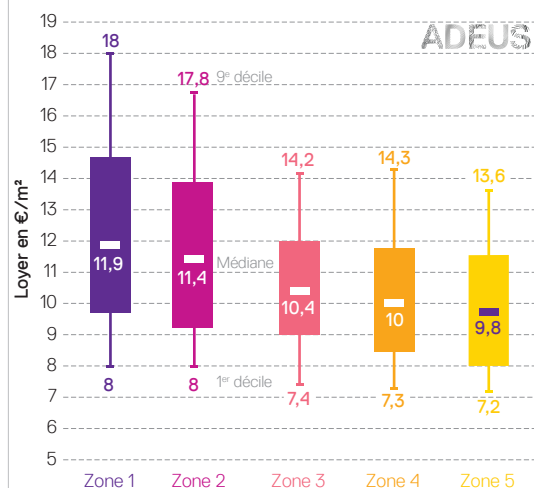


LOYERS MÉDIANS EN €/M² PAR ZONE



DISPERSION DES LOYERS EN €/M² SELON LES ZONES

Source : OLL67, 2021, ADEUS



NIVEAUX DE LOYERS PAR ZONE

Les niveaux de loyers de la zone 1

IRIS Strasbourg

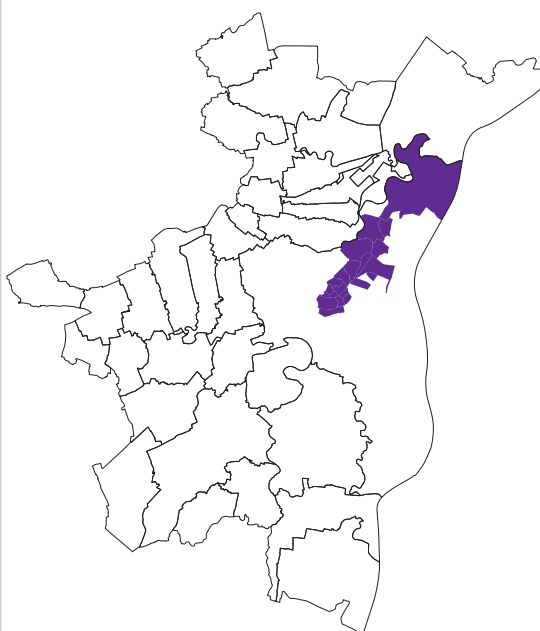
Contades, Forêt Noire est et sud, Krutenau Centre et nord-ouest, Mairie, Neudorf ouest nord-ouest, Orangerie, Petite France centre, nord-est, sud, Robertsau nord, ouest et sud-ouest

Le parc locatif privé de la zone 1 en quelques chiffres

- 52 % de logements locatifs privés
- 8 % de logements sociaux
- 29 % de propriétaires
- 30 % des emménagements du parc locatif privé sont des relocations (emménagement dans l'année)

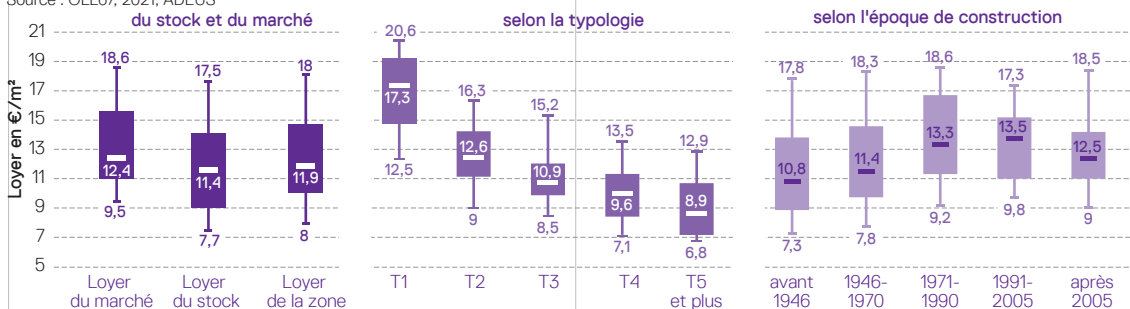
Les niveaux de loyers médians de la zone 1

- Prix des logements du marché : 12,4 €/m²
- Prix des logements du stock : 11,4 €/m²



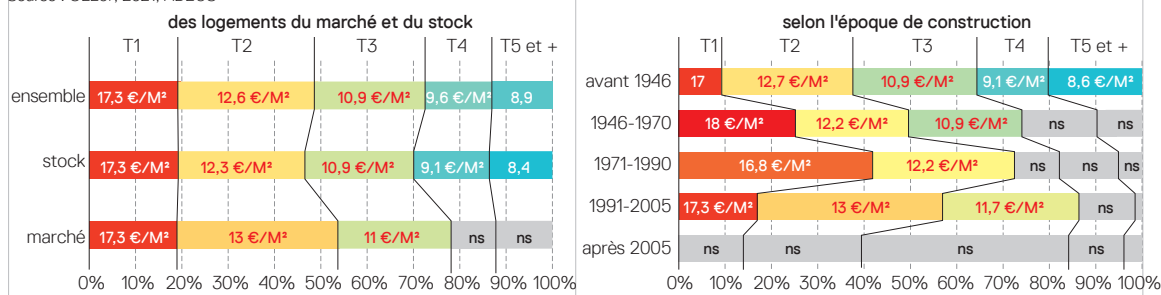
DISPERSION DES LOYERS EN €/M²

Source : OLL67, 2021, ADEUS



LOYERS MÉDIANS EN €/M² PAR TYPOLOGIE

Source : OLL67, 2021, ADEUS



Ensemble des loyers des logements en €/m² et par mois en 2021

Les niveaux de loyers de la zone 2

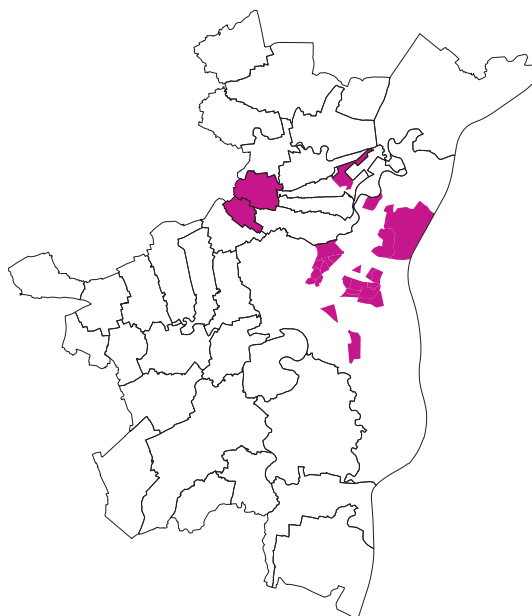
Communes	Mittelhausbergen et Niederhausbergen
IRIS Hoenheim	Nord
IRIS Strasbourg	Esplanade, Cité de l'III est, Forêt Noire ouest, Gare centre et nord-est, Kablé, Krutenau nord-est, Neudorf est-nord et ouest-centre-ouest, Poincaré est et ouest, Polygone ouest, Robertsau est et sud-est

Le parc locatif privé de la zone 2 en quelques chiffres

- 43 % de logements locatifs privés
- 17 % de logements sociaux
- 27 % de propriétaires
- 29 % des emménagements du parc locatif privé sont des relocations (emménagement dans l'année)

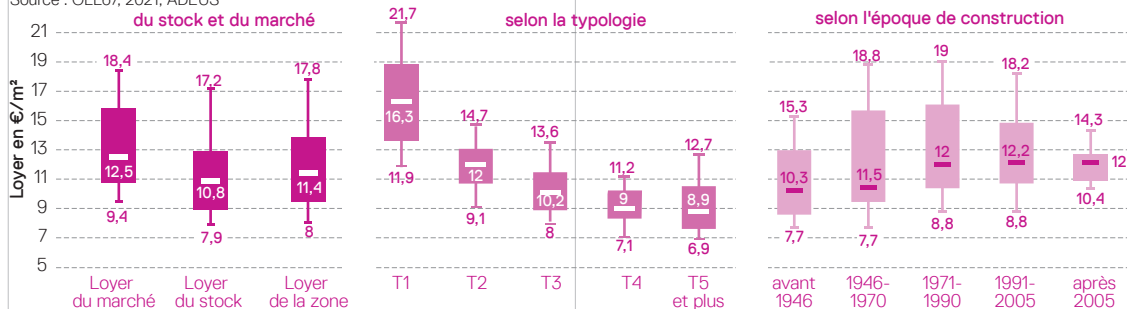
Les niveaux de loyers médians de la zone 2

- Prix des logements du marché : 12,5 €/m²
- Prix des logements du stock : 10,8 €/m²



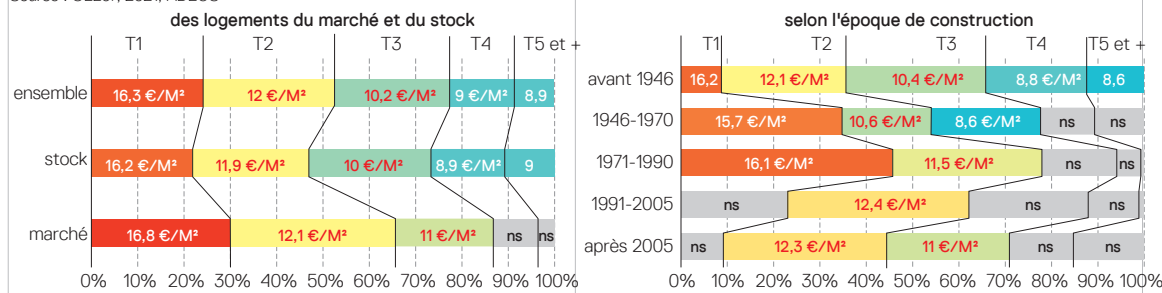
DISPERSION DES LOYERS EN €/M²

Source : OLL67, 2021, ADEUS



LOYERS MÉDIANS EN €/M² PAR TYPOLOGIE

Source : OLL67, 2021, ADEUS



Ensemble des loyers des logements en €/m² et par mois en 2021



Les niveaux de loyers de la zone 3

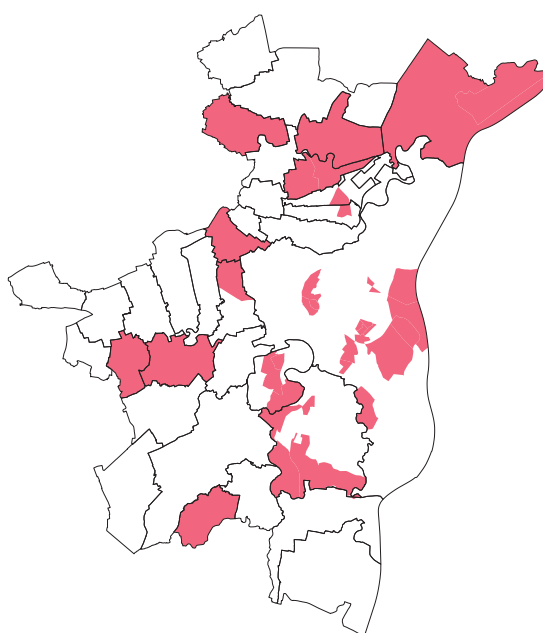
Communes	Hangenbieten, Holtzheim, Lampertheim, Lipsheim, Obershaubergen, Reichstett, Souffelweyersheim et La Wantzenau		
IRIS Hoenheim	Centre	IRIS Bischheim	Nord
IRIS Illkirch-Graffenstaden	Sud, ouest et centre-nord	IRIS Eckbolsheim	Nord
IRIS Ostwald	Centre		
IRIS Strasbourg	Canardière ouest-est, Gare sud et nord-est, Forêt-Noire centre, Neudorf sud et centre, Port du Rhin centre et nord, Plaine des Bouchers est, Stockfeld ouest, Vauban sud		

Le parc locatif privé de la zone 3 en quelques chiffres

- 34 % de logements locatifs privés
- 16 % de logements sociaux
- 46 % de propriétaires
- 29 % des emménagements du parc locatif privé sont des relocations (emménagement dans l'année)

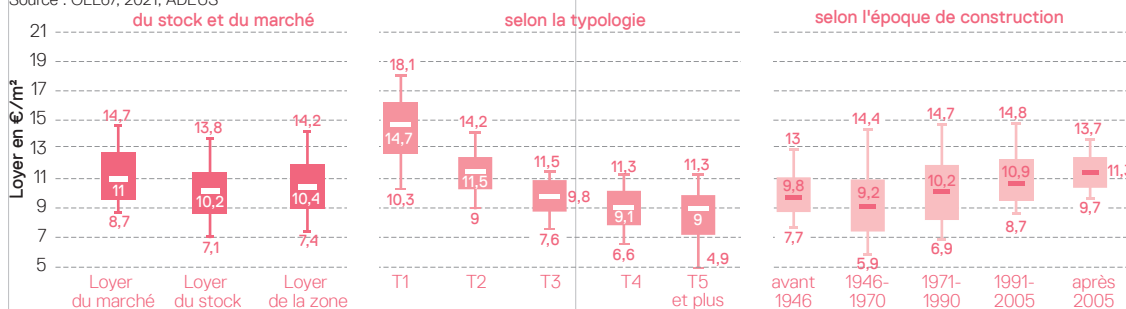
Les niveaux de loyers médians de la zone 3

- Prix des logements du marché : 11 €/m²
- Prix des logements du stock : 10,2 €/m²



DISPERSION DES LOYERS EN €/M²

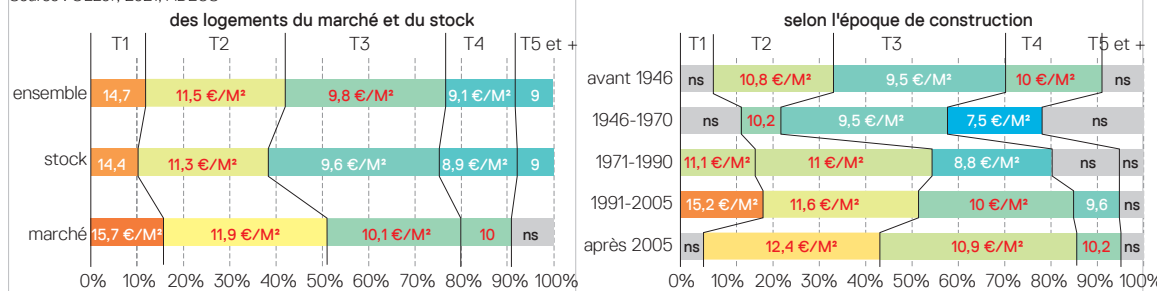
Source : OLL67, 2021, ADEUS



Ensemble des loyers des logements en € par m² et par mois en 2021

LOYERS MÉDIANS EN €/M² PAR TYPOLOGIE

Source : OLL67, 2021, ADEUS



Les niveaux de loyers de la zone 4

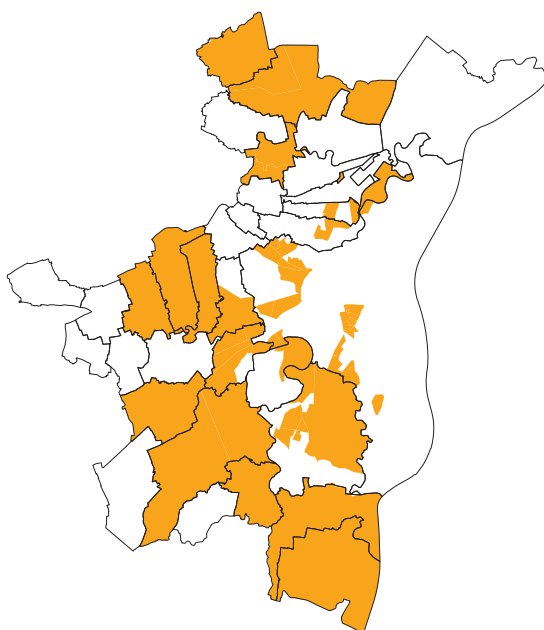
Communes	Achenheim, Eckwersheim, Entzheim, Eschau, Fegersheim, Geispolsheim, Mundolsheim, Oberschaefolsheim, Plobsheim, Vendenheim, Wolfisheim,		
IRIS Bischheim	Centre-1	IRIS Eckbolsheim	Sud
IRIS Illkirch-Graffenstaden	Centre, est et nord	IRIS Lingolsheim	Centre, est, nord et sud-ouest
IRIS Ostwald	Est	IRIS Schiltigheim	Centre-nord et nord
IRIS Strasbourg	Strasbourg avec les quartiers de la Canardière est, est-sud et ouest-ouest, Cité de l'III ouest, Cronenbourg centre, ouest, est-sud, Koenigshoffen sud, Montagne Verte sud, Neudorf ouest et sud-ouest, Plaine des Bouchers centre et Stockfeld est		

Le parc locatif privé de la zone 4 en quelques chiffres

- 29 % de logements locatifs privés
- 19 % de logements sociaux
- 48 % de propriétaires
- 29 % des emménagements du parc locatif privé sont des relocations (emménagement dans l'année)

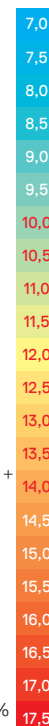
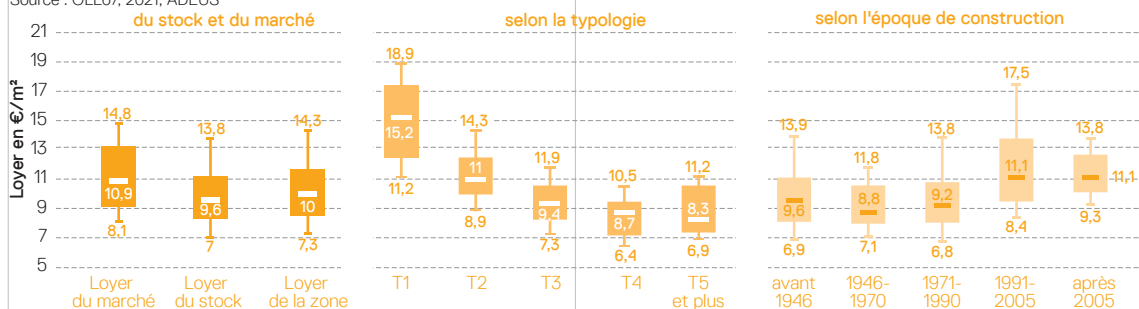
Les niveaux de loyers médians de la zone 4

- Prix des logements du marché : 10,9 €/m²
- Prix des logements du stock : 9,6 €/m²



DISPERSION DES LOYERS EN €/M²

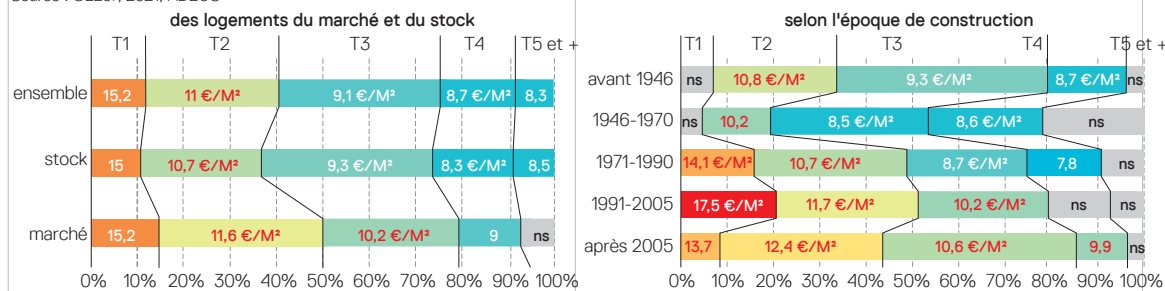
Source : OLL67, 2021, ADEUS



Ensemble des loyers des logements en €/m² et par mois en 2021

LOYERS MÉDIANS EN €/M² PAR TYPOLOGIE

Source : OLL67, 2021, ADEUS





Les niveaux de loyers de la zone 5

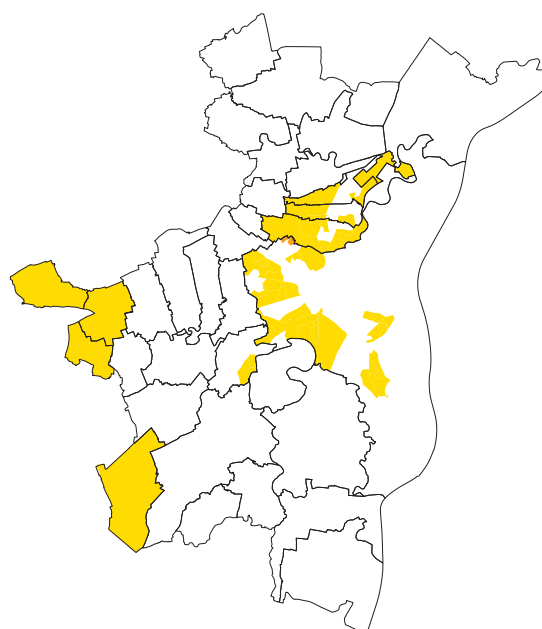
Communes	Blaesheim, Breuschwickersheim, Kolbsheim, Osthoffen			
IRIS Bischheim	Annexe, centre-2 ouest et sud		IRIS Hoenheim	Est, ouest et sud-est
IRIS Lingolsheim	Centre-est et sud-est		IRIS Schiltigheim	Centre, est, ouest et sud
IRIS Strasbourg	Cronenbourg est et ouest-nord, Elsau, HautePierre, Koenigshoffen, centre, nord, ouest et est, Montagne Verte centre, nord, ouest et est, Neudorf, est-centre, est-sud et sud-est, Neuhoof, Plaines des Bouchers ouest, Polygone est et sud, Stockfeld nord.			

Le parc locatif privé de la zone 5 en quelques chiffres

- 29 % de logements locatifs privés
- 32 % de logements sociaux
- 33 % de propriétaires
- 26 % des emménagements du parc locatif privé sont des relocations (emménagement dans l'année)

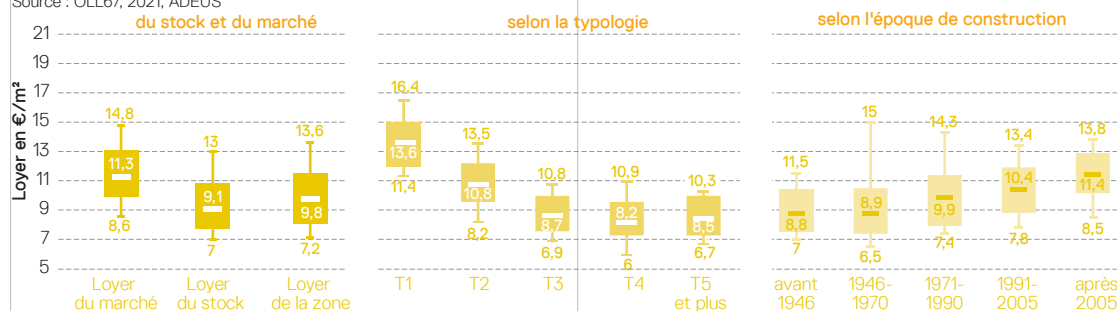
Les niveaux de loyers médians de la zone 5

- Prix des logements du marché : 11,3 €/m²
- Prix des logements du stock : 9,1 €/m²



DISPERSION DES LOYERS EN €/M²

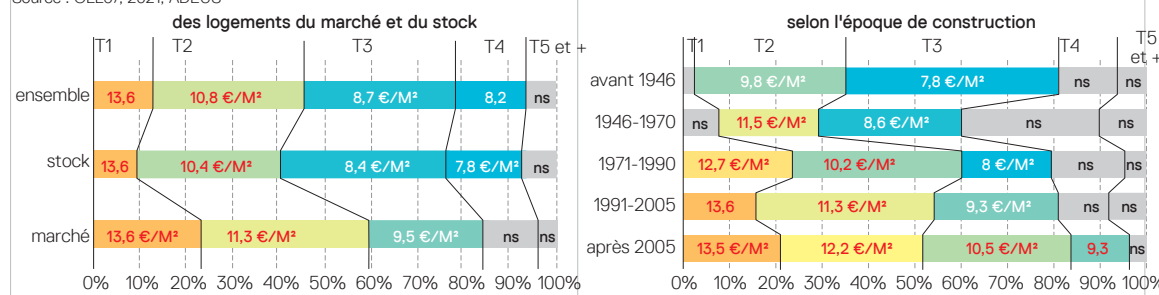
Source : OLL67, 2021, ADEUS



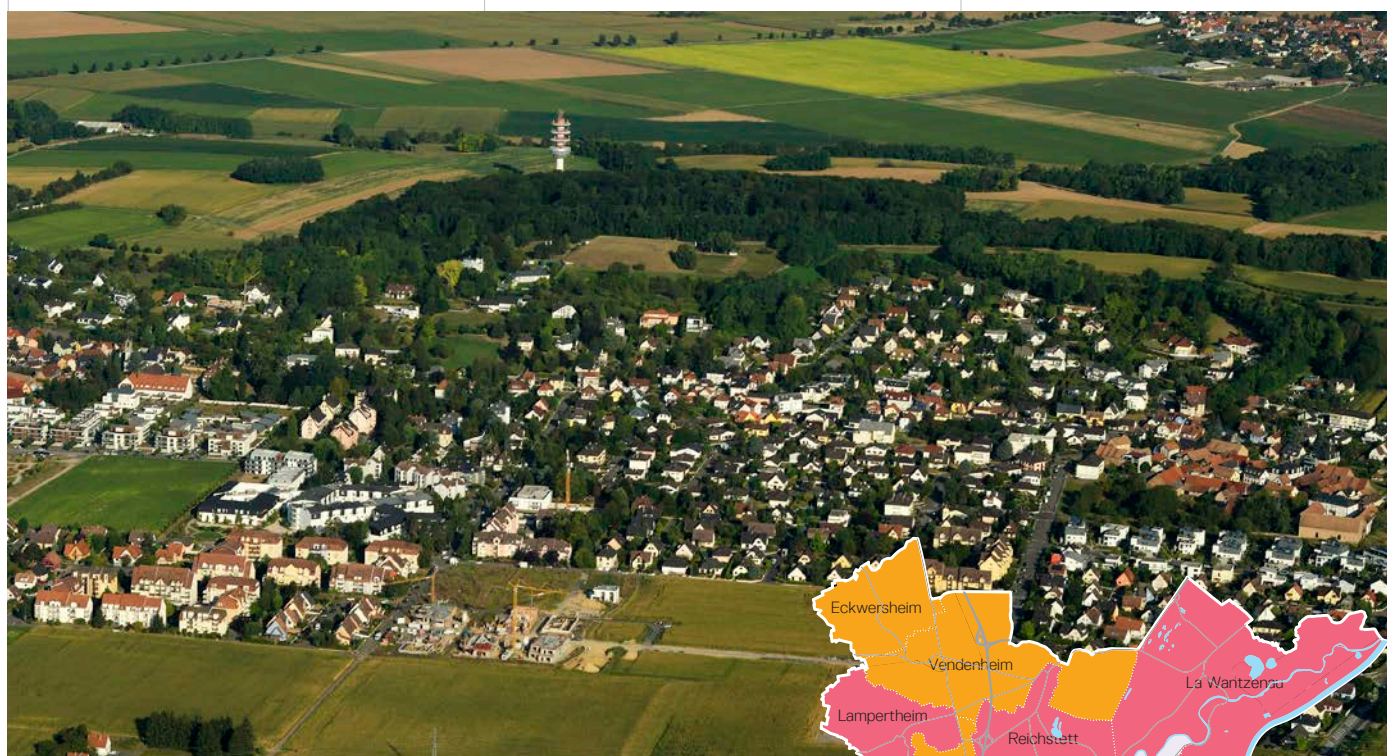
Ensemble des loyers des logements en € par m² et par mois en 2021

LOYERS MÉDIANS EN €/M² PAR TYPOLOGIE

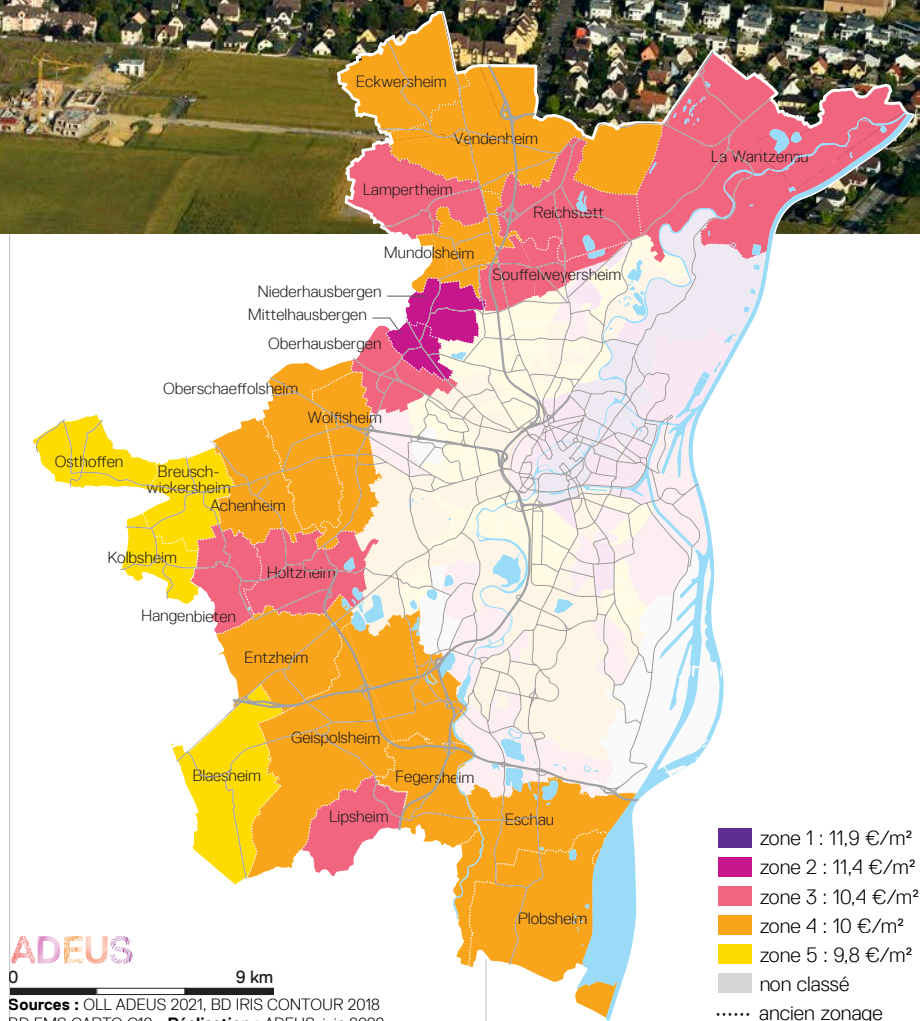
Source : OLL67, 2021, ADEUS



ATTRACTIVITÉ DES COMMUNES DE LA DEUXIÈME COURONNE : QUELLE ÉVOLUTION DE LEUR PARC DE LOGEMENTS ?



Dans tout le Bas-Rhin, les besoins en habitat dans le parc locatif privé sont exponentiels. Les nouveaux modes de vie, tels que la hausse des séparations, l'allongement de la durée de vie, le développement de la mobilité ou encore la plus longue durée de scolarité, créent de nouveaux besoins et une hausse des demandes en habitat. À Strasbourg et dans les grandes communes qui l'entourent, les niveaux de loyers du parc privé peuvent atteindre des prix élevés et le foncier mobilisable pour la construction de logements atteint ses limites. Une partie de la demande se déporte donc sur le parc locatif privé des communes périphériques de l'Eurométropole de Strasbourg, dites « les petites communes ». Le cadre de vie moins urbain, à l'instar des grandes communes, peut être un critère de choix et un atout dans l'attractivité de ces territoires.

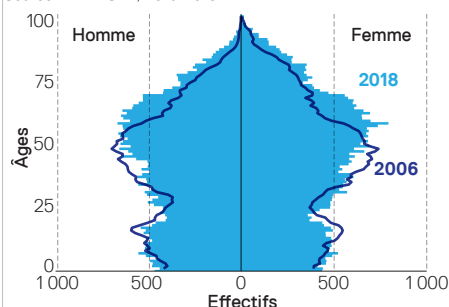




Des communes familiales mais aussi avec des séniors

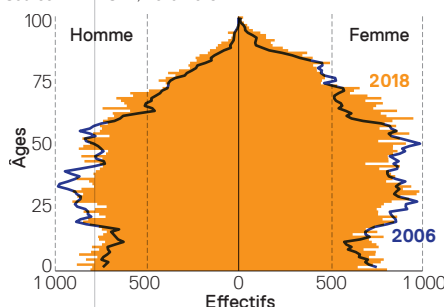
DEUXIÈME COURONNE EN 2006 ET 2018

Source : RP INSEE, 2016-2018



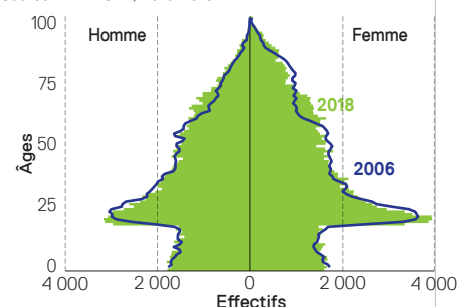
PREMIÈRE COURONNE EN 2006 ET 2018

Source : RP INSEE, 2016-2018



STRASBOURG EN 2006 ET 2018

Source : RP INSEE, 2016-2018



Les petites communes sont marquées par leur caractère familial ; les couples avec et sans enfant(s), sont les types de ménages les plus représentés, bien que leurs parts diminuent légèrement au profit des petits ménages (seuls, monoparentaux) depuis une dizaine d'années, une tendance générale observée dans le Département. À noter qu'une importante partie des jeunes quittent ces communes, entre 17 et 25 ans, sûrement pour des territoires, et principalement la commune de Strasbourg, proposant une offre de formations et un marché économique plus important.

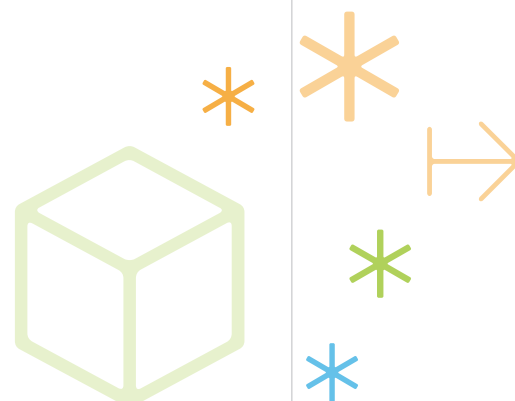
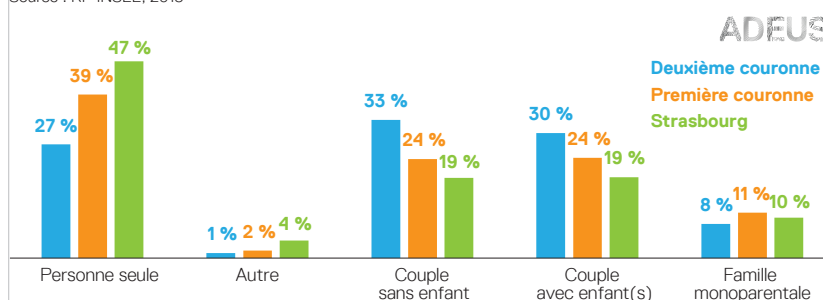
Ces petites communes se caractérisent également par une population plus âgée que dans le reste de l'intercommunalité. Ce phénomène de vieillissement de la population s'observe plus nettement parmi les propriétaires, majoritaires dans ces petites communes. La population y vieillit par l'effet de la stabilité de ses occupants qui, une fois installés, restent sédentaires.

À l'inverse, les grandes communes abritent des ménages plus jeunes, plus petits, avec une majorité de ménages seuls et de couples sans enfant(s), une population plus mobile qui fait davantage le choix de la location.

Depuis une dizaine d'années, les petites communes de l'Eurométropole de Strasbourg semblent plus attractives que le reste du territoire. Entre 2013 et 2018, la population des petites communes a augmenté grâce aux mouvements migratoires (sans compter les naissances) de 0,96 %, contre 0,12 % dans les grandes communes alors qu'elle a diminué de 0,06 % à Strasbourg. **Les petites communes situées à l'ouest de l'Eurométropole sont les plus attractives, notamment Mittelhausbergen, Oberhausbergen, Niederhausbergen, Geispolsheim ou encore Entzheim.**

TYPLOGIE DES MÉNAGES DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG EN 2018

Source : RP INSEE, 2018



Un parc de logements plus récent et qui se diversifie

Lié à son histoire, le parc de logements des petites communes est plus récent que sur le reste de l'intercommunalité. Ces communes sont généralement constituées d'un noyau historique avec une église et un petit centre ancien, entourées par un parc de lotissements développés dans les années 70, période d'incitation à la construction, puis de petits collectifs construits après les années 90 (plus ou moins, en fonction des politiques d'aménagement des communes).

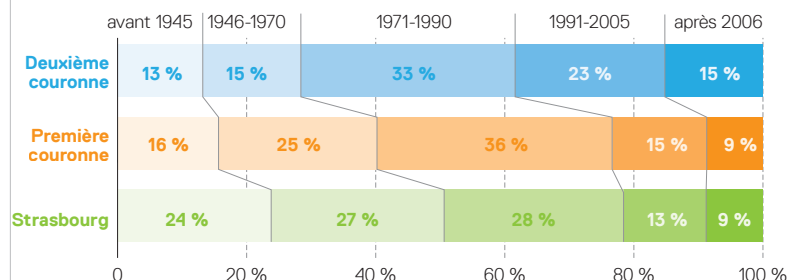
Presque $\frac{3}{4}$ des logements ont été construits après 1971, ce qui peut induire une meilleure qualité thermique et des charges moins importantes. En effet, la 1^{er} réglementation thermique des logements a été instaurée en 1974 et a été suivie par d'autres, qui assurent une baisse de la consommation énergétique des bâtiments.

Les petites communes disposent d'un parc historiquement tourné vers le logement individuel et les grands logements dans le collectif, pour accueillir une population tendanciellement familiale. Mais depuis les années 2000, la tendance s'inverse avec une production majoritaire de logements collectifs petits et intermédiaires. Cette évolution s'explique à la fois par la diminution de la taille des ménages, par l'augmentation des ménages seuls et monoparentaux et par la rentabilité des petits logements pour les promoteurs et les bailleurs.

En lien avec la composition des ménages des petites communes, plus familiale et plus âgée, la propriété est le mode d'occupation le plus répandu. La location représente seulement 22 % des résidences principales mais tend à se développer depuis plusieurs années. En cause, des capacités de financement contraintes, une envolée des prix du marché dans l'Eurométropole de Strasbourg et la hausse des ménages seuls davantage tournés vers la location.

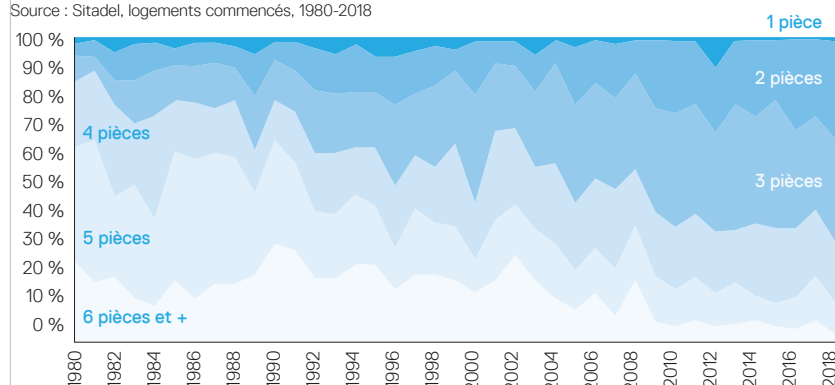
PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG EN 2018

Source : RP INSEE, 2018



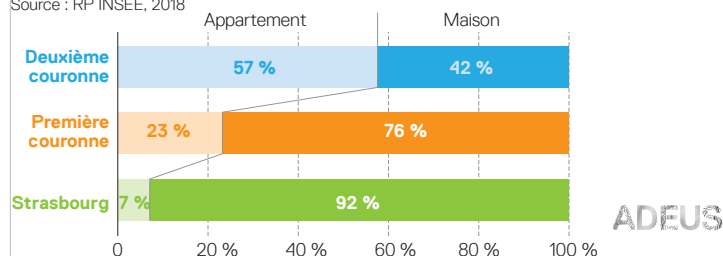
PART DES LOGEMENTS COMMENCÉS PAR NOMBRE DE PIÈCES ET ANNÉE DANS LA DEUXIÈME COURONNE DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

Source : Sitadel, logements commencés, 1980-2018



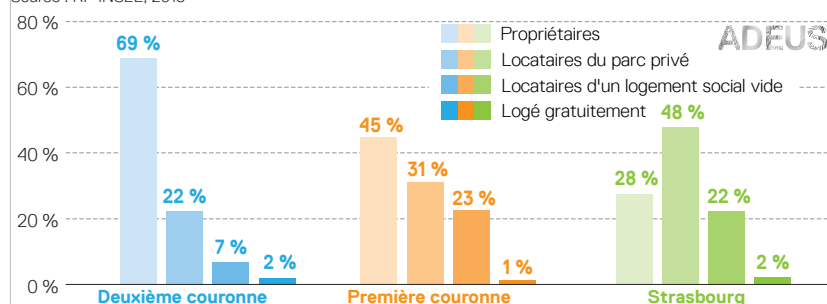
TYPLOGIE DES LOGEMENTS DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG EN 2018

Source : RP INSEE, 2018



TYPLOGIE DES OCCUPANTS DES RÉSIDENCES PRINCIPALES DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG EN 2018

Source : RP INSEE, 2018



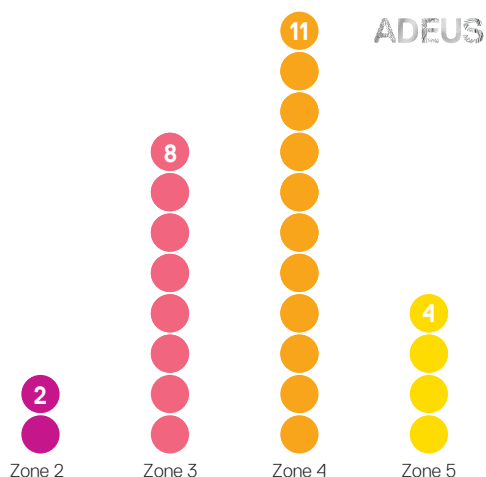


OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU BAS-RHIN - RÉSULTATS 2021

Des loyers en moyenne plus faibles sauf quelques exceptions

NOMBRE DE PETITES COMMUNES PAR ZONAGE OLL

Source : OLL67, 2021, ADEUS



La logique laisse à penser que les montants des loyers diminuent à mesure que l'on s'éloigne de Strasbourg. C'est majoritairement le cas puisque la plupart des petites communes se situent en zone 4 (10 €/m²) et les plus éloignées de Strasbourg en zone 5 (9,8 €/m²). Néanmoins, dix petites communes sur 25 affichent des niveaux de loyers équivalents à ceux observés dans certains quartiers de Strasbourg, dont deux (Mittelhausbergen et Niederhausbergen) particulièrement élevés.

Les huit communes classées en zone 3 (10,4 €/m²) sont principalement situées au nord et nord-ouest de Strasbourg (La Wantzenau, Reichstett, Lampertheim, Souffelweyersheim, etc.). Selon les agences immobilières interrogées, la proximité de Strasbourg et la recherche d'un cadre de vie moins urbain, sont des conditions recherchées dans le choix du logement, tout particulièrement par les jeunes couples. Avec ces critères de sélection, le choix reste assez restreint et les communes privilégiées ne possèdent pas un parc de logements extensible. D'autre part, les niveaux de loyers assez chers à Strasbourg et la rareté du foncier conduisent une partie des ménages à élargir leur recherche dans ces petites communes. Ces facteurs pourraient expliquer des niveaux de loyers assez élevés, consécutifs d'une certaine tension sur le parc locatif privé de ces communes, déjà peu développés.

Dans les communes de Mittelhausbergen et Niederhausbergen, les niveaux de loyers sont exceptionnellement élevés, classés en zone 2 (11,2 €/m²), soit l'équivalent du quartier nord-est de la Krutenau. D'après plusieurs agences immobilières enquêtées, ce niveau de loyer s'expliquerait, en partie, par un phénomène de grande proximité au centre-ville, par une demande locative constante, par une offre restreinte mais aussi par l'image cossue que ces communes se sont construites. Historiquement, ces deux communes ont privilégié l'habitat individuel. D'après l'INSEE le parc de logements est constitué pour moitié de maisons (47 %). Les logements collectifs ont été construits assez récemment, à partir de la période 70-90, et plus de la moitié ont été construits après les années 90. L'offre locative en habitat individuel et la modernité des logements collectifs (mieux isolés, plus petits et plus chers au m²) impactent aussi le niveau de loyers à la hausse, bien que les charges soient moins élevées.

Une sur-représentation des cadres dans les deux petites communes les plus chères

D'après les agences immobilières, ces deux communes attireraient plus de jeunes actifs, souvent avec un profil cadre ou équivalent, c'est aussi un public dont le niveau de vie permet l'accès à ces logements aux loyers élevés. D'après l'INSEE, au sein de la population de ces deux communes, et plus particulièrement à Mittelhausbergen, les cadres sont sur-représentés. Comme partout, le marché immobilier (niveau de loyer et prix des ventes) définit, dans une certaine mesure, le type de population qui y habite.

Plus généralement dans l'Eurométropole de Strasbourg, le parc locatif privé absorbe des besoins en hausse et qui se complexifient, dus aux profondes transformations de la structure des ménages (vieillesse, complexification des modèles familiaux, diminution de la taille moyenne des ménages). Il reste le premier parc d'accueil des jeunes, des personnes seules et en mobilité, mais ne joue plus autant qu'avant son rôle d'accueil des familles.

Conclusion

Le parc locatif privé joue un rôle primordial dans le parcours résidentiel des ménages à plus d'un titre : premier parc d'accueil pour les ménages arrivant sur le territoire, il favorise le renouvellement et le rajeunissement de la population d'un territoire et permet d'assurer un dynamisme démographique positif. Ce mode d'occupation est la clef d'une fluidité dans les mobilités résidentielles et permet aux ménages de répondre à leurs besoins d'étudiants, de jeunes actifs, de familles nouvellement arrivées, de seniors en quête de logements adaptés. Il permet en outre l'ancrage des plus modestes en jouant ce rôle, dans certains secteurs, de complémentarité avec le parc social.

Au lendemain des confinements successifs, le marché immobilier reprend sa dynamique, avec une tension forte et saisonnière sur le parc locatif privé et la reprise progressive de la location touristique. Les niveaux de loyers n'ont pas évolué à la hausse grâce à l'encadrement des loyers de la loi ALUR, qui limite l'augmentation des loyers, mais ils restent toujours très hétérogènes en fonction des secteurs de l'Eurométropole de Strasbourg. Bien entendu, comme le met en valeur l'Observatoire local des loyers, la localisation n'agit pas seule sur le niveau de loyers ; la surface, la période de construction du bâtiment, l'ancienneté d'emménagement, la pression de la demande locative dans certains quartiers, pour ne citer qu'eux, impactent également les niveaux de loyers.

Les modes de vie et les aspirations agissent également sur le niveau de loyer, via la pression sur la demande locative. La complexification des modèles familiaux, l'entrée plus tardive sur le marché de l'emploi, la hausse des séparations, le vieillissement de la population et les nouvelles aspirations des ménages créent de nouveaux besoins en logement et agissent sur la tension au sein du parc locatif privé. Parallèlement, la rareté du foncier à Strasbourg et la cherté des loyers reportent la demande locative sur d'autres secteurs. Ainsi, les petites communes de l'Eurométropole de Strasbourg voient leur attractivité résidentielle s'amplifier, la construction d'habitats se développer, avec un potentiel impact sur le loyer qui reste à confirmer dans le temps.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE), en lien avec l'ancienneté du bâti, est un facteur connu dans l'estimation d'un loyer, mais il revêt aujourd'hui une nouvelle dimension. La loi Climat et résilience prévoit de pénaliser les propriétaires de passoires énergétiques (F et G) en réglementant l'augmentation de leurs

loyers, et à termes de les interdire à la location, si aucune rénovation thermique n'est prévue. Dernièrement, plusieurs études signalent une hausse des ventes des passoires énergétiques, un mouvement confirmé par les agences immobilière entretenues. Effectivement, pour un investisseur ou un propriétaire bailleur, des travaux lourds sont à mettre en œuvre pour passer au moins à la classe E, un investissement parfois trop coûteux. Certaines agences immobilières, dont près de la moitié de leur patrimoine de gestion est classé en F, s'inquiètent de l'évolution de la capacité du parc locatif privé. Les aides de l'État arriveront-elles à accompagner suffisamment les propriétaires bailleurs dans la rénovation énergétique ? Le parc locatif se réduira-t-il ? L'investissement des propriétaires dans les travaux de rénovation se répercutera-t-ils sur les niveaux de loyers ? Autant de questions, qui restent encore aujourd'hui en suspens mais qui appellent un grand travail de réflexion et d'observation à entreprendre au sein de l'OLL, et plus largement au sein de l'Observatoire de l'habitat du Bas-Rhin en lien avec l'ensemble de ses partenaires : collectivités, professionnels de l'immobilier, techniciens, etc.



LES FACTEURS DÉTERMINANT LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

L'Observatoire local des loyers permet de mettre en avant les facteurs déterminants des niveaux de loyers du parc locatif privé. La localisation en est un mais elle n'agit pas seule. La surface, la période de construction du bâtiment et l'ancienneté d'emménagement ont également leur importance et, dans une moindre mesure, le type de gestion. La pression de la demande locative dans certains quartiers centraux de la commune de Strasbourg, mais aussi périphériques, fait que le prix, à la location, est plus élevé. La construction récente est marquée par une part importante de logements de deux à trois pièces, encouragée par les avantages fiscaux. De ce fait, la dispersion des niveaux de loyers de ceux-ci est moins importante que pour les bâtiments de construction plus ancienne. De plus, le type de gestion a une légère influence sur le prix de la location puisque les logements en gestion directe sont moins chers que ceux en gestion déléguée. Ces constats montrent une interdépendance des différents déterminants des loyers privés indispensables, à prendre en compte pour bien comprendre les logiques de formation des prix.



Annexes

Clé méthodologique

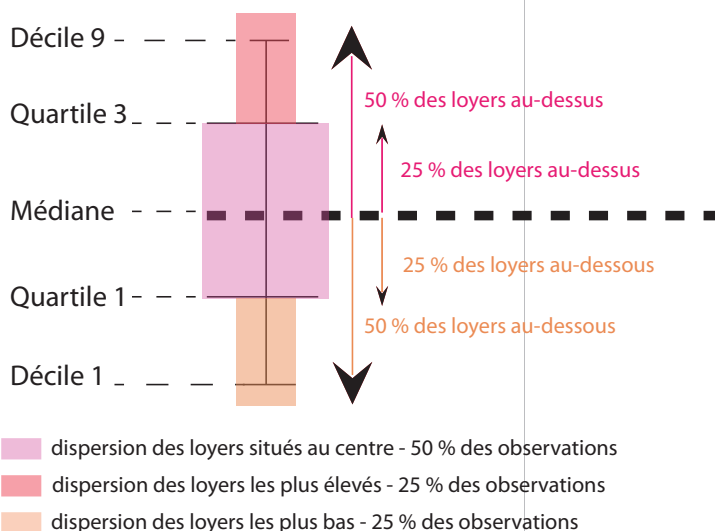
Le découpage en cinq zones :

ZONE 1	IRIS Strasbourg	Contades, Forêt Noire est et sud, Krutenau centre et nord-ouest, Mairie, Neudorf ouest et nord-ouest, Orangerie, Petite France centre, nord-est et sud, Roberstau nord, ouest et sud-ouest
ZONE 2	IRIS Strasbourg	Cité de l'III est, Esplanade, Forêt Noire ouest, Gare centre et nord-est, Kablé, Krutenau nord-est, Neudorf est-nord et ouest-centre-ouest, Poincaré est et ouest, Polygone ouest, Robertsau est et sud-est, Vauban est et ouest
	IRIS Hoenheim	Hoenheim nord
	Communes	Mittelhausbergen, Niederhausbergen
ZONE 3	IRIS Strasbourg	Canardièrre ouest-est, Gare sud et nord-est, Forêt Noire centre, Neudorf sud et centre, Port du Rhin centre et nord, Plaine des Bouchers est, Stockfeld ouest, Vauban sud
	IRIS Illkirch-Graffenstaden	Illkirch-Graffenstaden sud, ouest et centre-nord
	IRIS Bischheim	Bischheim nord
	IRIS Hoenheim	Hoenheim centre
	IRIS Eckbolsheim	Eckbolsheim nord
	IRIS Ostwald	Ostwald centre et sud
	Communes	Hangenbieten, Holtzheim, Lampertheim, Lipsheim, Oberhausbergen, Reichstett, Souffelweyersheim, La Wantzenau
ZONE 4	IRIS Strasbourg	Canardièrre est, est-sud et ouest-ouest, Cité de l'III ouest, Cronembourg centre, ouest, est-sud, Koenigshoffen sud, Montagne Verte sud, Neudorf ouest et sud-ouest, Plaine des Bouchers centre, Stockfeld est
	IRIS Illkirch-Graffenstaden	Illkirch-Graffenstaden centre, est et nord
	IRIS Bischheim	Bischheim centre-1 et est
	IRIS de Schiltigheim	Schiltigheim centre-nord et nord
	IRIS Eckbolsheim	Eckbolsheim sud
	IRIS Ostwald	Ostwald est
	IRIS de Lingolsheim	Lingolsheim, centre, est, nord et sud-ouest
ZONE 5	Communes	Achenheim, Eckwersheim, Entzheim, Eschau, Fegersheim, Geispolsheim, Mundolsheim, Oberschaefolsheim, Plobsheim, Vendenheim et Wolfisheim
	IRIS Strasbourg	Cronembourg est et ouest-nord, Elsau, HautePierre, Koenigshoffen centre, nord, ouest et est, Montagne Verte centre, nord, ouest et est, Neudorf, est-centre, est-sud et sud-est, Neuhoof, Plaines des Bouchers ouest, Polygone est et sud, Stockfeld nord
	IRIS Hoenheim	Hoenheim est, ouest et sud-est
	IRIS Bischheim	Bischheim, annexe, centre-2 ouest et sud
	IRIS Schiltigheim	Schiltigheim centre, est, ouest et sud
	IRIS Lingolsheim	Lingolsheim centre-est et sud-est
Zone non classée	Communes	Blaesheim, Breuschwickersheim, Kolbsheim, Osthoffen
	IRIS Strasbourg	HautePierre sud-ouest, Koenigshoffen ouest-nord-est, Port du Rhin sud
	IRIS Ostwald	Ostwald ouest

La boîte à moustaches :

La dispersion des loyers 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.

Plus les zones colorées sont étendues, plus la dispersion des loyers est grande. Plus les zones d'extrémité (décile 1, décile 9) sont éloignées de la médiane, plus la dispersion des loyers est importante dans les valeurs extrêmes. Une dispersion importante des loyers peut être révélatrice de la diversité de caractéristiques des logements qui influence fortement les niveaux de prix : nombre de pièces, ancienneté d'occupation, époque de construction, type de logements, mode de gestion, localisation.



Annexes récapitulatives

TABEAU 1 : DÉTAIL PAR TYPOLOGIE SELON LES ZONES

		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
ENSEMBLE	Loyer moyen (€/m²)	14.8	11.4	9.7	9	8.8
	Surface habitable moyenne (m²)	26	47	70	93	125
	1 ^{er} quartile (€/m²)	13.1	10.1	8.4	7.7	7.3
	Loyer médian (€/m²)	15.2	11.5	9.6	8.8	8.7
	3 ^{ème} quartile (€/m²)	17.7	12.9	10.9	10.1	10.3
	Nombre d'observations	2401	3938	3403	1280	538
ZONE 1	Loyer moyen (€/m²)	16.4	12.4	11.1	10.2	9.3
	Surface habitable moyenne (m²)	25	47	73	102	138
	1 ^{er} quartile (€/m²)	14.8	11.3	9.8	8.3	7.2
	Loyer médian (€/m²)	17.3	12.6	10.9	9.6	8.9
	3 ^{ème} quartile (€/m²)	19.2	14.4	12.2	11.2	10.7
	Nombre d'observations	462	666	461	228	143
ZONE 2	Loyer moyen (€/m²)	15.7	11.8	10.3	9.1	9
	Surface habitable moyenne (m²)	26	48	70	95	123
	1 ^{er} quartile (€/m²)	13.7	10.8	8.9	8.4	7.7
	Loyer médian (€/m²)	16.3	12.	10.2	9	8.9
	3 ^{ème} quartile (€/m²)	18.8	13.1	11.5	10.3	10.6
	Nombre d'observations	708	593	491	249	138
ZONE 3	Loyer moyen (€/m²)	14	11.2	9.6	9	8.3
	Surface habitable moyenne (m²)	28	47	69	91	138
	1 ^{er} quartile (€/m²)	12.7	10.3	8.8	7.8	7.2
	Loyer médian (€/m²)	14.7	11.5	9.8	9.1	9
	3 ^{ème} quartile (€/m²)	16.2	12.5	10.9	10.2	9.9
	Nombre d'observations	251	891	828	309	98
ZONE 4	Loyer moyen (€/m²)	14	11.1	9.4	8.4	8.7
	Surface habitable moyenne (m²)	26	47	69	90	112
	1 ^{er} quartile (€/m²)	12.5	10	8.3	7.2	7.4
	Loyer médian (€/m²)	15.2	11	9.4	8.7	8.3
	3 ^{ème} quartile (€/m²)	17.4	12.5	10.6	8.5	10.6
	Nombre d'observations	313	914	849	297	107
ZONE 5	Loyer moyen (€/m²)	13.5	10.7	8.6	8.4	8.6
	Surface habitable moyenne (m²)	26	46	68	88	109
	1 ^{er} quartile (€/m²)	12	9.6	7.5	7.3	7.2
	Loyer médian (€/m²)	13.6	10.8	8.7	8.2	8.5
	3 ^{ème} quartile (€/m²)	15	12.2	10	9.6	10
	Nombre d'observations	667	874	774	197	52

Source : ADEUS

Source : OLL67, 2021, ADEUS



NIVEAU DE LOYERS PAR GRANDES ENTITÉS DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

Le centre strasbourgeois, un patrimoine valorisé, des loyers qui explosent

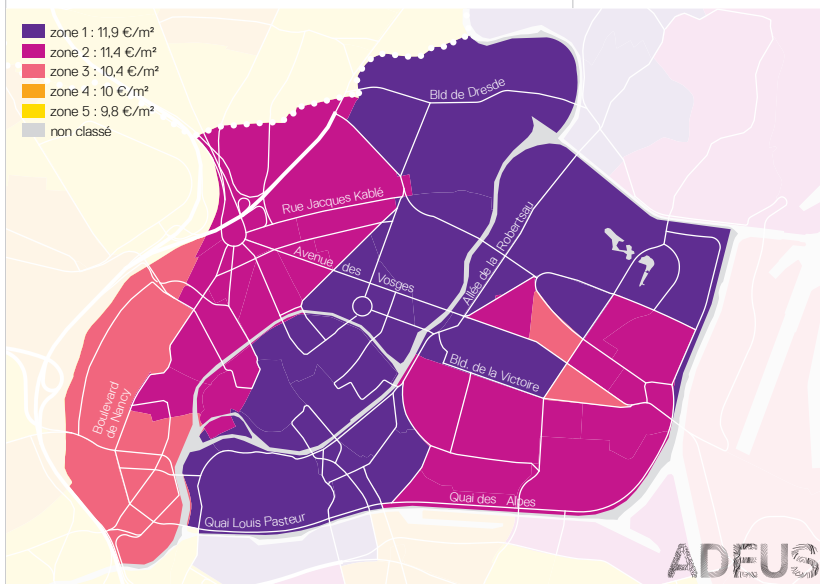
L'hyper-centre strasbourgeois présente trois niveaux de loyers parmi les plus élevés de l'Eurométropole de Strasbourg. La très bonne accessibilité à tous les équipements urbains de première nécessité (commerces, transports, gare, pistes cyclables), la présence marquée d'espaces récréatifs emblématiques (parc de l'Orangerie, etc.) et culturels (théâtres, cinémas, musées, salles de concerts), participent à la forte attractivité des quartiers centraux de la ville. La présence des universités sur ce territoire attire également beaucoup d'étudiants pour qui l'offre du parc locatif privé reste privilégiée.

Enfin, la présence d'un patrimoine architectural classé et protégé valorise les logements et oblige les bailleurs à les entretenir davantage.

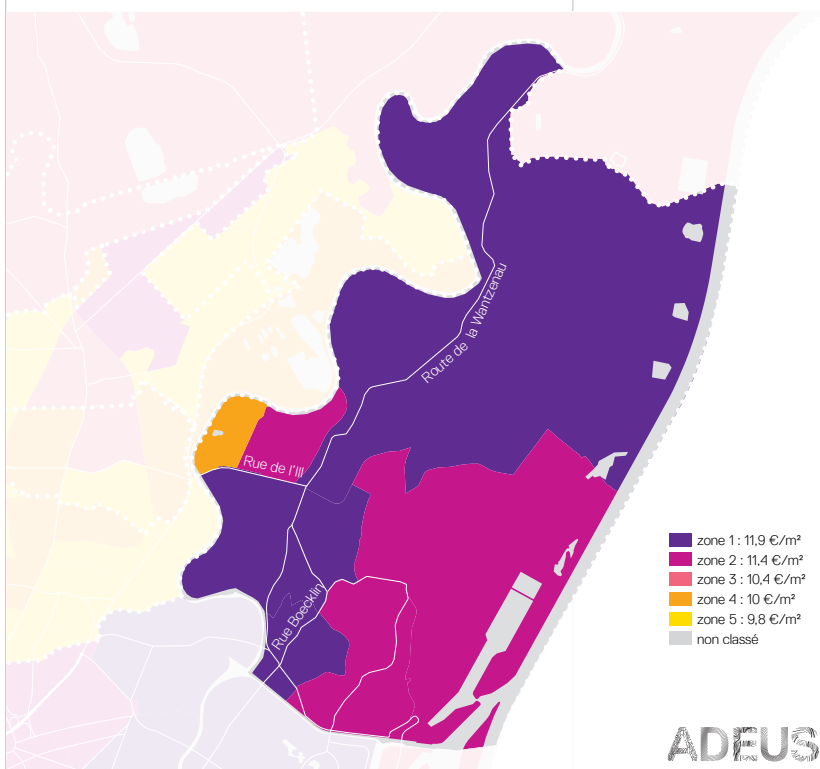
Seuls les quartiers de la Gare et Vauban/Forêt Noire, légèrement marqués par la présence de logements sociaux et d'un parc dégradé, ont des niveaux de loyers légèrement inférieurs mais vite compensés par leurs situations centrales et proches de toutes commodités.

La Robertsau, un quartier excentré mais réputé, proche des institutions européennes

Au nord du centre de Strasbourg se situent les quartiers de la Robertsau et de l'Orangerie qui se distinguent par une forte proportion de propriétaires occupants (49 %) et d'un parc un peu plus récent (37 % des logements du locatif privé datent d'après 1991). Ils bénéficient d'un cadre de vie jugé agréable avec un accès privilégié au parc et à la forêt. Malgré une situation géographique excentrée, le quartier jouit d'une bonne réputation, est facilement accessible depuis les institutions européennes et les niveaux de loyers du parc privé restent très élevés. Le quartier de la cité de l'III (classé QPVI), en revanche, présente des niveaux de loyers privés bien plus faibles que dans le reste de la Robertsau.



Source : OLL67, 2021, ADEUS



Source : OLL67, 2021, ADEUS





OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU BAS-RHIN - RÉSULTATS 2021

Neudorf : une offre en niveaux de loyers très diversifiée

Le quartier du Neudorf, 39 000 habitants environ, est un des territoires les plus peuplés et les plus hétérogènes du point de vue des niveaux de loyers du privé.

Les fronts du Neudorf, au nord du quartier et autour du parc du Heyritz, offrent un environnement privilégié grâce à cet espace public naturel et à caractère sauvage proche du canal. Il se compose d'un parc de logements récent, de bonne qualité et écologique. L'offre sociale y est inclusive et intégrée dans le parc privé, ce qui favorise la mixité sociale (25 % de logements sociaux dans cette zone), et sa proximité immédiate avec le centre-ville en fait l'une des zones les plus attractives du quartier. Les niveaux de loyers y sont parmi les plus élevés. Au sud du parc du Heyritz, le Schluthfeld ainsi que l'éco-quartier du Danube à l'est sont également deux parties du Neudorf en plein boom immobilier et cela se répercute sur les prix des loyers du parc privé.

Le centre du Neudorf qui rayonne autour de la place du marché, est aussi en pleine percée et devient très attractif.

La Plaine des Bouchers à l'ouest et la Musau à l'est sont moins chères mais plus excentrées et moins connectées au centre-ville. De grands ensembles de logements sociaux sont également présents à la Musau (cité Ampère) et une grande zone d'activités couvre la plus grande partie de la Plaine des Bouchers.

Les quartiers de la Meinau nord et sud ont des niveaux de loyers intermédiaires à faibles.

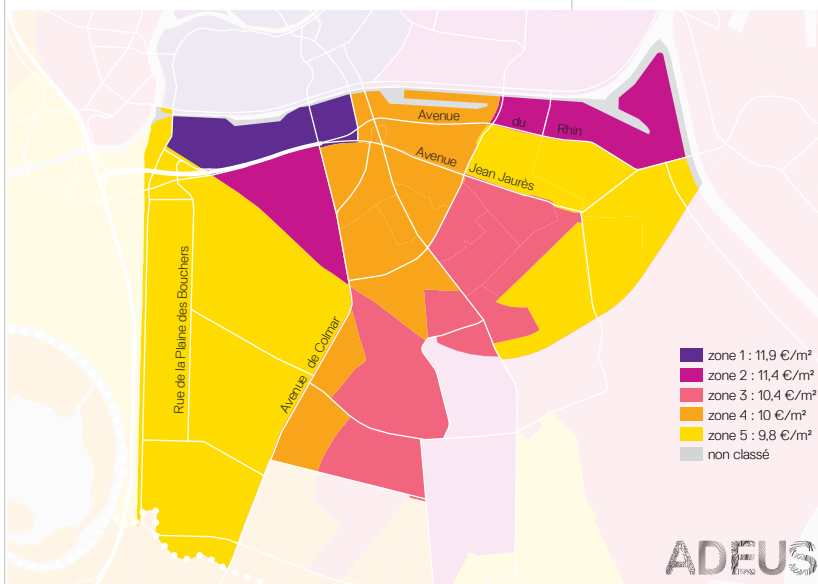
Les quartiers ouest : Hautepierre, Poteries, Cronenbourg

Hautepierre : ce quartier où le parc locatif social est largement développé connaît depuis plusieurs années une évolution avec l'opération de renouvellement urbain dont il bénéficie. L'accession à la propriété et le locatif privé s'y développent, contribuant ainsi à la mixité du quartier.

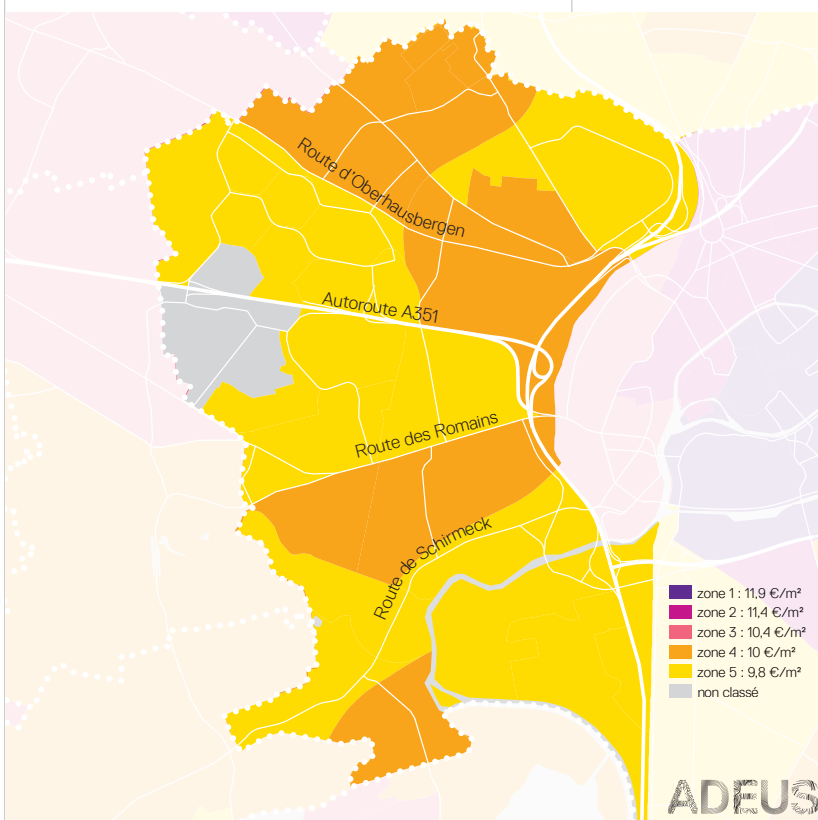
Cronenbourg : le micro-quartier de Saint-Florent est en plein essor. L'arrivée du tram a contribué à la valorisation du quartier. À l'instar de Schiltigheim, ce quartier reste attractif pour les ménages plus modestes ne souhaitant pas s'éloigner du centre-ville. Les constructions récentes renforcent l'attrait de ce secteur.

Les Poteries : malgré un parc récent, ce quartier reste moins attractif. La pression y est faible.

Toutefois, selon certaines agences immobilières, il est une possibilité de replis pour les étudiants qui ne trouvent pas à se loger dans le centre-ville.



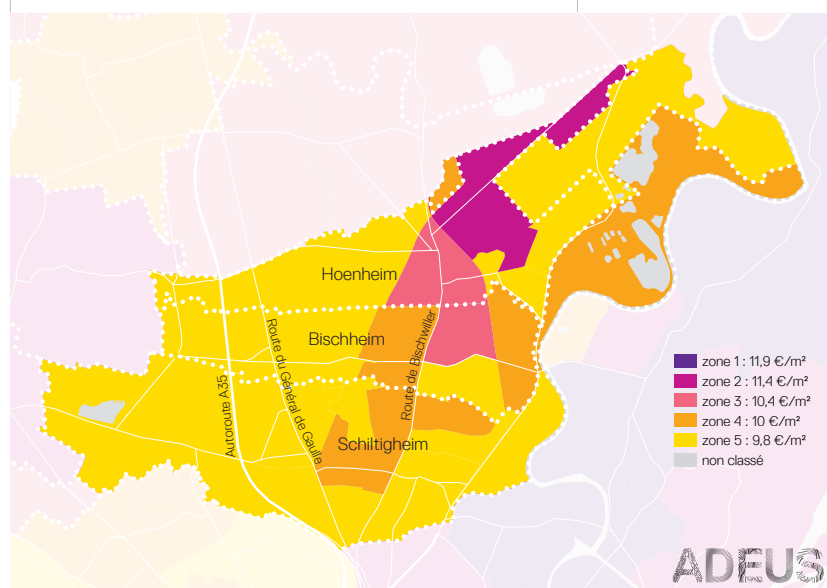
Source : OLL67, 2021, ADEUS



Source : OLL67, 2021, ADEUS

Hoenheim-Bischheim-Schiltigheim

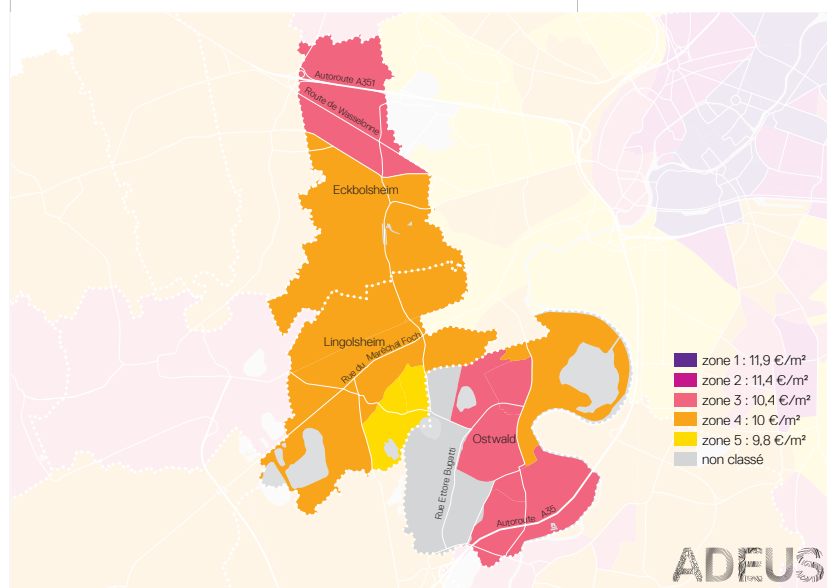
Pour ces trois communes proches de Strasbourg, les niveaux de loyers se situent autour de 9,8 €/m², à l'exception du nord de Hoenheim avec des quartiers résidentiels et de nombreuses constructions neuves qui font augmenter le prix de la location à 11,4 €/m². Autour de cette zone, les loyers modérés peuvent s'expliquer par la forte présence d'habitat social construit dans les années 1970. Schiltigheim a également un quartier inscrit dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, le quartier des Écrivains, avec des loyers de 9,8 €/m². Les zones les plus chères possèdent de nombreux logements individuels.



Source : OLL67, 2021, ADEUS

Eckbolsheim, Lingolsheim, Ostwald

Ces trois communes à l'ouest de Strasbourg présentent trois niveaux de loyers et une zone non classée à Ostwald ouest qui est une zone d'activités et agricole. Elles se composent à la fois de quartiers à forte concentration d'ensemble de logements sociaux et de quartiers résidentiels peu densément peuplés avec beaucoup de maisons.



Source : OLL67, 2021, ADEUS

Les petites communes de l'Eurométropole de Strasbourg

Les niveaux de loyers y sont hétérogènes avec des communes très attractives, dans l'ensemble bien desservies en transport en commun et dont les niveaux de loyers peuvent atteindre certains des quartiers les plus chers de Strasbourg.



OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU BAS-RHIN - RÉSULTATS 2021

TABLEAU 2 : DÉTAIL PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION SELON LES ZONES

		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
ENSEMBLE	Loyer moyen (€/m²)	9.7	9.5	10.1	10.8	11
	Surface habitable moyenne (m²)	72	70	58	59	58
	1 ^{er} quartile (€/m²)	8.3	8.2	8.8	9.6	10.4
	Loyer médian (€/m²)	9.8	10	10.6	11.1	11.4
	3 ^{ème} quartile (€/m²)	11.9	12.3	13	13.2	12.7
	Nombre d'observations	2935	1643	2146	1799	3037
ZONE 1	Loyer moyen (€/m²)	10.6	10.6	12.2	12.8	11.6
	Surface habitable moyenne (m²)	79	64	55	59	60
	1 ^{er} quartile (€/m²)	8.8	9.8	11.3	11.1	11
	Loyer médian (€/m²)	10.8	11.4	13.3	13.5	12.5
	3 ^{ème} quartile (€/m²)	13.7	14.6	16.7	15.2	13.6
	Nombre d'observations	936	311	320	275	118
ZONE 2	Loyer moyen (€/m²)	9.9	10.6	11.9	11.6	12
	Surface habitable moyenne (m²)	74	57	44	53	66
	1 ^{er} quartile (€/m²)	8.6	9.5	10.4	10.7	10.9
	Loyer médian (€/m²)	10.3	11.5	12	12.2	12.1
	3 ^{ème} quartile (€/m²)	13	15.7	16.1	14.9	12.7
	Nombre d'observations	805	520	437	175	242
ZONE 3	Loyer moyen (€/m²)	9.5	8.7	9.6	10.6	11
	Surface habitable moyenne (m²)	72	86	60	60	59
	1 ^{er} quartile (€/m²)	8.8	7.5	8.3	9.6	10.4
	Loyer médian (€/m²)	9.8	9.2	10.2	10.9	11.3
	3 ^{ème} quartile (€/m²)	11.1	11	12	12.3	12.5
	Nombre d'observations	417	274	451	459	776
ZONE 4	Loyer moyen (€/m²)	9.2	9	9	10.7	11
	Surface habitable moyenne (m²)	66	76	65	60	58
	1 ^{er} quartile (€/m²)	8.1	8	8.1	9.5	10.1
	Loyer médian (€/m²)	9.6	8.8	9.2	11.1	11.1
	3 ^{ème} quartile (€/m²)	11.1	10.6	10.8	13.8	12.7
	Nombre d'observations	413	274	626	400	767
ZONE 5	Loyer moyen (€/m²)	8.8	8.9	9.2	9.8	10.6
	Surface habitable moyenne (m²)	65	69	59	58	54
	1 ^{er} quartile (€/m²)	7.5	7.4	7.9	8.8	10.2
	Loyer médian (€/m²)	8.8	8.9	9.9	10.4	11.4
	3 ^{ème} quartile (€/m²)	10.4	10.5	11.4	11.9	12.9
	Nombre d'observations	364	264	312	940	1134

Source : OLL 67, 2021, ADEUS



TABEAU 3 : DÉTAIL PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT SELON LES ZONES

		Moins d'un an	De 1 à 2 ans	De 3 à 5 ans	De 6 à 9 ans	Plus de 10 ans
ENSEMBLE	Loyer moyen (€/m²)	12.1	11.7	10.9	10.1	9
	Surface habitable moyenne (m²)	59	59	64	72	77
	1 ^{er} quartile (€/m²)	10	9.3	8.9	8.2	7.1
	Loyer médian (€/m²)	11.5	11.1	10.3	9.6	8.5
	3 ^{ème} quartile (€/m²)	13.8	13.3	12.3	11.2	10.2
	Nombre d'observations	3273	4047	2215	1001	1024
ZONE 1	Loyer moyen (€/m²)	12.4	13.5	12.3	11.8	9.5
	Surface habitable moyenne (m²)	64	60	67	83	84
	1 ^{er} quartile (€/m²)	10.9	11.1	9.9	8.7	7.3
	Loyer médian (€/m²)	12.3	13.2	11.5	11	8.5
	3 ^{ème} quartile (€/m²)	15.5	15.9	14	12.7	10.8
	Nombre d'observations	538	650	363	186	223
ZONE 2	Loyer moyen (€/m²)	13.2	12.9	11.3	11.7	9.4
	Surface habitable moyenne (m²)	53	56	65	61	80
	1 ^{er} quartile (€/m²)	10.7	10.4	8.9	9	7.6
	Loyer médian (€/m²)	12.5	12.1	10.5	10.8	8.5
	3 ^{ème} quartile (€/m²)	15.8	14.7	12.9	12.7	10.8
	Nombre d'observations	685	742	394	173	185
ZONE 3	Loyer moyen (€/m²)	11.4	11	10.9	9.5	9
	Surface habitable moyenne (m²)	64	62	62	74	80
	1 ^{er} quartile (€/m²)	9.6	9.3	9.2	7.8	7.1
	Loyer médian (€/m²)	11	10.9	10.6	9.3	8.9
	3 ^{ème} quartile (€/m²)	12.8	12.2	11.7	10.7	10.3
	Nombre d'observations	635	831	516	194	201
ZONE 4	Loyer moyen (€/m²)	11.4	10.8	10.6	9.5	8.9
	Surface habitable moyenne (m²)	60	61	65	74	72
	1 ^{er} quartile (€/m²)	9.2	9	8.5	8.1	6.9
	Loyer médian (€/m²)	10.9	10.5	10	9.3	8.7
	3 ^{ème} quartile (€/m²)	13.2	12.1	12.2	10.5	10.2
	Nombre d'observations	655	860	499	241	225
ZONE 5	Loyer moyen (€/m²)	11.6	10.4	9.9	9.1	8.2
	Surface habitable moyenne (m²)	53	57	64	70	72
	1 ^{er} quartile (€/m²)	9.9	8.3	8.4	7.6	7.0
	Loyer médian (€/m²)	11.2	10.2	9.3	8.9	7.7
	3 ^{ème} quartile (€/m²)	13.1	12	10.5	10.6	9.1
	Nombre d'observations	760	964	443	207	190

Source : OLL67, 2021, ADEUS



Agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur

Directeur de publication : **Pierre Laplane, Directeur général de l'ADEUS**
Équipe projet : **Magali Biset et Lucile Weill-Barillet** (chefs de projet OLL),
Hyacinthe Blaise, Alexandra Chamroux, Léa Kine, Stéphane Martin,
Olivia Stoeckle
PTP 2021 - N° projet : 3.1.1.1 - Mise en page : **Jean Isenmann**

© ADEUS - Juin 2022

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