

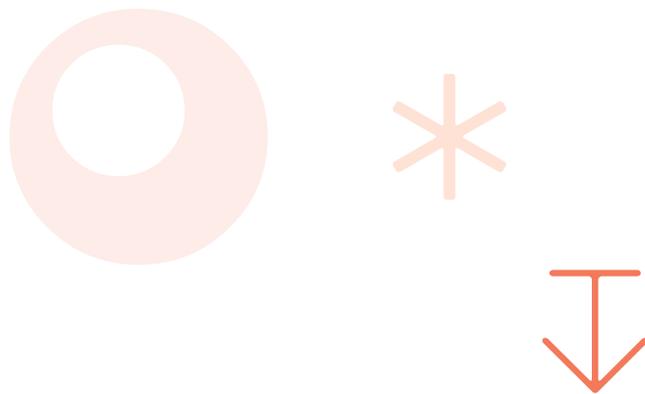
↳ ↶ ↷ ↸ ↹ ↺ ↻ ↼ ↽ ↾ ↿ ↳ ↶ ↷ ↸ ↹ ↺ ↻ ↼ ↽ ↾ ↿ RÉSEAU D'OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU BAS-RHIN RÉSULTATS 2022

PÉRIMÈTRE EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

SEPTEMBRE 2023





Sommaire

La synthèse de l'observatoire	4
La parole aux professionnels	5
Introduction	6
Méthodologie	7
Contexte local	8
Comparaison à l'échelle nationale	10
Niveaux de loyers de l'Eurométropole de Strasbourg en 2022	11
Rénovation énergétique : quels premiers enjeux sur le territoire ?	20
Niveaux de loyers par zone	24
Annexes	30



L'ADEUS remercie les particuliers et les professionnels de l'immobilier pour leur participation et grandes aides, sans lesquelles ce travail ne serait pas possible :
Alsace-Patrimoine, DROMSON, Alsimmo, Christelle Clauss Contade, Haushalter-Martin, Immobilière du Rhin, Kego, Sogepa, Foncia, FNAIM, B&H immobilier, ORPI Cronenbourg, 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.

La synthèse de l'observatoire

Le parc locatif privé, comme le secteur de l'habitat de manière générale, subit de plein fouet toute une série de crises : crise du Covid, crise sociale, crises écologique et environnementale. En conséquence, le secteur de l'habitat fait face à de nombreuses mutations sur le territoire, à la fois dans sa forme mais aussi dans son rôle. Émergent alors de nouvelles formes d'habiter, de nouvelles problématiques avec lesquelles composer et qui poussent le secteur à s'adapter et à se réinventer, et les pouvoirs publics à adapter leurs actions en la matière.

Avec la forte évolution de l'inflation, les taux d'intérêt ont été revus à la hausse, affaiblissant les capacités d'emprunt des ménages et rendant l'accès à la propriété difficile, voire impossible dorénavant, pour certains d'entre eux. Alors captifs de leur logement, les ménages risquent de moins déménager et la rotation des logements tend à diminuer. L'offre se faisant ainsi plus rare, elle ne permet plus une fluidité du marché nécessaire à l'installation des ménages mobiles ou à la poursuite des parcours résidentiels classiques. À ce phénomène, s'ajoutent ceux, à surveiller, de hausse des niveaux de charges couplée à celle de l'IRL (3,5 % en 2023) et qui risquent à l'avenir d'avoir un impact sur les niveaux de loyers et la capacité des ménages à pouvoir se loger dans le parc privé.

Toujours dans ce contexte de tension du marché et de précarisation d'une partie des ménages (le taux de pauvreté atteignant 20 % sur l'Eurométropole de Strasbourg), le parc social fait face à une augmentation importante des demandes sur ce même territoire : environ 27 000 demandes actives enregistrées en 2023, soit une augmentation de 35 % par rapport à 2015. Avec seulement 3 600 attributions en 2023, le parc social de l'Eurométropole de Strasbourg peine de plus en plus à absorber cette demande, et le parc locatif privé, encore majoritaire sur le territoire mais de moins en moins accessible, doit prendre le relais. La tension pèse d'autant plus fortement sur le locatif privé qu'une partie de celui-ci est accaparée par l'offre touristique, notamment en centre-ville, et qui pourtant s'était amenuisée pendant la crise Covid.

Enfin, les besoins d'adaptation au changement climatique nous oblige, malgré tout, à repenser nos manières de vivre, dans la sobriété certes, mais surtout dans la performance. La loi Climat et Résilience a ainsi promulgué un certain nombre de mesures impactant directement les marchés de l'habitat et celui du parc locatif privé. L'interdiction de louer les passoires énergétiques va contraindre les bailleurs à engager des travaux de rénovation lourds voire de vendre leur logement. Les effets ne sont pas encore visibles, mais des inquiétudes émergent notamment sur la disparition d'une partie du parc locatif privé ou celle de l'augmentation des loyers liée à un investissement important en matière de rénovation.

Face à ces difficultés d'accès aux logements, le marché tente de s'adapter, de trouver des réponses, à l'instar du développement des colocations dans lesquelles les étudiants trouvent un certain confort et une offre abordable et accessible, critères aujourd'hui rares dans les petits logements du centre-ville. De même, l'offre récente s'est développée dans les territoires bas-rhinois hors Eurométropole de Strasbourg, attirant grâce à une offre plus diversifiée, plus abordable et bien desservie par les transports en commun, des familles mais aussi des personnes seules ou des couples sans enfants (cf [Note n° 331 : Nouveaux logements : quelles réponses aux besoins des ménages selon les territoires ?](#)).

C'est donc à une transformation du territoire et de l'habitat à laquelle les pouvoirs publics, les acteurs et actrices de l'habitat, habitants et citoyens doivent faire face. À l'heure où plus que jamais le parc locatif privé joue un rôle majeur dans l'accueil des ménages modestes, mobiles, jeunes, seniors... la question est de savoir comment favoriser les conditions à mettre en œuvre pour le conserver, le développer, le rendre accessible au plus grand nombre et conserver ainsi son rôle de réponse aux besoins d'une partie importante des ménages.

La parole aux professionnels



ANNE-SOPHIE BOUCHOCHA,
DIRECTRICE

L'ADIL 67

L'Agence départementale d'information sur le logement du Bas-Rhin poursuit comme mission première l'accompagnement des ménages dans la réalisation de leurs parcours résidentiels. Cette mission prend appui sur les compétences expertes d'une équipe de juristes en charge de la satisfaction de toute demande liée à l'habitat, y compris sur les volets financiers et fiscaux. L'ADIL 67 compte également en son sein l'ensemble des principaux acteurs du logement et de l'habitat du territoire. Elle contribue, par ses réflexions et productions basées sur le recensement des préoccupations des ménages, à l'élaboration et à la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.

En ce sens, les données issues de l'Observatoire local des loyers, de par la fiabilité de leur processus d'élaboration, participent à l'amélioration continue de l'offre de service proposée par notre agence à destination de deux sphères interconnectées : celle des collectivités locales, mais aussi celle des ménages particuliers confrontés à la complexité grandissante des réglementations du logement. À l'inverse, les connaissances de l'ADIL67 viennent abonder les travaux de l'Observatoire local des loyers dans une dynamique de partenariat croisé. Je recenserais à ce titre quatre principaux sujets explorés : celui de la conjoncture et de la structuration des marchés immobiliers locaux, celui de l'accession à la propriété, celui de la complémentarité des parcs locatifs privés et publics et enfin, celui des publics spécifiques ou rencontrant des difficultés de logement.

Aujourd'hui, le contexte généralisé d'inflation, d'augmentation tant des prix de l'énergie que des taux d'intérêt, suscite de nouveaux questionnements liés notamment à la mise en œuvre du bouclier tarifaire, aux règles d'évolution des loyers en lien avec le plafonnement de l'indice de référence des loyers ou

encore à la décence énergétique. Alors que l'utilisation prioritaire des logements vacants est mise en avant dans la loi « Climat et Résilience » pour contenir l'étalement urbain, les habitats les plus énergivores devront, dans le même temps, disparaître du marché.

Plusieurs lois successives - relatives à la transition énergétique pour la croissance verte, puis à l'énergie et au climat et enfin à la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets - définissent en effet des échéances visant l'interdiction progressive de louer des logements dits « passoires thermiques ». Il devient ainsi indispensable pour tout propriétaire bailleur qui souhaite mettre ou garder son logement en location, de réaliser selon un calendrier contraint des travaux de rénovation énergétique. Dès lors, le besoin d'accompagnement du propriétaire bailleur est réel, aussi bien sur le volet juridique, que sur celui de l'économie et de la fiscalité du logement mis en location ou encore sur celui des aides mobilisables pour la réalisation des travaux.

L'enjeu consiste donc aujourd'hui à maintenir la fluidité du marché locatif privé en sachant le mobiliser pleinement, et ainsi répondre aux besoins exprimés en logements. En cela, l'objectif sera pluriel. Il passera nécessairement par l'évaluation des besoins de rénovation énergétique des propriétaires bailleurs du territoire, et par la mise en œuvre d'une meilleure coordination locale des actions au bénéfice des mêmes propriétaires bailleurs. Le développement d'une expertise particulière pour les projets de rénovation des propriétaires bailleurs en copropriété paraît également indispensable. Et, enfin, il faudra faire en sorte que l'entrée en vigueur des normes de décence énergétique soit la moins conflictuelle possible dans les rapports entre les occupants et les bailleurs.



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.

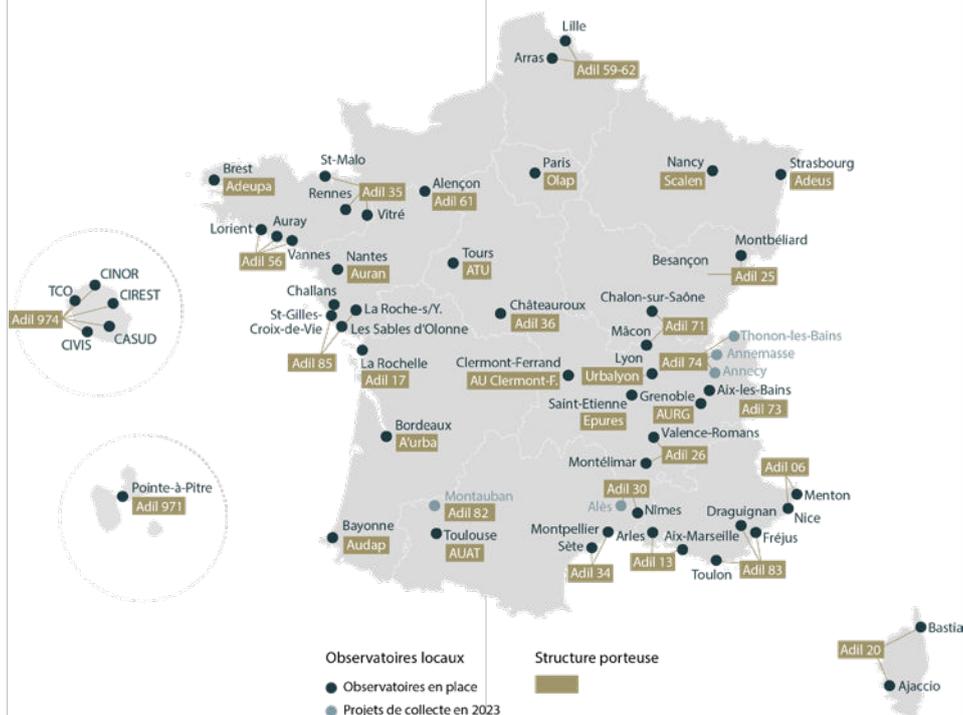
Aujourd'hui, il existe 34 OLL en France, pour 54 agglomérations observées. Ils partagent les méthodes définies par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) et diffusent des résultats fiables et comparables tout en répondant au mieux aux demandes posées par leurs partenaires locaux. 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 les accompagner dans la mise en place d'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 de Strasbourg.

RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS EN 2023



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.

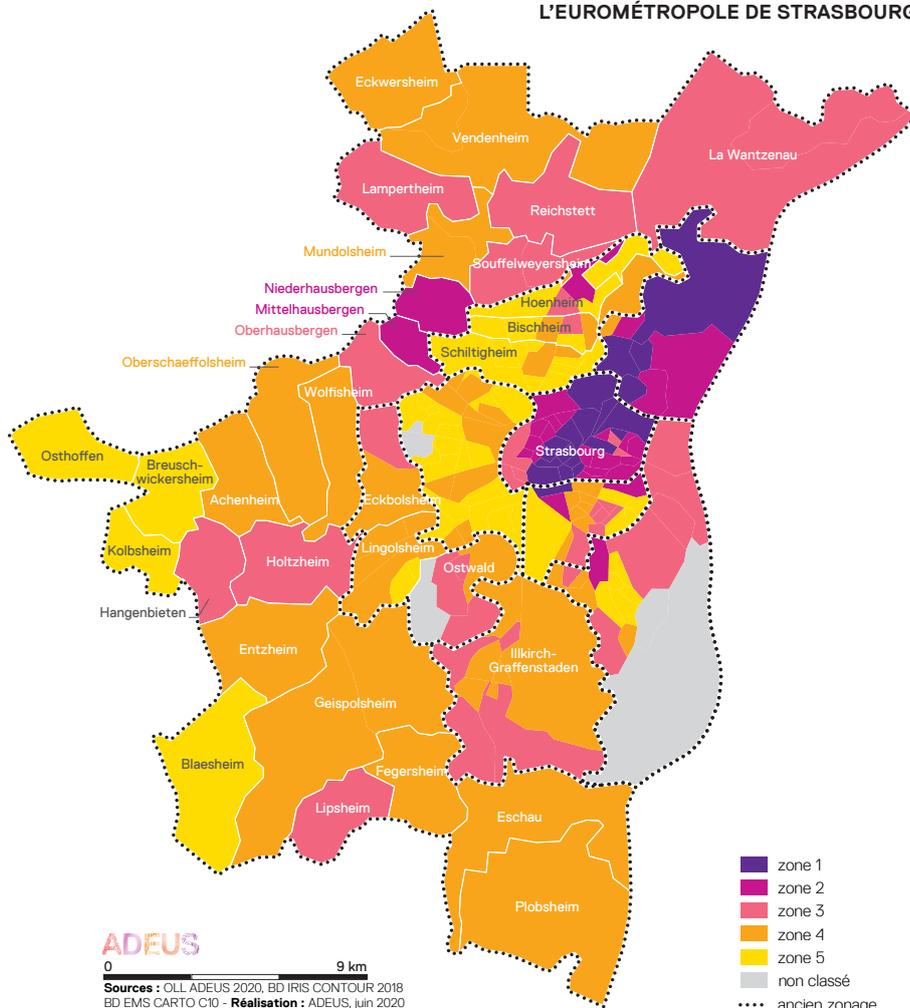
Les zones sont alors équilibrées en matière d'effectifs de collecte et du volume du parc locatif privé. Ainsi, **une même zone ne regroupe pas deux quartiers qui auraient des niveaux de loyers très différents.**

Échantillon étudié

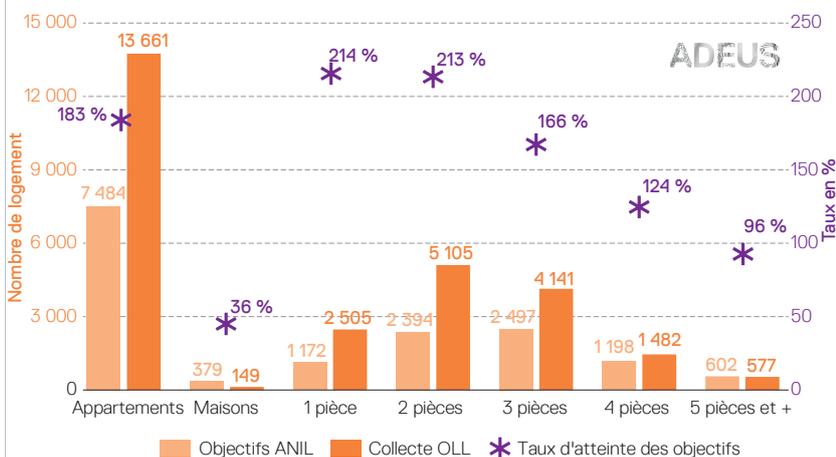
Afin de garantir des chiffres solides et d'assurer la représentativité des données, la collecte doit répondre à des objectifs fixés par l'ANIL dans les processus d'échantillonnage, de collecte, de pondération des données et de production des résultats. La collecte respecte les niveaux de précision et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

Les résultats présentés ont été établis à partir d'un échantillon de **13 810 logements locatifs privés**, loués vides, collectés auprès des locataires (gestion directe) et auprès de 30 agences immobilières (gestion déléguée). **Cette collecte a largement atteint les objectifs fixés à 7 863 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 %.

LOCALISATION DES ZONES D'ANALYSE SUR L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG



ATTEINTE DES OBJECTIFS DE COLLECTE



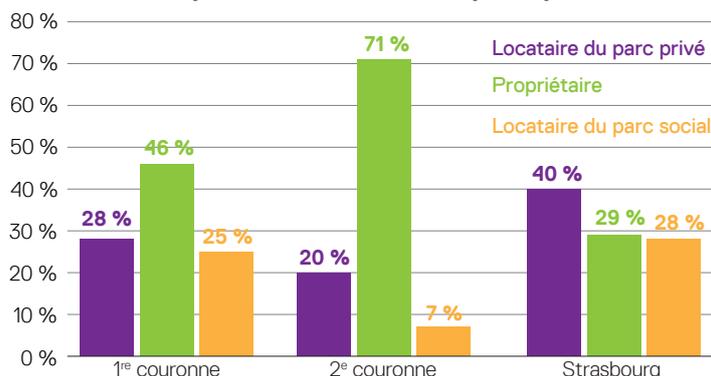
Source : OLL, 2022, ADEUS

Contexte local

Les chiffres clés de l'ensemble du parc de logements dans l'Eurométropole de Strasbourg

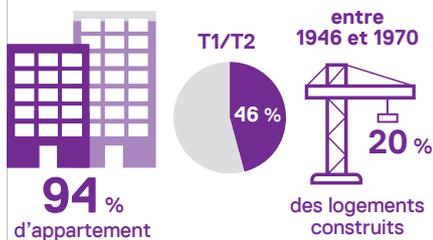
OCCUPATION DU PARC

Occupation des résidences principales

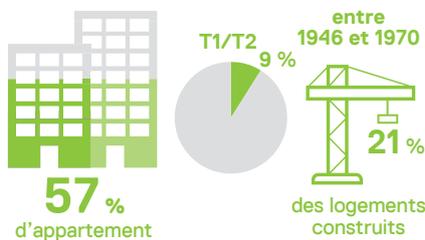


LE PARC DE LOGEMENTS

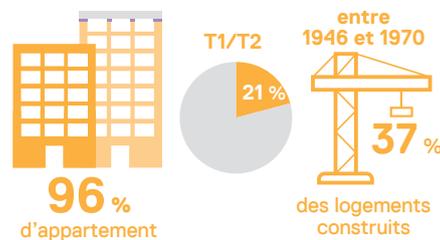
Parc locatif privé



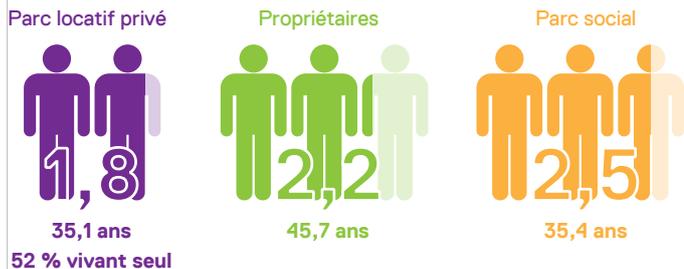
Propriétaire



Parc social



TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES ET ÂGE MOYEN



DURÉE MOYENNE D'OCCUPATION

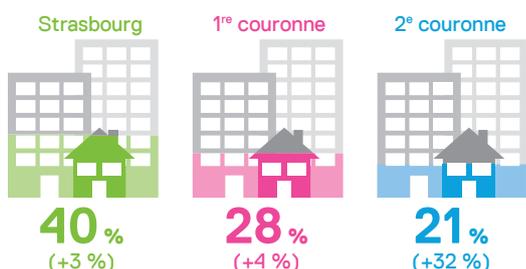


Source : INSEE, RP 2019

Les chiffres clés du parc locatif privé de l'Eurométropole de Strasbourg par secteur et son évolution entre 2008 et 2019

STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Part du parc locatif privé

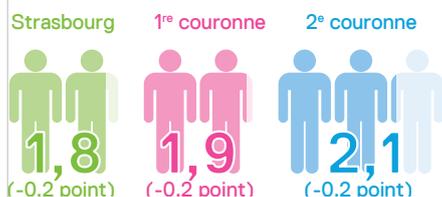


Taille moyenne des logements

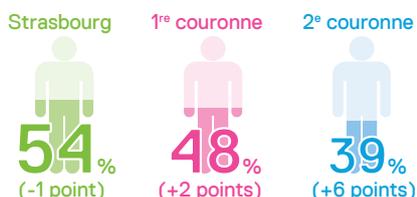


LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

Taille moyenne des ménages



Part des personnes seules



Durée moyenne d'occupation



LES EMMÉNAGÉS RÉCENTS (2008-2019)

Les emménagés récents (moins de deux ans)



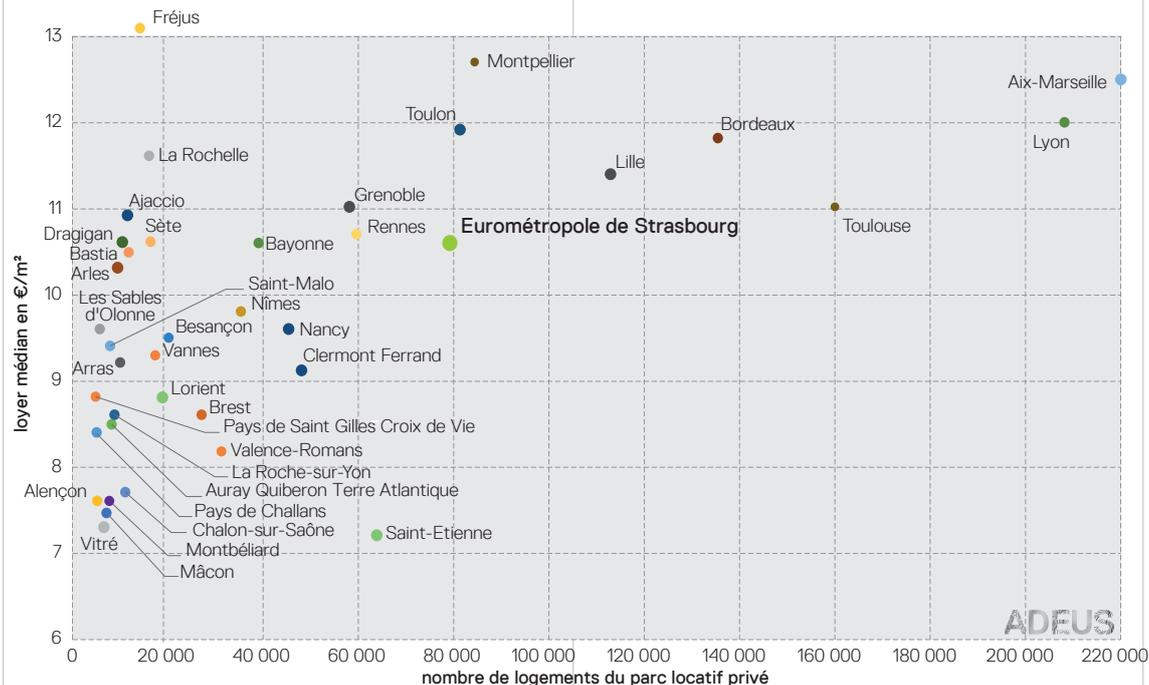
UNE RÉPONSE AUX BESOINS DE MOBILITÉ DES MÉNAGES

69 % des emménagés récents (moins d'un an) s'installent dans le parc locatif privé

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 l'entrée 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 pour une partie des ménages vivant dans l'Eurométropole de Strasbourg.

Comparaison des loyers à l'échelle nationale

LES NIVEAUX DE LOYERS EN FRANCE



Source : ANIL, 2022

Le loyer médian de l'Eurométropole de Strasbourg reste modéré comparé aux autres agglomérations avec un parc locatif privé de taille équivalente. Notre territoire offre ainsi un prix médian de 10,6 €/m² contre 10,7 €/m² dans l'agglomération de Rennes, et 11,9 €/m² pour l'agglomération de Toulon, tandis que Montpellier dépasse la barre des 12,7 €/m².

Les OLL vs. la carte des loyers

En décembre 2020, l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) a publié une carte intitulée « carte des loyers » qui présente des indicateurs de loyers sur l'ensemble du territoire national.

La carte des loyers est une approche complémentaire à celle des OLL et participe aussi à la connaissance des loyers sur le territoire. Avec la contribution de données des sites SeLoger et leboncoin, cette carte propose des niveaux de loyer charges comprises sur des biens types, ce qui explique les niveaux de loyer plus élevés que ceux exprimés hors charges par les OLL.

Actualités du réseau des OLL organisé par l'ANIL

- Le réseau des OLL s'agrandit chaque année (entrée des ADIL de Montauban, Haute-Savoie et Alès en 2022) et vient renforcer la qualité et l'utilité des résultats produits par les OLL.
- Tous les ans, l'ANIL propose une analyse thématique du parc locatif privé à partir des données des OLL de France. En 2022, elle s'est penchée sur les niveaux de loyers à travers deux types de logements :
 - Les appartements 3 pièces,
 - Les studios.

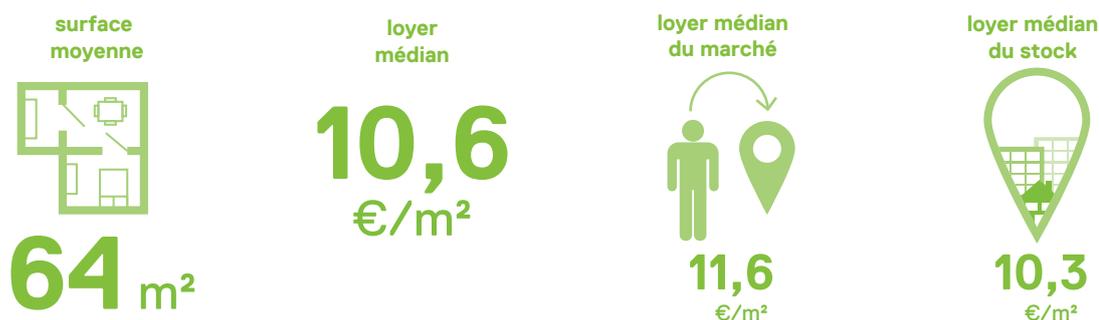
https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2022/observation_2020_loyers_parc_privé_oll.pdf



Source : ANIL, 2022

Niveaux de loyers de l'Eurométropole de Strasbourg en 2022

LES CHIFFRES CLÉS DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG



Sources : OLL67, 2022, ADEUS

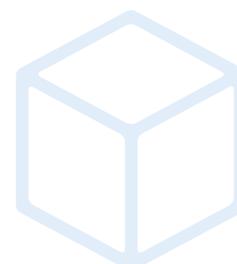
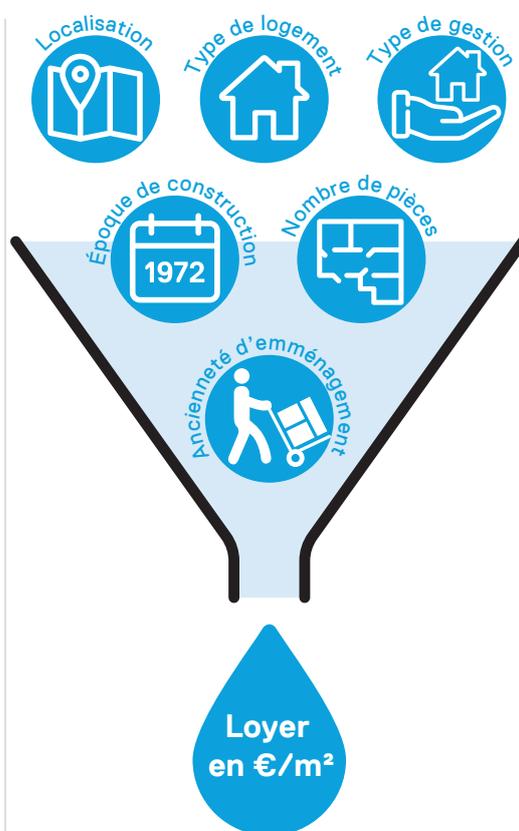
Les facteurs impactant les niveaux de loyers

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.



NIVEAU DE LOYERS ET TYPE DE LOGEMENTS

Les maisons locatives : un « micro-marché »

Type de logements	Appartements	Maisons	Ensemble
Surface moyenne (m ²)	62	111	64
Loyer moyen (€/m ²)	10,3	9	10,2
Loyer médian (€/m ²)	10,7	8,9	10,6
Loyer mensuel moyen (€)	640	994	657

Source : OLL67, 2022, ADEUS

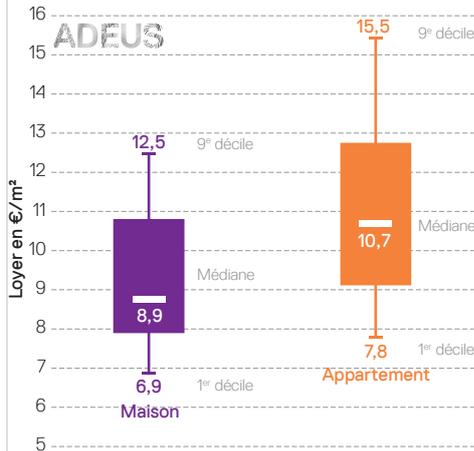
RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE

Source : OLL67, 2022 ADEUS



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

Source : OLL67, 2022, 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** (73%),
- * 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** (71 %).



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 15,4 € du m² et un T1 sur dix dépasse même 20 € du m².

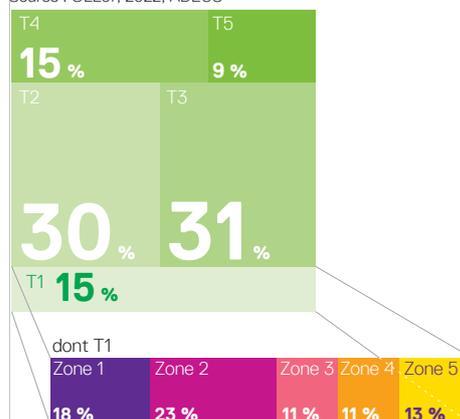
À l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, les T1 sont concentrés majoritairement dans les zones 1 et 2 (42 % de l'ensemble des T1). Ils participent ainsi au renchérissement des loyers au m² de ces zones. On constate ainsi une relation inverse entre surface et niveau de loyer au m². Plus la surface est petite, plus les niveaux de loyers grimpent.

Nombre de pièces	1 p.	2 p.	3 p.	4 p.	5 p. +
Surface moyenne (m ²)	26	47	69	92	124
Loyer moyen (€/m ²)	15	11,5	9,8	9,1	8,9
Loyer médian (€/m ²)	15,4	11,7	10	9	8,9
Loyer mensuel moyen (€)	396	538	681	844	1102

Source : OLL67, 2022, ADEUS

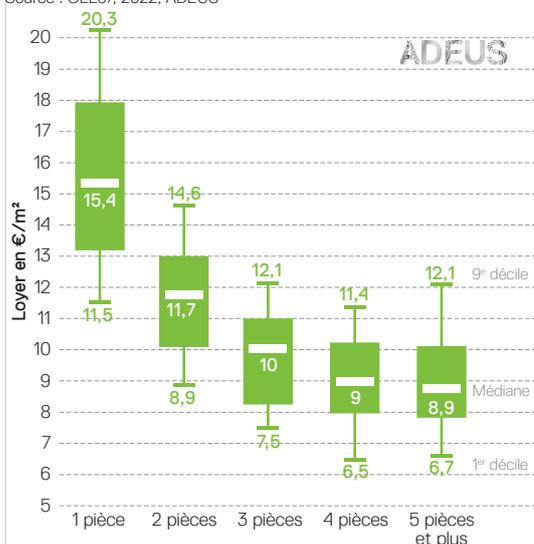
RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

Source : OLL67, 2022, ADEUS



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

Source : OLL67, 2022, 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 loyer par m²**,
- Pour les logements de T4 et T5 et plus, une variation de la surface a peu d'incidence sur le niveau de loyer 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.

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.

Ancienneté d'emménagement	< 1 an	1-2 ans	3-5 ans	6-9 ans	10 ans et +
Surface moyenne (m ²)	59	60	64	72	76
Loyer moyen (€/m ²)	11,2	10,9	10,2	9,4	8,6
Loyer médian (€/m ²)	11,6	11,2	10,6	9,7	8,8
Loyer mensuel moyen (€)	659	652	652	679	651

Source : OLL67, 2022, ADEUS

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

Source : OLL67, 2022, ADEUS



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

Source : OLL67, 2022, ADEUS



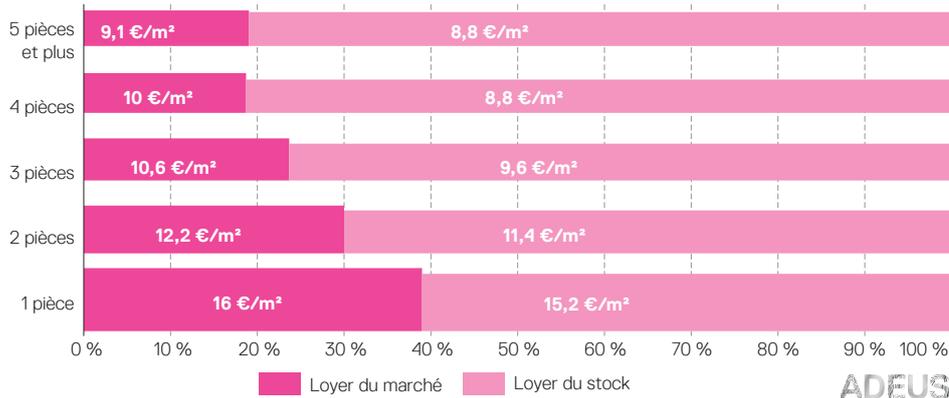
Définitions

Le loyer du stock est le loyer des locataires stables, dont les baux sont déjà en cours au 1^{er} janvier 2021, 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 2021, donc il y a un an ou moins.

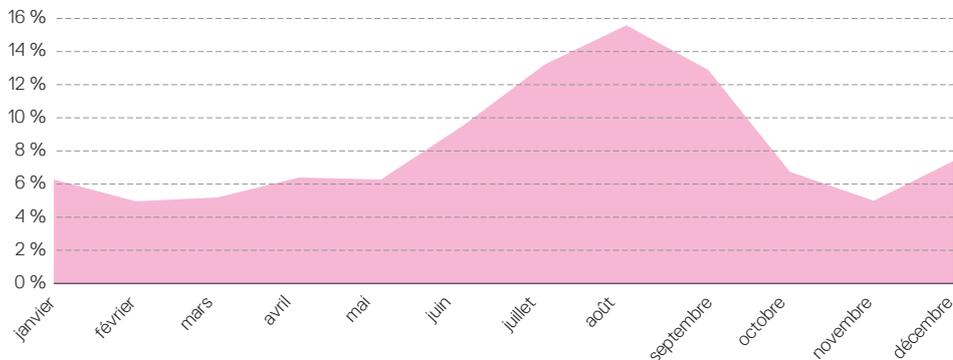
LOYERS MÉDIANS EN €/M² ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT SELON LA TYPOLOGIE

Source : OLL67, 2022, ADEUS



RÉPARTITION PAR DATE D'ENTRÉE DES LOCATAIRES DANS LE LOGEMENT EN 2021

Source : OLL67, 2022, ADEUS



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

- ➔ **Les niveaux de loyers des logements du marché sont plus élevés de 1,3 €/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.**

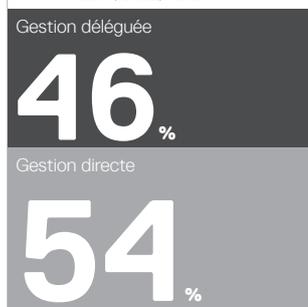


NIVEAUX DE LOYERS ET TYPE DE GESTION

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

RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE DE GESTION

Source : OLL67, 2022, 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 (en gestion déléguée) pratiquent des prix plus élevés que les particuliers, à l'exception des petits logements type T1 qui sont loués 1,1 €/m² plus cher par les particuliers. Cela peut s'expliquer par un encadrement de l'évolution des loyers évalué et suivi par les professionnels, contrairement aux particuliers, ce qui limite les hauts niveaux de loyers sur les T1, un bien recherché par les étudiants et les ménages seuls.

Quel que soit le type de gestion, le parc locatif privé est réparti de manière plutôt homogène entre les différentes zones du territoire.

Définitions

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

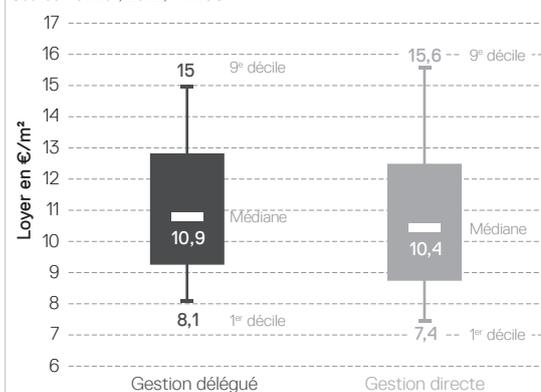
La gestion directe est un mode de gestion directement géré par un particulier, habituellement le propriétaire du logement.

Type de gestion	Gestion déléguée	Gestion directe
Surface moyenne (m ²)	61	67
Loyer moyen (€/m ²)	10,4	10,0
Loyer médian (€/m ²)	10,9	10,4
Loyer mensuel moyen (€)	638	673

Source : OLL67, 2022, ADEUS

DISPERSION DES LOYERS EN €/M² PAR TYPE DE GESTION

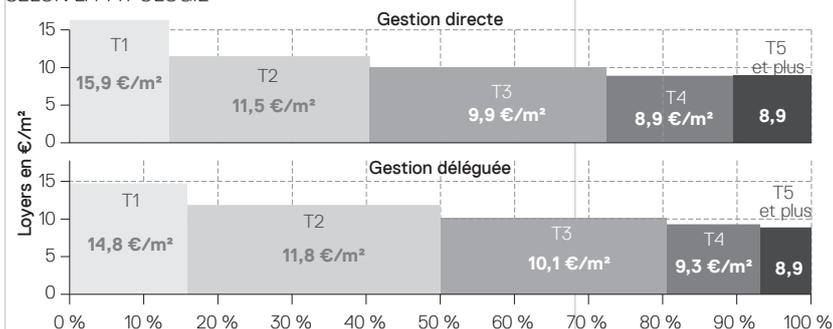
Source : OLL67, 2022, ADEUS



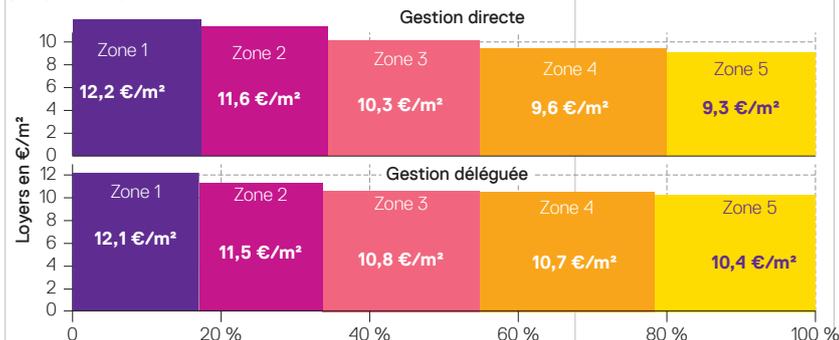
LOYERS MÉDIANS EN €/M² ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE DE GESTION SELON LA TYPOLOGIE

Source : OLL67, 2022, 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, 2022, 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, mais aussi par des loyers plus faibles que dans le reste du parc. **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, ...) **les loyers y sont plus faibles, mais les charges locatives sont souvent élevées.**

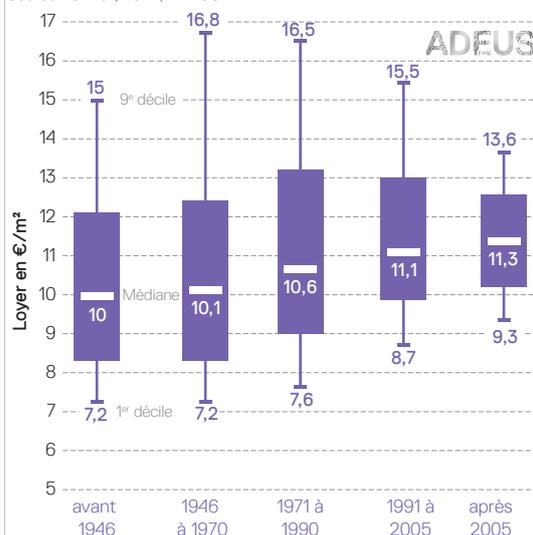
À partir des années 1970, le rythme de la construction s'accroît et les logements se dotent de meilleurs niveaux d'équipements et de confort. **Les niveaux de loyers sont plus élevés avec un pic pour les logements construits dans les années 1990 dans les zones 1 et 2**, notamment dans les petits logements.

Époque de construction	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Surface moyenne (m ²)	74	68	57	59	58
Loyer moyen (€/m ²)	9,8	9,8	10,2	10,9	11,0
Loyer médian (€/m ²)	10	10,1	10,6	11,1	11,3
Loyer mensuel moyen (€)	722	662	580	642	637

Source : OLL67, 2022, ADEUS

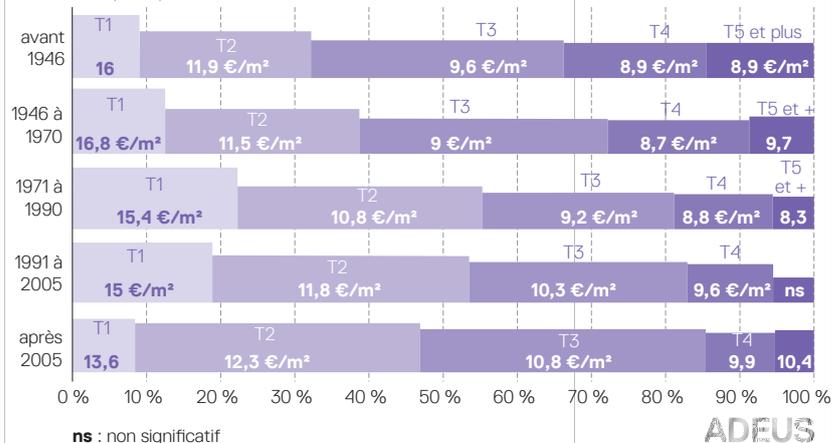
DISPERSION DES LOYERS EN €/M² SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Source : OLL67, 2022, ADEUS



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

Source : OLL67, 2022, ADEUS



Enfin, les logements récents, construits après 2005, représentent 16 % du parc locatif privé et se situent principalement dans les zones avec du foncier disponible (zones 3, 4 et 5). **Ce parc se compose essentiellement de T2 et de T3**, ce qui 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 13,6 €/m². En comparaison, les loyers du parc construit entre 1946 et 1970 peuvent aller jusqu'à 16,8 €/m². 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 pour ce qui est de la surface et des équipements, souvent sans relation avec les besoins des habitants et des identités géographiques propres à chaque quartier.

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 construits entre 1946 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 2008.



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)	68	60	66	66	61
Loyer moyen (€/m ²)	11,3	10,9	9,9	9,8	9,5
Loyer médian (€/m²)	12,1	11,6	10,5	10,2	10
Loyer mensuel moyen (€)	772	655	657	645	577

Source : OLL67, 2022, ADEUS

Le zonage de l'Observatoire local des loyers (voir p. 5), permet d'appréhender les loyers « toutes choses égales par ailleurs ». Ainsi, les différences de loyers entre chaque zone sont moins liées aux caractéristiques du parc locatif (comme c'était le cas avec l'ancien zonage) qu'aux impacts des lieux eux-mêmes.

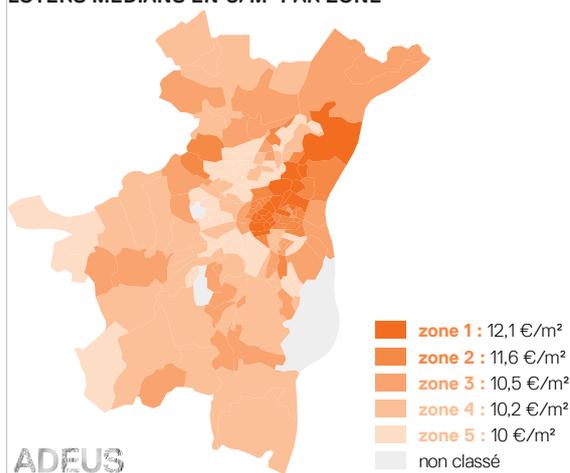
Les différences de niveaux de loyers entre les zones restent relativement contenues. Elles vont de 12,1 € pour la zone 1 à 10 € pour la zone 5. Cependant, en matière de dispersion **à l'intérieur des zones, les différences sont davantage prononcées** notamment dans les zones 1 et 2 où les prix des locations vont du moins cher (8 €/m²) à des valeurs extrêmement hautes (18 €/m²) pour 10 % des logements les plus onéreux en zone 1. Ceci s'explique par la diversité des logements proposés (typologie, année de construction, localisation, ...)

Les zones les plus chères quant aux loyers (zones 1 et 2) se situent au centre de Strasbourg, au nord (Robertsau), et dans certaines petites communes telles que Mittelhausbergen ou Niederhausbergen. 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 et du Neuhof

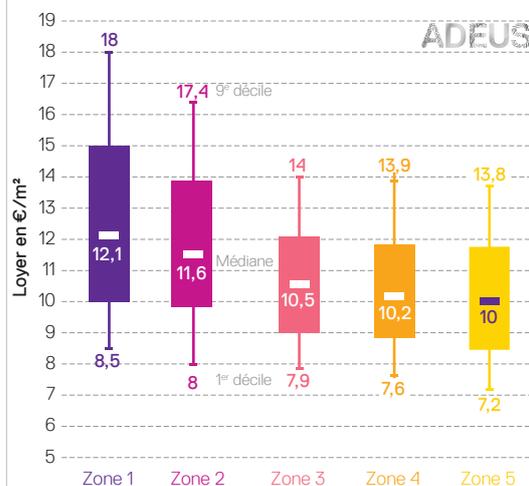
LOYERS MÉDIANS EN €/M² PAR ZONE



ADEUS

DISPERSION DES LOYERS EN €/M² SELON LES ZONES

Source : OLL67, 2022, ADEUS



(des quartiers excentrés qui, historiquement, ont vu construire de grands immeubles « bon marché »).

Rénovation énergétique : quels premiers enjeux pour le territoire ?

Depuis plusieurs années, le prix des énergies augmente doucement. Cette évolution a pris un autre tournant, mi-2021, avec des tensions mondiales d'approvisionnement apparues après la récession due à l'épidémie de Covid-19 et amplifiées par la guerre en Ukraine.

Malgré le bouclier tarifaire, le contexte d'inflation contraint les ménages à adapter l'usage de leur logement en optimisant le niveau de chauffage pour absorber la hausse des prix de l'énergie. Une isolation performante du logement est alors indispensable pour pourvoir adapter la température de son logement.

Des dispositifs incitatifs, mais qui se heurtent à quelques difficultés

Depuis le Grenelle de l'Environnement (2007), les politiques publiques mettent l'accent sur la rénovation énergétique des logements. La loi « Climat et Résilience » (juillet 2021) a introduit une exigence minimale de performance énergétique et une interdiction progressive de mise en location des logements énergivores.

A l'échelle locale, le Plan Climat 2030 de l'Eurométropole de Strasbourg vient compléter les ambitions du territoire en matière de rénovation du parc énergivore avec un objectif de 8 000 logements rénovés/an jusqu'en 2030, dont plus de la moitié occupée par des ménages modestes.

Pour encourager la massification des travaux thermiques du parc résidentiel, des aides financières sont déployées à des échelles locales et nationales pour accompagner les ménages, notamment les propriétaires bailleurs et les copropriétés. **Toutefois, l'ambition de rénovation du parc se heurte à la réalité** : les contraintes financières des ménages, l'illisibilité des aides financières, la complexité du montage des dossiers d'aides, l'appréhension des propriétaires à engager une rénovation globale ou encore une offre de main d'œuvre qualifiée parfois insuffisante.

En témoigne le bilan national 2021 de MaPrimeRénov' : seulement 6,4 % des rénovations ont permis un gain énergétique d'au



moins 35 % et uniquement 1,8 % des travaux un gain énergétique d'au moins 55 %. Finalement, **les opérations de rénovation globale ne se réalisent que ponctuellement, les ménages privilégiant un ou deux postes de travaux**, le plus souvent le système de chauffage et l'isolation des fenêtres.

Caractéristiques des logements énergivores

Logement énergivore : de quoi parle-t-on ?

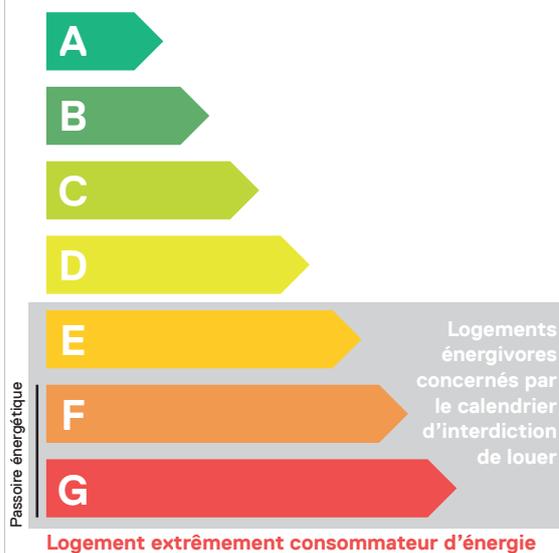
Le DPE classe et définit les logements en fonction de leur performance énergétique. Les logements dont l'étiquette énergétique est comprise entre E et G sont considérés comme énergivores et sont prioritairement ciblés par les politiques de rénovation énergétique.

D'après l'Observatoire national de la rénovation énergétique (2022), en France, les passoires énergétiques (étiquettes F et G du DPE) représenteraient 17 % du parc des résidences principales. L'étiquette D resterait la plus fréquente (32 % du parc), puis les étiquettes C et E représenteraient respectivement 24 % et 22 % du parc.

D'après le même observatoire, plusieurs caractéristiques, une fois cumulées, impactent nettement la performance énergétique des logements :

- **La date de construction** : en Alsace, le parc construit entre 1949 et 1974, année de la première réglementation thermique, semblerait plus énergivore.
- **La taille** : les logements les plus petits (moins de 30 m²) sont les plus énergivores au m². En cause, une consommation énergétique plus importante d'eau chaude rapportée au m² et un ratio entre les parois déperditives et la surface habitable plus importante que dans un grand logement. En clair, les petits logements ne consomment pas plus d'énergie qu'un logement de taille moyenne, mais rapporté au nombre de m² sa consommation est plus élevée.
- **La localisation** : la performance énergétique varie selon les territoires en fonction de leur architecture et du climat, le département alsacien se situant dans la moyenne nationale. À une échelle micro, les quartiers historiques ou les grands ensembles peuvent être davantage concernés par de mauvaises performances énergétiques.
- **L'énergie de chauffage** : les logements chauffés au fioul sont considérés comme étant plus énergivores et plus émissifs en matière de GES.
- **Le type d'habitat** : les maisons individuelles sont plus fréquentes parmi les passoires énergétiques, car elles ont davantage de surfaces déperditives que les appartements (toit, plancher, murs). Elles sont également plus souvent chauffées au fioul.
- **Le type d'occupation** : les locataires du parc privé sont plus concernés que les propriétaires par l'occupation de logements énergivores. En revanche, le parc social est sensiblement moins énergivore que le parc privé, en raison du lancement de travaux de rénovation énergétique depuis plusieurs années.

Logement très performant



Le parc résidentiel éneergivore dans l'Eurométropole de Strasbourg et l'Alsace

On estime qu'à peine 1/3 du parc de logements possède un DPE en France. Dans l'Eurométropole, moins de 30 % du parc résidentiel est couvert par un DPE. Dans ces conditions, il est particulièrement difficile de quantifier le nombre de logements éneergivores.

Toutefois, **la combinaison de plusieurs sources de données** – les DPE recensés par l'Ademe et les estimations de DPE calculées par Urbanis (bureau d'études spécialisé dans le conseil pour l'amélioration de l'habitat privé) – **nous permettent d'approcher un ordre de grandeur du parc éneergivore.**

D'après les données dont nous disposons, l'Eurométropole de Strasbourg abriterait un parc éneergivore (E, F, G) compris entre 37 % et 47 % du parc résidentiel. En ce qui concerne les logements G soumis à l'interdiction de louer dès 2024, ils représenteraient entre 4 % et 7 % du parc, soit plus ou moins 10 000 logements.

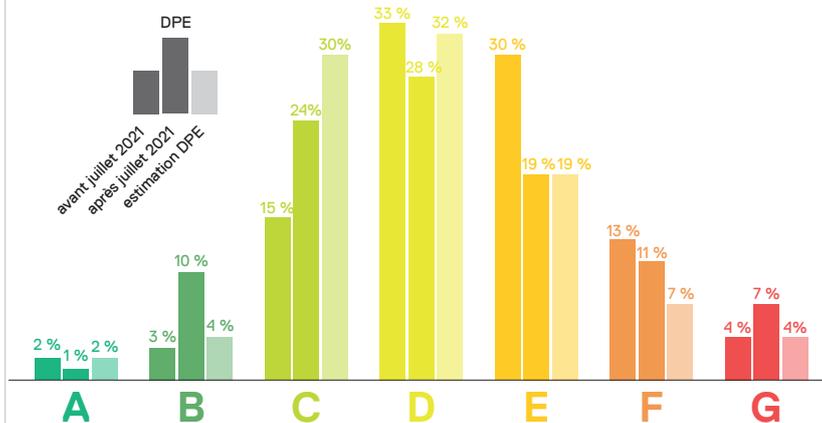
L'état de performance éneergétique du parc résidentiel n'est pas homogène sur le territoire, selon les caractéristiques évoquées précédemment. Ainsi, **certains quartiers de Strasbourg abritant de petits logements anciens tels que le centre historique (Petite France) ou les quartiers disposant de grands ensembles (Elsau, HautePierre, ...), concentrent un parc éneergivore considérable.**

A l'échelle de l'Alsace, les territoires de fonds de Vallée et le Nord de l'Alsace apparaissent plus concernés en comparaison aux autres territoires. En effet, ces territoires cumulent plusieurs caractéristiques spécifiques : un climat moins clément, un parc ancien important, une majorité de maisons et des éneergies de chauffage carbonées (fioul, gaz). En comparaison, les grandes agglomérations telles que l'Eurométropole de Strasbourg et Mulhouse Alsace Agglomération (m2A), semblent moins touchées par ce phénomène, bien qu'en matière d'effectif, elles abritent le plus grand nombre de logements éneergivores.

À noter, le DPE à lui seul ne permet pas de révéler une situation de précarité éneergétique. Par exemple, un ménage aisé vivant dans un logement éneergivore aura moins de difficultés à adapter son « budget chauffage » s'il augmente, tandis qu'un ménage moyen ou fragile risque de connaître rapidement des difficultés financières.

RÉPARTITION DES DPE DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG SELON LA MÉTHODOLOGIE UTILISÉE

Source : DPE résidentiel avant juillet 2021 et après juillet 2021, Ademe / Estimations éneergétiques, Urbanis, 2023.



Sources de données utilisées pour estimer le parc éneergivore de l'Alsace :

1. Les DPE réalisés avant juillet 2021 mis à disposition par l'Ademe : anciennes méthodologies mais peu fiables.
2. Les DPE réalisés après juillet 2021 mis à disposition par l'Ademe : une nouvelle méthodologies unique à tous les DPE.
3. Les estimations d'un cadastre éneergétique : Urbanis, bureau d'études spécialisé dans le conseil pour l'amélioration de l'habitat privé, a réalisé pour la Collectivité européenne d'Alsace (CeA) des estimations de performance éneergétique à l'échelle du cadastre. Elles ont été modélisées à partir de connaissances du parc : date de construction, type de bâtiment, nombre d'étages, type de chauffage, surface, etc.

PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE :

« Est en situation de précarité énergétique [...] une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

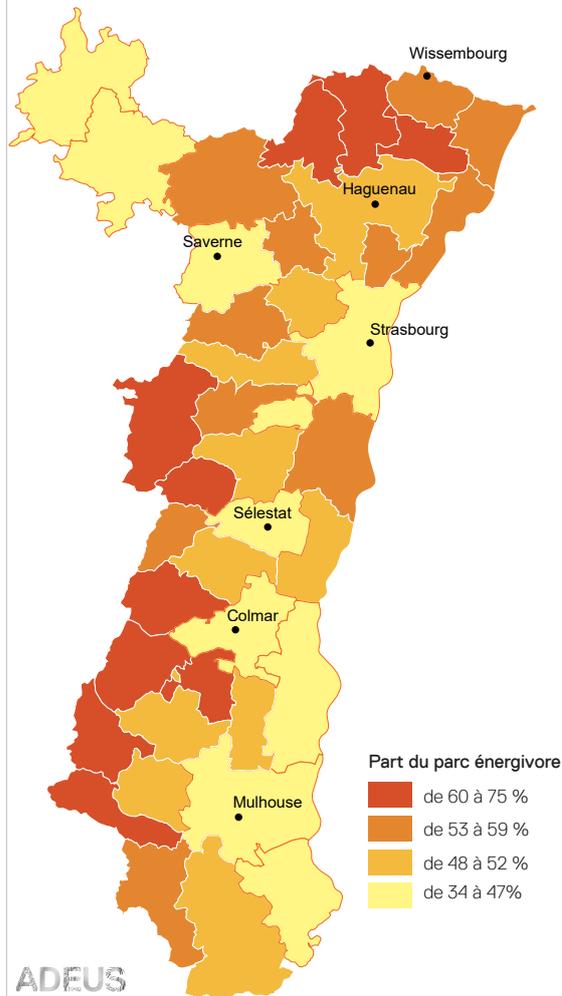
La situation financière des ménages, le type d'occupation du logement, la sensibilité au froid (enfants en bas âge, personnes âgées), le niveau de santé ou encore la dépendance à la voiture sont autant de risques qui peuvent amener à une situation de précarité énergétique.

Le constat d'une part relativement faible de logements énergivores dans les agglomérations de Mulhouse et Strasbourg ne diminue pas l'importance de la précarité pour leurs ménages. L'Eurométropole de Strasbourg abrite plus de 20 % de ménages très modestes¹. Ce chiffre s'aggrave si l'on considère seulement les ménages du parc locatif : plus de 30 % vivent sous le seuil de pauvreté, une population plus à risque d'être ou d'évoluer vers une situation de précarité énergétique.

¹. La part des ménages très modestes se rapporte au taux de pauvreté de l'Eurométropole de Strasbourg. Le taux de pauvreté correspond à la part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine, soit un niveau de vie inférieur à 1102 €/mois en 2019. Source : Filosofi

ESTIMATIONS DU PARC ÉNERGIVORE (E, F, G) PAR INTERCOMMUNALITÉ EN ALSACE (EN %)

Source : Estimations des cadastres énergétiques, Alsace, Urbanis, 2023.



POUR ALLER PLUS LOIN :

[Habiter et se déplacer dans le Bas-Rhin : le risque de la double précarité énergétique.](#)
Note de l'ADEUS n°299, juin 2020

[Précarité énergétique : les consommations liées au chauffage dans les logements du Bas-Rhin.](#)
Note de l'ADEUS n°202, mai 2016

[La précarité liée au logement : Vulnérabilité et précarité énergétiques.](#)
Note de l'ADEUS n°151, février 2015

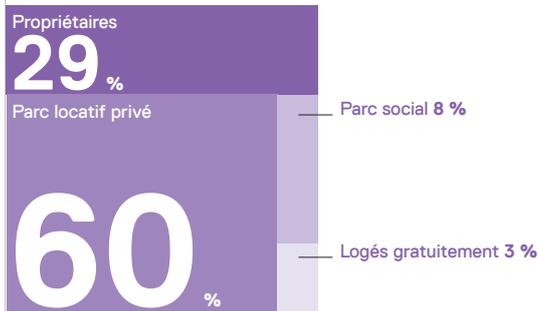
NIVEAUX DE LOYERS PAR ZONE

Les niveaux de loyers de la zone 1

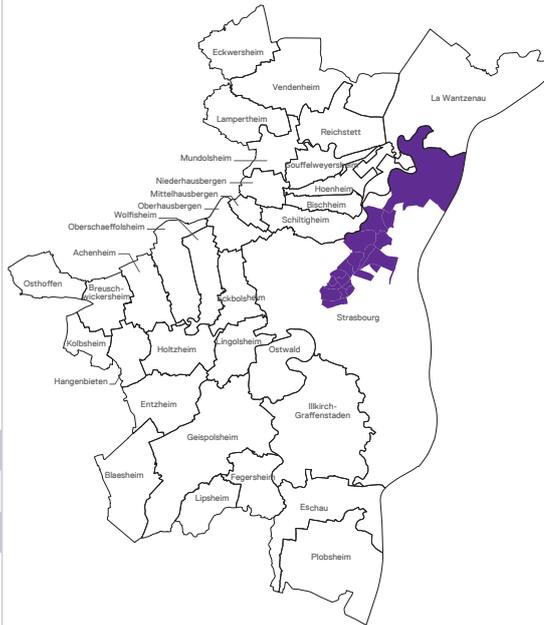
IRIS Strasbourg

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 résidentiel de la zone 1



Source : INSEE, RP2019



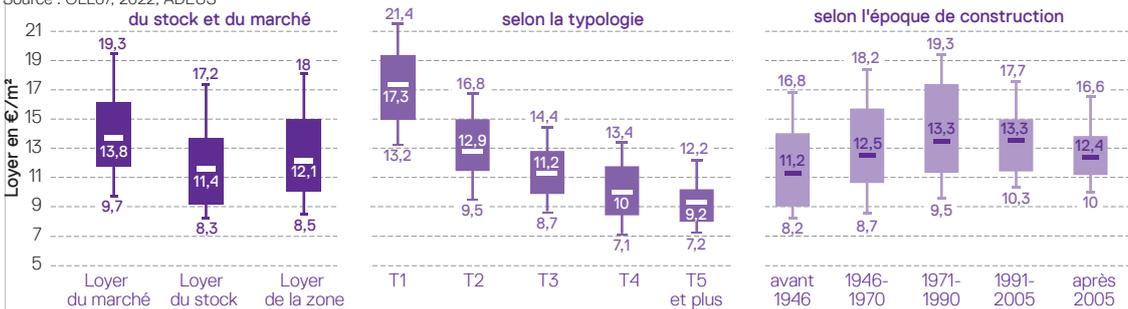
Les niveaux de loyers médians de la zone 1

Loyer médian	12,1 €/m ²
Loyer médian du marché	13,8 €/m ²
Loyer médian du stock	11,4 €/m ²

Source : OLL67, 2022, ADEUS

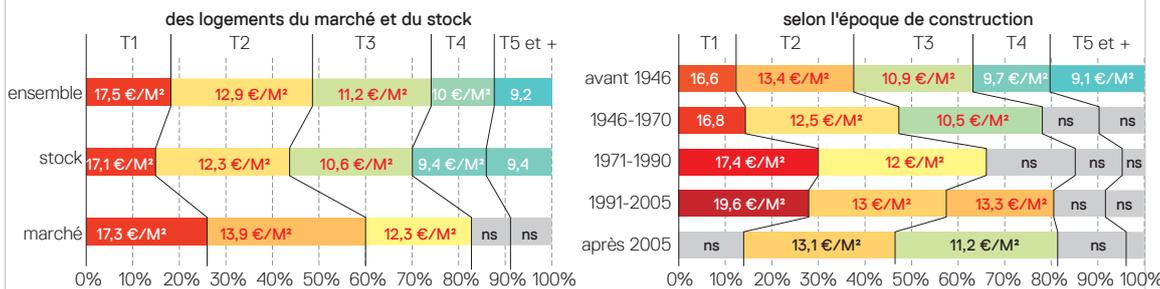
DISPERSION DES LOYERS EN €/M²

Source : OLL67, 2022, ADEUS



LOYERS MÉDIANS EN €/M² PAR TYPOLOGIE

Source : OLL67, 2022, ADEUS



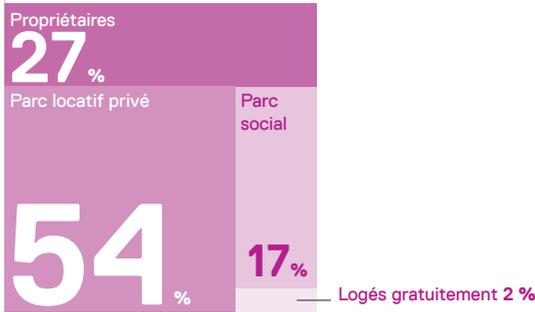
Ensemble des loyers des logements en €/m² et par mois en 2022

ADEUS

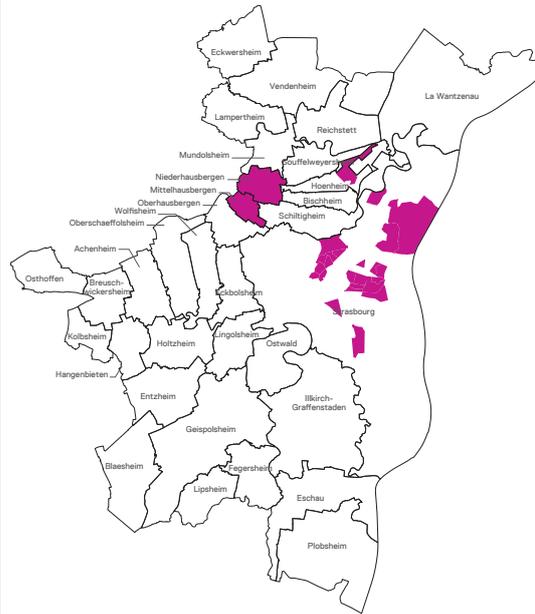
Les niveaux de loyers de la zone 2

Communes	Mittelhausbergen et Niederhausbergen
IRIS Hoenheim	Nord
IRIS Strasbourg	Cité de l'ill 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

Le parc résidentiel de la zone 2



Source : INSEE, RP2019



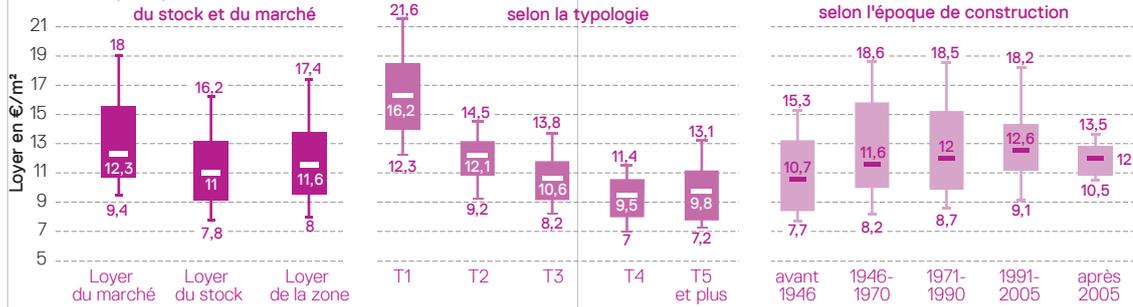
Les niveaux de loyers médians de la zone 2

Loyer médian	11,6 €/m ²
Loyer médian du marché	12,3 €/m ²
Loyer médian du stock	11 €/m ²

Source : OLL67, 2022, ADEUS

DISPERSION DES LOYERS EN €/M²

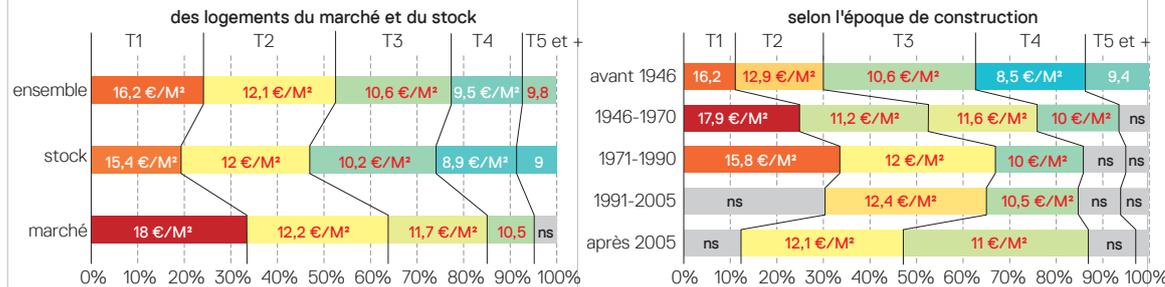
Source : OLL67, 2022, ADEUS



Ensemble des loyers des logements en € par m² et par mois en 2022

LOYERS MÉDIANS EN €/M² PAR TYPOLOGIE

Source : OLL67, 2022, ADEUS

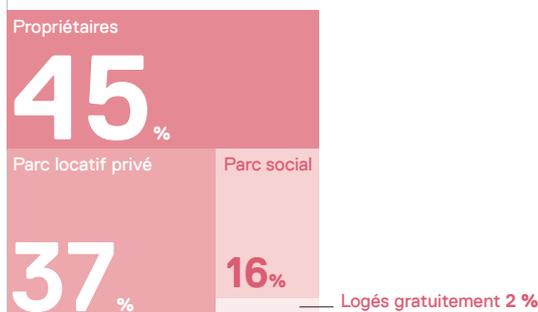


ADEUS

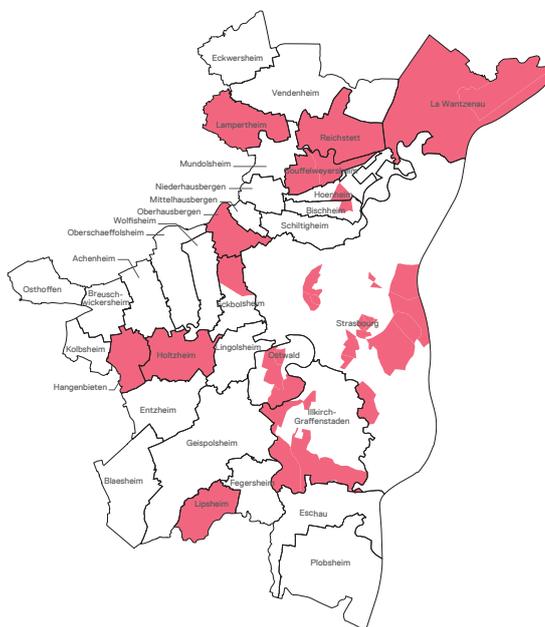
Les niveaux de loyers de la zone 3

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 résidentiel de la zone 3



Source : INSEE, RP2019



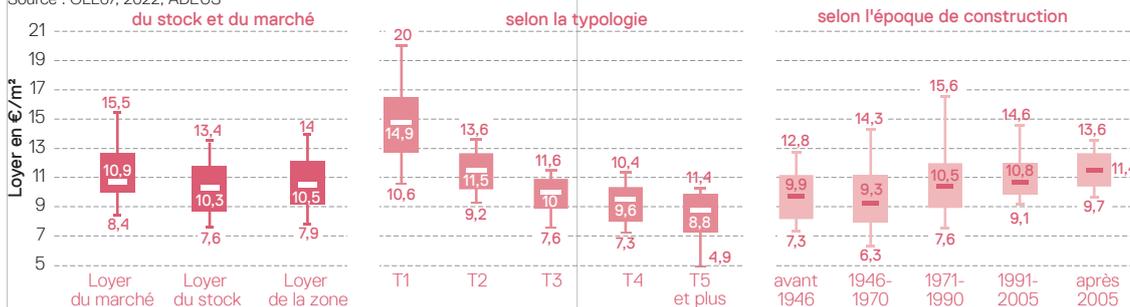
Les niveaux de loyers médians de la zone 3

Loyer médian	10,5 €/m ²
Loyer médian du marché	10,9 €/m ²
Loyer médian du stock	10,3 €/m ²

Source : OLL67, 2022, ADEUS

DISPERSION DES LOYERS EN €/M²

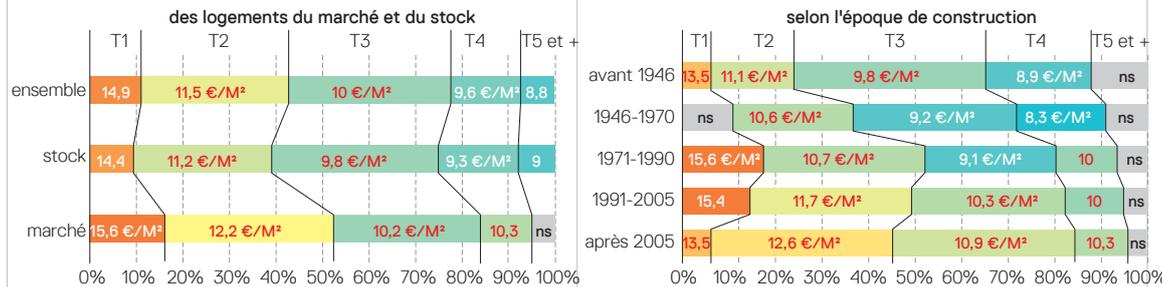
Source : OLL67, 2022, ADEUS



Ensemble des loyers des logements en € par m² et par mois en 2022

LOYERS MÉDIANS EN €/M² PAR TYPOLOGIE

Source : OLL67, 2022, ADEUS

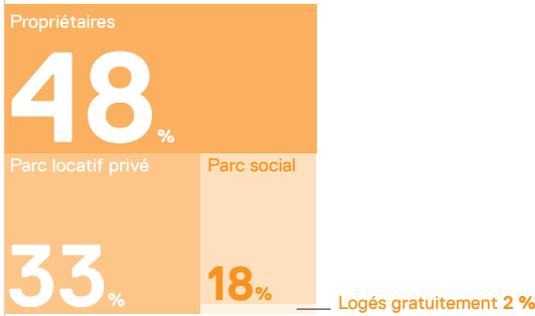


ADEUS

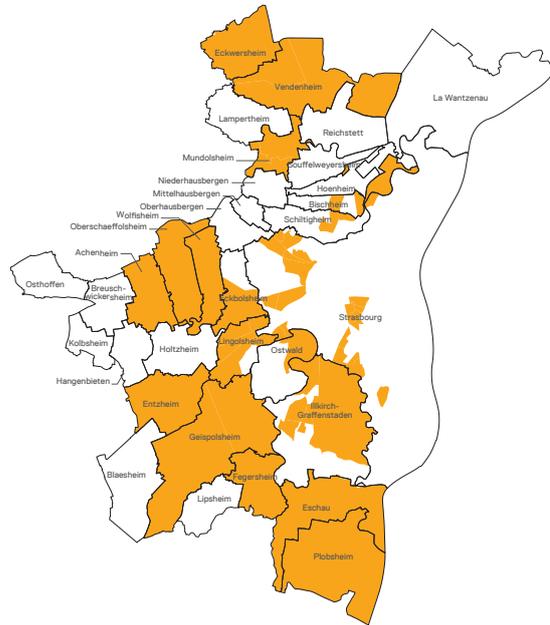
Les niveaux de loyers de la zone 4

Communes	Achenheim, Eckwersheim, Entzheim, Eschau, Fegersheim, Geispolsheim, Mundolsheim, Oberschaeffolsheim, 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	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 résidentiel de la zone 4



Source : INSEE, RP2019



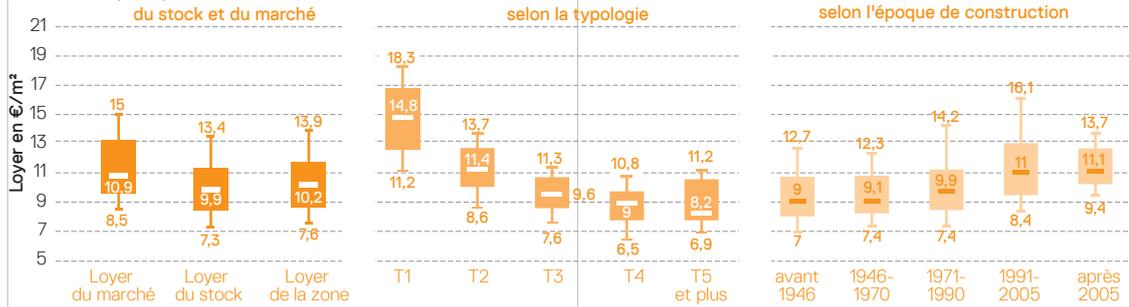
Les niveaux de loyers médians de la zone 4

Loyer médian	10,2 €/m ²
Loyer médian du marché	10,9 €/m ²
Loyer médian du stock	9,9 €/m ²

Source : OLL67, 2022, ADEUS

DISPERSION DES LOYERS EN €/M²

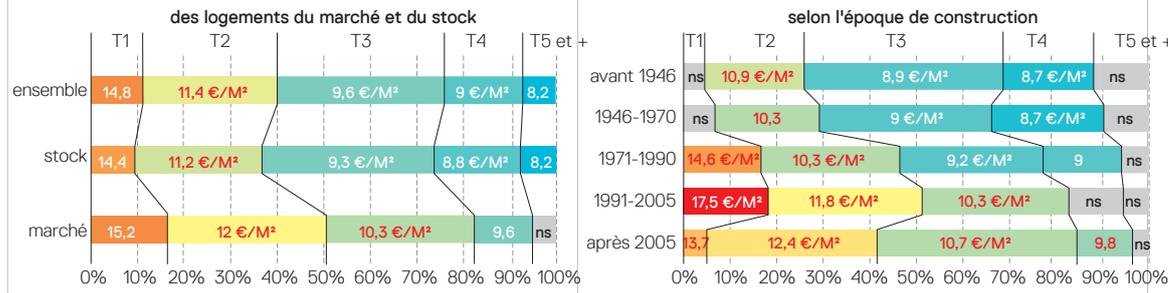
Source : OLL67, 2022, ADEUS



Ensemble des loyers des logements en € par m² et par mois en 2022

LOYERS MÉDIANS EN €/M² PAR TYPOLOGIE

Source : OLL67, 2022, ADEUS

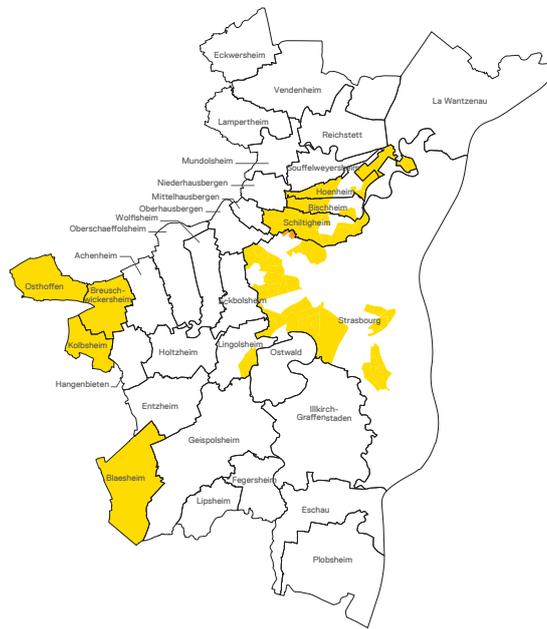
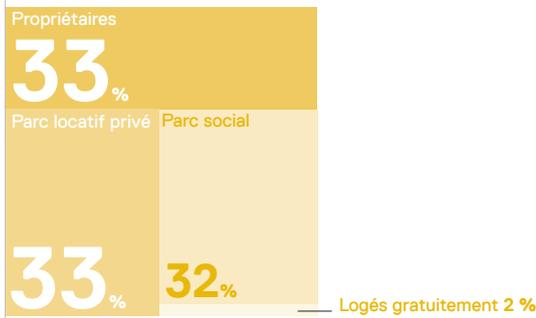


ADEUS

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, Neuhoef, Plaines des Bouchers ouest, Polygone est et sud, Stockfeld nord.		

Le parc résidentiel de la zone 5



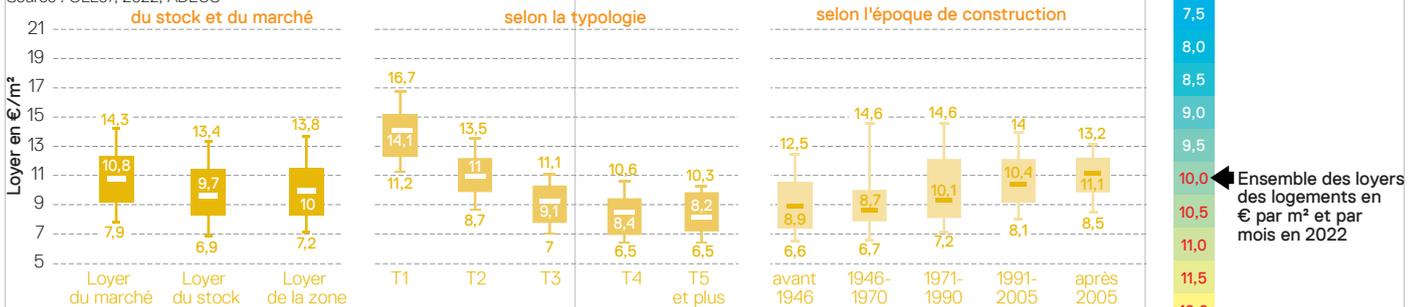
Les niveaux de loyers médians de la zone 5

Loyer médian	10 €/m ²
Loyer médian du marché	10,8 €/m ²
Loyer médian du stock	9,7 €/m ²

Source : OLL67, 2022, ADEUS

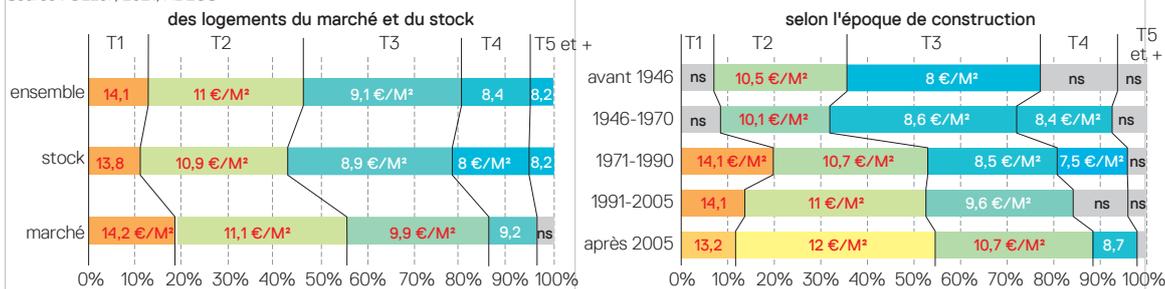
DISPERSION DES LOYERS EN €/M²

Source : OLL67, 2022, ADEUS

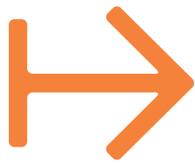


LOYERS MÉDIANS EN €/M² PAR TYPOLOGIE

Source : OLL67, 2021, ADEUS



ADEUS



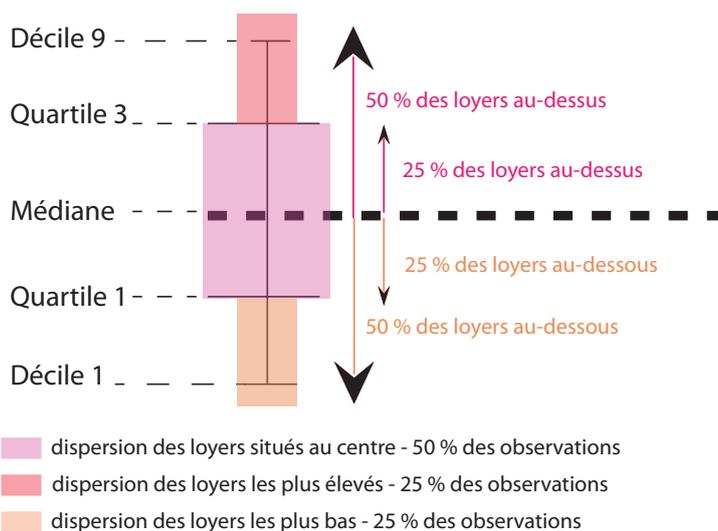
Annexes

Clé méthodologique

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.



Les critères de sélection d'un logement :

Pour être intégré à la collecte, un logement doit être :

- Une résidence principale
- À usage d'habitation
- En location privée :
la gestion de la location est faite par ou pour le compte d'une personne physique
- Non vacant
- En location non meublée

Les logements exclus :

- Les résidences secondaires et les locations saisonnières et touristiques
- Les locations commerciales
- Les logements sociaux et les hébergements à titre gratuit
- Les logements en résidences (pour personnes âgées, étudiants, tourisme, etc.)
- Les logements n'ayant pas eu de locataire dans l'année
- Les locations meublées

Performance énergétique du parc résidentiel :

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Créé en 2006, le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant :

- sa consommation d'énergie,
- et son impact en matière d'émissions de gaz à effet de serre.

Le DPE a fait l'objet d'une refonte en 2021 (loi ELAN) pour appliquer une méthodologie homogène à tous les logements et le rendre opposable. Le calcul des DPE s'appuie uniquement sur les caractéristiques physiques du logement telles que le bâti, la qualité d'isolation, le type de fenêtres, ainsi que ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, etc.

Il est également devenu obligatoire pour la vente ou la location d'un bien. Sauf cas particuliers, un DPE est valable dix ans.



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'Ill 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'Ill 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
	Communes	Achenheim, Eckwersheim, Entzheim, Eschau, Fegersheim, Geispolsheim, Mundolsheim, Oberschaeffolsheim, Plobsheim, Vendenheim et Wolfisheim
ZONE 5	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, Neuhoef, 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
	Communes	Blaesheim, Breuschwickersheim, Kolbsheim, Osthoffen
Zone non classée	IRIS Strasbourg	HautePierre sud-ouest, Koenigshoffen ouest-nord-est, Port du Rhin sud
	IRIS Ostwald	Ostwald ouest

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

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

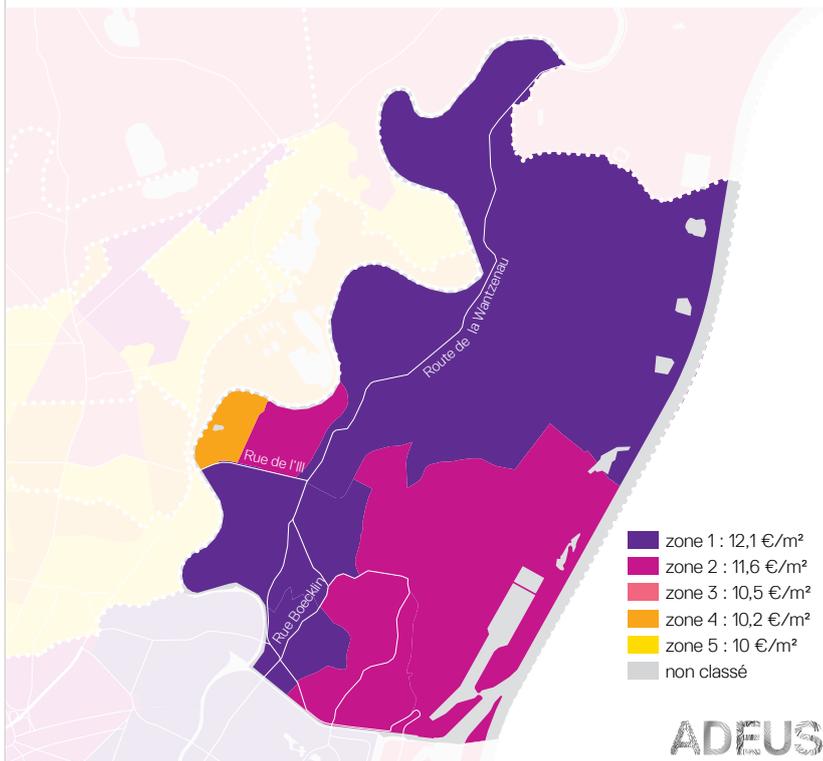
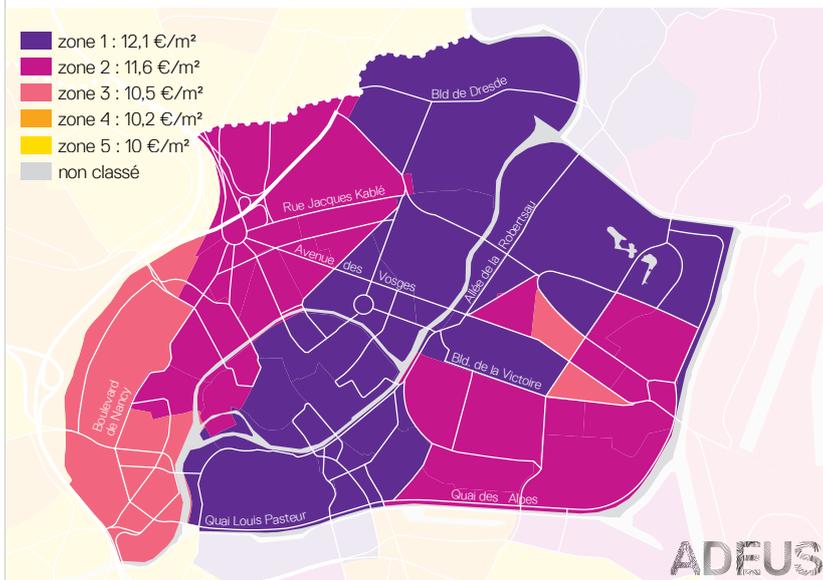
L'hypercentre strasbourgeois présente trois niveaux de loyers parmi les plus élevés de l'Eurométropole. La très bonne accessibilité à tous les équipements urbains de première nécessité (commerces, transports, gare, pistes cyclables), la présence marquée d'espaces récréatifs emblématiques (parc de l'Orangerie, etc.) et culturels (théâtres, cinémas, musées, salles de concerts), participe 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 QPV), en revanche, présente des niveaux de loyers privés bien plus faibles que dans le reste de la Robertsau.



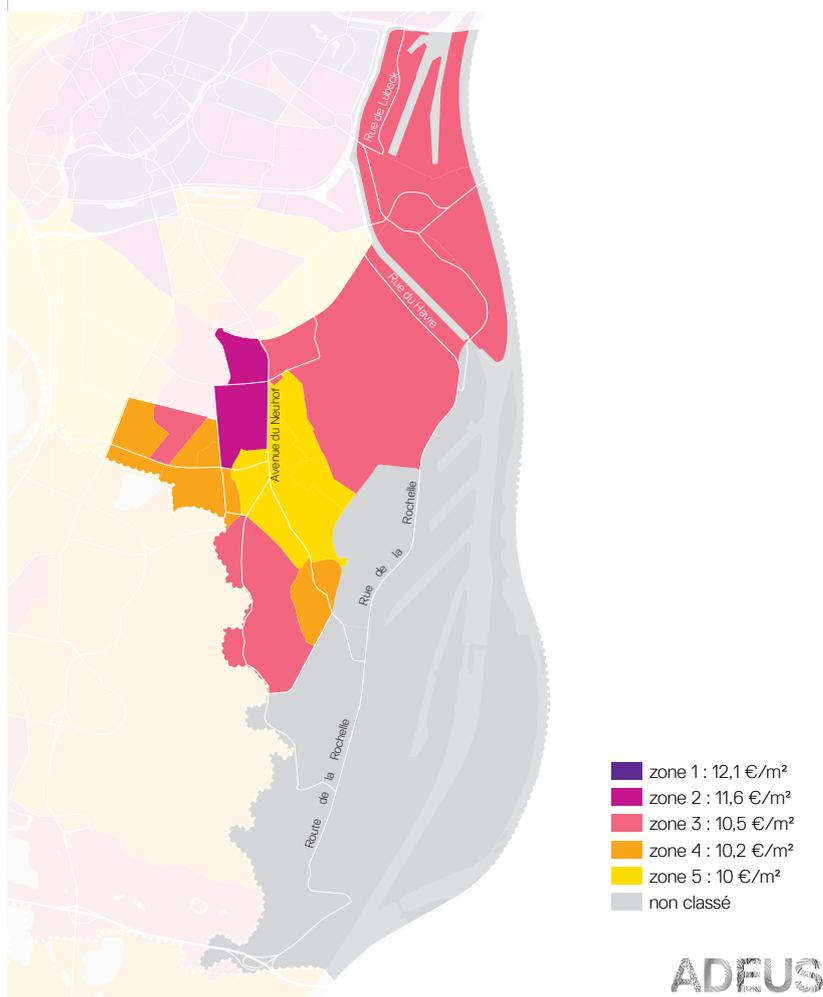
Renouvellement du Port du Rhin : des prix qui semblent à la hausse

Issu d'un appel à projet lancé par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), puis d'une opération de renouvellement urbain et de requalification, le quartier du Port du Rhin est en pleine mutation. L'inauguration, en 2017, de la Clinique Rhéna et de la nouvelle ligne de tram a permis d'apporter un nouveau dynamisme au quartier ainsi désenclavé et offre désormais des logements modernes, écologiques et favorisant la mixité sociale. Pour l'instant, le niveau du marché de l'immobilier tend vers le haut, mais une vision sur le long terme serait nécessaire pour appréhender l'attractivité de ce quartier.

De nouveaux logements sont attendus dans les quartiers Rives & Port du Rhin, Starlette, Citadelle, et Coop. En tout, 3 700 logements sont attendus fin 2030, dont 40 % seront à prix modérés (logements locatifs à loyers sociaux, « intermédiaires », ou en accession sociale). Le quartier Citadelle abritera 910 logements dont plus de la moitié seront abordables, ce qui en fera le quartier le plus accessible, le quartier Starlette accueillera 1 450 logements, le quartier Coop 550 logements et le quartier Rives & Port du Rhin 850 logements. Ils seront livrés en phase successives de 400 à 450 par an. Aujourd'hui, le quartier Port du Rhin a déjà accueilli ses premiers occupants.

Le Neuhof, une réalité contrastée

Avec la plus forte concentration de logements sociaux de l'agglomération, le Neuhof reste bon marché en matière de niveaux de loyers privés mais offre un habitat plus contrasté que celui ancré dans l'imaginaire collectif. Objet des Politiques de la Ville et de la rénovation urbaine depuis les années 2000, le quartier tente de renforcer son offre d'équipements publics, de s'intégrer dans la dynamique de développement de l'agglomération et de diversifier son offre de logements. Les prix sont plus élevés au sud, autour du Stockfeld et au nord. Les zones non classées sont principalement des zones industrielles ou en développement.



Source : OLL67, 2022, ADEUS

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 en matière de 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.

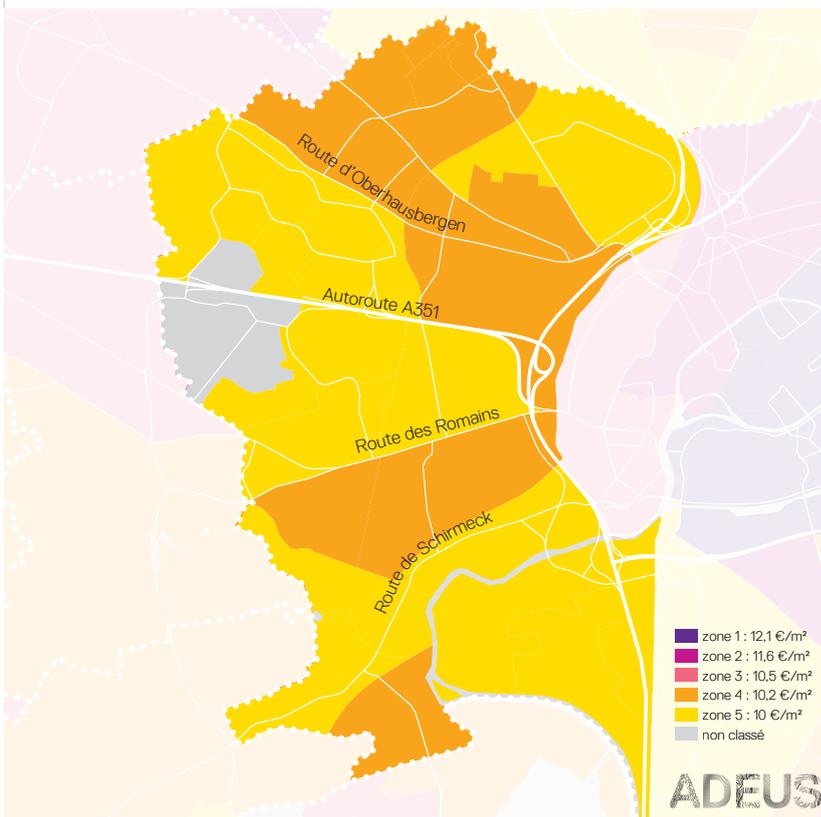
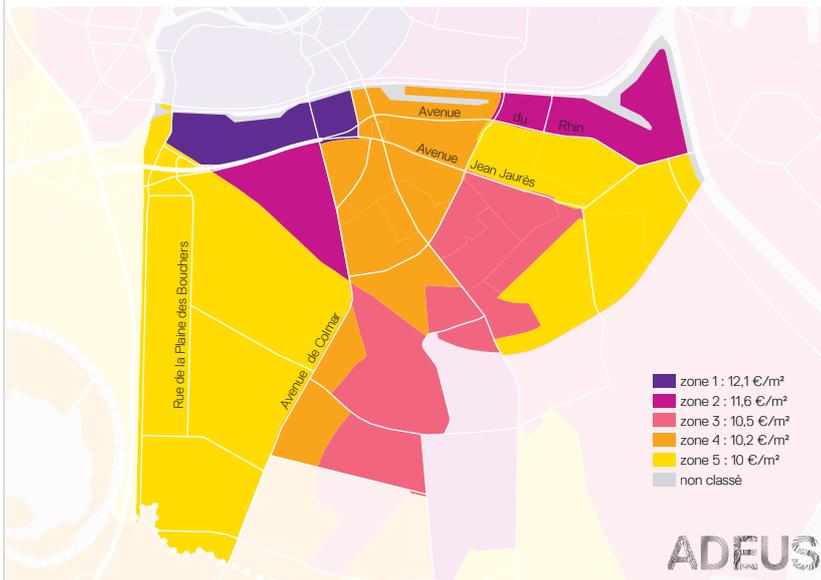
Les quartiers de la Meinau nord et sud ont des niveaux de loyers intermédiaires à faibles.

Les quartiers ouest : Hautepierre, Poteries, Cronembourg

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'accès à la propriété et le locatif privé s'y développent, contribuant ainsi à la mixité du quartier.

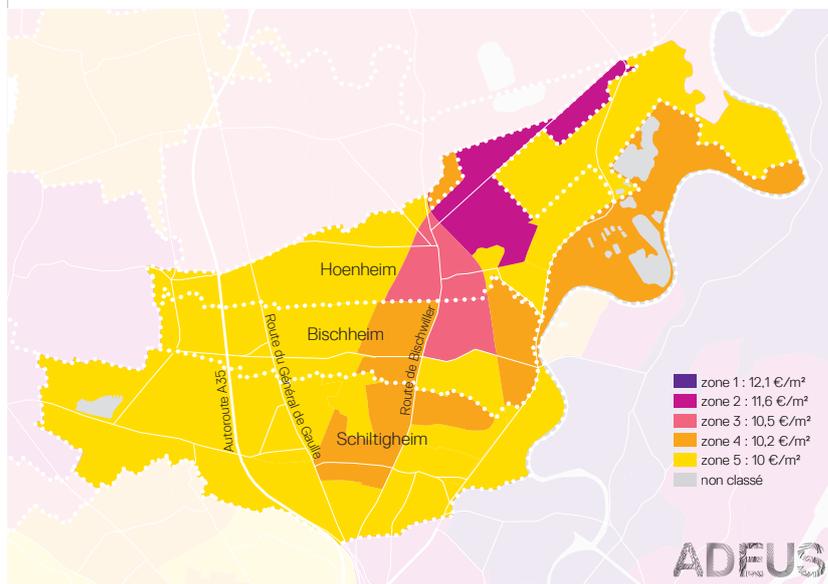
Cronembourg : le micro-quartier de Saint-Florent est en plein essor. L'arrivée du tram a contribué à la valorisation du quartier. À l'instar de Schiltigheim, ce quartier reste attractif pour les ménages plus modestes ne souhaitant pas s'éloigner du centre-ville. Les constructions récentes renforcent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



Hoenheim-Bischheim-Schiltigheim

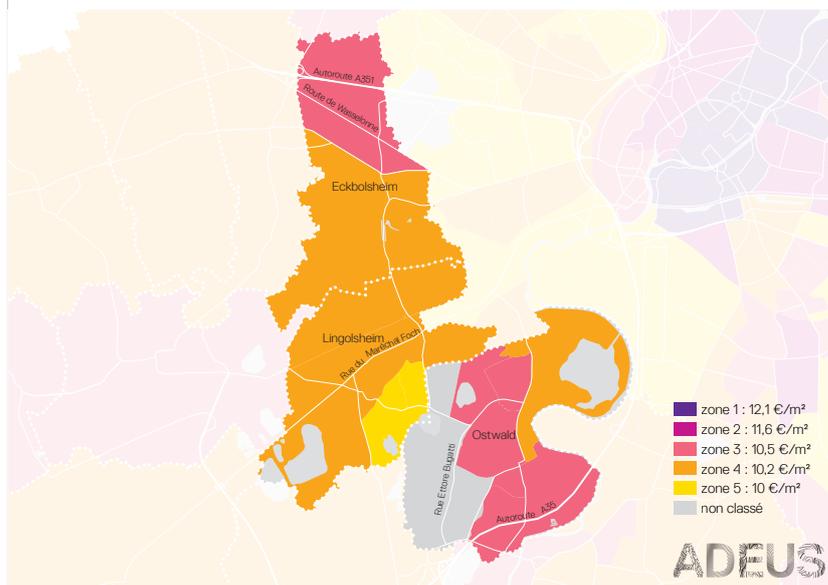
Pour ces trois communes proches de Strasbourg, les niveaux de loyers se situent autour de 10 €/m². À l'exception du nord de Hoenheim avec des quartiers résidentiels et de nombreuses constructions neuves qui font augmenter le prix de la location à 11,6 €/m². Autour de cette zone, les loyers modérés peuvent 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 10 €/m². Les zones les plus chères possèdent de nombreux logements individuels.



Source : OLL67, 2022, 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'ensembles de logements sociaux et de quartiers résidentiels peu densément peuplés avec beaucoup de maisons.



Source : OLL67, 2022, 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.

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)	15	11,5	9,8	9,1	8,9
	Surface habitable moyenne (m ²)	26	47	69	92	124
	1 ^{er} quartile (€/m ²)	13,4	10,3	8,6	7,9	7,7
	Loyer médian (€/m²)	15,4	11,7	10	9	8,9
	3 ^e quartile (€/m ²)	17,9	13	10,9	10,3	10,3
	Nombre d'observations	2 505	5105	4141	1482	577
ZONE 1	Loyer moyen (€/m ²)	16,7	12,9	11,2	10,4	9,4
	Surface habitable moyenne (m ²)	26	46	72	102	141
	1 ^{er} quartile (€/m ²)	15	11,5	9,8	8,5	8
	Loyer médian (€/m²)	17,3	12,9	11,2	10	9,2
	3 ^e quartile (€/m ²)	19,4	14,9	12,7	11,7	10,4
	Nombre d'observations	526	784	556	240	153
ZONE 2	Loyer moyen (€/m ²)	15,9	11,8	10,4	9,2	9,7
	Surface habitable moyenne (m ²)	26	47	70	91	120
	1 ^{er} quartile (€/m ²)	13,9	10,9	9,2	8	7,7
	Loyer médian (€/m²)	16,2	12,1	10,6	9,5	9,8
	3 ^e quartile (€/m ²)	18,5	13,3	11,7	10,5	11,3
	Nombre d'observations	729	660	533	262	139
ZONE 3	Loyer moyen (€/m ²)	14,3	11,3	9,7	9,3	8
	Surface habitable moyenne (m ²)	27	47	68	91	140
	1 ^{er} quartile (€/m ²)	10,6	9,2	7,6	7,3	4,9
	Loyer médian (€/m²)	14,9	11,5	10	9,6	8,8
	3 ^e quartile (€/m ²)	16,6	12,6	10,9	10,5	9,6
	Nombre d'observations	323	1 204	1 015	365	104
ZONE 4	Loyer moyen (€/m ²)	14,1	11,1	9,5	8,8	8,8
	Surface habitable moyenne (m ²)	27	47	71	91	110
	1 ^{er} quartile (€/m ²)	12,6	10,1	8,6	7,8	7,7
	Loyer médian (€/m²)	14,8	11,4	9,6	9	8,2
	3 ^e quartile (€/m ²)	16,7	12,7	10,7	9,7	10,5
	Nombre d'observations	410	1 257	1 089	318	112
ZONE 5	Loyer moyen (€/m ²)	13,7	10,9	9	8,2	8,4
	Surface habitable moyenne (m ²)	27	46	67	89	106
	1 ^{er} quartile (€/m ²)	12,4	9,9	7,8	7	7,2
	Loyer médian (€/m²)	14,1	11	9,1	8,4	8,2
	3 ^e quartile (€/m ²)	15,2	12,2	10,3	9,3	9,9
	Nombre d'observations	517	1 200	948	297	69

TABLEAU 2 : DÉTAIL PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION SELON LES ZONES

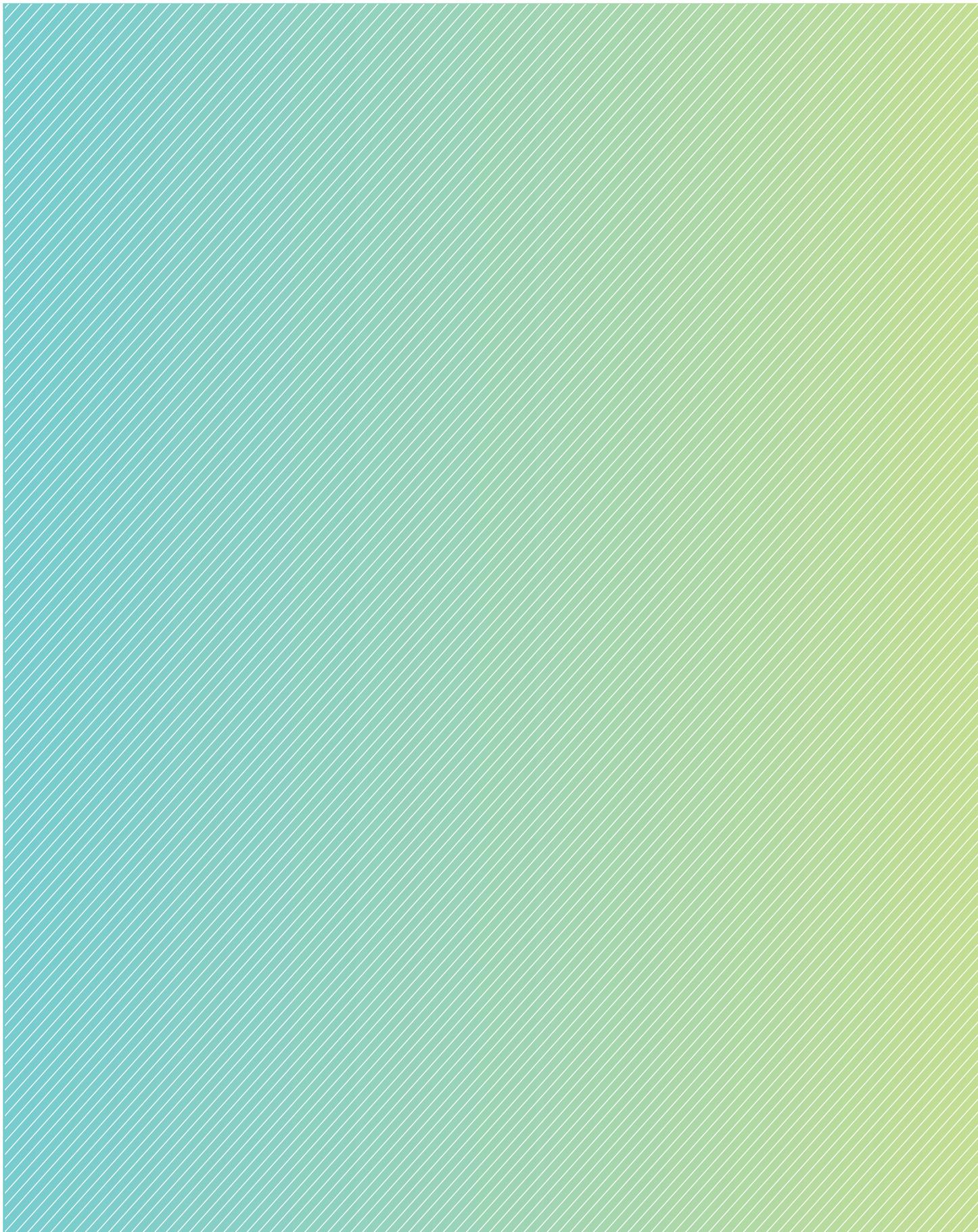
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005	
ENSEMBLE	Loyer moyen (€/m ²)	9,8	9,8	10,2	10,9	11,0
	Surface habitable moyenne (m ²)	74	68	57	59	58
	1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,4	8,4	9,1	9,8	10,4
	Loyer médian (€/m²)	10	10,1	10,6	11,1	11,3
	3 ^e quartile (€/m ²)	12,2	12,5	13,3	13	12,6
	Nombre d'observations	3 022	1 796	2 516	2 205	4 721
ZONE 1	Loyer moyen (€/m ²)	10,7	11,5	12,6	13	11,9
	Surface habitable moyenne (m ²)	78	60	49	62	58
	1 ^{er} quartile (€/m ²)	9,1	10,5	11,3	11,4	11,2
	Loyer médian (€/m²)	11,2	12,5	13,3	13,3	12,4
	3 ^e quartile (€/m ²)	13,9	15,7	17,3	15	13,8
	Nombre d'observations	1 018	333	353	310	245
ZONE 2	Loyer moyen (€/m ²)	10,2	11	11,4	12	11,8
	Surface habitable moyenne (m ²)	71	57	48	47	65
	1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,5	10	9,8	11,1	10,7
	Loyer médian (€/m²)	10,7	11,6	12	12,6	12
	3 ^e quartile (€/m ²)	13,3	15,7	15,2	14,5	12,8
	Nombre d'observations	748	505	534	208	328
ZONE 3	Loyer moyen (€/m ²)	9,2	9	9,9	10,7	11,2
	Surface habitable moyenne (m ²)	77	80	61	58	57
	1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,3	8	8,9	9,9	10,5
	Loyer médian (€/m²)	9,9	9,3	10,5	10,8	11,4
	3 ^e quartile (€/m ²)	11,2	11,4	12	12	12,7
	Nombre d'observations	478	305	498	544	1 186
ZONE 4	Loyer moyen (€/m ²)	8,9	9,2	9,5	10,5	11
	Surface habitable moyenne (m ²)	74	76	63	65	57
	1 ^{er} quartile (€/m ²)	8	8,2	8,5	9,5	10,3
	Loyer médian (€/m²)	9	9,1	9,9	11	11,1
	3 ^e quartile (€/m ²)	10,7	10,8	11,2	13	12,6
	Nombre d'observations	428	304	645	519	1 290
ZONE 5	Loyer moyen (€/m ²)	8,9	8,9	9,5	10,1	10,4
	Surface habitable moyenne (m ²)	66	68	57	57	56
	1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,5	7,9	8,2	9,2	9,9
	Loyer médian (€/m²)	8,9	8,7	10,1	10,4	11,1
	3 ^e quartile (€/m ²)	10,6	10,1	12,2	12,2	12,3
	Nombre d'observations	350	349	486	624	1 222

Source : OLL67, 2022, ADEUS

TABLEAU 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 (€/m ²)	11.2	10.9	10.2	9.4	8.6
	Surface habitable moyenne (m ²)	59	60	64	72	76
	1 ^{er} quartile (€/m ²)	9.5	9.1	8.8	8.1	7
	Loyer médian (€/m²)	11.6	11.2	10.6	9.7	8.8
	3 ^e quartile (€/m ²)	13.3	12.5	13.9	10.9	10.1
	Nombre d'observations	3 924	4 293	2 946	1 403	1 244
ZONE 1	Loyer moyen (€/m ²)	12.6	12.1	11.4	10.2	9.1
	Surface habitable moyenne (m ²)	57	66	68	94	81
	1 ^{er} quartile (€/m ²)	10.6	10.3	10	8.6	7.4
	Loyer médian (€/m²)	13.8	12.4	12.1	10.3	9
	3 ^e quartile (€/m ²)	14.7	16	13.3	13.2	10.9
	Nombre d'observations	693	658	447	223	238
ZONE 2	Loyer moyen (€/m ²)	12.1	11.4	11.1	10.1	8.7
	Surface habitable moyenne (m ²)	57	54	61	59	76
	1 ^{er} quartile (€/m ²)	10.5	10.1	9.3	8.7	7.6
	Loyer médian (€/m²)	12.3	11.6	11.7	10.6	8.9
	3 ^e quartile (€/m ²)	16.3	13.8	12.6	13	10.5
	Nombre d'observations	701	749	458	206	209
ZONE 3	Loyer moyen (€/m ²)	10.5	10.5	10	9.5	8.6
	Surface habitable moyenne (m ²)	61	62	64	67	84
	1 ^{er} quartile (€/m ²)	9.4	9.2	8.6	7.6	6.8
	Loyer médian (€/m²)	10.9	10.9	10.6	10.1	9
	3 ^e quartile (€/m ²)	12.3	11.9	11.6	10.8	10.3
	Nombre d'observations	854	936	680	298	243
ZONE 4	Loyer moyen (€/m ²)	10.6	10.3	9.7	9.1	8.6
	Surface habitable moyenne (m ²)	61	62	67	75	72
	1 ^{er} quartile (€/m ²)	9	8.7	8.3	8	6.9
	Loyer médian (€/m²)	10.9	10.8	10.1	9.3	8.8
	3 ^e quartile (€/m ²)	12.4	11.8	10.6	10.3	9.6
	Nombre d'observations	900	969	711	340	266
ZONE 5	Loyer moyen (€/m ²)	10.3	10.3	9.6	8.7	8.2
	Surface habitable moyenne (m ²)	58	55	60	67	68
	1 ^{er} quartile (€/m ²)	9.3	8.5	7.9	7.9	7.1
	Loyer médian (€/m²)	10.8	10.8	10.3	8.9	8.5
	3 ^e quartile (€/m ²)	12.4	11.9	10.5	10.6	9.1
	Nombre d'observations	776	981	650	336	288





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** (chefes de projet),
Hyacinthe Blaise, Alexandra Chamroux, Léa Kine, Stéphane Martin
PTP 2023 - N° projet : 3.1.1.1 - Mise en page : **Jean Isenmann**

© ADEUS - Septembre 2023

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