

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 2024

PÉRIMÈTRE EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

AVRIL 2025

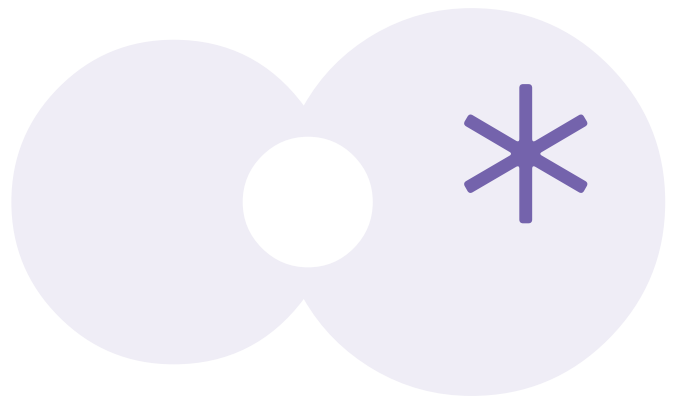




L'Adeus remercie les particuliers et les professionnels de l'immobilier pour leur participation et grande aide, sans lesquelles ce travail ne serait pas possible :

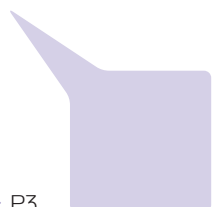
Alsace-Patrimoine, DROMSON, Alsimmo, Christelle Clauss Contade, Haushalter-Martin, Immobilière du Rhin, Kego, Sogepa, Foncia, FNAIM, B&H immobilier, ORPI Cronenbourg, Immobilière Zimmermann, Immo M, Immobilière de la Marseillaise, Strasbourg Immobilière, Immobilière Schwartz, Mercor, Agnès Odry, Cabinet immobilier Boujan, Immobilière Haguenau, Gestim, Immobilière Bacher





Sommaire

Les chiffres clés du parc locatif privé de l'Eurométropole de Strasbourg.....	5
Introduction	6
Parole d'acteur.....	7
Qu'est-ce qu'un observatoire local des loyers ?.....	8
Périmètre d'observation.....	9
Comparaison à l'échelle nationale.....	10
Les évolutions des loyers par ville sur deux ans.....	11
Les loyers du parc privé de l'Eurométropole de Strasbourg en 2024.....	13
<i>Localisation</i>	14
<i>Typologie de logements</i>	16
<i>Surface et nombre de pièces</i>	17
<i>Ancienneté d'emménagement des locataires</i>	18
<i>Type de gestion</i>	19
<i>Époque de construction</i>	20
Tableaux récapitulatifs et clé méthodologique.....	23







Les chiffres clés du parc locatif privé de l'Eurométropole de Strasbourg

63 m²

surface
moyenne

11,1 €/m²

loyer
médian

12,4 €/m²

loyer médian
du marché*

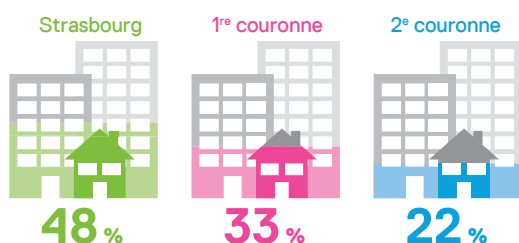
10,7 €/m²

loyer médian
du stock**

Source : OLL67, 2024, ADEUS

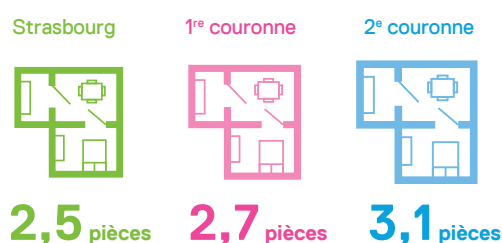
STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Part du parc locatif privé



Source : INSEE, RP 2021

Taille moyenne des logements



Source : INSEE, RP 2021

LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

Part des ménages d'une seule personne



Source : INSEE, RP 2021

Durée moyenne d'occupation



Source : INSEE, RP 2021

* **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 2023, donc il y a un an ou moins.

** **Le loyer du stock** est le loyer des locataires stables, dont les baux sont déjà en cours au 1^{er} janvier 2023, donc depuis plus d'un an.



Introduction



Les difficultés d'accès au logement ont été accentuées ces dernières années par un contexte économique peu favorable au pouvoir d'achat des ménages (inflation, hausse des taux d'intérêt et des coûts de construction, etc.). Le parc locatif privé et ses habitants, tout comme le parc en accession, sont encore impactés et particulièrement sur certains territoires et certains types de biens par les multiples crises conjoncturelles et structurelles.

L'accès à la propriété, freiné pour les primo-accédants, rend la rotation et la fluidité du parc locatif privé très contraintes, créant une tension et un déséquilibre plus marquant sur les marchés. Cette baisse de la rotation dans le parc privé sera donc un indicateur à surveiller dans le temps.

La demande augmente, les besoins d'accès et de maintien dans le logement s'intensifient chez les jeunes, les étudiants, les personnes âgées, les familles monoparentales dans un contexte où la création de nouveaux logements s'effondre (40 % de permis déclarés en moins entre 2023 et 2024 sur l'Eurométropole de Strasbourg – selon la source SITADEL¹).

À ces dernières tendances, les politiques publiques n'ont guère le choix que de s'adapter, d'innover également, afin de garantir un accès au logement pour tous et de contenir un déséquilibre qui pourrait encore s'amplifier dans les années à venir. Très récemment, la loi de finances pour 2025 a annoncé l'élargissement du prêt à taux zéro (PTZ) à tous les logements neufs (qu'il s'agisse d'un projet en habitat collectif ou individuel) sur l'ensemble du territoire français jusqu'au 31 décembre 2027, un dispositif renforcé pour l'accession à la propriété.

Certains dispositifs ont pu être ainsi mobilisés sur le territoire :

- Le développement du bail réel et solidaire, en pleine expansion, permet de proposer une offre sociale à l'accession et un rempart au surenchérissement des prix en limitant les plus-values lors des reventes.
- La réglementation des locations de courtes durées et des meublés, et son application au niveau local, est un marqueur fort qui vise, à limiter les détournements pour prioriser le logement pérenne.
- Le zonage ABC permet de caractériser la tension des marchés immobiliers et ainsi les territoires éligibles à la production de logements privés défiscalisés (dispositif De Robien, dispositifs Pinel, Denormandie, Loc'Avantages, etc) ; il encadre aussi les produits en accession sociale à la propriété. Il a été modifié en 2024, reclassant certaines communes dans le but d'accélérer la production de logements et redynamiser l'investissement locatif conventionné. Toutefois la fin du dispositif Pinel au 31 décembre 2024 contribue à la fin de l'encouragement à la défiscalisation et pourra fragiliser la production de logements neufs.
- Pour les communes nouvellement classées en A (Strasbourg et Illkirch-Graffenstaden), le développement du logement locatif intermédiaire permet de proposer une offre locative pour les classes moyennes dans les zones les plus tendues.

La collecte OLL 2024 nous permet de constater une continuité dans la lecture des niveaux de loyers et de la tension du marché. Les zones* 1 et 2, situées dans les quartiers de Strasbourg, sont les plus chères et se caractérisent par un marché tendu. Les autres zones (3, 4 et 5) se détachent par leurs niveaux de loyers inférieurs et la typologie de leurs parcs.

* cf. carte page 7

1. Base de données sur les permis de construire



Parole d'acteurs

Chaque année, l'Adeus donne la parole à des partenaires qui collaborent avec l'OLL67



La Confédération nationale du logement 67 (CNL)

« La Confédération nationale du logement 67 est une association de défense des consommateurs et des droits des locataires ainsi que des personnes en difficulté liée au logement. Avec plus d'un siècle d'existence, elle est un acteur incontournable sur le dossier du logement et ce à tous niveaux.

Elle siège dans de nombreuses instances, et notamment l'instance de pilotage de l'OLL67 (ISOLL), ce qui lui permet d'asseoir sa notoriété et la reconnaissance des compétences de ses bénévoles, militants et salariés.

La demande de logement très forte, sur l'Eurométropole de Strasbourg et la zone géographique dite tendue (23 communes), est là pour le rappeler et se justifier, tant pour la flexibilité du congé réduit à un mois pour les locataires, que pour la réglementation législative en matière de loyer.

L'OLL est un outil utilisé par la CNL 67, pratique et utile, pour la connaissance des moyennes des loyers du parc privé, indicateurs importants pour les locataires et propriétaires, et agissant pour une régulation. »



La Chambre syndicale de la propriété immobilière (CSPI)

« La CSPI (Chambre syndicale des propriétaires immobiliers), basée à Strasbourg, accompagne plus de 2 000 propriétaires dans la gestion immobilière grâce à des experts (avocats, notaires, syndics...). Elle propose à ses adhérents des conseils juridiques, fiscaux et techniques pour optimiser la gestion locative de leurs biens et ce sans intermédiaire, ainsi que le bon fonctionnement des copropriétés.

Affiliée à l'UNPI (Union nationale des propriétaires immobiliers), elle sensibilise les institutions publiques et les médias sur les difficultés rencontrées par les propriétaires en fonction des décisions gouvernementales, comme l'augmentation de la taxe foncière liée à la suppression de la taxe d'habitation.

Face aux contraintes fiscales, réglementaires et à la hausse des coûts, l'investissement locatif traditionnel recule au profit de la location saisonnière, et ce pour une question de rentabilité. Les diverses mesures telles que l'encadrement des loyers, l'augmentation des taxes notamment foncières, la très forte hausse du coût des matériaux, alors que l'accent est mis sur la rénovation énergétique, sont autant d'obstacles à la relance du bâtiment. Ainsi, la CSPI alerte sur la crise du logement et appelle à reconnaître les propriétaires comme des acteurs économiques essentiels au dynamisme du pays.

Forte de son expérience séculaire, la CSPI a pu collecter de très nombreuses données, notamment en matière de loyers, qu'elle renforce et affine régulièrement sur la base des études menées et publiées par l'OLL. »



Qu'est-ce qu'un observatoire local des loyers ?

⇒ *Un outil d'observation du marché locatif privé au service des politiques publiques et des particuliers*

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. 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, de typologie 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.

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 accompagner la mise en place d'un OLL. En 2020, l'agrément ministériel a été délivré par arrêté du 29 octobre 2020 pour les communes de l'Eurométropole de Strasbourg. Cet agrément vient conforter la rigueur de la méthode et la qualité des résultats obtenus.

Objectifs de collecte

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.

Les résultats présentés ont été établis à partir d'un échantillon de **13 094 logements locatifs privés**, loués vides, collectés auprès de locataires ou de propriétaires (gestion directe) et auprès de 29 agences immobilières (gestion déléguée). **Cette collecte a largement atteint les objectifs fixés** à 8 014 logements, et représente un taux de sondage de plus de **14 % du parc locatif privé de l'ensemble de l'Eurométropole de Strasbourg**, alors que l'objectif établi par l'ANIL est de 10 %.



Source : Adeus



Périmètre d'observation

→ Cinq zones de loyers homogènes sur l'Eurométropole de Strasbourg

La méthode de zonage, mise en place depuis 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.

Ce zonage rassemble des communes et des IRIS² dans lesquels les loyers sont semblables, à caractéristiques communes. 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.

En 2024, le zonage statistique a été réévalué en lien avec l'ANIL, afin de mieux refléter les évolutions observées sur le marché locatif privé, aboutissant à l'application du nouveau zonage.

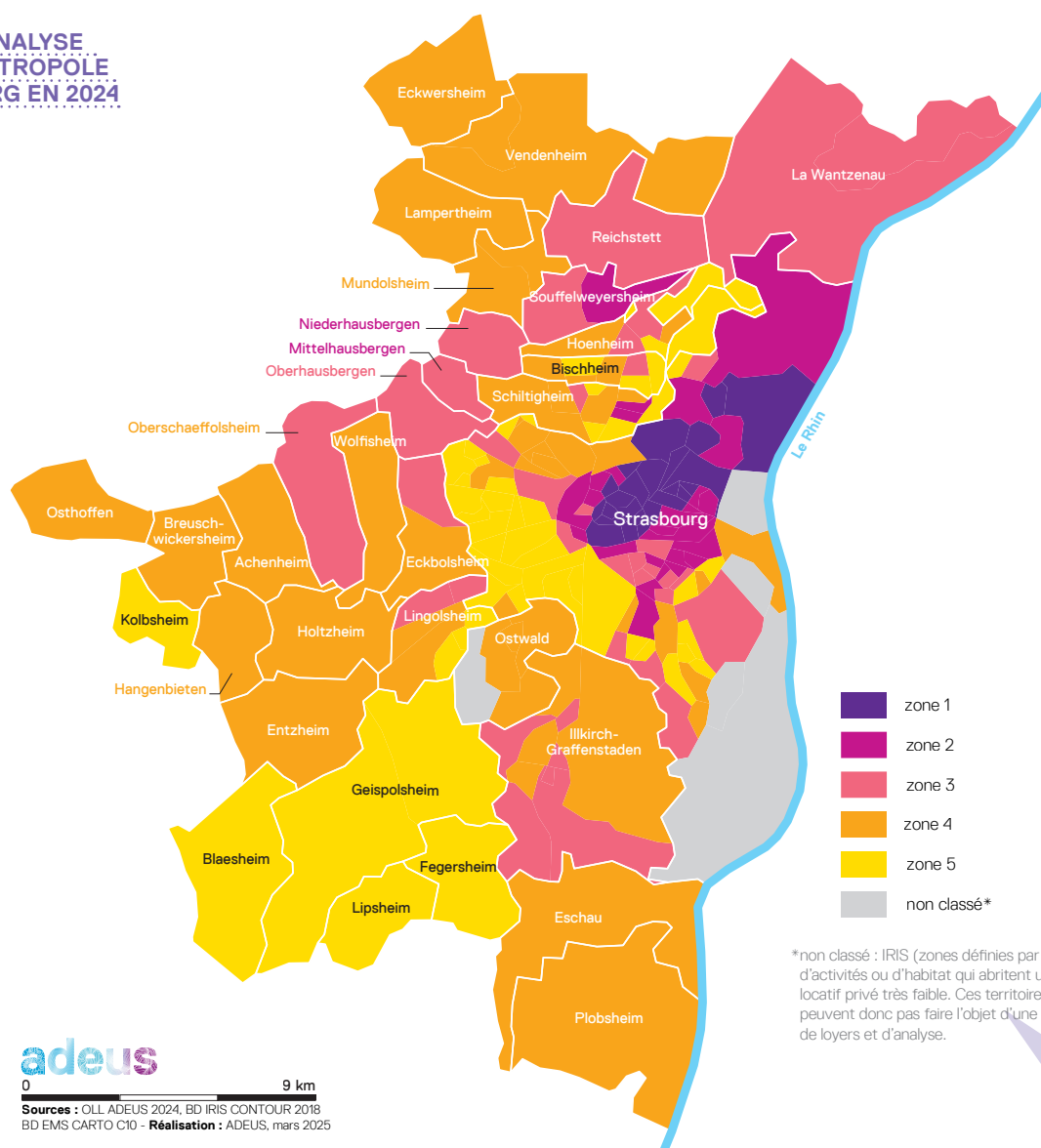
2. IRIS : unité géographique de plus de 2 000 habitants

- La zone 1 reste relativement stable.
- La zone 2 se resserre autour de la zone 1 et se cantonne quasi exclusivement à Strasbourg.
- La zone 3 est moins centrale mais plus resserrée sur la 1^{re} couronne.
- La zone 4 est plus continue en 2^e couronne.
- La zone 5 est moins implantée sur le territoire Nord-Ouest de Strasbourg. Les communes du Sud-Ouest passeraient en zone 5.

Les zones sont ainsi équilibrées en matière d'effectifs de collecte et de volume du parc locatif privé.

En somme, **une même zone ne regroupe pas deux quartiers qui auraient des niveaux de loyers très différents.**

LES ZONES D'ANALYSE SUR L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG EN 2024





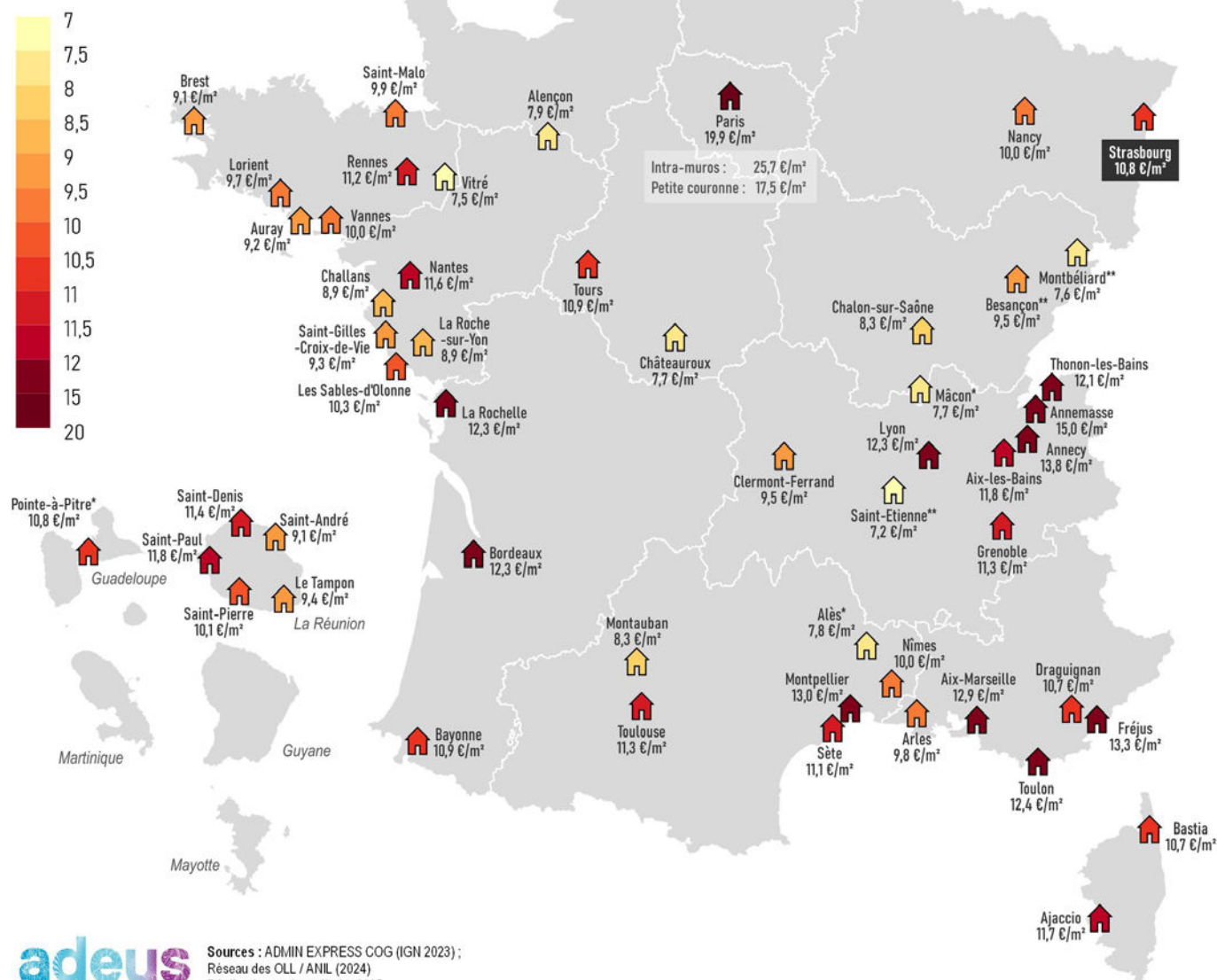
Comparaison des niveaux de loyers des agglomérations couvertes par un OLL

Niveaux de loyers en France

Loyers médians relevés par les observatoires locaux en 2023

Loyers médians par EPCI (€/m²)

* collecte 2022
** collecte 2021



adeus

Sources : ADMIN EXPRESS COG (IGN 2023) ;
Réseau des OLL / ANIL (2024)
Réalisation : adeus, février 2025

La méthodologie commune des OLL de France, élaborée par l'ANIL, permet de comparer les différents territoires observés.

Le loyer médian de l'Eurométropole de Strasbourg reste modéré comparé aux autres agglomérations avec un parc locatif privé de taille équivalente. Pour rappel, en 2023*, notre territoire offrait ainsi un prix médian de 10,8 €/m², contre 11,2 €/m² dans l'agglomération de Rennes, 11,3 €/m² dans l'agglomération de Grenoble et jusqu'à 13 €/m² dans l'agglomération de Montpellier.

* la carte ci-dessus présente les loyers de l'année 2023, l'ensemble des OLL n'ayant pas encore publié leurs données 2024



Les évolutions des loyers par ville sur deux ans

Le réseau national des observatoires locaux des loyers (OLL) mène des enquêtes annuelles pour collecter des données sur les loyers des logements à usage d'habitation ou mixte, hors logements sociaux. La **méthodologie est uniformisée** pour garantir des **données comparables** entre territoires.

Pour répondre à la demande d'indicateurs d'évolution des loyers, l'ANIL a développé, en 2024, une méthode économétrique³ inspirée des instituts statistiques nationaux pour suivre l'évolution des loyers à structure constante. En analysant les variations selon les déciles de loyers plutôt que la moyenne, cette méthode permet d'évaluer avec précision les dynamiques locales et l'impact des pratiques des bailleurs. Les résultats confirment la fiabilité de cette approche, reflétant fidèlement les tendances du marché locatif. Cette méthode a été validée par le comité scientifique du réseau.

L'évolution des loyers reste modérée dans les villes des agglomérations soumises à la taxe sur les logements vacants (TLV), où l'encadrement des loyers limite les hausses.

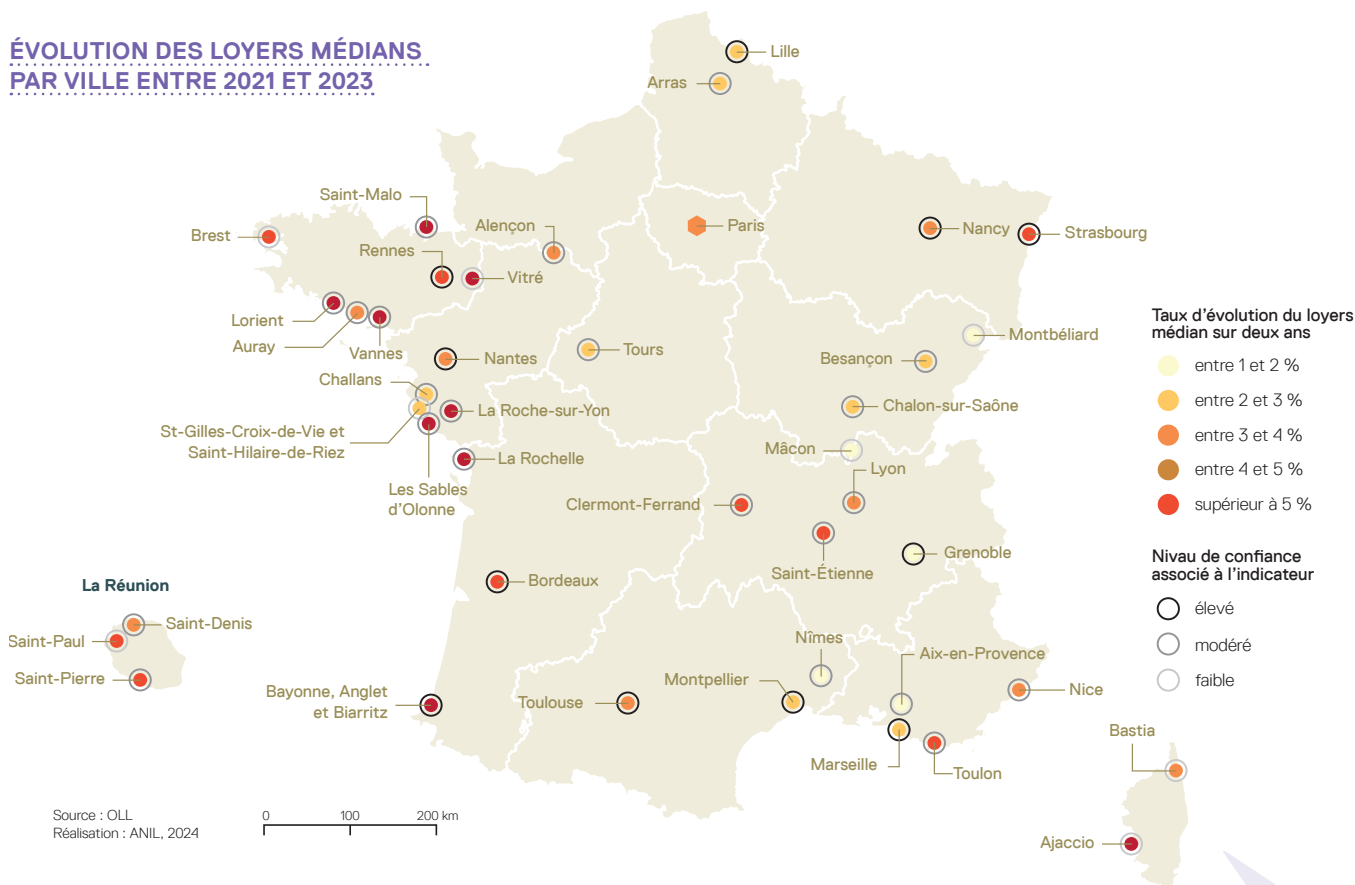
Entre 2021 et 2022, l'indice de référence des loyers (IRL) moyen cumulé atteint +2,8 %, avec des variations selon les dates de renouvellement des baux. Les augmentations suivent les tendances nationales (+0,90 % en 2022, +1,63 % en 2023).

Certaines grandes villes sous TLV, comme Lille, Marseille ou Montpellier, affichent des hausses inférieures à l'IRL, tandis que Lyon, Toulouse ou Nantes sont légèrement au-dessus. Les hausses les plus importantes concernent surtout les villes de l'Ouest. Strasbourg connaît une hausse importante, mais inférieure à 5 %.

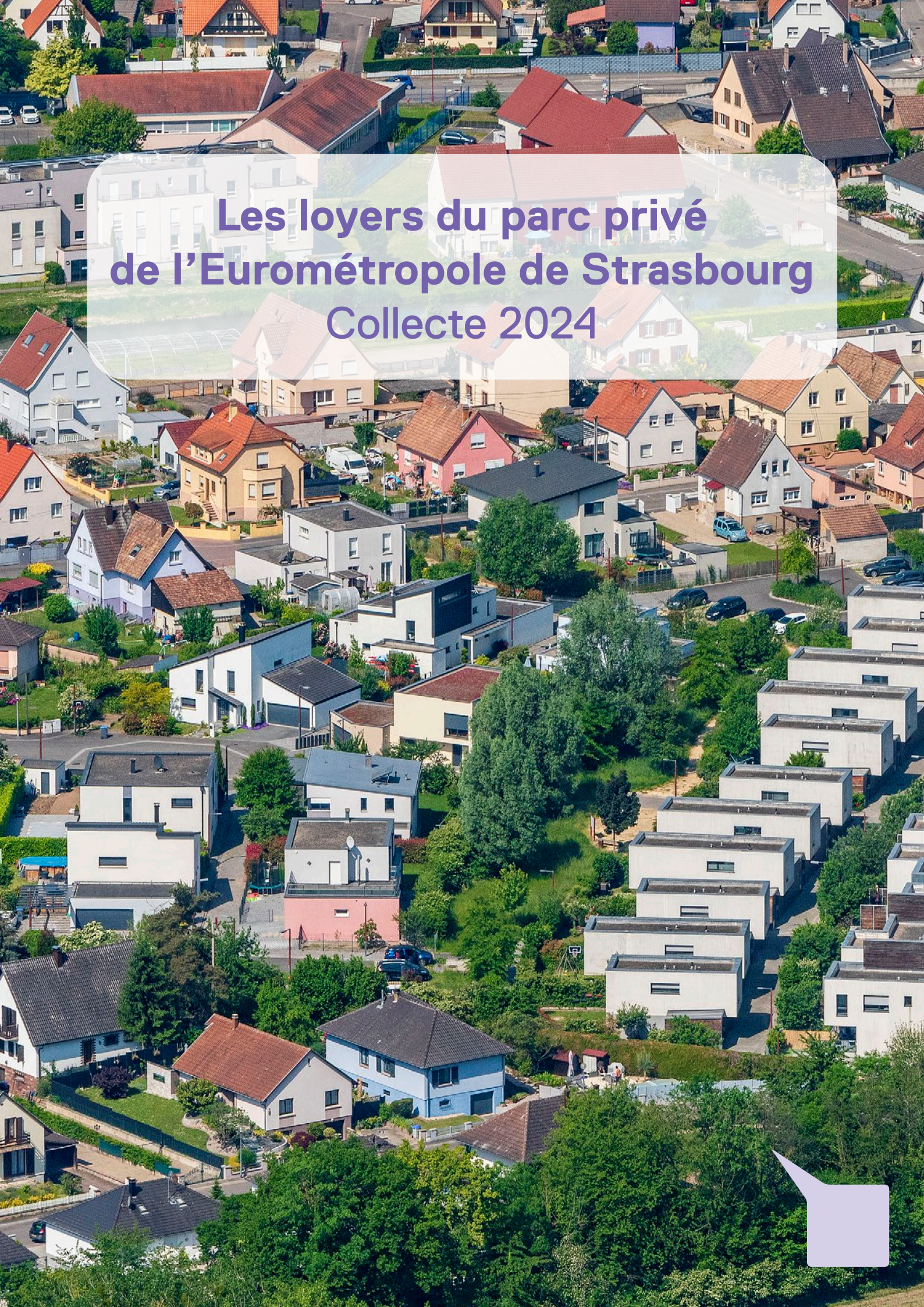
3. L'économétrie applique des méthodes statistiques aux données issues de l'observation de faits économiques, pour expliquer et prévoir l'évolution de variables

<https://www.observatoires-des-loyers.org/connaître-les-loyers/les-evolutions-de-loyers>

ÉVOLUTION DES LOYERS MÉDIANS PAR VILLE ENTRE 2021 ET 2023







Les loyers du parc privé de l'Eurométropole de Strasbourg Collecte 2024



Localisation

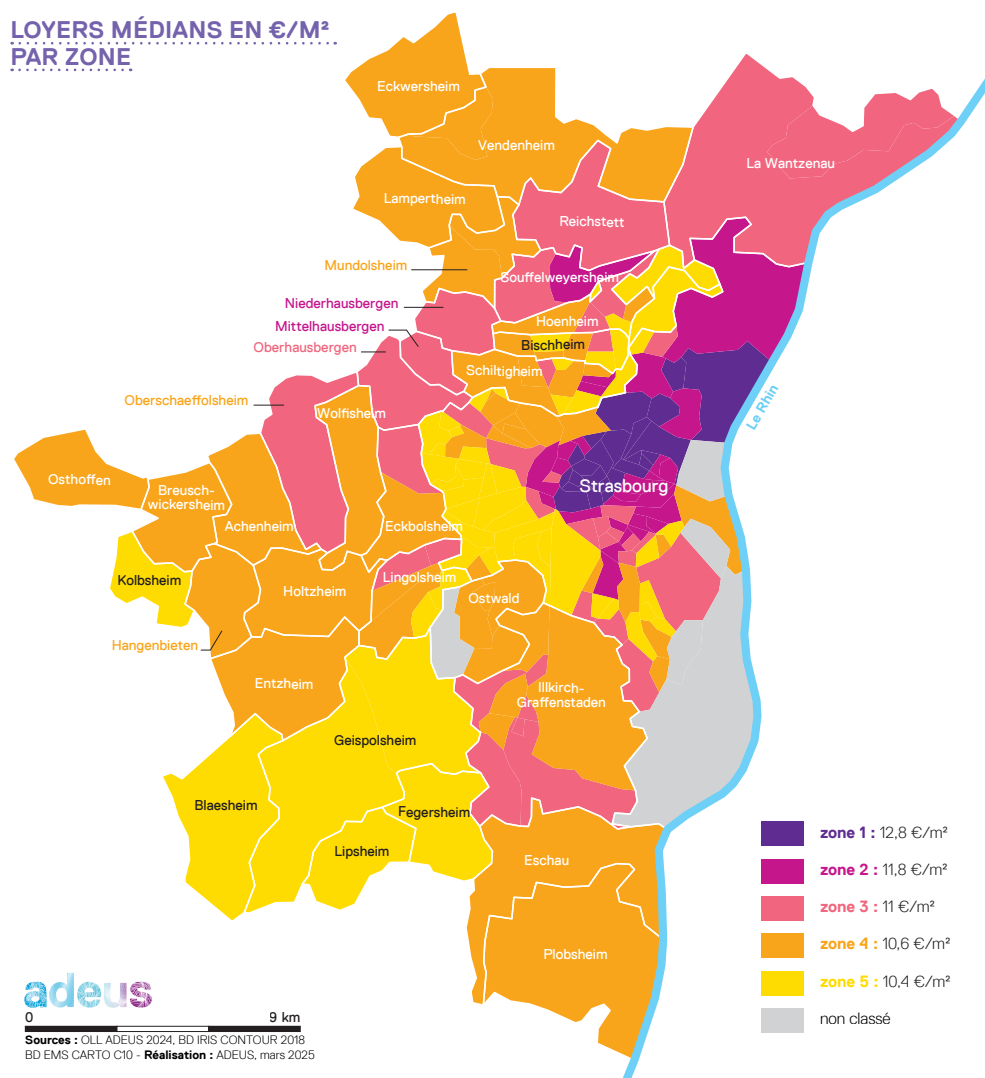
➔ Des niveaux de loyers qui fluctuent selon la centralité des territoires et surtout des caractéristiques du parc

NIVEAUX DE LOYERS SELON LA LOCALISATION

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5
Surface moyenne (m ²)	67 m ²	61 m ²	64 m ²	64 m ²	61 m ²
Loyer médian (€/m ²)	12,8 €/m ²	11,8 €/m ²	11 €/m ²	10,6 €/m ²	10,4 €/m ²
Loyer mensuel médian (€)	704 €	630 €	640 €	630 €	591 €

Source : OLL67, 2024, ADEUS

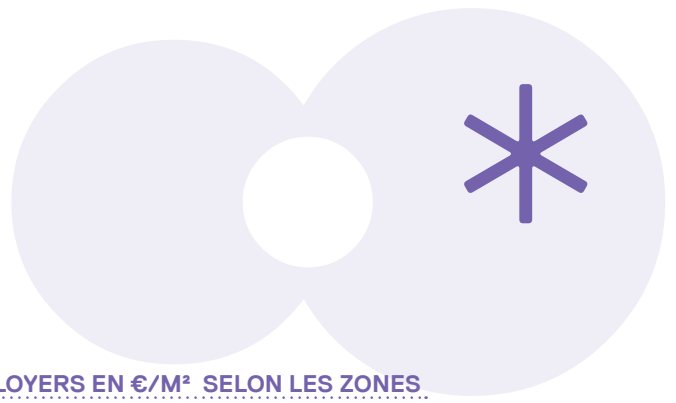
LOYERS MÉDIANS EN €/M² PAR ZONE



L'attractivité et l'offre en aménités urbaines, culturelles, économiques et étudiantes de la ville centre, et particulièrement de l'hypercentre (**zone 1**), expliquent en partie la tension sur le marché de l'habitat et, par ricochet, des niveaux de loyers plus élevés que sur le reste du territoire. Ce phénomène est renforcé par la typologie du parc locatif dans cette zone, caractérisé

par une forte concentration de petits logements (T1 et T2), dont les loyers au m² sont structurellement plus élevés.

Ce deuxième facteur, lié à la typologie du parc, explique également les niveaux de loyers relativement élevés observés en **zone 2**, où la proportion de petits logements est d'autant plus importante.



Cette surreprésentation des petites surfaces, combinée à une demande soutenue, contribue à maintenir des niveaux de loyers élevés au m².

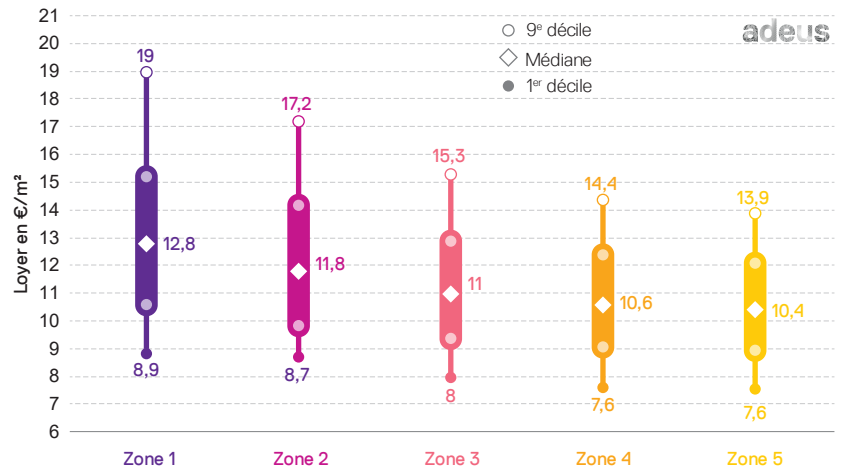
Au-delà des quartiers de l'hypercentre de Strasbourg, des secteurs comme l'Orangerie, la Robertsau et le Nord du Neudorf présentent des niveaux de loyers comparables à ceux des **zones 1 et 2**. Ces quartiers bénéficient en effet d'une forte attractivité grâce à leur cadre de vie qualitatif, leur proximité avec les institutions européennes, ou encore leur connexion aux infrastructures de transport contribuant à la pression sur les loyers. À noter que la commune de Souffelweyersheim présente des loyers relativement élevés (seule commune hors Strasbourg classée en **zone 2**).

À l'inverse, les zones où les niveaux de loyers sont les plus faibles (**zones 4 et 5**) se situent principalement dans des quartiers excentrés. Historiquement, ces territoires ont vu la construction de grands ensembles immobiliers «bon marché», proposant des logements plus spacieux, ce qui contribue mécaniquement à réduire le loyer au m². Toutefois, il est intéressant de noter que la **zone 5** présente une part de petits logements comparable à celle de la **zone 1** et reste malgré tout caractérisée par le niveau de loyers le plus bas, en raison notamment de sa moindre attractivité.

À noter également que la dispersion des loyers autour de la médiane est la plus marquée au sein de la ville centre (**zones 1 et 2**). Cette forte variabilité reflète la diversité du parc immobilier et la coexistence de logements très prisés avec des biens plus modestes ou dégradés. Cette hétérogénéité témoigne des tensions sur le marché locatif, où la forte demande et la rareté de l'offre accentuent les inégalités d'accès au logement.

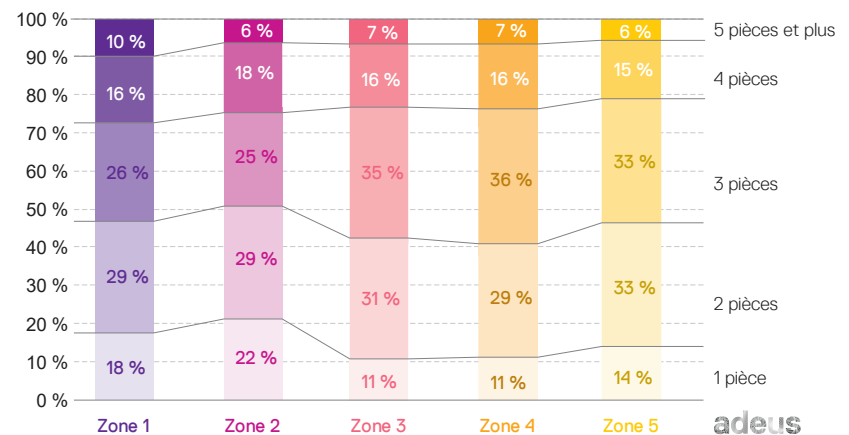
DISPERSION DES LOYERS EN €/M² SELON LES ZONES

Source : OLL67, 2024, ADEUS



DISPERSION DES LOGEMENTS PAR LOCALISATION ET NOMBRE DE PIÈCES

Source : OLL67, 2024, ADEUS



À RETENIR

- La **zone 1** (hypercentre et quartiers prisés de Strasbourg) : des niveaux de loyers particulièrement élevés, tirés par l'attractivité urbaine, culturelle et estudiantine, ainsi qu'une forte concentration de petits logements (T1 et T2) plus chers au m².
- Zone 2** : des niveaux de loyers élevés, notamment dus à une surreprésentation des petites surfaces mais **significativement plus faibles qu'en zone 1** (11,8 €/m² contre 12,8 €/m² en **zone 1**).
- Zones 4 et 5** (principalement situées en périphérie de la ville-centre) : des loyers relativement bas, liés à un **habitat composé de grands ensembles «bon marché» et à une attractivité moindre**.
- Une dispersion des loyers plus forte dans l'hypercentre (**zone 1**), reflétant une grande **hétérogénéité du parc locatif entre biens très prisés et logements plus modestes**.



Typologie de logements

→ Les maisons dans le parc privé : un « micro-marché » relativement accessible, reflet des caractéristiques de ce type de biens

NIVEAUX DE LOYERS SELON LA TYPOLOGIE

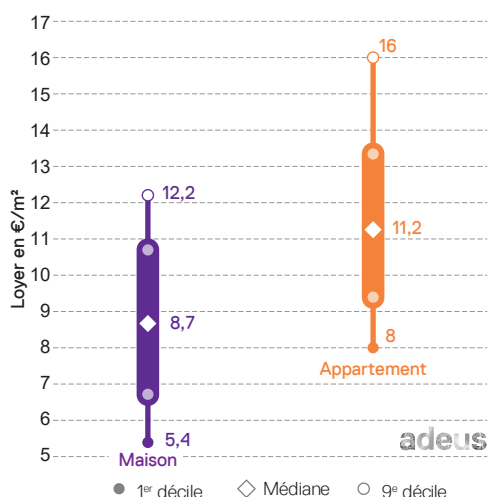
Type de logements	Maisons	Appartements	Ensemble
Surface moyenne (m²)	108 m²	61 m²	63 m²
Loyer médian (€/m²)	8,7 €/m²	11,2 €/m²	11,1 €/m²
Loyer mensuel médian (€)	900 €	625 €	636 €

Source : OLL67, 2024, ADEUS

 **5 %**
du locatif privé
en maison individuelle

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

Source : OLL67, 2024, ADEUS



Vendenheim

À RETENIR

→ Les maisons

- * Une **représentation marginale** dans le parc locatif privé (5 % de l'ensemble des logements du parc privé).
- * Un parc **majoritairement concentré hors Strasbourg** (83 %).
- * **Des niveaux de loyers au m² relativement bas au regard des appartements, malgré la rareté de ces biens.** Ce phénomène s'explique par des surfaces plus grandes, une ancienneté de construction plus marquée, et une localisation plus excentrée de la ville-centre (63 % des maisons sont situées en zones 4 et 5, contre 46 % pour l'ensemble du parc locatif privé).

→ Les appartements

- * **Piliers du parc locatif privé**, ils représentent 95 % des logements du parc privé de l'Eurométropole de Strasbourg.
- * **Une forte concentration à Strasbourg** : 64 % des appartements du parc locatif privé se trouvent dans la commune centre.
- * **Un parc plus récent que celui des maisons** : 56 % des appartements ont été construits après 1971, contre seulement 33 % des maisons.



Surface et nombre de pièces

→ Les petites surfaces plus chères au m²

La surface et le nombre de pièces sont des déterminants clés des niveaux de loyers dans l'Eurométropole de Strasbourg. Une tendance claire est à noter : plus la surface du logement est petite, plus le loyer au m² est élevé.

Les T1 illustrent parfaitement ce phénomène. Ils atteignent des niveaux de loyers particulièrement élevés. La moitié des T1 affiche des loyers supérieurs à 15,5 €/m², et 10 % dépassent 21 €/m².

La différence en matière de loyer au m² est particulièrement marquée entre les T1 et les T2. L'écart entre les T2 et les T3 existe également, mais dans une moindre mesure. Au-delà des T3, les niveaux de loyers au m² tendent à se stabiliser.

Cette tendance s'explique notamment par la mobilité accrue des occupants des T1, souvent étudiants, jeunes actifs ou en mobilité professionnelle. Ces publics favorisent une rotation rapide des locataires, ce qui alimente la hausse des loyers. En effet, le niveau de loyer du marché (nouveaux baux) apparaît plus élevé que celui du stock. Pour les T1, le loyer médian du marché atteint 16,6 €/m² contre 15,1 €/m² pour le loyer médian du stock, un écart relativement important au regard des autres typologies de logement.

Les T1 sont concentrés à 44 % dans les zones 1 et 2, contribuant à la pression locative et à la hausse des loyers dans ces secteurs centraux et prisés.

Enfin, la dispersion du niveau de loyers est plus importante pour les T1, reflétant des variations significatives en fonction de l'emplacement, de l'état du bien ou des aménités proposées. À l'inverse, les loyers au m² des logements de tailles intermédiaires et grandes tailles présentent une variabilité beaucoup plus contenue, traduisant un marché plus homogène pour ces typologies.

À RETENIR

- Une **relation inverse entre surface et loyer au m²**. Plus un logement est petit, plus son loyer au m² est élevé. Les T1 sont ainsi plus de 50 % plus chers au m² que les T3, T4 et T5 au sein de l'Eurométropole de Strasbourg.
- **Des niveaux de loyers des T1 fortement dispersés** au regard des plus grandes typologies de logements.
- **Des locataires de T1 plus mobiles**, contribuant à des niveaux de loyers plus élevés.
- **Un écart significatif de loyers au m² entre les T1 et T2** et, dans une moindre mesure, entre les T2 et T3.

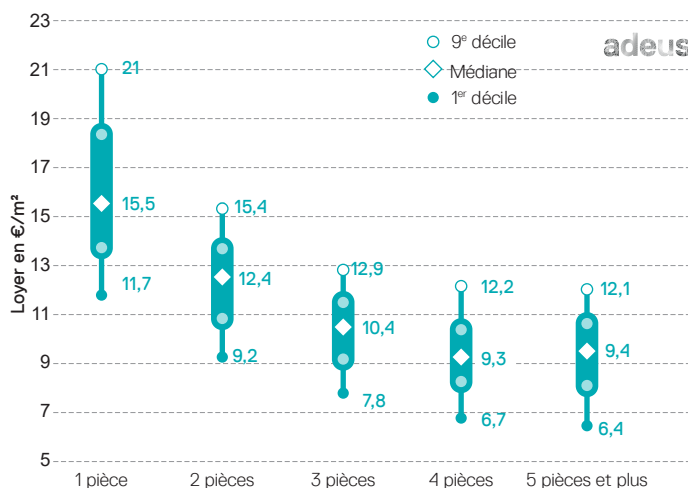
NIVEAUX DE LOYERS SELON LA SURFACE ET LE NOMBRE DE PIÈCE

Nombre de pièces	1 p.	2 p.	3 p.	4 p.	5 p. +
Surface moyenne (m²)	27	47	69	92	120
Loyer médian (€/m²)	15,5	12,4	10,4	9,3	9,4
Loyer mensuel médian (€)	410	557	700	827	1000

Source : OLL67, 2024, ADEUS

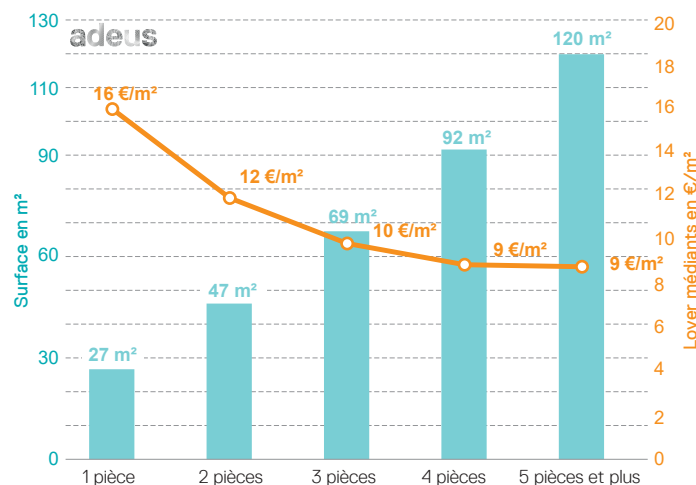
DISPERSION DES LOYERS EN €/M² SELON LA TAILLE DU LOGEMENT

Source : OLL67, 2024, ADEUS



LOYERS MÉDIANS EN €/M² ET SURFACE MOYENNE SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

Source : OLL67, 2024, ADEUS





Ancienneté d'emménagement des locataires

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

NIVEAUX DE LOYERS EN FONCTION DE L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

Ancienneté d'emménagement	< 1 an	1-2 ans	3-5 ans	6-9 ans	10 ans et +	Loyer du marché	Loyer du stock
Surface moyenne (m ²)	58 m ²	59 m ²	62 m ²	69 m ²	74 m ²	58 m ²	65 m ²
Loyer médian (€/m ²)	12,4 €/m ²	11,7 €/m ²	11 €/m ²	10,3 €/m ²	8,9 €/m ²	12,4 €/m ²	10,7 €/m ²
Loyer mensuel médian (€)	640 €	650 €	613 €	636 €	639,2 €	640 €	635 €

Source : OLL67, 2024, ADEUS

Le niveau de loyer du marché est plus élevé que le niveau de loyer du stock, quelle que soit la typologie de logements. Le loyer médian au m² des ménages récemment installés (depuis moins d'un an) est ainsi **supérieur de 3,5 €** à celui des locataires installés depuis dix ans et plus. Cette différence s'explique en partie par l'évolution des loyers via l'indice de référence des loyers (IRL) et par la réévaluation des loyers effectuée par les propriétaires bailleurs à chaque changement de locataire.

Les ménages installés depuis moins d'un an représentent 28 % des locataires du parc privé, traduisant une certaine mobilité locative, souvent liée à des profils plus jeunes ou à des situations de transition professionnelle ou personnelle. Cette mobilité accentue la concurrence sur le marché locatif, en particulier à l'approche de la rentrée universitaire, pour les petits logements très prisés par les étudiants et les ménages d'une personne. Toutefois, selon les professionnels de l'immobilier, la rotation dans les logements serait à la baisse, au regard du contexte actuel du marché immobilier.

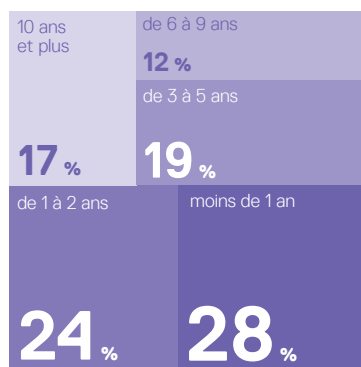
Par ailleurs, les logements occupés depuis moins d'un an affichent une surface moyenne de 58 m², contre 65 m² pour ceux des locataires installés depuis plus d'un an. L'écart est encore plus marqué pour les logements occupés depuis plus de cinq ans, soit des ménages en situation de stabilité résidentielle (profils familiaux notamment). À l'inverse, les nouveaux entrants, notamment composés de jeunes ou de personnes seules, privilégient des logements plus petits.

À RETENIR

- Des **niveaux de loyers du marché élevés** par rapport aux logements qui ne connaissent pas de rotations depuis quelques années.
- Des **logements plus petits pour les nouveaux entrants** : 58 m² en moyenne contre 65 m² pour les locataires plus anciens, reflétant des profils de ménages différents.
- Les **loyers sont encadrés par des dispositifs légaux** qui visent à limiter l'évolution à la hausse. Mais ils ne sont pas forcément suivis et il en résulte un décrochage des niveaux de loyers du marché.

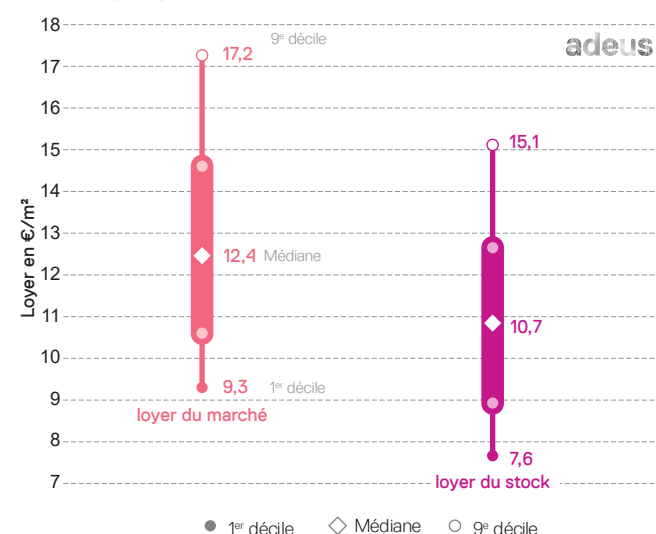
RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

Source : OLL67, 2024, ADEUS



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

Source : OLL67, 2024, ADEUS



Définitions

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 2023, donc il y a un an ou moins.

Le loyer du stock est le loyer des locataires stables, dont les baux sont déjà en cours au 1^{er} janvier 2023, donc depuis plus d'un an.

Type de gestion

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

Les logements du parc locatif privé sont majoritairement gérés en gestion directe par les propriétaires (54 %), tandis que les professionnels (gestion déléguée) assurent la gestion de 46 % des biens.

Globalement, les loyers au m² sont plus faibles en gestion directe, avec un loyer médian de 10,7 €/m², contre 11,6 €/m² pour les logements gérés par des professionnels. Les loyers sont plus élevés en gestion déléguée, à taille équivalente, sauf pour les petits logements type T1, où les loyers au m² sont quasi équivalents entre les deux modes de gestion.

La composition du parc joue un rôle dans cette répartition : les logements en gestion directe comprennent davantage de grandes typologies, avec 27 % de T4/ T5 contre 19 % pour la gestion déléguée.

Enfin, des disparités en matière de mode de gestion sont à noter selon la localisation. La gestion déléguée est plus courante dans les zones centrales (zones 1 et 2) tandis que la gestion directe est privilégiée en périphérie (zones 3, 4 et 5), où les logements sont souvent plus grands et moins chers au m².

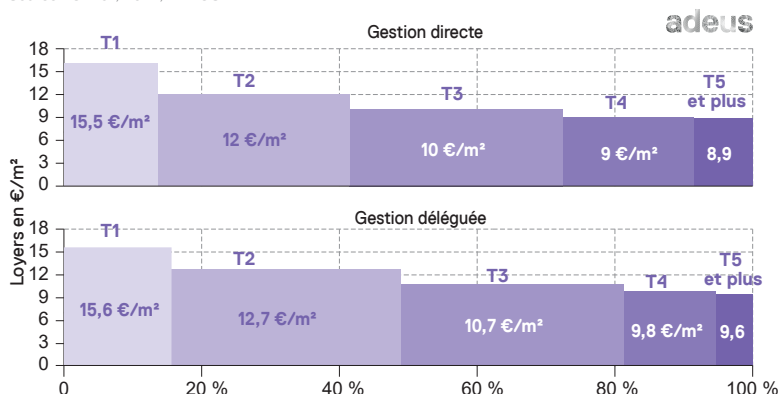
NIVEAUX DE LOYERS PAR TYPE DE GESTION

Type de gestion	Gestion déléguée	Gestion directe
Surface moyenne (m ²)	61 m ²	65 m ²
Loyer médian (€/m ²)	11,6 €/m ²	10,7 €/m ²
Loyer mensuel médian (€)	637 €	635 €

Source : OLL67, 2024, ADEUS

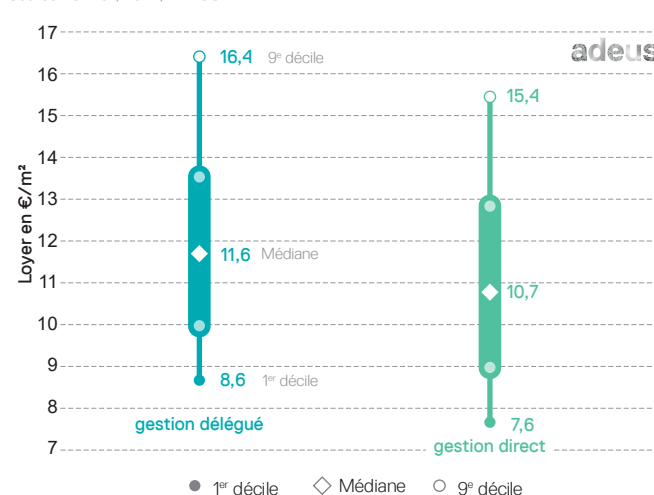
LOYERS MÉDIANS EN €/M² ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE DE GESTION SELON LA TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

Source : OLL67, 2024, ADEUS



DISPERSION DES LOYERS EN €/M² PAR TYPE DE GESTION

Source : OLL67, 2024, ADEUS



À RETENIR

- 54 % des logements du parc locatif privé sont **gérés directement par les propriétaires**.
- À taille équivalente, **les loyers des logements en gestion déléguée sont plus élevés**, sauf pour les T1, où les prix sont similaires.
- Un recours à la **gestion déléguée plus courant au sein des zones 1 et 2**, tandis que la **gestion directe est davantage pratiquée au sein des zones 3, 4 et 5**.



Époque de construction

→ Des loyers dégressifs avec l'ancienneté des logements, sauf pour le parc de logements très ancien

NIVEAUX DE LOYERS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Époque de construction	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Surface moyenne (m²)	71 m²	71 m²	56 m²	59 m²	57 m²
Loyer médian (€/m²)	10,5 €/m²	9,9 €/m²	11,1 €/m²	11,4 €/m²	12 €/m²
Loyer mensuel médian (€)	670 €	650 €	562 €	630 €	650 €

Source : OLL67, 2024, ADEUS

L'époque de construction d'un logement influence directement son niveau de loyer, en raison de la qualité du bâti, du niveau de confort, des équipements disponibles, mais aussi de l'identité des quartiers, autant de facteurs qui pèsent sur les prix. La tendance montre que plus un logement est récent, plus son loyer au m² est élevé. Seuls les logements construits avant 1946 font exception : malgré leur ancienneté, ils conservent des loyers élevés.

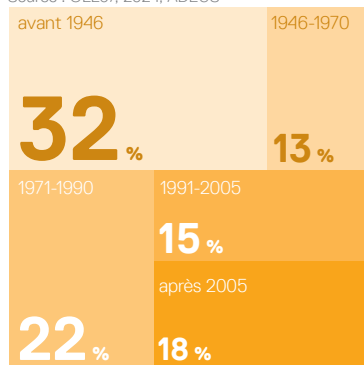
Près d'un tiers (32 %) du parc locatif privé de l'Eurométropole de Strasbourg a été construit avant 1946. Ces logements affichent des loyers élevés pour la plupart des typologies, en raison de leur caractère architectural prestigieux et de leur forte représentation dans les quartiers centraux. Les logements construits avant 1946 se caractérisent par une forte proportion de grands logements (30 % de 4 pièces et plus) ainsi qu'une faible proportion de T1 (7 %).

Les logements construits après-guerre, entre 1946 et les années 1970, période marquée par la construction des grands ensembles, à vocation sociale notamment, sont peu représentés au sein du parc locatif privé (13 %) et affichent les loyers les moins chers au m². 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 bénéficient des premières réglementations thermiques tout en se dotant de meilleurs niveaux d'équipements et de confort. Les niveaux de loyers de ces logements sont plus élevés, surtout en zones 1 et 2.

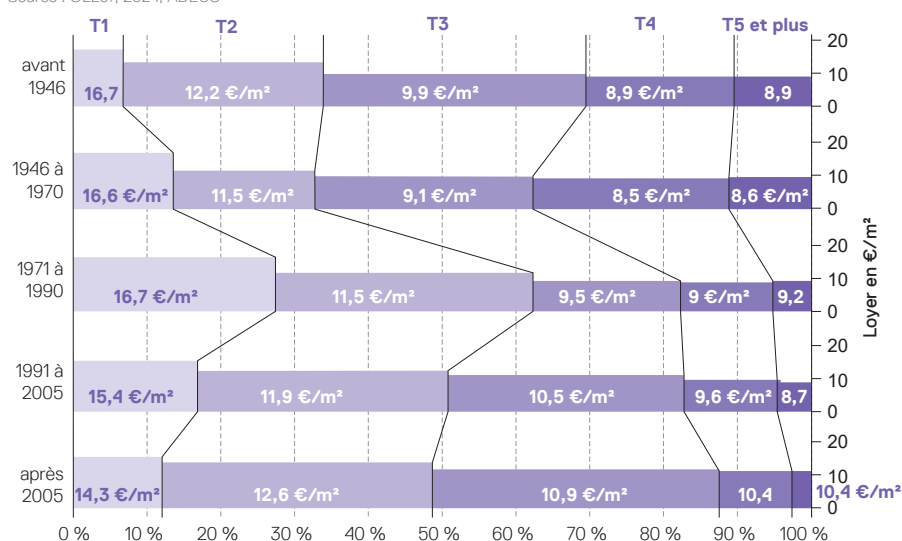
RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Source : OLL67, 2024, ADEUS



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

Source : OLL67, 2024, ADEUS



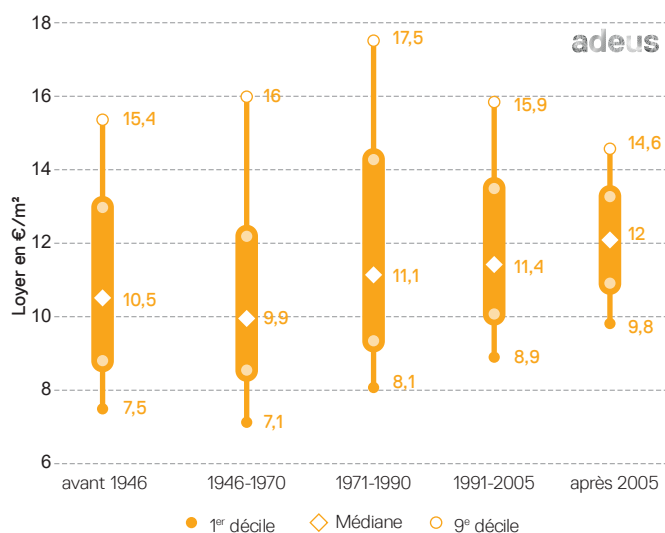


Geispolsheim

Enfin, les logements récents, construits après 2005 (18 % du parc locatif privé), situés principalement dans les zones 3, 4 et 5 avec davantage de foncier disponible, affichent les niveaux de loyers au m² les plus élevés. Ce parc se compose essentiellement de T2 et de T3, influencé par des avantages fiscaux favorisant ce type de logements. Bien que ces dispositifs encadrent les loyers pour éviter une surenchère, la demande pour des biens modernes et bien équipés en fait des logements prisés. Cependant, la standardisation des surfaces et des équipements dans ces logements récents ne reflète pas toujours les identités géographiques des quartiers ni les besoins des habitants. De plus, sont à prévoir des sorties de dispositifs d'investissement locatif pour un certain nombre de logements dont la période de conventionnement prendra fin.

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

Source : OLL67, 2024, ADEUS



À RETENIR

- ⇒ **Plus le logement est récent, plus le loyer au m² est élevé, sauf pour les logements construits avant 1946** qui conservent des loyers élevés en raison de leur caractère patrimonial et de leur emplacement central.
- ⇒ **Les logements d'après-guerre (1946-1970) : les moins chers au m²,** en raison de leur qualité de construction inférieure et de l'absence de normes thermiques à cette époque.
- ⇒ **Une forte représentation des T2 et T3 parmi les logements récents,** en lien avec les avantages fiscaux.





Tableaux récapitulatifs et clé méthodologique

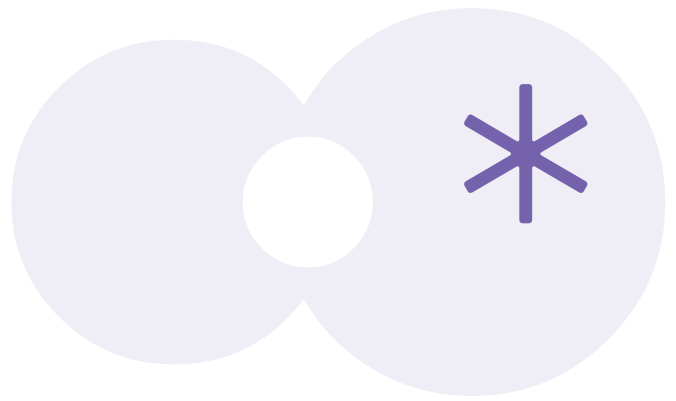


Tableaux récapitulatifs

TABEAU 1 : DÉTAIL PAR TYPOLOGIE SELON LES ZONES

		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
ENSEMBLE	Loyer moyen (€/m²)	15,6	12,1	10,2	9,3	9,3
	Surface habitable moyenne (m²)	27	47	69	92	120
	1 ^{er} quartile (€/m²)	13,7	10,7	9	8	7,8
	Loyer médian (€/m²)	15,5	12,4	10,4	9,3	9,4
	3 ^e quartile (€/m²)	18,4	13,8	11,6	10,6	10,7
	Nombre d'observations	2 201	4 789	4 029	1 470	586
ZONE 1	Loyer moyen (€/m²)	18,2	13,6	11,8	10,0	10,7
	Surface habitable moyenne (m²)	25	46	70	102	138
	1 ^{er} quartile (€/m²)	16	12,2	10,4	8,9	9,4
	Loyer médian (€/m²)	18,1	13,9	11,9	10,2	10,6
	3 ^e quartile (€/m²)	21	15,6	13,9	12,2	12
	Nombre d'observations	629	1 022	742	341	224
ZONE 2	Loyer moyen (€/m²)	16,2	12,3	10,7	9,9	9,6
	Surface habitable moyenne (m²)	26	47	69	94	109
	1 ^{er} quartile (€/m²)	14,4	11,2	9,4	8,7	8,2
	Loyer médian (€/m²)	16,2	12,5	10,8	9,8	9,6
	3 ^e quartile (€/m²)	18,5	13,9	11,8	11,5	11,2
	Nombre d'observations	458	822	695	304	91
ZONE 3	Loyer moyen (€/m²)	15,8	12,2	10,1	9,4	8,6
	Surface habitable moyenne (m²)	26	47	68	89	121
	1 ^{er} quartile (€/m²)	14,1	11	8,8	8,3	7,5
	Loyer médian (€/m²)	16,6	12,4	10,4	9,3	9,2
	3 ^e quartile (€/m²)	18,6	13,7	11,6	10,6	10,7
	Nombre d'observations	426	1 072	900	303	106
ZONE 4	Loyer moyen (€/m²)	14,7	11,5	9,9	8,9	9,0
	Surface habitable moyenne (m²)	27	47	69	89	115
	1 ^{er} quartile (€/m²)	13,3	10	8,9	7,9	8
	Loyer médian (€/m²)	14,8	12,1	10,1	9,1	8,9
	3 ^e quartile (€/m²)	18,1	13,4	11,1	10,2	10,6
	Nombre d'observations	295	933	907	317	110
ZONE 5	Loyer moyen (€/m²)	13,4	11,4	9,6	8,6	7,8
	Surface habitable moyenne (m²)	28	46	69	88	111
	1 ^{er} quartile (€/m²)	11,6	10,3	8,6	7,8	6,4
	Loyer médian (€/m²)	13,7	11,4	9,6	8,8	7,6
	3 ^e quartile (€/m²)	15,3	12,8	10,9	9,7	8,7
	Nombre d'observations	393	940	785	205	55

Source : OLL67, 2024, ADEUS



TABEAU 2 : DÉTAIL PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION SELON LES ZONES

		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
ENSEMBLE	Loyer moyen (€/m²)	10,3	9,8	10,7	11,2	11,6
	Surface habitable moyenne (m²)	71	71	56	59	57
	1 ^{er} quartile (€/m²)	8,7	8,4	9,3	10	10,9
	Loyer médian (€/m²)	10,5	9,9	11,1	11,4	12
	3 ^e quartile (€/m²)	13	12,2	14,3	13,5	13,3
	Nombre d'observations	3 332	1 568	2 485	2 177	3 513
ZONE 1	Loyer moyen (€/m²)	11,5	11,8	13,2	13,9	13,6
	Surface habitable moyenne (m²)	75	61	46	59	61
	1 ^{er} quartile (€/m²)	10,1	10,7	11,5	12,4	12,3
	Loyer médian (€/m²)	12,3	12,2	14,7	14,2	13,2
	3 ^e quartile (€/m²)	14,5	15,7	18	16,1	14,9
	Nombre d'observations	1 562	396	505	316	179
ZONE 2	Loyer moyen (€/m²)	10,3	10,7	12,4	12,4	12,5
	Surface habitable moyenne (m²)	70	70	46	52	56
	1 ^{er} quartile (€/m²)	8,7	9,5	11,3	11,3	11,5
	Loyer médian (€/m²)	10,3	11	13,4	12,6	12,5
	3 ^e quartile (€/m²)	13,1	13,2	15,5	14,5	14,1
	Nombre d'observations	644	435	527	334	430
ZONE 3	Loyer moyen (€/m²)	10,0	9,1	10,8	11,1	11,8
	Surface habitable moyenne (m²)	68	82	56	60	58
	1 ^{er} quartile (€/m²)	8,7	8,4	9,3	10,1	11,0
	Loyer médian (€/m²)	10,4	9,4	11,3	11,4	11,8
	3 ^e quartile (€/m²)	12,1	11,0	14,4	13,0	13,1
	Nombre d'observations	513	311	685	586	712
ZONE 4	Loyer moyen (€/m²)	9,4	9,0	9,7	10,7	11,6
	Surface habitable moyenne (m²)	69	75	65	60	58
	1 ^{er} quartile (€/m²)	8,0	7,6	8,6	9,6	10,9
	Loyer médian (€/m²)	9,7	9,1	9,8	11,3	11,7
	3 ^e quartile (€/m²)	11,1	10,7	12,0	13,0	13,1
	Nombre d'observations	365	250	432	452	1 063
ZONE 5	Loyer moyen (€/m²)	9,0	8,8	9,6	10,5	11
	Surface habitable moyenne (m²)	70	65	60	59	54
	1 ^{er} quartile (€/m²)	7,8	7,6	8,9	9,6	10,4
	Loyer médian (€/m²)	9,1	9,0	10,2	10,8	12,0
	3 ^e quartile (€/m²)	10,4	10,5	11,5	12,1	13,3
	Nombre d'observations	248	176	336	489	1 129

Source : OLL67, 2024, ADEUS

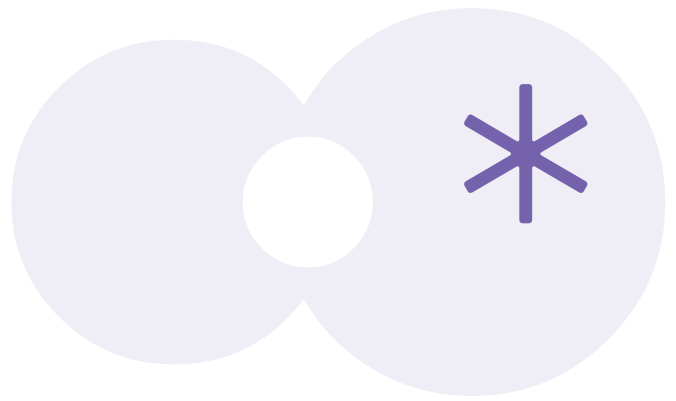


TABEAU 3 : DÉTAIL PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT SELON LES ZONES

		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)	12,9	12,3	11,3	10,6	9,5
	Surface habitable moyenne (m²)	58	59	62	69	74
	1 ^{er} quartile (€/m²)	10,5	10	9,3	8,6	7,6
	Loyer médian (€/m²)	12,4	11,7	11	10,3	8,9
	3 ^e quartile (€/m²)	14,6	13,7	13,1	12	10,6
	Nombre d'observations	3 391	3 898	2 658	1 628	1 500
ZONE 1	Loyer moyen (€/m²)	15,0	14,2	13,4	12,1	9,7
	Surface habitable moyenne (m²)	61	59	67	80	86
	1 ^{er} quartile (€/m²)	11,9	11,6	11,3	10,1	7,7
	Loyer médian (€/m²)	13,9	13,9	13	11,6	9,1
	3 ^e quartile (€/m²)	17,1	16,3	15,4	13,4	11,4
	Nombre d'observations	853	894	551	321	339
ZONE 2	Loyer moyen (€/m²)	13,4	12,9	12,5	11,0	10,7
	Surface habitable moyenne (m²)	56	61	57	66	69
	1 ^{er} quartile (€/m²)	10,8	10,1	10,1	8,9	8,3
	Loyer médian (€/m²)	13,2	11,9	11,7	11	9,9
	3 ^e quartile (€/m²)	15,3	14,2	14,2	12,7	12,3
	Nombre d'observations	640	722	455	284	269
ZONE 3	Loyer moyen (€/m²)	12,3	12,0	11,0	10,9	10,0
	Surface habitable moyenne (m²)	60	59	65	65	73
	1 ^{er} quartile (€/m²)	10,4	10,4	9,1	8,7	8,1
	Loyer médian (€/m²)	11,8	11,6	10,9	10,3	9,3
	3 ^e quartile (€/m²)	13,8	13,2	12,4	12,4	11,2
	Nombre d'observations	692	812	550	378	375
ZONE 4	Loyer moyen (€/m²)	12,3	11,4	10,9	9,8	8,8
	Surface habitable moyenne (m²)	60	62	61	73	72
	1 ^{er} quartile (€/m²)	10,4	9,8	9,1	8	7,2
	Loyer médian (€/m²)	11,8	11,1	10,2	9,8	8,5
	3 ^e quartile (€/m²)	13,8	12,8	12,7	11,2	10
	Nombre d'observations	621	781	576	320	264
ZONE 5	Loyer moyen (€/m²)	11,9	11,3	10,2	10,0	9,0
	Surface habitable moyenne (m²)	52	56	62	64	75
	1 ^{er} quartile (€/m²)	10,3	9,4	8,3	8,6	7,8
	Loyer médian (€/m²)	11,4	11,1	10,1	9,9	8,9
	3 ^e quartile (€/m²)	13,5	12,6	11,6	11,5	10,1
	Nombre d'observations	585	689	526	325	253

Source : OLL67, 2024, ADEUS





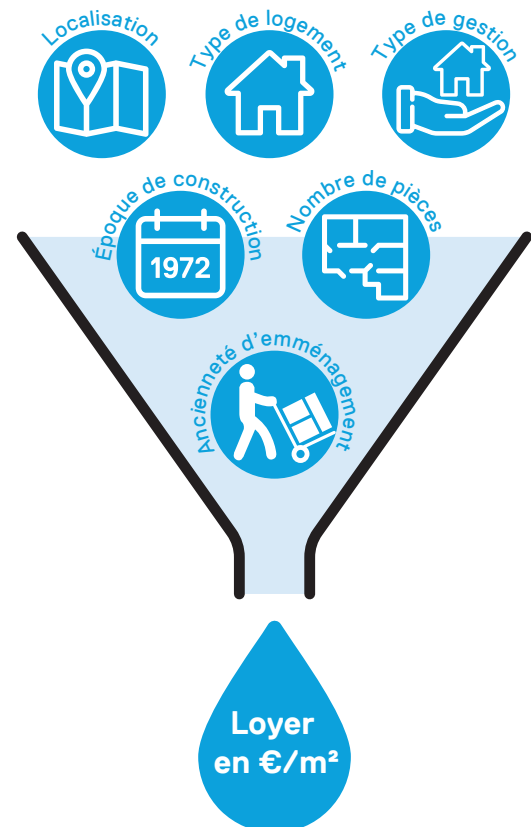
Clé méthodologique

→ 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 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.

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

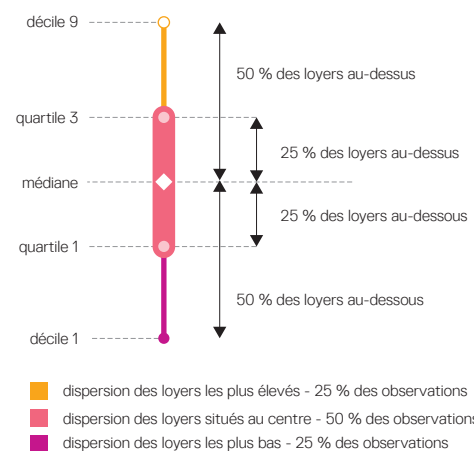
- aménités :
 - * garage.s ou parking.s,
 - * ascenseur,
 - * nombre de salles de bain,
- superficie et caractéristiques des espaces verts,
- exposition au bruit et à la pollution,
- proximité géographique de services,
- etc.



→ Lecture de la boîte à moustaches :

La dispersion des loyers se lit 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.

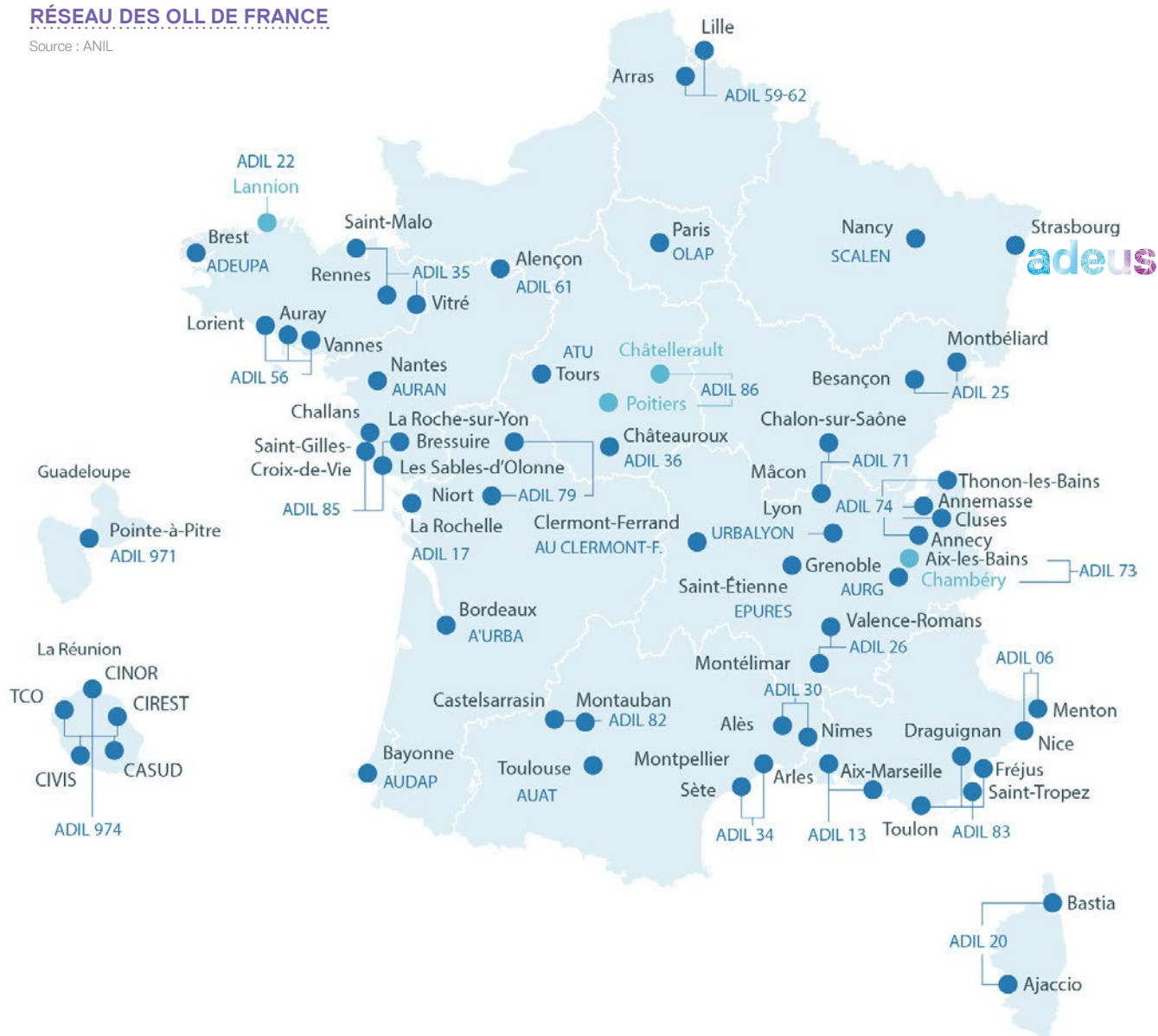


adeus



RÉSEAU DES OLL DE FRANCE

Source : ANIL



adeus

L'agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur

Directeur de publication : **Pierre Laplane**, Directeur général de l'ADEUS
Responsable éditorial : **Yves Gendron**, Directeur général adjoint
Équipe projet : **Magali Biset** et **Léa Kine** (cheffes de projet), **Julie Lievre**,
Camille Muller, **Hyacinthe Blaise**, **Stéphane Martin**
Photos et mise en page : **Jean Isenmann**
PTP 2025 - N° projet : 1.2.7
© Adeus - avril 2025
Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
sur le site de l'Adeus www.adeus.org