

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 2025

PÉRIMÈTRE EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

JUILLET 2026





Sommaire

Les chiffres clés du parc locatif privé de l'Eurométropole de Strasbourg.....	3
Introduction	4
Paroles d'acteur	5
Qu'est-ce qu'un observatoire local des loyers ?.....	6
Périmètre d'observation.....	7
Comparaison à l'échelle nationale.....	8
Les évolutions des loyers par ville sur un an.....	9
Les loyers du parc privé de l'Eurométropole de Strasbourg en 2025.....	11
Localisation.....	14
Ville centre.....	14
Typologie de logements.....	16
Surface et nombre de pièces.....	17
Ancienneté d'emménagement des locataires.....	18
Type de gestion.....	19
Époque de construction.....	20
Tableaux récapitulatifs et clé méthodologique.....	23

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





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

64 m²

surface
moyenne

11,6 €/m²

loyer
médian

13,1 €/m²

loyer médian
du marché*

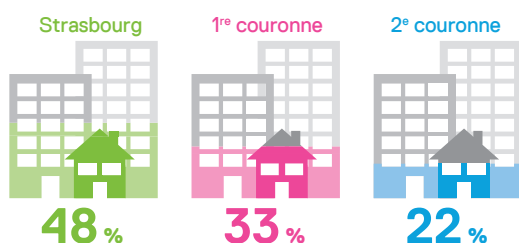
11,1 €/m²

loyer médian
du stock**

Source : OLL67, 2025, ADEUS

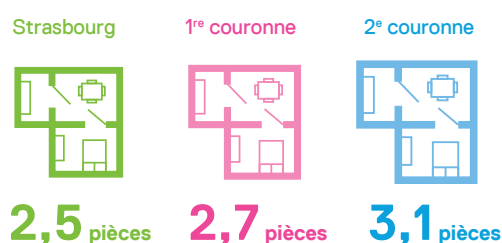
STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVÉ

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 2024, 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 2024, donc depuis plus d'un an.



Introduction



Le parc locatif privé constitue une composante essentielle de l'offre de logement dans l'Eurométropole de Strasbourg, répondant aux besoins d'une population diversifiée : jeunes actifs, étudiants, familles monoparentales, personnes âgées ou ménages en transition résidentielle. Ces besoins se sont intensifiés ces dernières années dans un contexte économique peu favorable, marqué par l'inflation et la hausse des taux d'intérêt, qui ont fragilisé le pouvoir d'achat des ménages et compliqué l'accès au logement. L'accession à la propriété, de plus en plus difficile pour les primo-accédants, réduit la fluidité du parc locatif privé et accentue les tensions sur un marché déjà sous pression.

Ces déséquilibres sont renforcés par une baisse de la production de logements neufs. Face à une demande croissante et une offre qui peine à se renouveler, l'attention se porte désormais davantage sur la mobilisation du parc existant : remise sur le marché de logements vacants, réhabilitation du bâti ancien et énergivore, transformation de l'existant, adaptation des typologies aux nouveaux usages (notamment liée au vieillissement de la population).

Les pouvoirs publics disposent néanmoins de leviers pour agir sur ces dynamiques. Plusieurs dispositifs ont déjà été mobilisés sur le territoire : le développement du bail réel et solidaire, la réglementation des locations de courte durée, ou encore la révision du zonage ABC¹ à plusieurs reprises, qui a notamment reclassé certaines communes (dont Strasbourg et Illkirch-Graffenstaden en zone A) afin de soutenir la production de logements et développer une offre locative intermédiaire à destination des classes moyennes. À ces outils s'ajoute le dispositif du permis de louer, reporté à octobre 2026, dans le quartier Gare de Strasbourg, qui soumet la mise en location de certains logements à une autorisation préalable. Cet outil permet aux pouvoirs publics d'identifier et de traiter les logements indignes ou indécents, avant leur remise sur le marché, contribuant ainsi à l'amélioration qualitative du parc locatif privé sur les secteurs les plus vulnérables (environ 2 100 logements locatifs seraient potentiellement dégradés dans le parc locatif privé à Strasbourg).

L'observatoire local des loyers permet de dresser un état des lieux actualisé des niveaux de loyers et de la tension du marché locatif privé à l'échelle de l'Eurométropole, et sur des territoires fins. Elle confirme des disparités territoriales marquées : les quartiers centraux strasbourgeois concentrent les loyers les plus élevés et les marchés les plus tendus, tandis que les quartiers périphériques se distinguent par des niveaux de loyers inférieurs et des parcs aux caractéristiques différentes.

¹ Le zonage ABC est défini par l'article D.304-1 du code de la construction et de l'habitation. Il effectue un classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Par ordre décroissant de tension les zones géographiques sont Abis, A, B1, B2 et C.

Paroles d'acteur

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



FNAIM 67

L'observatoire local des loyers de Strasbourg s'impose aujourd'hui comme un outil de référence pour la compréhension et la régulation du marché locatif sur notre territoire. À l'échelle de Strasbourg, comme à celle du Bas-Rhin, il favorise une transparence essentielle en s'appuyant sur des données fiables, objectives et actualisées. Le croisement des indicateurs sociétaux avec les niveaux de loyers permet ainsi d'analyser avec finesse les dynamiques et les facteurs qui en façonnent l'évolution.

Pour la FNAIM du Bas-Rhin, cet observatoire revêt une importance stratégique majeure. Il permet de fonder nos analyses et nos prises de position sur des données chiffrées, robustes et partagées par l'ensemble des acteurs du logement. Dans un contexte où les débats sur les loyers peuvent parfois être passionnés, voire clivants, l'OLL joue un rôle essentiel de tiers de confiance, en offrant une lecture objective et équilibrée du marché, au bénéfice des propriétaires, des locataires et des professionnels.

Son utilité pour les agences immobilières est tout aussi déterminante. En confrontant les observations de terrain aux données statistiques de l'OLL, les professionnels sont en mesure d'évaluer les biens avec justesse et précision. Cette mise en perspective renforce la qualité de leur expertise et contribue à une meilleure adéquation entre l'offre et la demande.

Par ailleurs, les analyses produites par l'OLL permettent à nos adhérents d'affiner leurs conseils auprès des bailleurs comme des locataires, en s'appuyant sur des éléments concrets et objectifs. Elles offrent également des clés d'anticipation précieuses pour appréhender les évolutions du marché et adapter les stratégies dans un environnement en constante mutation. À ce titre, l'OLL contribue pleinement à dessiner l'immobilier de demain.

C'est pourquoi, en tant que coprésident de la FNAIM du Bas-Rhin, je tiens à saluer la qualité du travail accompli par l'observatoire local des loyers de Strasbourg. Son action participe activement à la construction d'un marché locatif plus lisible, plus équitable et plus équilibré, au bénéfice de tous. La FNAIM du Bas-Rhin est fière de contribuer à cette démarche, notamment par la mise à disposition de ses données locatives.

Frédéric BERNHARD

Coprésident de la Chambre FNAIM du Bas-Rhin



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 et de volume des programmes de construction de logements, de réhabilitation et de requalification du parc.

Aujourd'hui, il existe 35 OLL en France, pour 62 agglomérations observées (soit 11 agglomérations de plus observées en cinq ans). 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 mettre en place 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 **15 105 logements locatifs privés**, loués vides, collectés auprès des locataires (gestion directe) et auprès de 24 agences immobilières (gestion déléguée). **Cette collecte a largement atteint les objectifs fixés** à 8 144 logements (soit 186% des objectifs atteints), et représente un taux de sondage de **19 % du parc locatif privé**, alors que l'objectif établi par l'ANIL est de 10 %.

MÉTHODOLOGIE DE COLLECTE :



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.

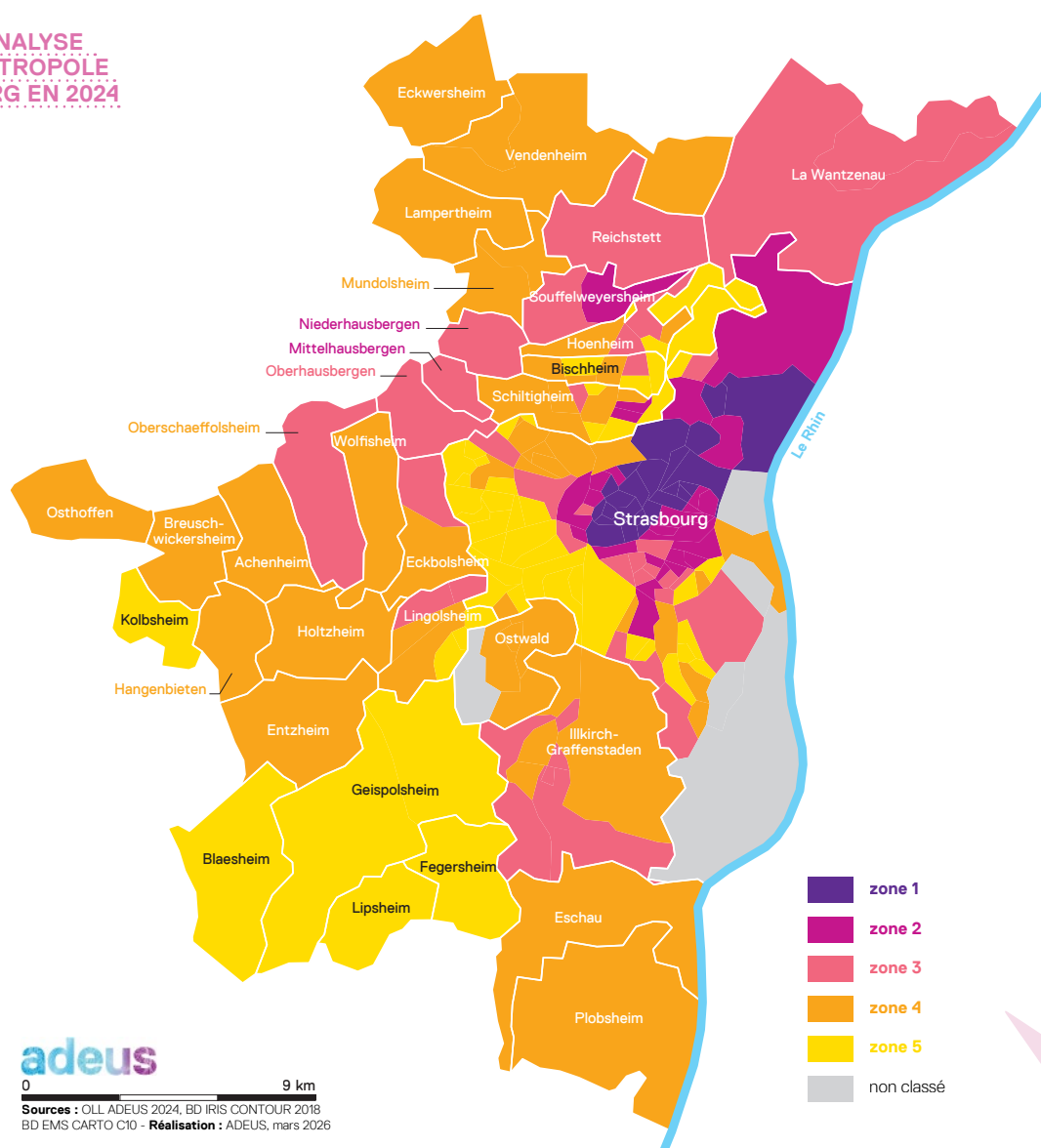
- La zone 1 reste relativement stable.
- La zone 2 se resserre autour de la zone 1 et se cantonne quasi exclusivement à Strasbourg.
- La zone 3 est moins centrale mais plus resserrée sur la 1^{re} couronne.
- La zone 4 est plus continue en 2^e couronne.
- La zone 5 est moins implantée sur le territoire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

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

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





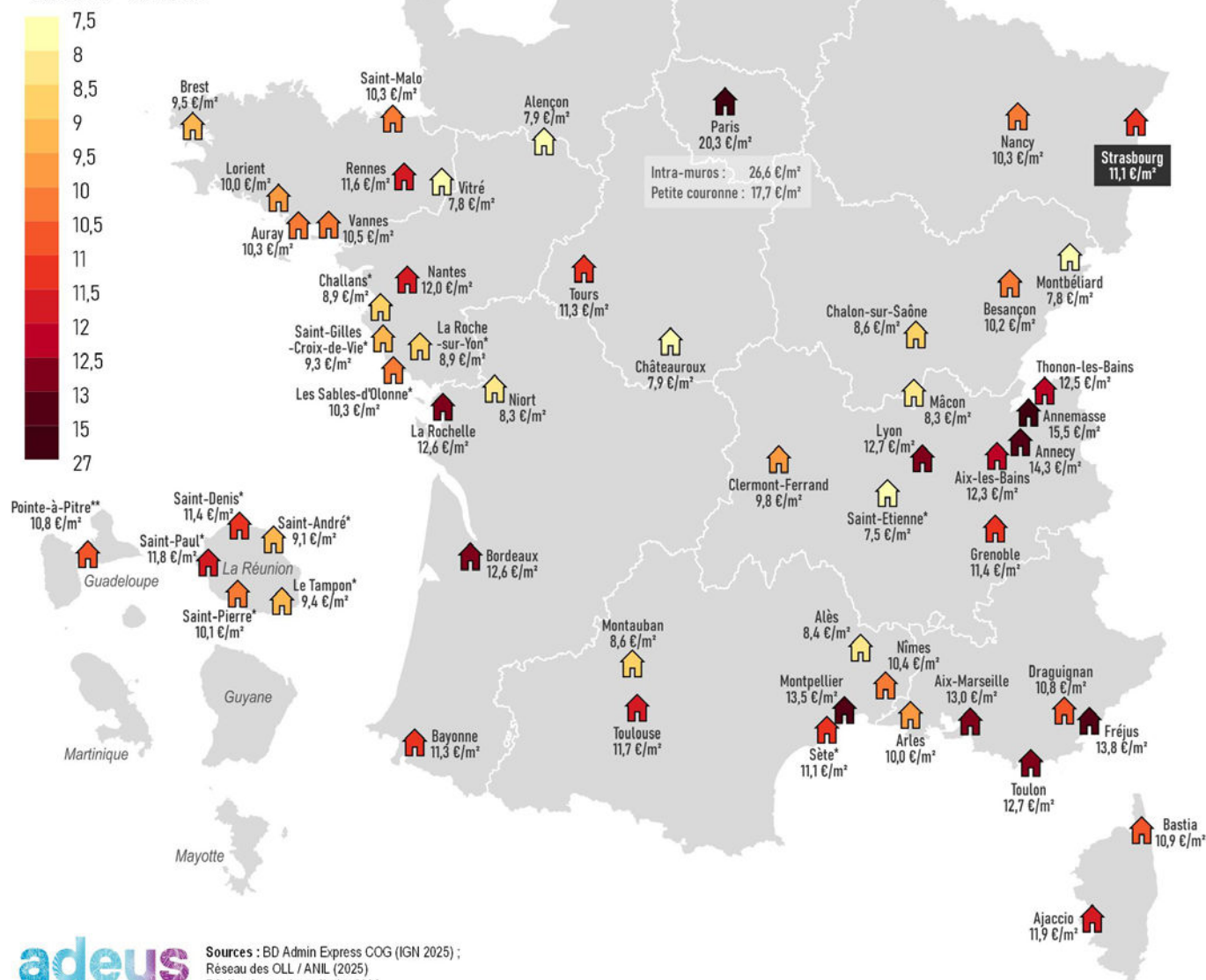
Comparaison des niveaux de loyers des agglomérations couvertes par un OLL

Niveaux de loyers en France

Loyers médians relevés par les observatoires locaux en 2024

Loyers médians par EPCI (€/m²)

* collecte 2023 ** collecte 2022



adeus

Sources : BD Admin Express COG (IGN 2025) ;
Réseau des OLL / ANIL (2025)
Réalisation : adeus, février 2026

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 2024*, notre territoire offrait ainsi un prix médian de 11,1 €/m², contre 11,6 €/m² dans l'agglomération de Rennes, 11,4 €/m² dans l'agglomération de Grenoble et jusqu'à 13,5 €/m² dans l'agglomération de Montpellier.

* la carte ci-dessus présente les loyers de l'année 2024, l'ensemble des OLL n'ayant pas encore publié leurs données 2025



Les évolutions des loyers par ville sur un an

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 **methodologie est uniformisée** pour garantir des **données comparables** entre territoires.

L'observation des niveaux de loyers permet de mieux comprendre les marchés locaux et d'orienter les politiques publiques, notamment en matière de régulation et de développement de l'offre locative.

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 de l'observation des loyers. Pour rappel, ce dernier est une instance placée auprès du ministre chargé du logement. Il est composé de cinq experts indépendants, reconnus pour leurs compétences

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

en statistiques et en économie du logement. Les membres du comité scientifique ainsi que son président, sont nommés par arrêté du ministre chargé du logement.

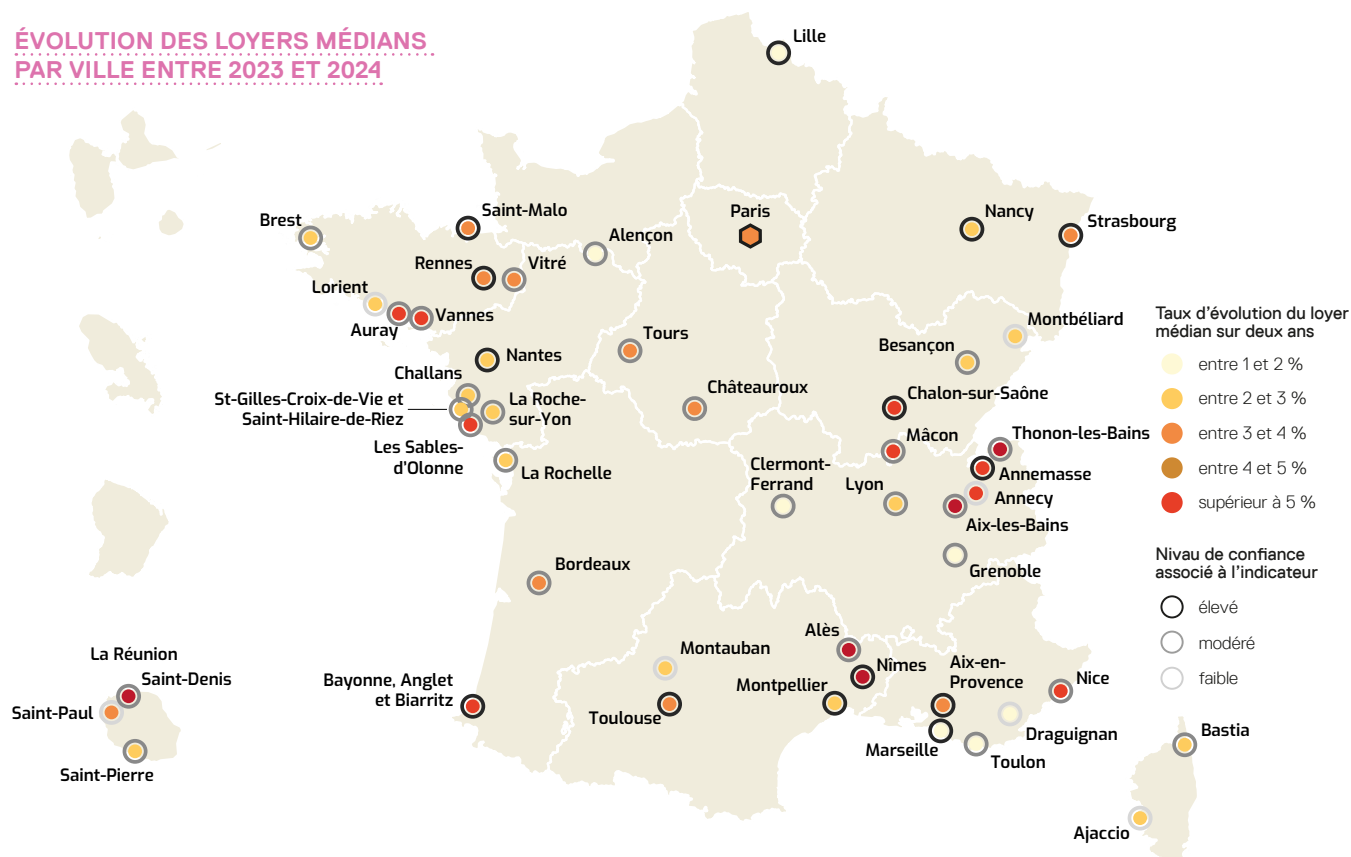
L'évolution des loyers reste modérée dans les villes des agglomérations soumises à la taxe sur les logements vacants (TLV), où l'encadrement des loyers limite les hausses. Entre 2023 et 2024, l'indice de référence des loyers (IRL) moyen cumulé ne peut excéder +3.5 %, conformément à l'article 12 de la loi n°2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat et modifié par l'article 2 de la loi n°2023-568 du 7 juillet 2023.

Comme entre 2021 et 2023, certaines grandes villes sous TLV, comme Lille, Marseille ou Montpellier, affichent des hausses inférieures à l'IRL, tandis que Toulouse est légèrement au-dessus. Les hausses les plus fortes, souvent au-dessus des 4.5 %, concernent des villes attractives comme Nîmes, Aix-les-Bains, Bayonne ou encore Annecy.

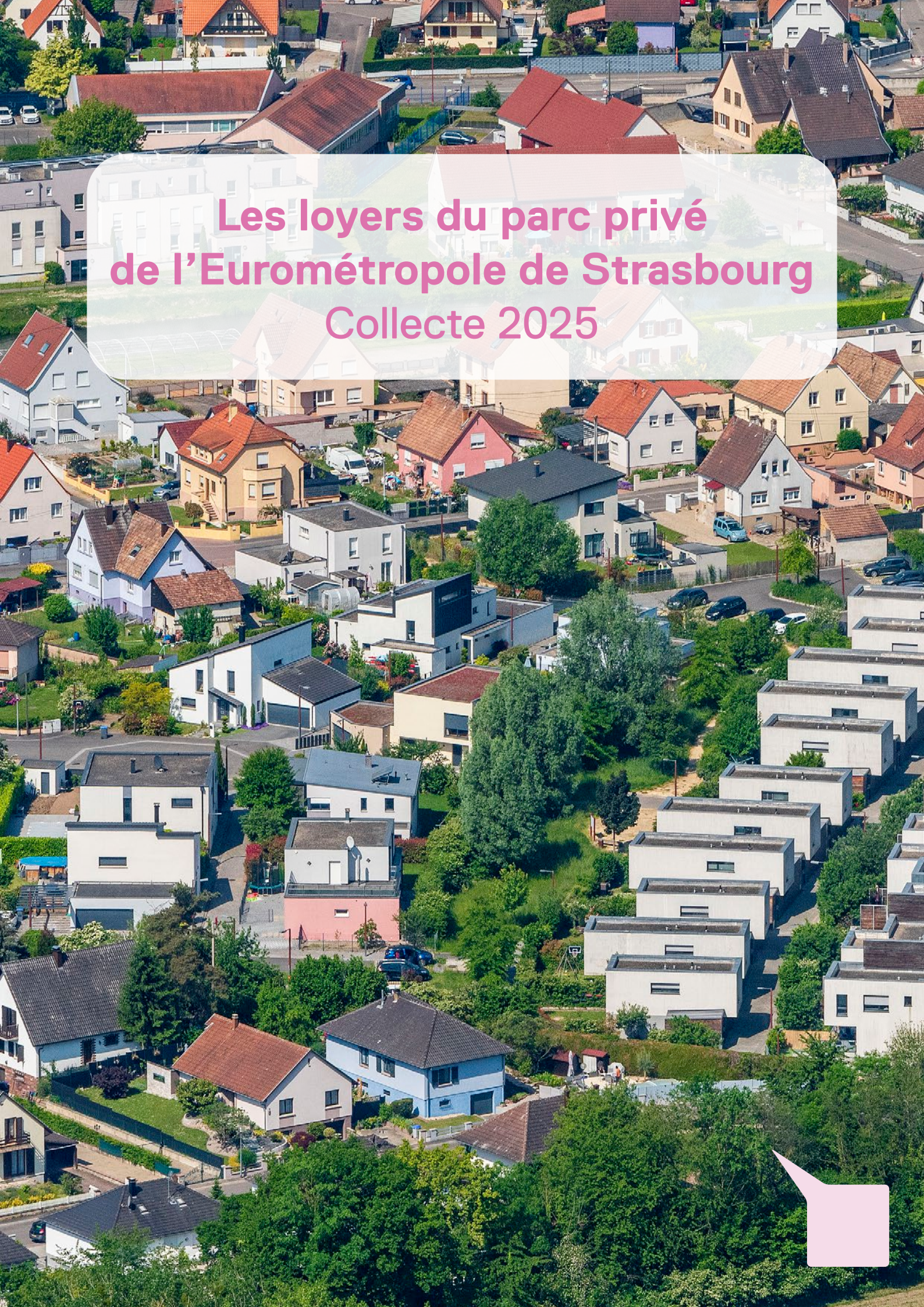
Strasbourg enregistre une hausse des loyers de 4 % entre 2023 et 2024 ; cette augmentation se situe dans la moyenne nationale.

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

ÉVOLUTION DES LOYERS MÉDIANS PAR VILLE ENTRE 2023 ET 2024







Les loyers du parc privé de l'Eurométropole de Strasbourg Collecte 2025



Localisation

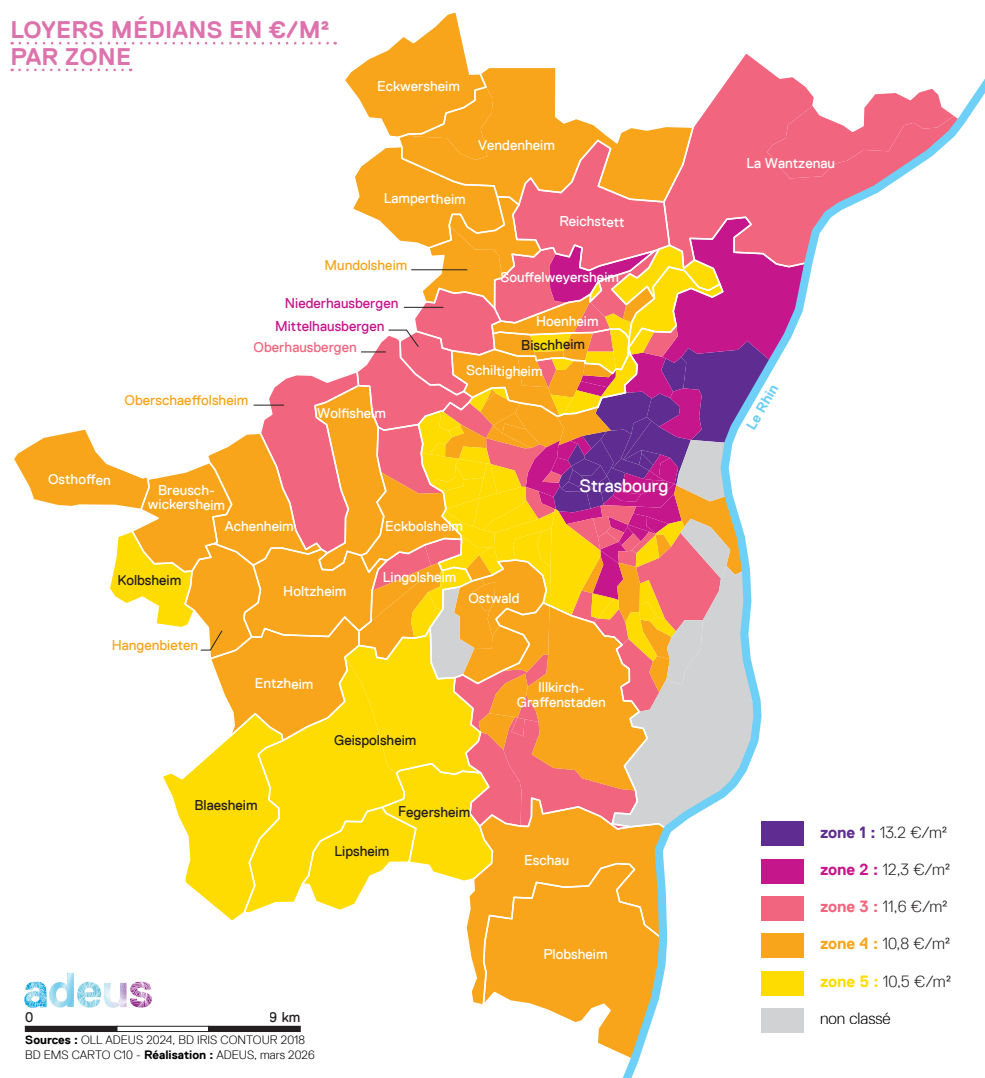
→ Des niveaux de loyers qui fluctuent selon la centralité des territoires et surtout des caractéristiques du parc

NIVEAUX DE LOYERS SELON LA LOCALISATION

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Eurométropole de Strasbourg
Surface moyenne (m²)	68 m²	61 m²	61 m²	66 m²	63 m²	64 m²
Loyer médian (€/m²)	13,2 €/m²	12,3 €/m²	11,6 €/m²	10,8 €/m²	10,5 €/m²	11,6 €/m²
Loyer mensuel médian (€)	748 €	650 €	645 €	650 €	630 €	660 €

Source : OLL67, 2025, ADEUS

LOYERS MÉDIANS EN €/M² PAR ZONE



L'attractivité et l'offre en aménités urbaines, culturelles, économiques et estudiantines 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, caractérisée par

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

A contrario, cette zone concentre aussi les logements les plus grands (11 % des logements mesurent plus de 120 m² contre à peine 3 % dans la zone 2), d'où une surface moyenne (68 m²)



plus élevée que dans les autres zones. En cause, un parc plus ancien avec des logements plus spacieux et davantage de T4 et +.

De la même manière, en zone 2, cette surreprésentation des petites surfaces, combinée à une demande soutenue, contribue à maintenir des niveaux de loyers élevés au m².

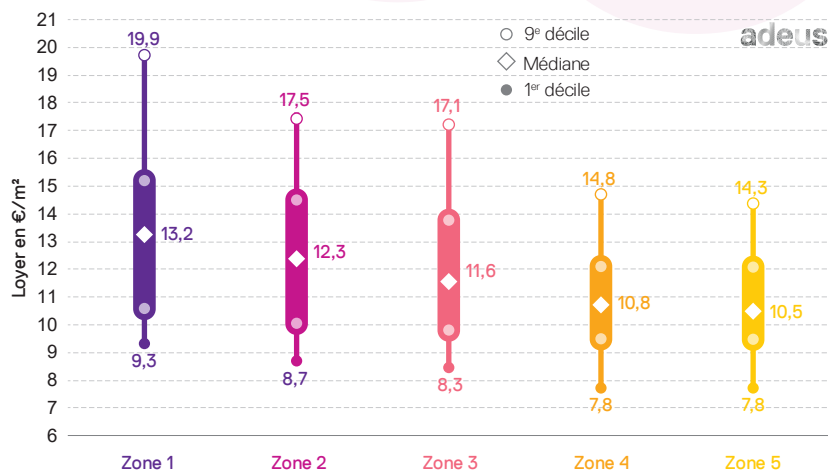
Au-delà des quartiers de l'hypercentre de Strasbourg, des secteurs de la zone 3 comme l'Orangerie, la Robertsau et le Nord du Neudorf présentent des niveaux de loyers comparables à ceux des zones 1 et 2. Ces quartiers bénéficient en effet d'une forte attractivité grâce à leur cadre de vie qualitatif, 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 dont une partie est 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.

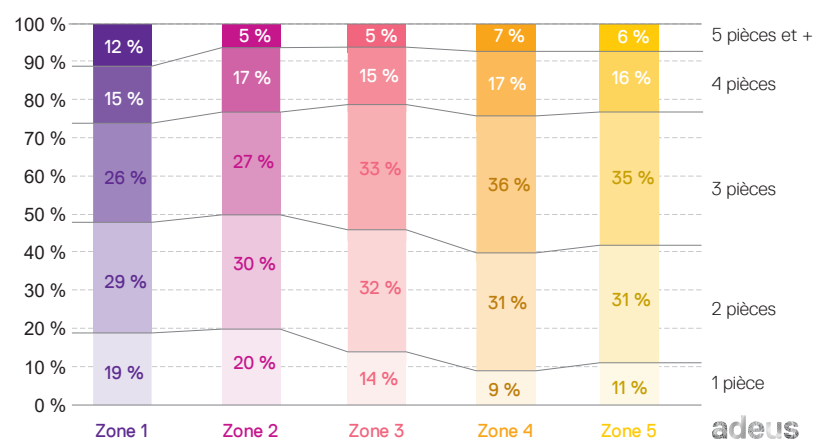
DISPERSION DES LOYERS EN €/M² SELON LES ZONES

Source : OLL67, 2025, ADEUS



DISPERSION DES LOGEMENTS PAR LOCALISATION ET NOMBRE DE PIÈCES

Source : OLL67, 2025, 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. La surface moyenne des logements y est plus élevée qu'ailleurs, car cette zone abrite davantage de logements anciens (avant 1946) plus grands que les logements récents, et la part des T4 et + y est aussi plus élevée (27 %) qu'ailleurs.
- 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**.
- Zone 2 : des niveaux de loyers élevés, notamment dus à une surreprésentation des petites surfaces.
- 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**.



Ville centre

→ Des loyers plus élevés et légèrement plus dispersés à Strasbourg

NIVEAUX DE LOYERS SELON LA TYPOLOGIE

Localisation	Strasbourg	Eurométropole hors Strasbourg
Surface moyenne (m ²)	63 m ²	67 m ²
Loyer médian (€/m ²)	12,2 €/m ²	10,9 €/m ²
Loyer mensuel médian (€)	656 €	668 €

Source : OLL67, 2025, ADEUS

À partir de cette année, l'ANIL réalise les calculs de loyers en isolant la commune de Strasbourg du reste de l'Eurométropole de Strasbourg. Ces traitements nous permettent de nous soustraire des zonages et d'isoler les loyers de la commune de Strasbourg, pour une analyse plus fine et resserrée sur ce territoire spécifique, et de comparer les niveaux de loyers de Strasbourg avec le reste de l'agglomération.

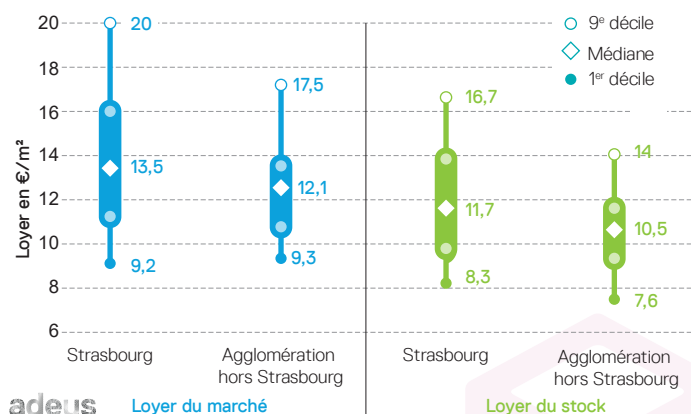


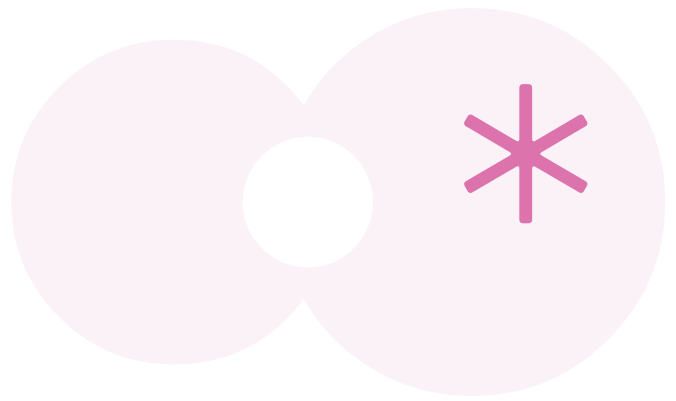
Le niveau de loyer calculé à l'échelle de la commune de Strasbourg ne doit pas occulter toutes les différences de loyers entre chaque quartier. En effet, les niveaux de loyers pratiqués et les typologies de logements du parc locatif privé de Strasbourg sont marqués par une forte diversité.

Le parc de Strasbourg est composé de cinq zones de loyers : les niveaux de loyers les plus chers (zones 1 et 2) se situent quasi exclusivement dans les quartiers de la Grande Île et les quartiers Nord de Strasbourg. Cependant, il existe une dispersion des loyers importante dans ces quartiers, notamment pour les petits logements. Par ailleurs, Strasbourg dispose également d'un parc locatif privé plus abordable et plus familial, situé dans les quartiers des zones 3, 4 et 5.

DISPERSION DES LOYERS EN €/M² DU STOCK ET DU MARCHÉ DE STRASBOURG ET DE L'AGGLOMÉRATION HORS STRASBOURG

Source : OLL67, 2025, ADEUS





Le parc locatif privé de la ville centre se caractérise par des loyers au m² légèrement supérieurs à ceux de l'Eurométropole, avec un loyer médian de 12,2 €/m² contre 10,9 €/m² hors Strasbourg.

La dispersion des loyers (écart entre les loyers les plus élevés et les plus bas) est plus marquée en ville centre qu'à l'échelle de l'Eurométropole : sur les loyers du marché, les loyers s'échelonnent de 9,2 à 20 €/m² pour une médiane de 13,5 €/m², traduisant une forte hétérogénéité de l'offre.

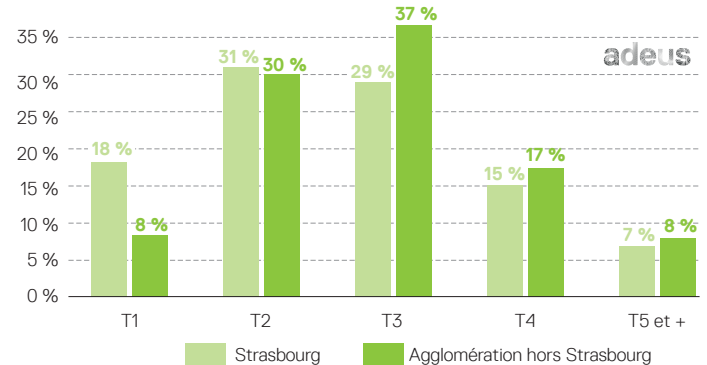
Les loyers du stock (baux de plus d'un an) affichent des niveaux plus modérés que les loyers du marché (baux récents de moins d'un an) avec un peu plus de 1 €/m² de différence, ce qui suggère une revalorisation des loyers à la remise en location à Strasbourg comme dans le reste de l'agglomération. La médiane des loyers du marché est de 11,7 €/m² à Strasbourg et de 10,5 €/m² hors Strasbourg.

En lien avec la structure du parc et le profil des ménages, le parc locatif privé de Strasbourg est dominé par les petits et moyens logements (T1 et T2) qui représentent 49 % de son parc, tandis que le reste du territoire propose une offre plus variée mais plus limitée en petits logements.

Les niveaux de loyers par typologie de logement restent assez similaires à Strasbourg et dans le reste de l'agglomération, avec des prix au m² plus élevés sur les petites typologies. Les écarts entre Strasbourg et le reste de l'agglomération sont relativement limités (entre 0,4 et 0,7 €/m²), sauf pour les T5 et + pour lesquels l'écart de loyer est de presque 2 €/m². Cet écart s'explique par la rareté de l'offre de ce type de bien, mais aussi par la forme qu'il prend : maisons familiales (avec ou sans jardin) et leur localisation plus concentrée dans les quartiers du centre (Grande Île, Neustadt) et les quartiers résidentiels (Orangerie, Robertsau, Cronenbourg, ...) plus chers.

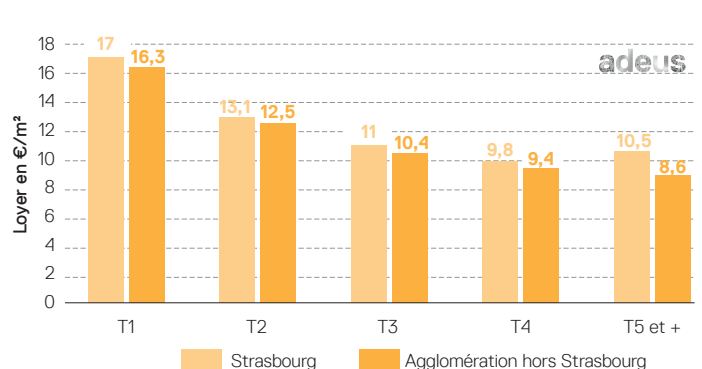
RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LEUR TAILLE

Source : OLL67, 2025, ADEUS



LOYERS MÉDIANS PAR TYPOLOGIE

Source : OLL67, 2025, ADEUS



À RETENIR

- Un niveau de loyer dans la ville centre (12,2 €/m²) plus élevé que dans l'ensemble de l'agglomération (10,9 €/m²).
- Le parc locatif privé de la ville centre est marqué par une grande hétérogénéité de niveaux de loyers (cinq zones) et de typologies de logement.
- Les médianes des loyers par typologie est assez similaire à Strasbourg que dans le reste de l'agglomération, sauf pour les T5 et +, légèrement supérieurs à Strasbourg, ce qui peut s'expliquer par la rareté, la localisation et la forme de ces logements (plus de maisons) dans certains quartiers.



Typologie de logements

→ Les maisons dans le parc privé : un « micro-marché »

NIVEAUX DE LOYERS SELON LA TYPOLOGIE

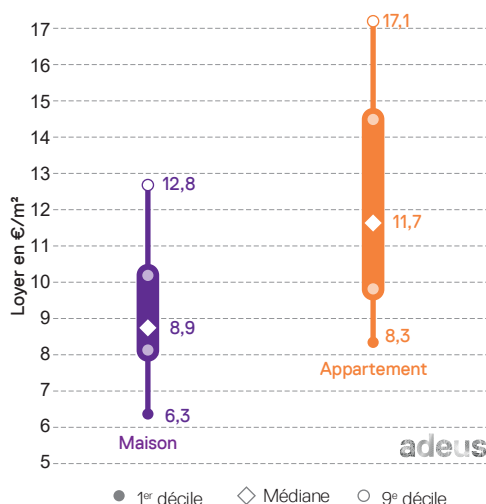
Type de logements	Maisons	Appartements	Ensemble
Surface moyenne (m²)	112 m²	62 m²	64 m²
Loyer médian (€/m²)	8,9 €/m²	11,7 €/m²	11,6 €/m²
Loyer mensuel médian (€)	959 €	650 €	660 €

Source : OLL67, 2025, ADEUS

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

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

Source : OLL67, 2025, ADEUS



Vendenheim

À RETENIR

→ Les maisons

- * Une **représentation marginale** dans le parc locatif privé (5 % de l'ensemble des logements du parc privé), soit un peu plus de 3 600 maisons.
- * Un parc **majoritairement concentré hors Strasbourg** (plus de trois maisons sur quatre).
- * **Des niveaux de loyers au m² relativement bas au regard des appartements.** Ce phénomène s'explique par des surfaces plus grandes, une ancienneté de construction plus marquée, et une localisation plus excentrée de la ville centre (69 % des maisons sont situées en zones 4 et 5, contre 42 % 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 36 % 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 17 €/m², et 10 % dépassent 22,8 €/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 situations 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 17,6 €/m² contre 16,3 €/m² pour le loyer médian du stock, un écart relativement important au regard des autres typologies (notamment les T2 et T3) de logements.

Les T1 sont concentrés à plus de la moitié (52 %) dans les zones 1 et 2, contribuant à la pression locative et à la hausse des loyers dans ces secteurs centraux et prisés. Cette concentration des T1 dans ces zones ne cesse de progresser, d'année en année, accentuée par une concurrence d'usage entre différents publics (jeunes actifs, étudiants, ménages mobiles, ...)

Enfin, la dispersion du niveau de loyer 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 et une forte concurrence de différents publics**, 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.

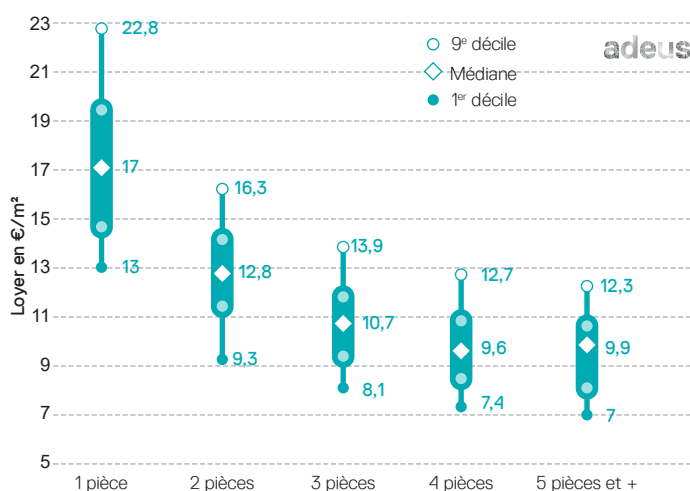
NIVEAUX DE LOYERS SELON LA SURFACE ET LE NOMBRE DE PIÈCES

Nombre de pièces	1 p.	2 p.	3 p.	4 p.	5 p. +
Surface moyenne (m²)	26	46	70	91	129
Loyer médian (€/m²)	17	12,8	10,7	9,6	9,9
Loyer mensuel médian (€)	430	575	719	850	1100

Source : OLL67, 2025, ADEUS

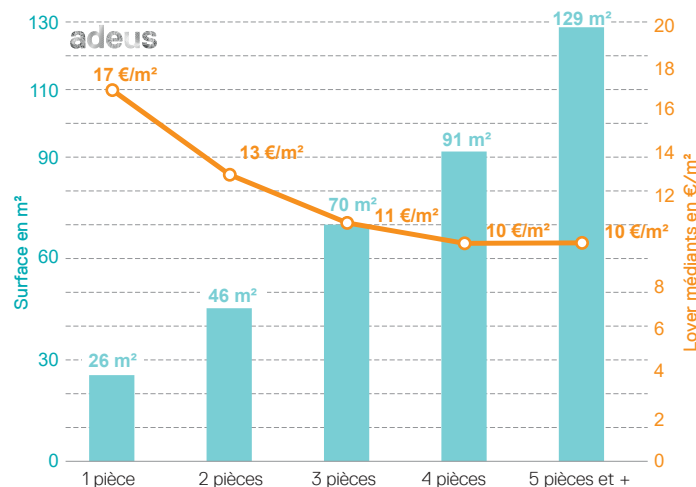
DISPERSION DES LOYERS EN €/M² SELON LA TAILLE DU LOGEMENT

Source : OLL67, 2025, ADEUS



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

Source : OLL67, 2025, 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)	57 m ²	61 m ²	63 m ²	68 m ²	77 m ²	57 m ²	67 m ²
Loyer médian (€/m ²)	13,1 €/m ²	12,1 €/m ²	11,5 €/m ²	10,8 €/m ²	9,2 €/m ²	13,1 €/m ²	11,1 €/m ²
Loyer mensuel médian (€)	650 €	676 €	655 €	641 €	672 €	650 €	663 €

Source : OLL67, 2025, 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 quasiment de 4 € plus élevé que 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 résidentielle, 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 et de rareté de l'offre.

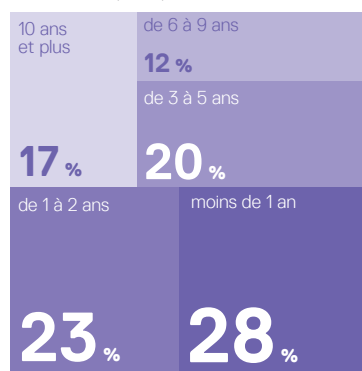
Par ailleurs, les logements occupés depuis moins d'un an affichent une surface moyenne de 57 m², contre 67 m² (soit 10 m² d'écart) pour ceux des locataires installés depuis plus d'un an. L'écart est encore plus marqué pour les logements occupés depuis plus de cinq ans, soit des ménages en situation de stabilité résidentielle (profils familiaux notamment). À l'inverse, les nouveaux entrants, majoritairement composés de jeunes, ou des 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 : 57 m² en moyenne contre 67 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.

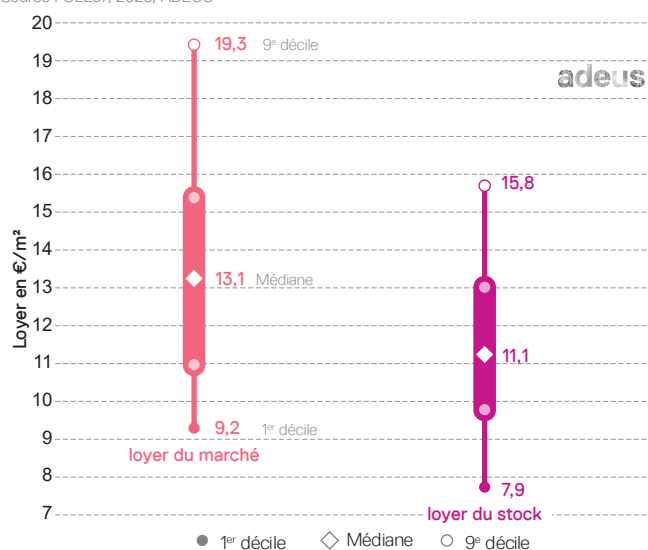
RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

Source : OLL67, 2025, ADEUS



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

Source : OLL67, 2025, 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 2024, 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 2024, 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 11,2 €/m², contre 11,9 €/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 enregistrent une différence de 0,7 €/m² entre les deux modes de gestion, ainsi que pour les T5 où la différence est moindre (0,4 €/m²).

La composition du parc joue un rôle dans cette répartition : les logements en gestion directe comprennent davantage de grandes typologies, avec 25 % de T4/T5 contre 21 % 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 plus dispersée entre les zones avec une sur-représentation en zones 3 et 4, où les logements sont souvent plus grands et moins chers au m².

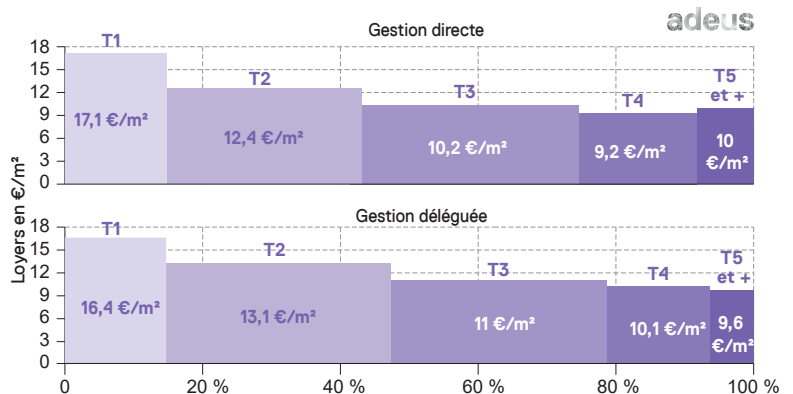
NIVEAUX DE LOYERS PAR TYPE DE GESTION

Type de gestion	Gestion déléguée	Gestion directe
Surface moyenne (m ²)	62 m ²	65 m ²
Loyer médian (€/m ²)	11,9 €/m ²	11,2 €/m ²
Loyer mensuel médian (€)	667 €	650 €

Source : OLL67, 2025, ADEUS

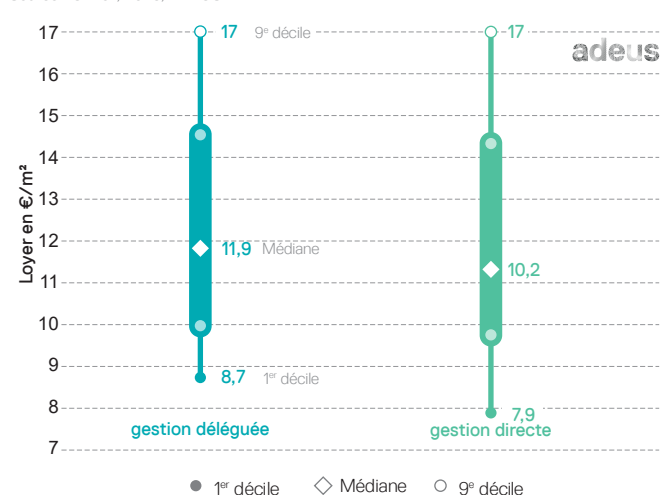
LOYERS MÉDIANS EN €/M² ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE DE GESTION SELON LA TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

Source : OLL67, 2025, ADEUS



DISPERSION DES LOYERS EN €/M² PAR TYPE DE GESTION

Source : OLL67, 2025, 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)	73 m²	69 m²	55 m²	60 m²	58 m²
Loyer médian (€/m²)	11 €/m²	10,7 €/m²	11,8 €/m²	11,7 €/m²	12,4 €/m²
Loyer mensuel médian (€)	700 €	670 €	578 €	650 €	677 €

Source : OLL67, 2025, 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.

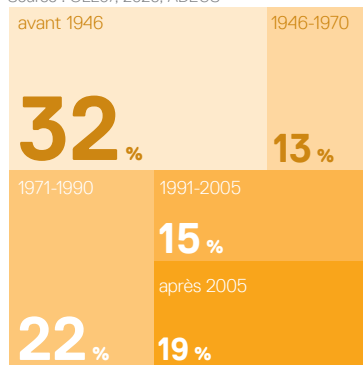
Près d'un tiers (32 %) du parc locatif privé de l'Eurométropole de Strasbourg a été construit avant 1946. Ces logements affichent des loyers élevés pour la plupart des typologies, en raison de leur caractère architectural prestigieux et de leur forte représentation dans les quartiers centraux. Dans certains quartiers comme la Neustadt, les logements construits avant 1946 se caractérisent par une forte proportion de grands logements (31 % de 4 pièces et +) ainsi qu'une faible proportion de T1 (8 %).

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 (10,7 €/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'équipement et de confort. Les niveaux de loyers de ces logements sont plus élevés, surtout en zones 1 et 2.

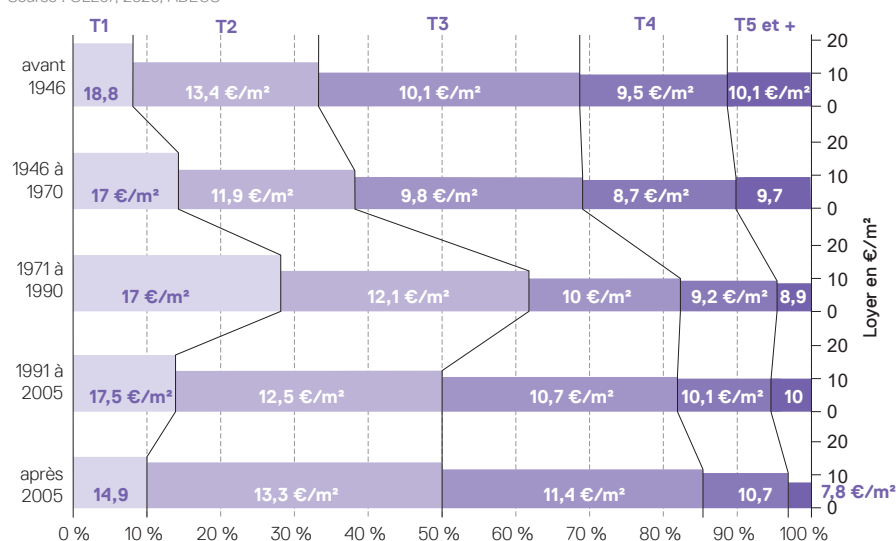
RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Source : OLL67, 2025, ADEUS



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

Source : OLL67, 2025, ADEUS



adeus

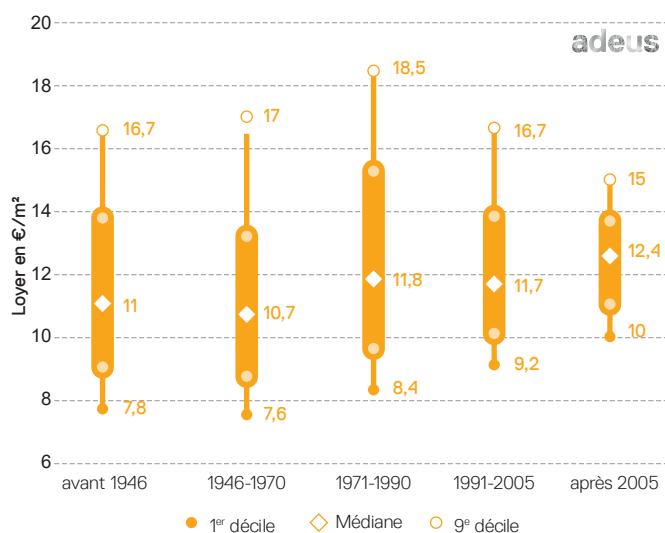


Reichstett

Enfin, les logements récents, construits après 2005 (19 % 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 morphologies 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. L'évolution de ce type de parc sera à observer en lien avec le dispositif Pinel qui a pris fin en 2024.

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

Source : OLL67, 2025, 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, T3 parmi les logements récents, en lien avec les avantages fiscaux.





Tableaux récapitulatifs et clé méthodologique

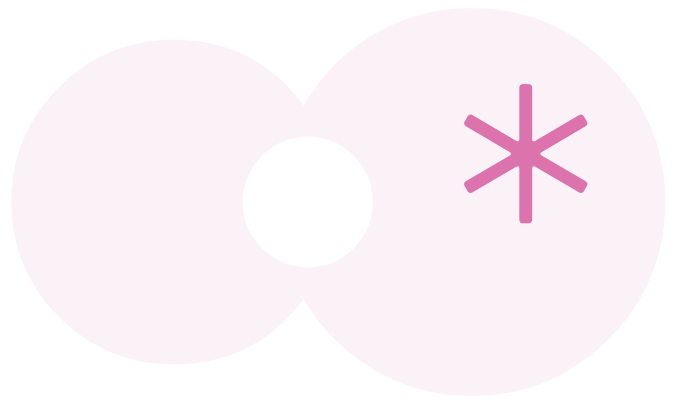


Tableaux récapitulatifs

TABEAU 1 : DÉTAIL PAR TYPOLOGIE SELON LES ZONES

		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
ENSEMBLE	Loyer moyen (€/m²)	16,8	12,6	10,6	9,8	9,6
	Surface habitable moyenne (m²)	26	46	70	91	129
	1 ^{er} quartile (€/m²)	14,6	11,2	9,2	8,4	8,0
	Loyer médian (€/m²)	17,0	12,8	10,7	9,6	9,9
	3 ^e quartile (€/m²)	19,6	14,3	12,0	11,0	10,9
	Nombre d'observations	2 387	5 498	4 632	1 894	694
ZONE 1	Loyer moyen (€/m²)	18,8	14,1	12,0	11,0	10,8
	Surface habitable moyenne (m²)	25	46	72	99	149
	1 ^{er} quartile (€/m²)	16,4	12,6	10,7	9,1	10,0
	Loyer médian (€/m²)	18,8	14,2	12,3	11,0	10,8
	3 ^e quartile (€/m²)	21,8	16,1	14,3	12,7	12,1
	Nombre d'observations	672	1 119	810	427	260
ZONE 2	Loyer moyen (€/m²)	16,8	12,7	10,9	10,3	10,0
	Surface habitable moyenne (m²)	27	47	71	91	114
	1 ^{er} quartile (€/m²)	14,8	11,6	9,2	9,1	8,2
	Loyer médian (€/m²)	16,5	12,9	10,8	10,3	9,6
	3 ^e quartile (€/m²)	19,3	14,6	12,5	11,3	11,8
	Nombre d'observations	509	915	819	360	97
ZONE 3	Loyer moyen (€/m²)	16,8	12,5	10,5	9,6	8,1
	Surface habitable moyenne (m²)	25	46	69	89	127
	1 ^{er} quartile (€/m²)	14,6	11,2	9,2	8,4	7,1
	Loyer médian (€/m²)	17,6	12,7	10,7	9,5	8,5
	3 ^e quartile (€/m²)	20,0	14,1	11,9	10,8	10,1
	Nombre d'observations	473	1 266	1 042	382	126
ZONE 4	Loyer moyen (€/m²)	15,3	12,0	10,1	8,9	9,0
	Surface habitable moyenne (m²)	27	47	69	89	119
	1 ^{er} quartile (€/m²)	13,8	10,9	8,9	7,8	8,2
	Loyer médian (€/m²)	15,6	12,4	10,1	9,2	8,9
	3 ^e quartile (€/m²)	17,7	13,9	11,3	10,3	10,6
	Nombre d'observations	302	1 109	1 051	385	137
ZONE 5	Loyer moyen (€/m²)	14,5	11,6	10,0	9,1	8,3
	Surface habitable moyenne (m²)	27	47	69	86	114
	1 ^{er} quartile (€/m²)	13,2	10,3	9,0	8,0	7,3
	Loyer médian (€/m²)	14,7	12,0	10,1	8,9	7,8
	3 ^e quartile (€/m²)	17,0	13,3	11,4	10,0	9,5
	Nombre d'observations	431	1 089	910	340	74

Source : OLL67, 2025, 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)	10,7	10,3	11,2	11,5	12,0
	Surface habitable moyenne (m²)	73	69	55	60	58
	1 ^{er} quartile (€/m²)	9,0	8,7	9,5	10,0	11,0
	Loyer médian (€/m²)	11,0	10,7	11,8	11,7	12,4
	3 ^e quartile (€/m²)	13,9	13,3	15,4	13,9	13,7
	Nombre d'observations	3 788	1 816	2 857	2 353	4 291
ZONE 1	Loyer moyen (€/m²)	12,0	11,9	13,8	14,0	14,3
	Surface habitable moyenne (m²)	75	69	49	60	52
	1 ^{er} quartile (€/m²)	10,7	10,8	12,0	12,4	13,1
	Loyer médian (€/m²)	12,9	12,3	15,3	14,4	14,0
	3 ^e quartile (€/m²)	15,3	16,2	18,4	16,6	15,6
	Nombre d'observations	1 821	407	542	325	193
ZONE 2	Loyer moyen (€/m²)	10,7	11,3	12,3	12,8	12,8
	Surface habitable moyenne (m²)	72	62	48	52	60
	1 ^{er} quartile (€/m²)	9,1	9,5	11,1	11,5	11,7
	Loyer médian (€/m²)	10,5	11,8	13,1	13,4	13,0
	3 ^e quartile (€/m²)	13,1	14,9	15,6	15,0	14,3
	Nombre d'observations	720	478	647	354	501
ZONE 3	Loyer moyen (€/m²)	9,7	9,4	11,6	11,6	12,2
	Surface habitable moyenne (m²)	70	77	52	58	58
	1 ^{er} quartile (€/m²)	8,6	8,4	10,1	10,1	11,3
	Loyer médian (€/m²)	9,8	9,9	12,2	12,0	12,4
	3 ^e quartile (€/m²)	12,0	12,8	15,7	13,7	13,6
	Nombre d'observations	555	386	782	636	930
ZONE 4	Loyer moyen (€/m²)	9,3	9,5	10,1	10,7	11,8
	Surface habitable moyenne (m²)	72	71	64	65	58
	1 ^{er} quartile (€/m²)	8,1	8,1	8,6	9,6	10,9
	Loyer médian (€/m²)	9,7	9,9	10,1	11,2	12,0
	3 ^e quartile (€/m²)	11,5	11,4	12,6	12,4	13,3
	Nombre d'observations	427	303	471	484	1 299
ZONE 5	Loyer moyen (€/m²)	9,2	9,4	9,6	10,6	11,3
	Surface habitable moyenne (m²)	70	66	65	60	58
	1 ^{er} quartile (€/m²)	7,8	8,2	8,6	9,6	10,5
	Loyer médian (€/m²)	9,0	9,3	9,9	10,9	12,1
	3 ^e quartile (€/m²)	10,5	10,9	11,3	12,1	13,5
	Nombre d'observations	265	242	415	554	1 368

Source : OLL67, 2025, ADEUS

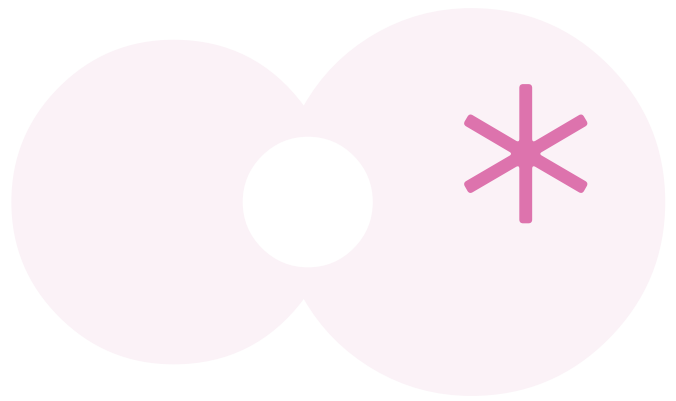


TABEAU 3 : DÉTAIL PAR ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT SELON LES ZONES

		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)	12,5	11,7	11,2	10,3	9,2
	Surface habitable moyenne (m²)	57	61	63	68	77
	1 ^{er} quartile (€/m²)	10,9	10,5	9,8	8,9	7,8
	Loyer médian (€/m²)	13,1	12,1	11,5	10,8	9,2
	3 ^e quartile (€/m²)	15,6	14,2	13,6	12,4	11,1
	Nombre d'observations	3 259	4 520	3 277	2 025	2 024
ZONE 1	Loyer moyen (€/m²)	13,5	12,9	13,0	11,5	10,0
	Surface habitable moyenne (m²)	63	62	64	74	91
	1 ^{er} quartile (€/m²)	12,2	12,2	11,5	10,3	8,4
	Loyer médian (€/m²)	14,3	13,7	13,7	11,9	10,0
	3 ^e quartile (€/m²)	17,7	16,2	16,5	14,2	12,3
	Nombre d'observations	776	1003	678	356	475
ZONE 2	Loyer moyen (€/m²)	13,1	11,9	11,4	10,6	10,1
	Surface habitable moyenne (m²)	51	60	66	63	70
	1 ^{er} quartile (€/m²)	11,2	10,4	9,8	9,0	8,6
	Loyer médian (€/m²)	14,0	12,5	11,8	11,6	10,6
	3 ^e quartile (€/m²)	16,7	14,8	13,8	13,1	12,6
	Nombre d'observations	603	835	542	373	347
ZONE 3	Loyer moyen (€/m²)	12,2	11,6	10,9	10,2	9,1
	Surface habitable moyenne (m²)	55	58	62	65	72
	1 ^{er} quartile (€/m²)	11,0	10,6	9,8	8,7	8,2
	Loyer médian (€/m²)	12,7	12,1	11,4	10,6	9,7
	3 ^e quartile (€/m²)	15,5	13,8	13,0	12,9	11,8
	Nombre d'observations	669	947	723	474	476
ZONE 4	Loyer moyen (€/m²)	11,7	11,0	10,5	9,9	8,3
	Surface habitable moyenne (m²)	57	65	63	71	77
	1 ^{er} quartile (€/m²)	10,4	10,2	9,4	8,8	7,5
	Loyer médian (€/m²)	12,1	11,3	11,0	10,2	8,6
	3 ^e quartile (€/m²)	14,2	13,0	12,9	11,7	10,0
	Nombre d'observations	616	897	696	424	351
ZONE 5	Loyer moyen (€/m²)	11,4	10,7	10,0	9,6	8,8
	Surface habitable moyenne (m²)	55	60	61	66	76
	1 ^{er} quartile (€/m²)	10,1	9,5	8,8	8,6	7,8
	Loyer médian (€/m²)	11,8	11,2	10,3	9,9	8,9
	3 ^e quartile (€/m²)	13,6	12,9	12,2	11,3	10,1
	Nombre d'observations	595	838	638	398	375

Source : OLL67, 2025, ADEUS





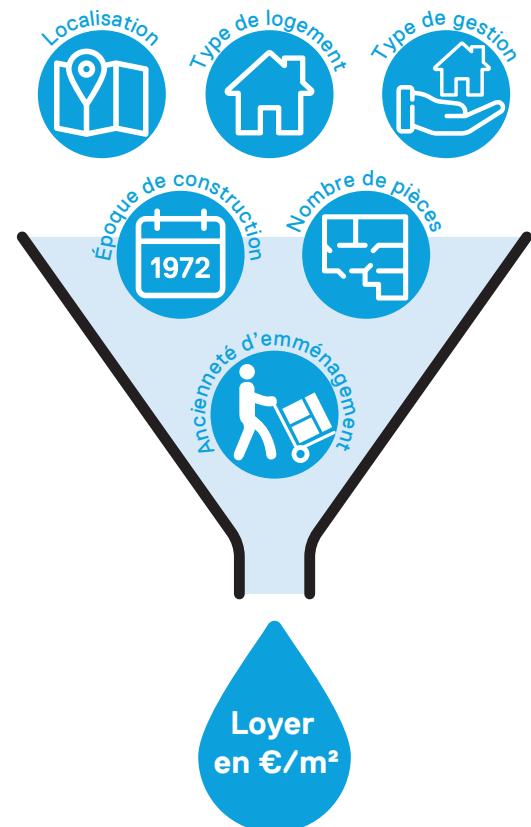
Clé méthodologique

→ 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 :

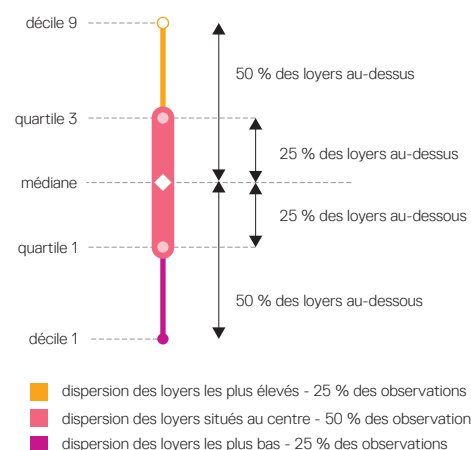
- aménités :
 - * garage.s ou parking.s,
 - * ascenseur,
 - * nombre de salles de bain,
- superficie et caractéristiques des espaces verts,
- exposition au bruit et à la pollution,
- proximité géographique de services,
- etc.



→ 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

[illegible]

Directeur de publication : **Pierre Laplane, directeur général de l'Adeus**
 Responsable éditorial : **Benoit Vimbert, directeur d'études**
 Équipe projet : **Magali Biset et Léa Kine** (cheffes de projet), **Julie Lièvre, Camille Muller, Hyacinthe Blaise, Stéphane Martin**
 Photos et mise en page : **Jean Isenmann**
 PTP 2026 - N° projet : 1.2.7
 © Adeus - mai 2026

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