





Agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin supérieur

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU BAS-RHIN RÉSULTATS 2023

PÉRIMÈTRE EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

JUIN 2024













Sommaire

Les chiffres clés du parc locatif privé de l'Eurométropole de Strasbourg	3
Introduction	∠
Parole d'acteur.	5
Qu'est-ce qu'un observatoire local des loyers ?	ε
Périmètre d'observation	
Comparaison à l'échelle nationale	8
Les loyers du parc privé de l'Eurométropole de Strasbourg en 2023	9
Localisation	10
Typologie de logements	12
Surface et nombre de pièces	13
Ancienneté d'emménagement des locataires	14
Type de gestion	15
Époque de construction	16
Tableaux récapitulatifs et clé méthodologique	19

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

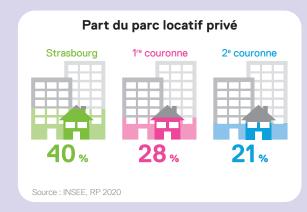
65 m² surface moyenne

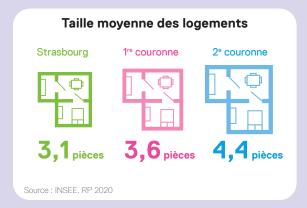
10,8 €/m² loyer médian 12 €/m²
loyer médian
du marché

10,4 €/m² loyer médian du stock

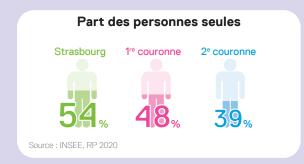
Source: OLL67, 2023, ADEUS

STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVÉ





LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ







Introduction



Le parc locatif privé, et plus largement le secteur de l'habitat, subit de plein fouet les impacts d'un contexte marqué par une série de crises : économique, sociale et environnementale.

À la suite de la forte évolution de l'inflation et la hausse des taux d'intérêt, même avec la récente accalmie et la faible diminution des taux, les capacités financières des ménages restent affaiblies, rendant l'accès à la propriété incertaine. Captifs de leur logement, la rotation dans le parc résidentiel tend à diminuer, et la fluidité du marché nécessaire à l'installation des ménages mobiles ou à la poursuite des parcours résidentiels se dégrade. À cela, s'ajoute une hausse de l'indice de référence des loyers (IRL) (3,5 % en 2024) couplée à celle des prix de l'énergie, qui peuvent faire peser très lourdement le logement dans le budget des ménages. Cette hausse, parfois inattendue lors de la régulation des charges, peut amener les ménages dans des situations de grandes précarités (économique et/ou énergétique).

Si les conditions de financement impactent les parcours résidentiels, les conditions d'investissement révisées par le gouvernement pourraient entraîner des répercussions sur la production immobilière et le développement du parc locatif privé. L'arrêt du dispositif d'investissement locatif défiscalisant « Pinel », programmé pour la fin de l'année 2024 pourrait impacter, à terme, le marché locatif privé, principalement dans les zones tendues dans lesquelles la demande locative est élevée et le nombre de ménages modestes est conséquent. Toutefois, il existe d'autres dispositifs à l'avantage des ménages plus modestes tels que la production de logements locatifs intermédiaires (LLI). Mais l'évolution récente du zonage ABC, reclassant les communes de Strasbourg et Illkirch-Graffenstaden en zone A, réhausse les plafonds de loyers et de revenus LLI.

Ce changement a pour but de redynamiser l'investissement locatif conventionné, mais peut-être au détriment des ménages moyens-modestes en concurrence avec une grande partie des ménages moyens.

Enfin, la crise écologique amène le secteur de l'habitat vers d'avantage de sobriété et de performance. La loi Climat et résilience, entre autres, a promulgué un certain nombre de mesures, notamment le calendrier d'interdiction de louer des logements énergivores. Mais, si les défis de décarbonation du parc résidentiel peuvent aider à alléger sur le long terme la facture énergétique, la nécessaire rénovation du bâti est encore un défi pour les (co-)propriétaires (budget résiduel conséquent, montage complexe du dossier, délai du projet, etc.). Et quid des bailleurs qui ne pourront pas engager de travaux ? Quelques inquiétudes émergent, notamment sur la disparition d'une partie du parc locatif privé ou encore l'augmentation du loyer liée aux travaux de rénovation.

Face à la tension du marché et aux difficultés financières des ménages, le parc locatif privé joue un rôle majeur dans l'accueil des ménages. Son observation est primordiale pour comprendre et rendre compte de son évolution.

La collecte OLL 2023 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. En revanche, il nous semble observer une récente tendance (confirmée par plusieurs agents immobiliers) vers la location meublée. En effet, les locations meublées semblent plus nombreuses sur l'ensemble du territoire et concernent une typologie de logements variés. Cette évolution pourrait être due à la reconversion de logements touristiques, mais aussi à la souplesse des baux et à l'intérêt financier pour les propriétaires (abattement fiscal). Cette première impression pourrait faire l'objet d'une future analyse de l'OLL.



Parole d'acteur

Chaque année, l'ADEUS donne la parole à un professionnel qui collabore avec l'OLL67



AGENCE IMMOBILIÈRE KEGO

2023, une année particulière pour le marché locatif à Strasbourg.

La demande est toujours constante, bien que moins saisonnière, s'étalant sur toute l'année à notre grande surprise. Cependant, l'offre reste insuffisante par rapport à cette demande, maintenant ainsi des prix élevés malgré l'encadrement qui limite quelque peu l'augmentation. Les premières mises en location (1er loyer librement fixé) poussent néanmoins à une hausse des prix.

Cette année, nous remarquons également la sensibilité accrue des locataires pour le diagnostic de performance énergétique (DPE). Le DPE est devenu un critère important aux yeux des candidats, reflétant une préoccupation croissante pour l'efficacité énergétique des logements (soucis d'écologie et d'économie).

Les propriétaires sont aujourd'hui dos au mur. Ils doivent prendre le sujet au sérieux, mais malheureusement le chemin vers la rénovation énergétique est semé d'embuches. Difficile de parvenir à un consensus parmi les copropriétaires sur les travaux à entreprendre entre les préférences, les besoins et les priorités de chacun. Difficile de savoir également par où commencer et comment améliorer la performance de son logement. Heureusement des acteurs apparaissent petit à petit pour accompagner les bailleurs dans ces démarches.

Difficile d'être propriétaire dans ce marché qui se complexifie et où la rentabilité peine à pointer le bout de son nez. On observe d'ailleurs de plus en plus d'investisseurs se tourner vers la colocation de chambres meublées et ainsi valoriser au mieux la rentabilité de leur patrimoine.



Malgré ces défis, le marché immobilier locatif à Strasbourg reste dynamique, mais il devient urgent de trouver des solutions rapidement pour répondre aux besoins croissants de logement.

François KAUTZ, gérant de l'agence immobilière KEGO



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 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 14 068 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 7 977 logements, et représente un taux de sondage de plus de 18 % du parc locatif privé de l'ensemble de l'Eurométropole de Strasbourg, alors que l'objectif établi par l'ANIL est de 11 %.

LES DIFFÉRENTES ÉTAPES MÉTHODOLOGIQUES





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.

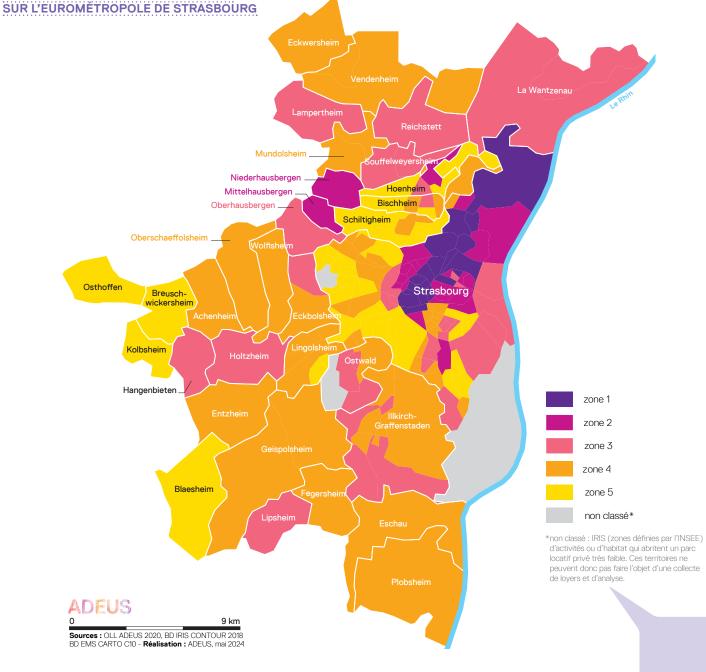
Ce zonage rassemble des communes et des IRIS¹ dans lesquels les loyers sont semblables, à caractéristiques communes. Les

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.

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

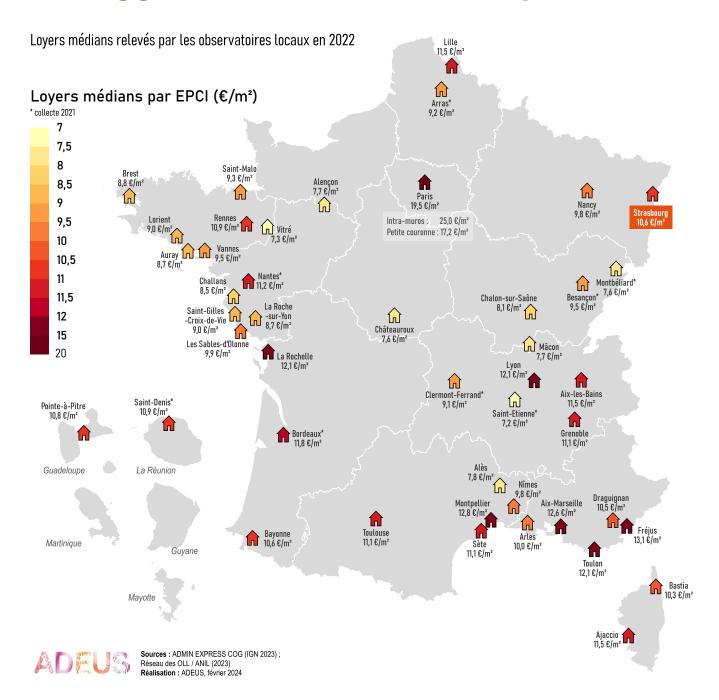
1. IRIS: Unité geographique de plus de 2 000 habitants

LOCALISATION DES ZONES D'ANALYSE





Comparaison des niveaux de loyers des agglomérations couvertes par un OLL



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 2022*, notre territoire offrait ainsi un prix médian de 10,6 €/m², contre 10,9 €/m² dans l'agglomération de Rennes, 11,1 €/m² dans l'agglomération de Grenoble et jusqu'à 12,8 €/m² dans l'agglomération de Montpellier.

^{*} la carte ci-dessus présente les loyers de l'année 2022, l'ensemble des OLL n'ayant pas encore publiés leurs données 2023





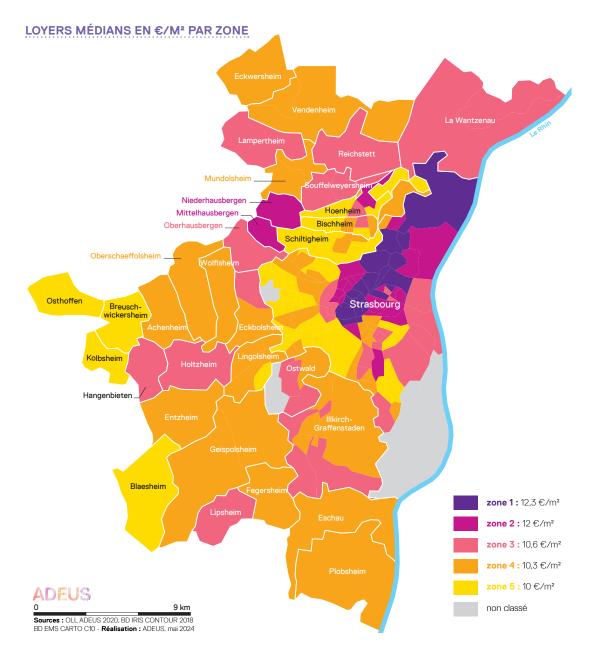
Localisation

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

NIVEAUX DE LOYER SELON LA LOCALISATION

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5
Surface moyenne (m²)	69 m²	60 m²	66 m²	66 m²	62 m²
Loyer médian (€/m²)	12,3 €/m²	12 €/m²	10,6 €/m²	10,3 €/m²	10 €/m²
Loyer mensuel moyen (€)	700 €	619 €	630 €	630 €	570 €

Source: OLL67, 2023, ADEUS





L'attractivité et l'offre en aménités urbaines, culturelles, économiques et estudiantines de la ville centre, et particulièrement l'hypercentre (zone 1), expliquent en partie la tension sur le marché de l'habitat et par ricochet les niveaux de loyers plus élevés que sur le reste du territoire. Le deuxième facteur expliquant le niveau de loyer plus élevé de la zone 1 tient à la typologie de son parc, avec une plus forte concentration de petits logements (T1 et T2) dont les niveaux de loyers sont les plus élevés au m².

Certains quartiers (tels que la Robertsau ou le Nord du Neudorf) et deux communes (Mittelhausbergen et Niederhausbergen) ont également des niveaux de loyers élevés (zone 2). Cela s'explique par l'attractivité de ces territoires, proposant un cadre de vie prisé et dont la demande dans le parc locatif privé est conséquente et constante.

Àl'inverse, les zones où les niveaux de loyers sont les plus faibles (zones 4 et 5) se concentrent principalement dans les quartiers excentrés qui, historiquement, ont vu construire des grands immeubles « bon marché » et proposant des logements plus grands dont le niveau de loyer au m² est plus faible.

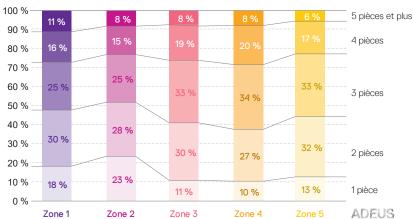
DISPERTION DES LOYERS EN €/M² SELON LES ZONES

Source: OLL67, 2023, ADEUS



DISPERTION DES LOGEMENTS PAR LOCALISATION ET NOMBRE DE PIÈCES

ource: OLL67, 2023, ADEUS



À RETENIR

- La zone 1 : une offre en aménités urbaines importante, un marché tendu, des quartiers anciens de grande qualité architecturale (ex. Neustadt) et une part plus élevée de petits logements (plus chers au m²) que les autres zones. De fait, le loyer médian y est le plus élevé.
- Les niveaux de loyers des zone 1 et zone 2 sont relativement proches, les plus élevés et les plus dispersés avec des différences de plus de 10 €/m² entre les loyers les moins chers et les plus chers. Cette dispersion s'explique par la typologie du parc, l'ancienneté, l'attractivité, ... qui peut faire varier les prix du plus cher au moins cher.
- Les niveaux de loyers des zone 3, zone 4 et zone 5 sont plus contenus, et représentent des quartiers et des communes excentrés et/ou moins prisés avec des logements globalement plus grands.



Typologie de logements

→ Les maisons locatives : un « micro-marché »

NIVEAUX DE LOYER SELON LA TYPOLOGIE

Type de logements	Maisons	Appartements	Ensemble
Surface moyenne (m²)	109 m²	63 m²	65 m²
Loyer médian (€/m²)	9,1 €/m²	10,8 €/m²	10,8 €/m²
Loyer mensuel moyen (€)	977 €	659 €	674 €

5 % du locatif privé en maison individuelle

Source: OLL67, 2023, ADEUS

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

Source: OLL67, 2022, ADEUS





À RETENIR

- * Une proportion infime du parc locatif privé (5 %),
- * Un parc majoritairement concentré hors Strasbourg (73 %),
- * Des niveaux de loyers au m² plus faibles à cause de plus grande surface et de l'ancienneté du parc.

→ Les appartements

- * 95 % du locatif privé de l'Eurométropole de Strasbourg,
- * Un parc plus récent que les maisons,
- * Un parc majoritairement concentré dans la commune de Strasbourg (71 %).



Surface et nombre de pièces

→ Les petites surfaces plus chères au m²

La surface et le nombre de pièces des logements sont essentiels pour appréhender les niveaux de loyers. La différence au m² entre les T1 et le reste du parc locatif est marquée, les petites surfaces atteignant vite des valeurs très hautes. La moitié des T1 a ainsi des loyers supérieurs à 16,2 €/m² et 10 % des T1 dépassent même 21 €/m².

Les occupants des T1 sont plus souvent mobiles que dans les autres typologies de logement (étudiants, jeunes actifs, mobilité professionnelle, etc.). Comme cela sera observé dans la partie « ancienneté d'emménagement », le niveau de loyer du marché est plus cher que celui du stock. En ce qui concerne les T1, le loyer du marché s'élève à 17,1 €/m² contre 15,5 €/m² pour le loyer du stock, soit un écart plus important que pour n'importe quelle autre typologie de logement.

À l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, les T1 sont concentrés majoritairement dans les zones 1 et 2 (47 % de l'ensemble des T1). Ils participent ainsi au renchérissement des loyers au m² de ces zones. On constate ainsi une relation inverse entre surface et niveau de loyers au m². Plus la surface est petite, plus les niveaux de loyers grimpent.

NIVEAUX DE LOYER SELON LA SURFACE ET LE NOMBRE DE PIÈCE

Nombre de pièces	1 p.	2 p.	3 p.	4 p.	5 p. +
Surface moyenne (m²)	26	47	69	91	124
Loyer médian (€/m²)	16,2	12,1	10	9	8,9
Loyer mensuel moyen (€)	416	553	698	844	1 107

Source: OLL67, 2023, ADEUS

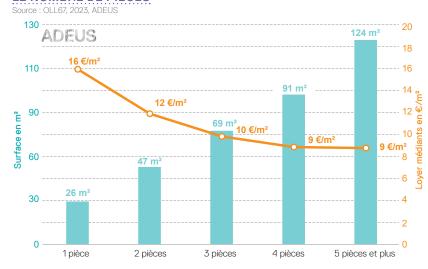
DISPERTION DES LOYERS EN €/M² SELON LA TAILLE DU LOGEMENT



À RETENIR

- → Une relation inverse entre surface et niveaux de loyers par m². Plus la surface est petite, plus le prix au m² est élevé
- ⇒ Les niveaux de loyers des T1 sont les plus dispersés allant d'une médiane de 17,5 €/m² dans la zone 1 à 14,2 €/m² en zone 5.

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





Ancienneté d'emménagement des locataires

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

NIVEAUX DE LOYER 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 (m²)	59 m²	61 m²	64 m²	74 m²	76 m²	59 m²	67 m²
Loyer médian (€/m²)	12 €/m²	11,4 €/m²	10,6 €/m²	9,8 €/m²	8,9 €/m²	12 €/m²	10,4 €/m²
Loyer mensuel moyen (€)	681€	672 €	657 €	708€	663€	681€	671€

Source: OLL 67, 2023, ADFUS

Le niveau de loyer du marché est plus élevé que le niveau de loyer du stock, quelle que soit la typologie de logements. L'écart entre le loyer médian des baux de moins d'un an et ceux signés il y a plus de dix ans est de 3,1 €/m². Cet écart s'explique, en partie, par l'évolution des loyers à travers l'IRL et la réévaluation des loyers par les propriétaires bailleurs à chaque fin de bail.

On remarque également une différence de surface entre les logements du stock et les logements du marché. Les logements occupés depuis moins d'un an mesurent en moyenne 59 m² contre 67 m² pour les occupants de plus d'un an. La différence est particulièrement notable dans les logements occupés depuis plus de cinq ans, mesurant en moyenne 74 m². Les occupants ont un profil certainement plus familial (ménages d'au moins deux personnes) et dans une situation de stabilité résidentielle, contrairement aux ménages mobiles que l'on retrouve plus souvent parmi les jeunes et petits ménages.

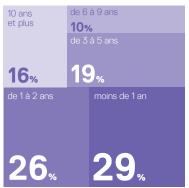
Comme tous les ans, la saisonnalité des entrées dans les logements est plus marquée en août, notamment en raison de la présence d'une population étudiante à Strasbourg et qui influence le marché locatif sur la période de pré-rentrée. L'accès à la location pour les étudiants et les ménages d'une personne est très concurrentiel à cette période de l'année.

À RETENIR

- → Les niveaux de loyers des logements du marché sont plus élevés par rapport aux logements qui ne connaissent pas de rotation depuis quelques années.
- → La superficie des logements du stock est plus élevée que celle du marché; cet écart révèle une distinction de taille et typologie des ménages occupants.
- → Les loyers sont encadrés par des dispositifs légaux qui visent à limiter l'évolution à la hausse des niveaux de loyers. Mais ils ne sont pas forcément suivis et il en résulte un décrochage des niveaux de loyers du marché.

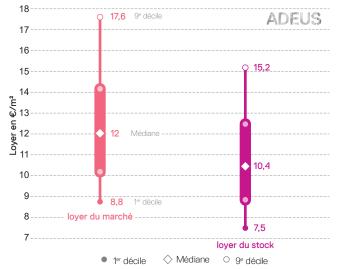
RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON L'ANCIENNETE D'EMMENAGEMENT

Source: OLL67, 2023, ADEUS



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

Source: OLL67, 2023, 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 2021, 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 2021, donc depuis plus d'un an.



Type de gestion

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

La répartition géographique des logements en gestion directe et en gestion déléguée est homogène sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. La localisation n'exerce donc aucune influence sur le type de gestion du logement.

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

À taille équivalente, les professionnels (en gestion déléguée) pratiquent des prix un peu plus élevés que les particuliers, à l'exception des petits logements type T1 qui sont loués 0,6 €/m² plus cher par les particuliers. Les loyers en gestion déléguée sont aussi un peu moins dispersés qu'en gestion directe, l'écart entre les loyers les moins chers et les plus chers est donc plus limité. Cela peut s'expliquer par un encadrement de l'évolution des loyers évalué et suivi par les professionnels, contrairement aux particuliers, ce qui limite les hauts niveaux de loyers, surtout sur les T1.

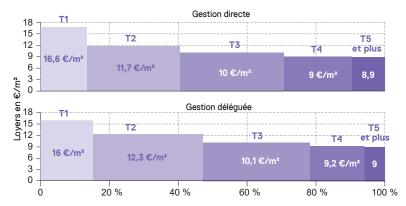
NIVEAUX DE LOYER PAR TYPE DE GESTION

Type de gestion	Gestion déléguée	Gestion directe
Surface moyenne (m²)	62 m²	67 m²
Loyer médian (€/m²)	11,1 €/m²	10,6 €/m²
Loyer mensuel moyen (€)	661€	685 €

Source: OLL67, 2023, ADEUS

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

Source: OLL67, 2023, ADEUS

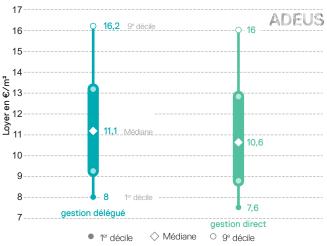


À RETENIR

- → 54 % des logements du parc locatif privé sont gérés directement par les propriétaires.
- → La localisation des logements n'a pas d'influence sur le type de gestion.
- → Les loyers pratiqués par les professionnels sont, sauf pour les T1, légèrement plus élevés.

DISPERTION DES LOYERS EN €/M² PAR TYPE DE GESTION

Source: OLL67, 2023, ADEUS





Époque de construction

→ Un parc ancien hétérogène, des logements récents standardisés

NIVEAUX DE LOYER PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Époque de construction	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Surface moyenne (m²)	73 m²	69 m²	58 m²	60 m²	57 m²
Loyer médian (€/m²)	10,1 €/m²	10 €/m²	10,8 €/m²	11,3 €/m²	11,6 €/m²
Loyer mensuel moyen (€)	733 €	680 €	602 €	661€	658 €

Source: OLL67, 2023, ADEUS

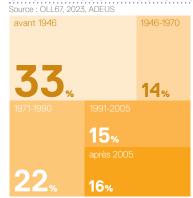
L'époque de construction, dans la majorité des situations, reflète la qualité du bâti, le confort et le niveau d'équipements du logement, et marque l'identité d'un quartier. Plusieurs caractéristiques, en lien avec l'époque de construction, ont donc un impact sur le niveau de loyer : la qualité thermique et la performance énergétique, la qualité architecturale, les politiques de défiscalisation, etc.

Près d'un tiers (33 %) du parc locatif privé de l'Eurométropole de Strasbourg a été construit avant 1946. Ce parc ancien est plus présent en zones 1 et 2, particulièrement dans les quartiers centraux de Strasbourg. Il se caractérise par une forte proportion de grands logements (35% de 4 pièces et +) ainsi qu'une faible proportion de T1, mais aussi par des loyers plus faibles que dans le reste du parc. Ces logements sont, en effet, plus nombreux à être dégradés, sous-équipés ou peuvent comporter des défauts majeurs lorsqu'ils n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation.

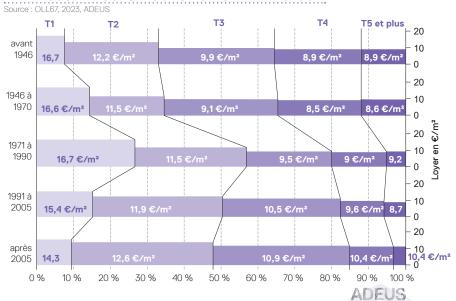
Les logements construits après-guerre entre 1946 et les années 1970, période marquée par la construction des grands ensembles à vocation sociale, restent moins présents dans le parc locatif privé (14 %). De qualité moindre (inconfort, mauvaise qualité de l'isolation thermique et sonore, ...) les loyers y sont plus faibles, mais les charges locatives sont souvent élevées.

À partir des années 1970, le rythme de la construction s'accentue et les logements se dotent 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



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

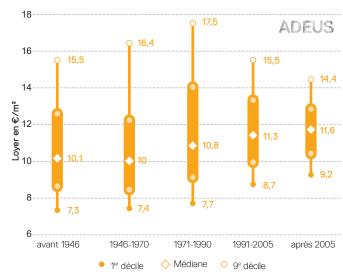




Enfin, les logements récents, construits après 2005, représentent 16 % du parc locatif privé et se situent principalement dans les zones avec davantage de foncier disponible (zones 3, 4 et 5). Ce parc se compose essentiellement de T2 et de T3, ce qui peut s'expliquer par les avantages fiscaux liés à l'investissement locatif, qui sont plus favorables à ce type de logements. Le plafonnement des loyers, qu'impliquent les avantages fiscaux de ces types de logements, limite dans une certaine mesure le surenchérissement locatif. Aussi, le type de bien proposé est très homogène en matière de surface et d'équipements, souvent sans relation avec les besoins des habitants et des identités géographiques propres à chaque quartier.

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

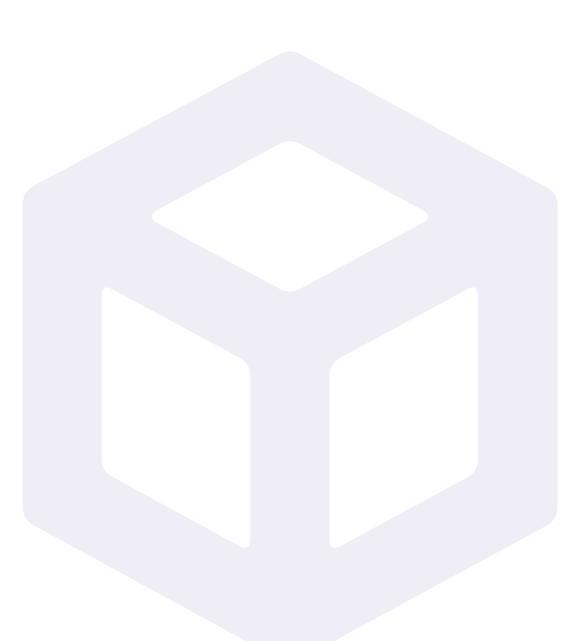
Source: OLL67, 2023, ADEUS



À RETENIR

- → Loyers plus homogènes dans le neuf (> 2005) : homogénéité de surfaces et d'équipements.
- → Plus forte dispersion des loyers des logements anciens construits entre 1946 à 1990 : performance énergétique et entretiens inégaux et/ou dégradés.
- → Forte représentation des T2, T3 parmi les logements récents, à mettre en lien avec les avantages fiscaux.









Tableaux récapitulatifs

TABLEAU 1: DÉTAIL PAR TYPOLOGIE SELON LES ZONES

		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
	Loyer moyen (€/m²)	15,9	11,9	10,1	9,2	8,9
Щ	Surface habitable moyenne (m²)	26	47	69	91	124
MB	1 ^{er} quartile (€/m²)	14	10,6	8,8	7,8	7,7
ENSEMBLE	Loyer médian (€/m²)	16,2	12,1	10	9	8,9
Ш	3º quartile (€/m²)	18,8	13,4	11,2	10,6	10,2
	Nombre d'observations	2 292	5 314	4 385	1 536	541
	Loyer moyen (€/m²)	17,3	13,3	11,7	10,4	9,7
	Surface habitable moyenne (m²)	26	46	73	102	142
ZONE 1	1 ^{er} quartile (€/m²)	15,2	11,7	9,9	8,8	8
20	Loyer médian (€/m²)	17,5	13,3	11,6	10,1	9,2
	3º quartile (€/m²)	20	15,1	13,6	11,9	11
	Nombre d'observations	563	906	614	264	155
	Loyer moyen (€/m²)	16,4	12,4	10,6	10,1	9,1
	Surface habitable moyenne (m²)	26	46	70	94	113
ZONE 2	1er quartile (€/m²)	14,4	11,3	8,9	8,8	7,9
20	Loyer médian (€/m²)	16,7	12,6	10,6	10	9
	3º quartile (€/m²)	19,3	13,8	12,7	11,3	10,3
	Nombre d'observations	595	818	654	299	134
	Loyer moyen (€/m²)	15,9	11,5	9,9	9,4	8,5
	Surface habitable moyenne (m²)	26	47	68	89	135
ZONE 3	1er quartile (€/m²)	14,2	10,4	9	8,2	7,5
20	Loyer médian (€/m²)	15,4	11,7	10,1	9,4	9,2
	3º quartile (€/m²)	18,6	12,8	11	10,7	10,1
	Nombre d'observations	295	1 237	1 087	356	104
	Loyer moyen (€/m²)	15,6	11,6	9,8	8,7	8,5
	Surface habitable moyenne (m²)	26	47	69	89	114
ZONE 4	1 ^{er} quartile (€/m²)	13,5	10,3	9	7,8	6,9
ZON	Loyer médian (€/m²)	16,5	11,9	10	8,8	8,2
	3º quartile (€/m²)	18,3	13,3	10,9	9,6	10,4
	Nombre d'observations	403	1229	1084	333	89
	Loyer moyen (€/m²)	14,2	11,3	9,2	8,3	8,6
	Surface habitable moyenne (m²)	28	46	68	88	110
ZONE 5	1 ^{er} quartile (€/m²)	12,5	10,1	8,3	7	7,7
ZON	Loyer médian (€/m²)	14,2	11,3	9,3	8,3	8,6
	3º quartile (€/m²)	16,6	12,7	10,2	9,3	8,9
	Nombre d'observations	436	1 124	946	284	56

TABLEAU 2 : DÉTAIL PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION SELON LES ZONES

		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
	Loyer moyen (€/m²)	10	9,9	10,4	11	11,5
щ	Surface habitable moyenne (m²)	73	69	58	60	57
MBL	1 ^{er} quartile (€/m²)	8,6	8,4	9,1	9,9	10,4
ENSEMBLE	Loyer médian (€/m²)	10,1	10	10,8	11,3	11,6
	3º quartile (€/m²)	12,6	12,3	14,1	13,3	12,9
	Nombre d'observations	3 304	1 810	2 609	2 058	4 287
	Loyer moyen (€/m²)	10,9	12	12,7	12,7	15
	Surface habitable moyenne (m²)	76	62	53	66	67
ZONE 1	1 ^{er} quartile (€/m²)	9,2	10,9	11,5	11,2	11,2
ZON	Loyer médian (€/m²)	11,7	12,4	13,5	13,2	12,7
	3º quartile (€/m²)	14,8	15,7	17,5	15,1	15,5
	Nombre d'observations	1 091	463	364	338	246
	Loyer moyen (€/m²)	10,6	11,1	12,5	12,2	11,8
	Surface habitable moyenne (m²)	72	60	43	52	60
IE 2	1 ^{er} quartile (€/m²)	8,9	9,9	10,9	11,3	11
ZONE 2	Loyer médian (€/m²)	11,1	11,6	13,7	12,6	11,9
	3º quartile (€/m²)	13,8	13,4	16,7	14,1	12,7
	Nombre d'observations	923	981	607	208	381
	Loyer moyen (€/m²)	9,5	9,4	9,9	11,1	11,5
	Surface habitable moyenne (m²)	76	75	64	57	58
E 3	1 ^{er} quartile (€/m²)	8,5	8	8,8	10,1	10,6
ZONE 3	Loyer médian (€/m²)	10,1	9,3	10,4	11,3	11,6
	3º quartile (€/m²)	11,2	11,8	12,1	12,6	13
	Nombre d'observations	527	303	518	500	1 231
	Loyer moyen (€/m²)	9,1	9,2	9,8	10,5	11,1
	Surface habitable moyenne (m²)	75	73	63	64	58
E 4	1 ^{er} quartile (€/m²)	8	8,4	8,7	9,5	10,3
ZONE 4	Loyer médian (€/m²)	9,3	9,1	10	11	11,3
	3º quartile (€/m²)	11	10,8	12,5	13,5	12,9
	Nombre d'observations	421	342	638	471	1 266
	Loyer moyen (€/m²)	9,2	8,8	9,7	10,1	10,9
	Surface habitable moyenne (m²)	66	72	59	59	53
E 2	1er quartile (€/m²)	8	7,9	8,5	9,2	10,4
ZONE 5	Loyer médian (€/m²)	9,1	8,6	10	10,6	11,6
7	3º quartile (€/m²)	11	10,1	12,1	11,7	13
	Nombre d'observations	342	321	482	541	1 163



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

		Moins d'un an	De 1 à 2 ans	De 3 à 5 ans	De 6 à 9 ans	Plus de 10 ans
Loye	r moyen (€/m²)	12,6	12,1	11,1	10,2	9,4
щ Surfa	ace habitable moyenne (m²)	53	54	59	66	70
Ter qu	uartile (€/m²)	10,6	9,7	9,1	8,2	7,6
Surfa Surfa 1er qu Loye	r médian (€/m²)	12	11,4	10,6	9,8	8,9
— 3e qu	uartile (€/m²)	14,2	13,8	12,6	11,5	10,4
	bre d'observations	3 299	4 698	3 199	1 490	1 382
Loye	r moyen (€/m²)	12,8	12,8	11,6	10,6	9,1
Surfa	ace habitable moyenne (m²)	62	65	64	84	86
— 1er qu	uartile (€/m²)	11,9	11,2	9,9	9,9,	8,3
Z Loye	r médian (€/m²)	13,8	13,2	12,6	11,1	9
	uartile (€/m²)	16,8	16,5	15,1	12,6	10,8
Nom	bre d'observations	652	838	486	250	276
Loye	r moyen (€/m²)	12,5	11,8	11	10	8,9
Surfa	ace habitable moyenne (m²)	54	56	63	69	72
С Ш 1 ^{er} qu	uartile (€/m²)	11,1	10,5	9,3	8,2	8
1 ^{er} qu N N Loye	r médian (€/m²)	13	12,6	11,7	9,8	9,4
	uartile (€/m²)	16,1	14,7	13,9	12	12,2
Nom	bre d'observations	625	849	500	262	264
Loye	r moyen (€/m²)	11,1	10,6	10	9,5	8,9
Surfa	ace habitable moyenne (m²)	60	63	67	69	79
м ш 1er qu	uartile (€/m²)	10	9,5	9,2	8,5	7,9
Z	r médian (€/m²)	11,4	10,9	10,6	10	9,3
	uartile (€/m²)	12,9	12,6	11,7	11,5	10,5
	bre d'observations	672	1 037	731	345	294
Loye	r moyen (€/m²)	11	10,2	9,9	9,1	8,6
· ·	ace habitable moyenne (m²)	60	63	68	78	72
	uartile (€/m²)	10	9,1	8,8	8	7,9
7	r médian (€/m²)	11,2	10,8	10,1	9,1	8,6
	uartile (€/m²)	13,4	12,9	11,6	10,6	10
	bre d'observations	701	1079	739	332	287
	er moyen (€/m²)	10,6	10,2	10,1	8,9	8,1
	ace habitable moyenne (m²)	59	57	57	72	73
	uartile (€/m²)	9,3	8,9	9,1	8	7,3
Z	er médian (€/m²)	10,9	10,6	10,2	8,9	8,3
	uartile (€/m²)	12,7	12,7	12,2	10,6	9,6
	bre d'observations	649	895	743	301	261



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-dessous), 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 :

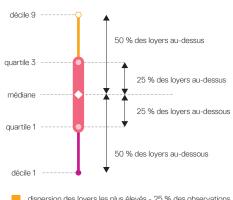
- → aménités :
 - * garage.s ou parking.s,
 - * ascenseur,
 - * nombre de salles de bain,
- → surface et caractéristiques des espaces verts,
- → exposition au bruit et à la pollution,
- → proximité géographique de services,
- → etc.

Loyer en €/m²

→ 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.



dispersion des loyers les plus élevés - 25 % des observations dispersion des loyers situés au centre - 50 % des observations dispersion des loyers les plus bas - 25 % des observations









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), Camille Muller, Hyacinthe Blaise, Stéphane Martin

Photos: Anne-Laure Carré, Jean Isenmann

PTP 2024 - N° projet : 3.1.1.1 - Mise en page : Jean Isenmann

© ADEUS - juin 2024

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