

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU BAS-RHIN RÉSULTATS 2018

PÉRIMÈTRE EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

JUIN 2019





Sommaire

Introduction	3
Méthodologie	4
Contexte local	6
Niveaux de loyers de l'Eurométropole en 2018	7
Type de logement : Les maisons locatives : un "micro-marché"	8
Localisation et niveaux de loyers : Des niveaux de loyers sensibles à la centralité des territoires et surtout aux caractéristiques de leur parc	10
Surface et nombre de pièces : Les petites surfaces plus chères au m ²	12
Surface et nombre de pièces : Des petits logements à « prix d'or »	14
Ancienneté d'emménagement : Des niveaux de loyers en €/m ² des logements du marché supérieurs à ceux du stock	16
Type de gestion : Des niveaux de loyers par type de gestion influencés par les caractéristiques des logements gérés	18
Époque de construction	20
Des logements récents plus petits, aux loyers et caractéristiques plus homogènes, et plus chers au m ²	20
Conclusion	23
Annexes récapitulatives	24
Clé méthodologique	30
Bibliographie	31



L'ADEUS remercie les particuliers et les professionnels de l'immobilier ayant permis la mise en place de cet observatoire :

Agence Strasbourg Immobilière, Alsace Patrimoine, Alsimmo, Cabinet Immobilier Boujan, Cabinet Immobilier de Haguenau, Century 21 Weibel, Christelle Clauss Contades, Dromson Immobilier, Foncia Strasbourg, GIPSE, Hausalter Martin, Immo M, Immo 4, Immobilière Bacher, Immobilière Bartholdi, Immobilière Cronenbourg, Immobilière du Rhin, Immobilière de la Marseillaise, Immobilière Marne Hidalgo & Brua, Immobilière Wolfisheim, Immoval, Mercor, Neudorf l'Immobilier, OFI Gare, ORPI Étoile, Résidence 2000, SOGEPA, SOGESTRA, SOGEVI, Vauban Immobilier.



Méthodologie

Une collecte rigoureuse d'un échantillon représentatif du parc locatif privé

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

Afin d'assurer la représentativité des données recueillies, la collecte doit répondre à des objectifs bien définis. Ils sont déclinés par type de location (meublé/vidé), type de bien (appartement/maison), nombre de pièces et localisation géographique. Les informations recueillies concernent les niveaux de loyers, mais aussi les caractéristiques du logement. Elle doit également respecter la méthodologie de collecte et les règles statistiques de traitement des données élaborées par le comité scientifique national. Par exemple, seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 observations peuvent être publiés.

Une base de données consolidée

Une fois les données collectées, elles sont harmonisées et contrôlées afin de garantir la cohérence de l'échantillon (suppression des doublons, enrichissement, consolidation des informations grâce à des sources externes). Elles sont ensuite envoyées au centre national de traitement, qui garantit leur confidentialité et la qualité du traitement des informations. Une fois les contrôles réalisés, les données sont redressées et pondérées en fonction de leur niveau de représentativité. Elles permettent de constituer un panel représentatif du parc privé sur le territoire.

Une collecte de plus en plus performante

Les données sur les logements gérés par des professionnels sont transmises par le niveau national (une partie du réseau FNAIM) ou directement collectées auprès d'agences immobilières et administrateurs de biens.

En 2018, l'OLL 67 a ainsi bénéficié d'une collaboration avec **32** partenaires professionnels de l'immobilier. Ce partenariat a permis d'atteindre **122 %** des objectifs en gestion déléguée.

Les logements en gestion directe font l'objet d'une enquête classique, souvent téléphonique, auprès des propriétaires ou des locataires. L'enquête 2018 a permis d'atteindre **87 %** des objectifs en gestion directe.

	Objectifs	Collecte	%
Appartements	10 483	12 848	123 %
Maisons	537	151	28 %
1 pièce	1 787	2 688	150 %
2 pièces	3 146	4 202	134 %
3 pièces	3 421	3 752	110 %
4 pièces	1 756	1 652	94 %
5 pièces et +	910	705	77 %

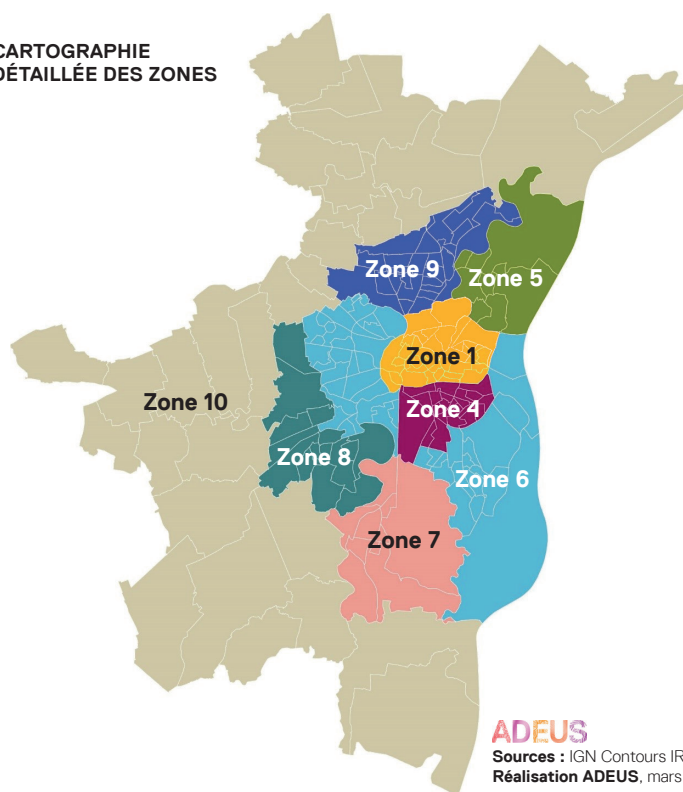
2015	2016	2017	2018
5 zones	6 zones	6 zones	8 zones
Objectif : 6 835 logements	Objectif : 8 107 logements	Objectif : 8 155 logements	Objectif : 11 020 logements
16 agences immobilières collectées	27 agences immobilières collectées	31 agences immobilières collectées	30 agences immobilières collectées
Objectif largement dépassé (142 %), inégalités dans la collecte	Objectif atteint (102 %) , collecte rééquilibrée, meilleure qualité des données	Objectif atteint 172 % , 18 % du parc locatif privé collecté, excellente représentativité	Objectif atteint 159 % , 17 % du parc locatif privé collecté, excellente représentativité
Traitements limités (a minima)	Traitements plus précis possibles	Traitements plus précis possibles	Des traitements beaucoup plus fins

Huit zones d'observation sur l'Eurométropole de Strasbourg

La nécessité de l'observation des loyers à des échelles plus fines que celle de l'Eurométropole conduit à un découpage en zones pertinentes au regard des caractéristiques du parc locatif privé. Les périmètres retenus doivent cependant répondre à un objectif de représentativité statistique et détenir un volume de logements important pour permettre cohérence et justesse des résultats.

En prenant en considération ces critères, le périmètre d'observation a été affiné par rapport à l'année précédente et découpé en 8 zones.

CARTOGRAPHIE DÉTAILLÉE DES ZONES



ADEUS

Sources : IGN Contours IRIS - ADEUS
Réalisation ADEUS, mars 2018

Zone 1 :

- Commune de Strasbourg : regroupement des quartiers centraux
- Neustadt, Kablé, Contades, Orangerie et Quartier des Quinze
- Gare, Poincaré et Vauban
- Grande île, Petite France, Krutenau et Esplanade

Zone 4 : Commune de Strasbourg : quartiers de la Meinau Nord, du Neudorf et de la Plaine des Bouchers

Zone 5 : Commune de Strasbourg : quartiers de la Cité de l'Ill et de la Robertsau

Zone 6 : Commune de Strasbourg : quartiers de la Canardière, Cronenbourg, Elsau, Hautepierre, Koenigshoffen, Meinau Sud, Montagne Verte, Neuhof, Polygone, Port du Rhin et Stockfeld

Zone 7 : Commune d'Illkirch-Graffenstaden

Zone 8 : Communes d'Eckbolsheim, Lingolsheim et Ostwald

Zone 9 : Communes de Bischheim, Hoenheim et Schiltigheim

Zone 10 : Communes d'Achenheim, Blaesheim, Breuschwickersheim, Eckwersheim, Entzheim, Eschau, Fegersheim, Geispolsheim, Hangenbieten, Holtzheim, Kolbsheim, Lampertheim, Lipsheim, Mittelhausbergen, Mundolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Oberschaefolsheim, Osthoffen, Plobsheim, Reichstett, Souffelweyersheim, Vendenheim, La Wantzenau et Wolfisheim



12 999 références collectées

17 % du parc locatif privé du territoire observés

8 092 logements déjà observés l'année précédente

4 155 emménagés récents (moins d'un an)

35 % de propriétaires

54 % de locataires

35 % de locataires du parc privé

19 % de locataires du parc social

78 223 logements dans le parc locatif privé

43 092 logements dans le parc social

20 % de maisons dans le parc total de logements

5 % de maisons dans le parc locatif privé

Contexte local

L'habitat sur l'Eurométropole : caractéristiques locales du parc privé

Un parc majoritairement locatif

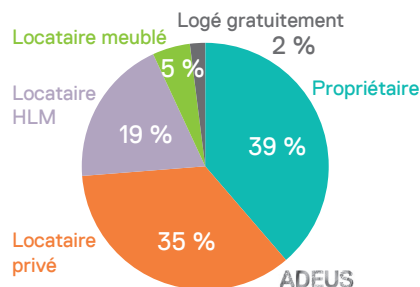
L'Eurométropole de Strasbourg compte un parc de logements locatifs important qui constitue 59 % de ses résidences principales. La location dans le seul parc privé s'élève quant à elle à 35 %.

Les maisons : un bien rare

Minoritaires dans l'ensemble des logements de l'Eurométropole (20 %), les maisons sont encore plus rares dans le parc locatif privé, n'en constituant que 5 %. Les maisons se situent davantage dans les petites communes : 19 % dans la zone 10, contre moins de 1 % dans l'hyper-centre strasbourgeois.

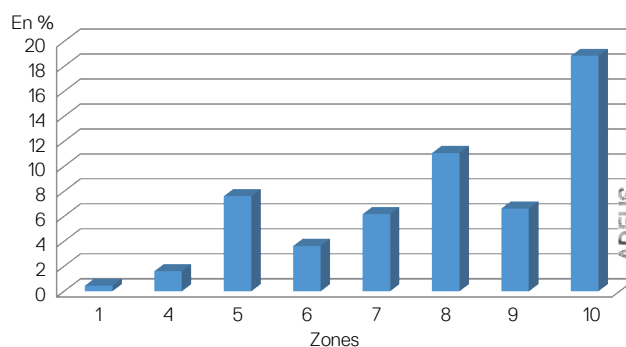
STATUTS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS DE L'EUROMÉTROPOLE

Source : INSEE, RP 2014



PART DES MAISONS DU PARC LOCATIF PRIVÉ SELON LES ZONES

Source : INSEE, RP 2014

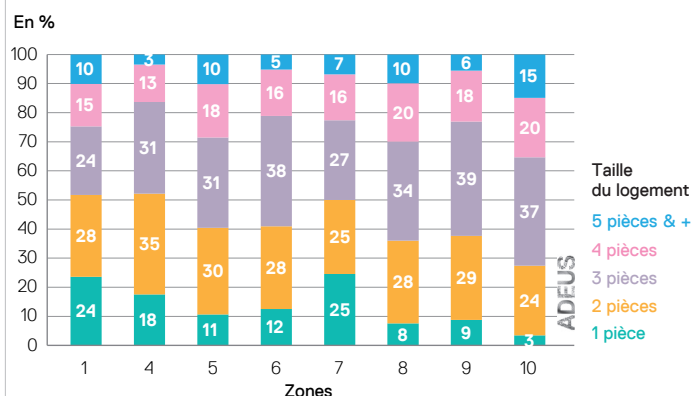


Une typologie liée au niveau de centralité

Les petits logements sont particulièrement concentrés dans les zones 1 et 4 de l'Eurométropole. Le parc privé s'y compose pour moitié de T1/T2. On retrouve également un nombre important de petits logements en zone 7. Dans les zones 5, 6, 8 et 9, l'offre en T3/T4 est importante. Enfin, la zone 10 est davantage composée de T5 & + soit 15 % du parc locatif privé.

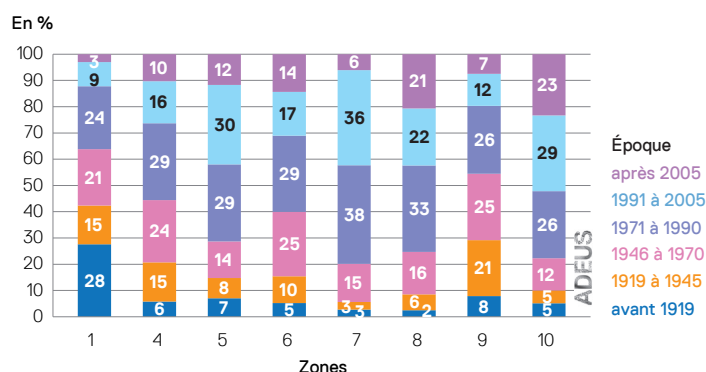
RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR ZONE ET TYPOLOGIE

Source : INSEE, RP 2015



RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR ZONE ET ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Source : INSEE, RP 2015



Niveaux de loyers de l'Eurométropole en 2018

Les niveaux de loyers en 2018 : chiffres clés

Le loyer privé médian dans l'Eurométropole est de 10,0 €/m², soit près de deux fois plus que le loyer dans le parc social (5,5 €/m²).¹

66 m² surface moyenne

10,0 €/m² loyer par m² médian

625 € loyer mensuel moyen

11,0 €/m² loyer médian du marché

9,5 €/m² loyer médian du stock

Loyer du marché : loyer pour un ménage ayant emménagé depuis moins d'un an

Loyer du stock : loyer d'un ménage ayant emménagé depuis plus d'un an dans le logement

¹. Pour plus d'information sur la question de la complémentarité ou de la concurrence entre les deux parcs locatifs, voir la Note de l'ADEUS n° 225, décembre 2016.



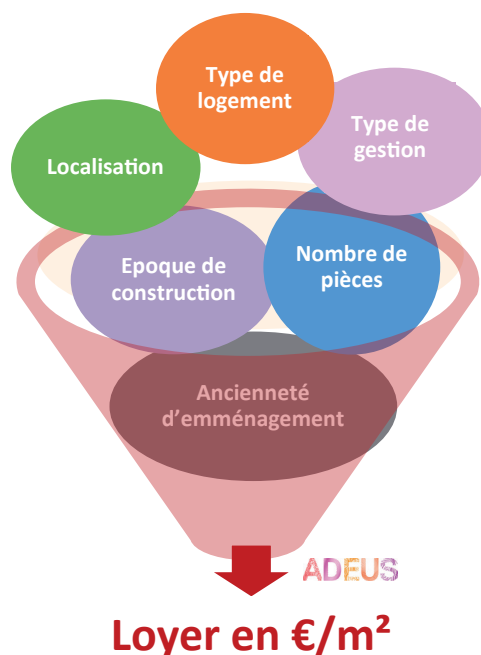
Les déterminants des niveaux de loyers

La localisation, selon son attractivité, influe sur le montant du loyer d'un bien immobilier. Un ensemble d'autres déterminants jouent également un rôle dans la détermination des loyers et doivent à ce titre être pris en compte dans l'analyse des loyers :

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

D'autres facteurs dits « hédoniques » influent sur les niveaux de loyers, bien qu'il soit difficile d'évaluer précisément l'impact de chacun :

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



Cependant, la localisation demeure le facteur causal 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.

TYPE DE LOGEMENT

Les maisons locatives : un "micro-marché"

Les maisons représentent 20 % du parc de logements, mais seulement 5 % du parc locatif privé, constituant un bien locatif particulièrement rare au sein de l'Eurométropole.

Les maisons sont bien plus nombreuses à être situées dans les petites communes, et moins dans les zones centrales que les appartements.

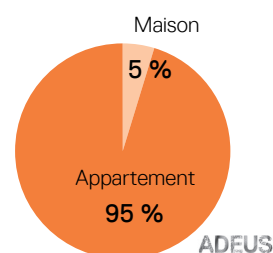
Seules les communes urbaines de Bischheim et Schiltigheim rassemblent une proportion un peu plus conséquente de maisons locatives (6 %).

Type d'habitat	Maisons	Appartements	Ensemble
Surface moyenne (m²)	114	64	66
Loyer moyen (€/m²)	8,1	9,5	9,4
Loyer médian (€/m²)	8,7	10,0	10,0
Loyer mensuel moyen (€)	926	610	625

Source : OLL67, 2018, ADEUS

TYPE DES LOGEMENTS COLLECTÉS

Source : OLL67, 2018, ADEUS



D'importantes différences de caractéristiques sont à noter entre le parc de maisons et d'appartements. Les maisons sont plus grandes que les appartements (114 m² en moyenne, contre 64 m²).

Il existe très peu de petites maisons. Les maisons de moins de 60 m² représentent moins de 10 % du parc locatif de maisons, alors que les appartements de moins de 60 m² représentent 48 % de leur parc. Ce différentiel est encore accru dans la commune de Strasbourg. C'est la raison pour laquelle le loyer médian ramené au m² d'une maison individuelle est inférieur à celui d'un appartement : 8,7 €/m², contre 10 €/m².

Enfin, de fortes proportions de maisons sont observées au sein des logements datant d'avant 1946. En revanche, comme pour la moyenne nationale française, la part de maisons au sein des constructions les plus récentes est en baisse accélérée, en particulier après 2005. Globalement, au sein du parc de l'Eurométropole, les maisons sont plus anciennes que les appartements. Or, les niveaux de loyers dans l'ancien sont moins élevés.

LES TYPES DE LOGEMENTS DE L'EUROMÉTROPOLE EN BREF

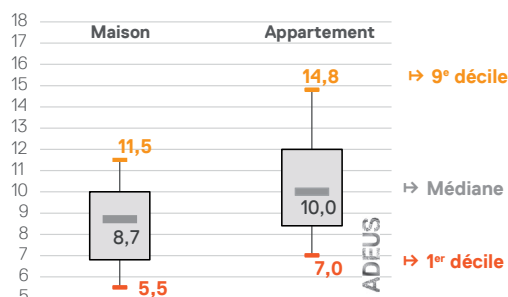
→ Les maisons

- * **20 % du parc de logements** de l'Eurométropole,
- * Une **proportion encore bien moindre du parc de logements locatifs** (5%),
- * Des **charges énergétiques souvent élevées** pouvant dissuader la demande locative,
- * Un **parc plus ancien** que celui des appartements,
- * Un **parc majoritairement concentré hors commune de Strasbourg** (72 %).

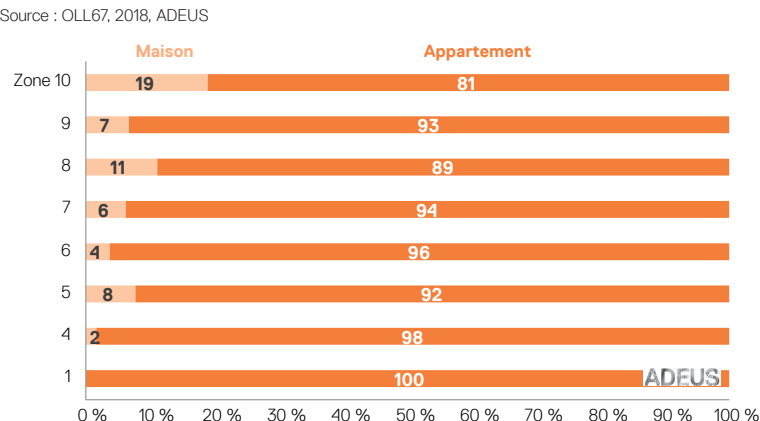
→ Les appartements

- * **80 % du parc de logements** de l'Eurométropole,
- * Un **parc plus récent** que les maisons,
- * Un parc majoritairement **concentré dans la commune de Strasbourg** (72 %).

LOYER EN €/M² ET TYPE DE LOGEMENT - Source : OLL67, 2018, ADEUS

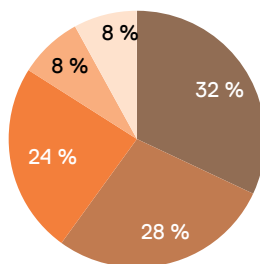


DISTRIBUTION DES TYPES DE LOGEMENT SELON LE ZONAGE - Source : OLL67, 2018, ADEUS

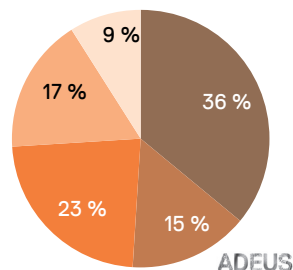


RÉPARTITION PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

MAISONS



APPARTEMENTS



Source : OLL67, 2018, ADEUS



PAROLES DE PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

« Au sein de l'offre locative, les maisons ont, de tout temps et partout, représenté un type de bien sous-représenté relativement aux appartements en France. Néanmoins, la tendance est particulièrement confirmée au sein de l'Eurométropole. Parmi la centaine de biens locatifs que nous gérons sur un territoire allant de Mutzig à Schiltigheim, 99 % sont des appartements, un seul est une maison. »



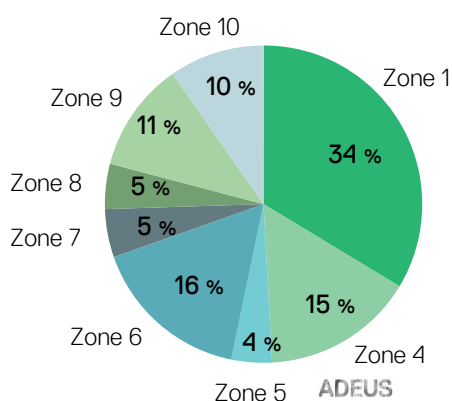
LOCALISATION ET NIVEAUX DE LOYERS

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

Localisation	Zone 1	Zone 4	Zone 5	Zone 6	Zone 7	Zone 8	Zone 9	Zone 10
Surface moyenne (m ²)	65	60	72	64	60	74	66	82
Loyer moyen (€/m ²)	10,2	9,7	10,1	8,8	9,8	8,7	8,5	8,5
Loyer médian (€/m ²)	10,9	10,2	10,5	9,2	10,2	9,4	8,9	9,1
Loyer mensuel moyen (€)	664	582	730	560	583	655	568	696

Source : OLL67, 2018, ADEUS

DISPERSION DES NIVEAUX DE LOYER (€/M²) SELON LA ZONE - Source : OLL67, 2018, ADEUS



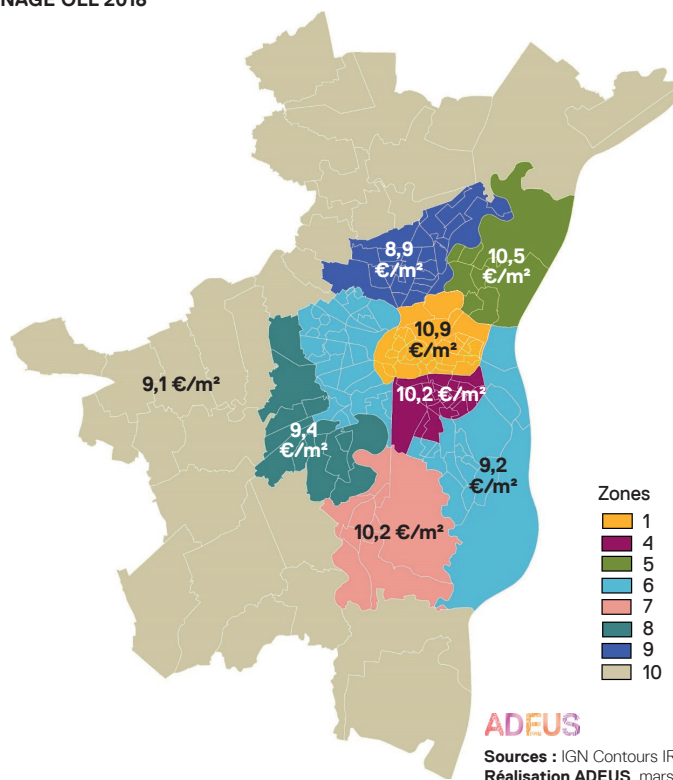
Les différences de niveaux de loyers médians entre les zones de l'Eurométropole demeurent contenues.

La centralité semble, malgré tout, influencer sur les niveaux de loyers. Les zones 1 et 4 affichent les loyers médians les plus élevés de l'Eurométropole, supérieurs à 11 €/m². À l'inverse, les zones 6, 8, 9 et 10 affichent des loyers médians inférieurs à 10 €/m².

Pourtant, des zones moins centrales (zones 5 et 7) affichent, elles aussi, des loyers médians supérieurs à la moyenne.

Si les différences entre les niveaux de loyers des zones sont relativement contenues, des différences sont bien plus prononcées en termes de dispersions dans chaque zone.

ZONAGE OLL 2018



ADEUS

Sources : IGN Contours IRIS - ADEUS
Réalisation ADEUS, mars 2018

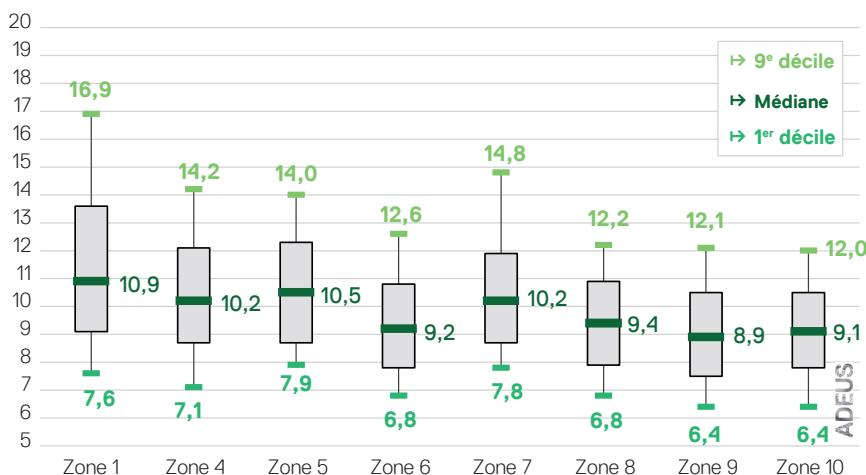
Les niveaux de loyers de la zone 1 sont par exemple extrêmement dispersés, notamment vers des valeurs très hautes. Ceux de la zone 4 sont également fortement dispersés vers des valeurs hautes, mais davantage encore vers des valeurs très basses. Dans une moindre mesure, les niveaux de loyers de zones moins centrales comme les zones 5, 7 et 10 sont également relativement dispersés.

En fait, les différences, tant de dispersion que de niveaux des loyers médians, sont liées aux caractéristiques des parcs locatifs de chaque zone. Ces caractéristiques, qui constituent autant de déterminants des niveaux de loyers, sont détaillées dans les parties qui suivent.



DISPERSION DES NIVEAUX DE LOYER SELON LA ZONE EN €/M²

Source : OLL67, 2018, ADEUS



PAROLES DE PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

« On constate un renforcement des inégalités spatiales en termes d'attractivité dans l'Eurométropole, surtout entre les quartiers d'une même commune, notamment celle de Strasbourg. À une extrémité de l'échelle, le quartier de Hautepierre reste en retrait de la demande locative. En revanche, on observe un regain de la demande à Cronembourg et Koenigshoffen alors que ces quartiers étaient délaissés. La pression des niveaux de loyers continue de se renforcer dans l'hyper-centre et à la Krutenau. Pour les mêmes raisons, la demande à destination de Malraux, Rivottoile et du Neudorf est aussi en croissance. »

« La désirabilité des lieux se reconfigure avec l'apparition de nouveaux modes de vie où la centralité prime. Certains quartiers en font les frais. Leur attractivité régresse. La Robertsau a perdu en désirabilité en raison de sa situation excentrée et des difficultés d'accès à un autre mode de transport que la voiture ». »

OFFRE LOCATIVE DES DIFFÉRENTES ZONES DE L'EUROMÉTROPOLE EN BREF

- ➔ Des **niveaux de loyers au m² plus élevés** dans les **zones 1, 4, 5**, **intermédiaires en zone 7** et **plus faibles dans les zones 6, 8, 9, 10**,
- ➔ Des **niveaux de loyers au m² plus dispersés pour les loyers les plus hauts de chaque zone** (9^e décile, avec 5,7 €/m² d'écart entre la zone 1 et la zone 8),
- ➔ Des **niveaux de loyers au m² plus homogènes entre les loyers les plus bas de chaque zone** (1^{er} décile, avec 1,4 €/m² d'écart entre la zone 1 et la zone 10).

DISPERSION DES NIVEAUX DE LOYER (€/M²) SELON LA ZONE - Source : OLL67, 2018, ADEUS

	Zone 1	Zone 4	Zone 5	Zone 7	Zones 6, 8, 9, 10
Niveaux de loyers	Très élevés	Élevés	Élevés	Moyens	Faibles
Dispersion des loyers	Très élevée	Élevée	Faible	Moyenne	Faible

SURFACE ET NOMBRE DE PIÈCES

Les petites surfaces plus chères au m²

Nombre de pièces	1 p.	2 p.	3 p.	4 p.	5 p. +
Surface moy. (m ²)	27	48	72	93	131
Loyer moy. (€/m ²)	14,2	10,8	9,0	8,5	7,8
Loyer méd. (€/m ²)	14,5	11	9,2	8,4	8,0
Loyer mens. moy. (€)	386	519	650	785	1 024

Source : OLL67, 2018, ADEUS

La surface des logements est essentielle pour appréhender leur loyer. La différence de niveaux de loyers au m² entre les T1 et le reste du parc locatif est particulièrement nette. Car les loyers au m² des petites surfaces sont hyper-dispersés vers des valeurs hautes.

À l'échelle de l'Eurométropole, les T1 sont hyper-concentrés dans la zone 1 (50 % de l'ensemble des T1). Ils participent, ainsi, au renchérissement des loyers au m² de la zone.

La zone 7 (Illkirch-Graffenstaden) concentre également une proportion importante de T1 et T2 aux niveaux de loyers au m² élevés, sans doute du fait qu'elle abrite de nombreux établissements d'enseignement supérieur, générant une demande étudiante élevée en petits logements.

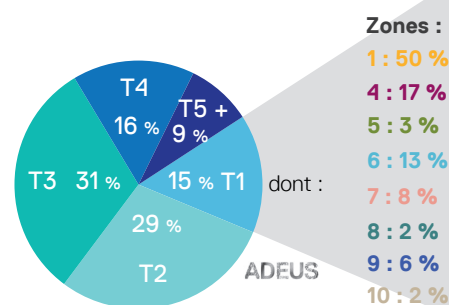
Une relation inverse se dessine ainsi entre surface et niveau de loyer/m². Les niveaux de loyers au m² croissent de manière exponentielle avec la réduction de la surface.

Les niveaux de loyer au m² des très grands logements (T5 & +) sont en revanche à peine plus faibles que ceux des T3 et des T4.

Ce constat pourrait s'expliquer par plusieurs facteurs. D'abord, les grands logements sont surreprésentés dans la zone 1 (40 % des T5 & + contre 34 % du parc total) ainsi que dans la zone 5. Or, ces zones sont celles qui enregistrent les niveaux de loyers médians les plus élevés.

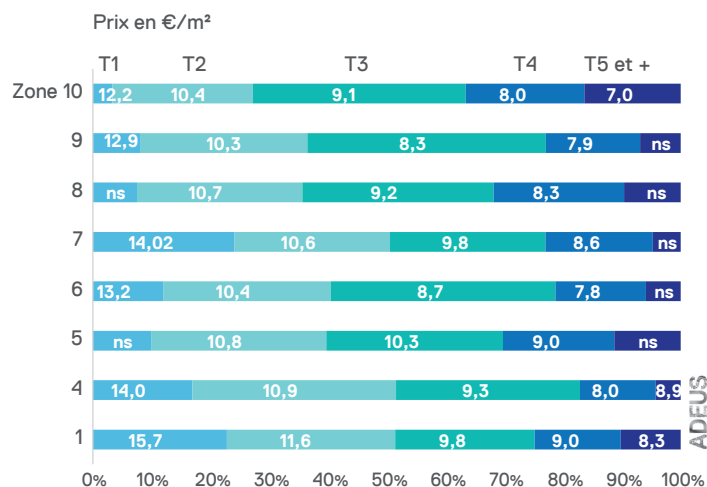
LOGEMENTS ET NOMBRE DE PIÈCES

Source : OLL67, 2018, ADEUS



PRIX ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR ZONE SELON LEUR TAILLE

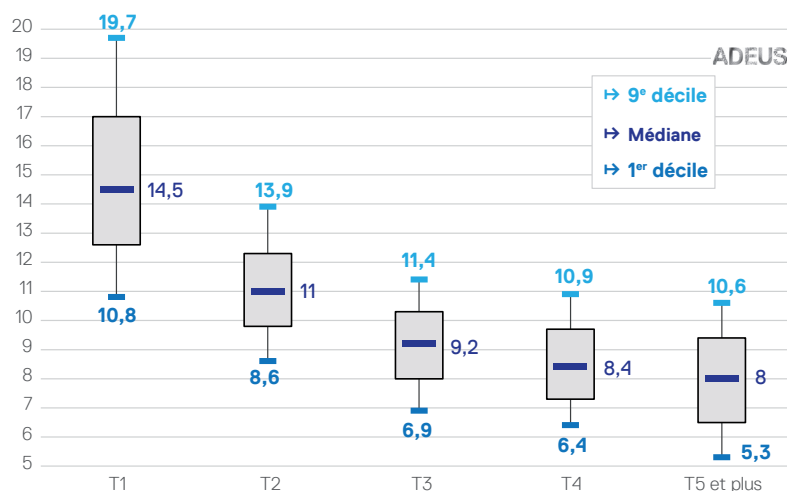
Source : OLL67, 2018, ADEUS



Note : Pour des raisons de fiabilité statistique, le prix moyen au m² des T1 et T5 & + n'a pas été indiqué pour certaines zones lorsque le nombre de logements collectés était inférieur à 50.

À l'inverse, les logements de taille moyenne (T3), dont la construction s'est intensifiée au sein de l'Eurométropole avec les dispositifs fiscaux successifs, ont vu leur rareté décroître au cours de ces dernières années. Ils représentent 33 % du parc construit depuis 2005, contre 28 % de l'ensemble du parc. À ce constat s'ajoutent les implications des dispositifs fiscaux en termes de régulation des loyers. Les loyers de ces logements de taille moyenne et récents, encadrés par des plafonds, sont moins dispersés vers des valeurs hautes.

PRIX ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR ZONE SELON LEUR TAILLE - Source : OLL67, 2018, ADEUS



PAROLES DE PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

« Face à la difficulté de louer des grands logements, les propriétaires se tournent vers la colocation pour « diviser » leur logement et réduire la surface louée par locataire. Pour les familles, ces logements représentent un budget mensuel trop important en termes de loyer. Dans une période où les taux d'emprunt sont historiquement bas, elles préfèrent, pour certaines, se tourner vers l'accession à la propriété. »

SURFACE ET NIVEAUX DE LOYERS DES LOGEMENTS EN BREF

- Une **relation inverse entre surface et niveau de loyer par m²** est observée, dont l'intensité décroît avec la taille des logements ;
- Pour les **très petits logements** (moins de 30 m²), **une faible différence de surface induit une très forte variation du niveau de loyer par m²** ;
- Pour les **grands logements** (plus de 90 m²), **une faible variation de la surface n'a presque aucune incidence sur le niveau de loyer par m²** ;
- **Des niveaux de loyer par m² très élevés pour les très petits logements** (moins de 30 m²) ;
- Un **reste à vivre de plus en plus important nécessaire à l'entrée sur le marché locatif**.



SURFACE ET NOMBRE DE PIÈCES

Des petits logements à « prix d'or »

Surface du logement	15-20 m ²	20-25 m ²	25-30 m ²
Loyer moyen (€/m ²)	19,5	17,1	14,5
Loyer médian (€/m ²)	19,6	16,9	14,3
Loyer mensuel moyen (€)	345	371	401

Source : OLL67, 2018, ADEUS

La dispersion des loyers au m² les plus élevés des plus petits logements est flagrante dans l'Eurométropole. Le niveau de loyer médian des logements de 9-20 m² dépasse la barre des 20 €/m², s'y élevant à 20,1 €/m².

Cette dispersion renforcée continue d'accentuer la courbe de dispersion des niveaux de loyers, à la faveur d'un « décrochage par le haut » des niveaux de loyers au m² des petites surfaces.

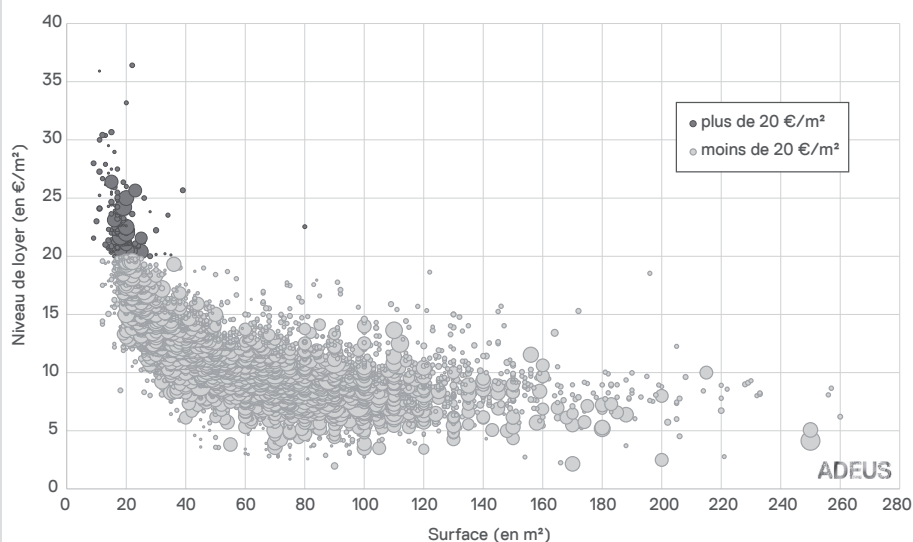
Un tel renchérissement semble être causé par le développement de niveaux de loyers très supérieurs au sein d'une fraction significative des petits logements hyper-centraux. Il confirme la tendance constatée par l'INSEE d'une augmentation particulièrement rapide des loyers des petites et très petites surfaces dans les principales métropoles françaises au cours des 20 dernières années.

Toutefois, ces logements enregistrant un niveau de loyer supérieur à 20 €/m² continuent de former un parc très minoritaire (3 % du parc locatif privé). Presque tous ces logements ont une surface inférieure à 40 m². Par ailleurs, la très grande majorité (87 %) de ces logements est située dans la zone 1 de l'Eurométropole, même si on en retrouve désormais également dans la zone 4 (9 %).

Si les niveaux de loyers des petits logements des zones 1 et 4 sont si élevés, c'est parce que ces zones concentrent la demande des jeunes, qu'ils soient étudiants ou jeunes actifs, en lien avec la concentration des établissements d'enseignement supérieur et le marché de l'emploi.

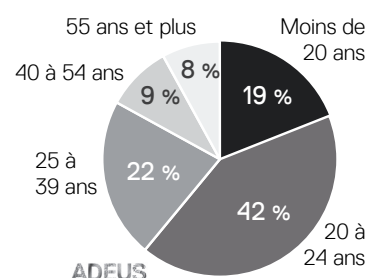
DISPERSION DES LOYERS « À PRIX D'OR » PARMI LES LOGEMENTS LOCATIFS

Source : OLL67, 2018, ADEUS



ÂGE DES LOCATAIRES DES PETITS LOGEMENTS DE MOINS DE 30 M²

Source : OLL67, 2018, ADEUS



Ce phénomène est aussi une conséquence de la métropolisation du territoire national, qui a vu l'attractivité, le poids démographique et socio-économique des métropoles se renforcer. Or, les petits logements hyper-centraux sont souvent le lieu de résidence de ménages jeunes et des cadres aux trajectoires résidentielles plus mobiles. Leur renchérissement est symptomatique d'une arrivée de ces derniers venant augmenter la demande et les prix locatifs.

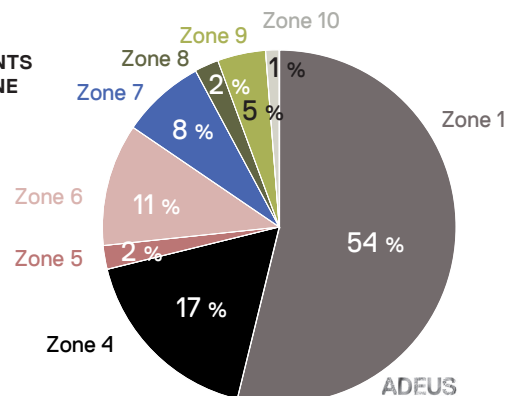
L'utilisation des données issues du recensement de la population nous permet de connaître les profils des habitants de ces logements. Les logements de moins de 30 m² représentent 10 % de l'ensemble des logements de l'Eurométropole, 54 % de ces logements se situent en zone 1. Parmi les personnes habitant ces petits logements, les 20-24 ans sont surreprésentés (42 %). Il est néanmoins intéressant de constater que ces logements sont également occupés par une proportion non-négligeable de personnes de plus de 40 ans (17 %), dont on pourrait pourtant penser que le parcours résidentiel « type » les conduit à désirer, et à être en capacité financière de louer de plus grands logements.

En 2018, 10 % des logements de moins de 30 m² dans l'Eurométropole ont un loyer médian par m² supérieur à 21 €.

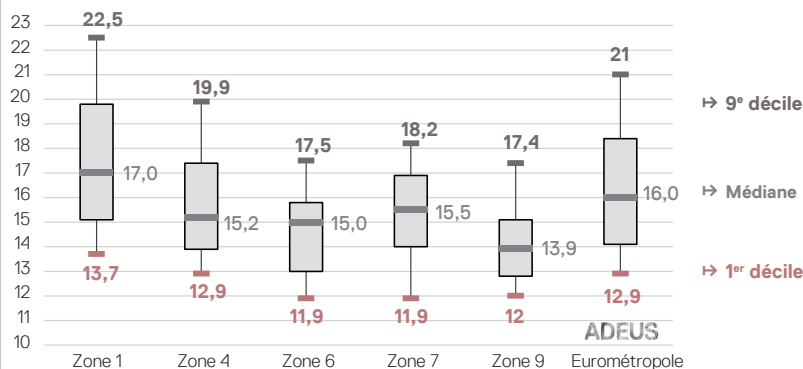
Ce constat est à mettre en perspective avec le fait que les jeunes ménages sont confrontés à un renchérissement du logement locatif et à des taux d'effort budgétaire résidentiel historiques en France. Ce phénomène peut remettre en cause la capacité des ménages à accéder au logement locatif.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS DE MOINS DE 30 M² PAR ZONE

Source : OLL67, 2018, ADEUS



DISPERSION DES LOYERS DES LOGEMENTS DE MOINS DE 30M² SELON LES ZONES EN €/M² - Source : OLL67, 2018, ADEUS



Note : Les zones 5, 8 et 10 ne sont pas représentées en raison du nombre de petits logements collectés inférieur au seuil minimal de fiabilité statistique fixé par l'ANIL. Ils sont pris en compte dans le calcul de la dispersion des loyers de l'Eurométropole.

LE MARCHÉ LOCATIF DES PETITS LOGEMENTS « À PRIX D'OR » EN BREF

- ➔ **Dispersion des valeurs hautes vers des niveaux de loyers parfois extrêmement élevés**, supérieurs à 22,5 €/m² pour 10 % des très petits logements de la zone 1 ;
- ➔ **Concentration de petits logements loués « à prix d'or » en zone 1** (87 % des logements) ;
- ➔ Un **phénomène qui s'étend désormais progressivement à la zone 4** (9 % des logements) ;
- ➔ Un phénomène qui tire vers le haut les loyers médians des petits logements en zone 1 (17 €/m²).

ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

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

Ancienneté d'emménagement	< 1 an	1-2 ans	3-5 ans	6-9 ans	10 ans et +
Surface moyenne (m ²)	57	62	72	81	82
Loyer moyen (€/m ²)	10,6	10,1	9,3	8,9	7,6
Loyer médian (€/m ²)	11,0	10,4	9,7	9,1	8,0
Loyer mensuel moyen (€)	599	624	667	630	629

Source : OLL67, 2018, ADEUS

Le niveau des loyers du marché est plus élevé que celui du stock. Cela s'explique en grande partie par les augmentations du loyer à l'issue de chaque relocation, là où au cours d'un même bail, le loyer est en principe strictement encadré par l'indice de revalorisation des loyers (IRL) fixé par l'INSEE.

En théorie, cette dynamique de marché est, elle aussi encadrée par des dispositifs légaux qui visent à limiter l'évolution à la hausse des niveaux de loyers. Lorsqu'un bail arrive à expiration, un propriétaire ne peut augmenter son loyer que s'il apporte la preuve que ce dernier est sous-évalué par rapport aux loyers du voisinage pour des logements comparables.

Néanmoins, ces dispositions légales ne sont pas forcément suivies et il s'en suit un décrochage des niveaux de loyers du marché par rapport à ceux du stock.

Les différences entre les loyers du stock et du marché sont particulièrement marquées au sein des quartiers centraux (zone 1) : 1,7 €/m² d'écart.

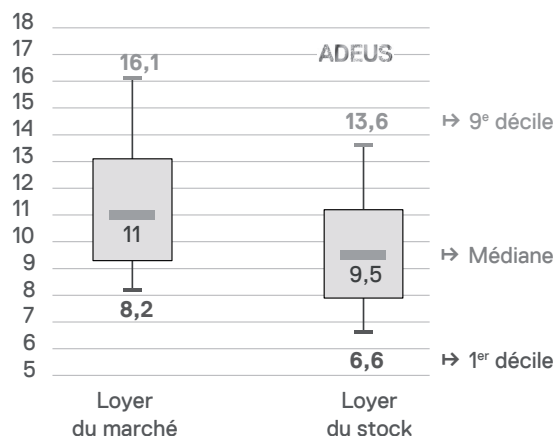
Les zones 6, 8 ou 10 se caractérisent également par un niveau d'écart élevé, systématiquement supérieur à 1 €/m² entre loyers du stock et loyers du marché.

Loyer du marché : loyer pour un ménage ayant emménagé depuis moins d'un an

Loyer du stock : loyer d'un ménage ayant emménagé depuis plus d'un an dans le logement

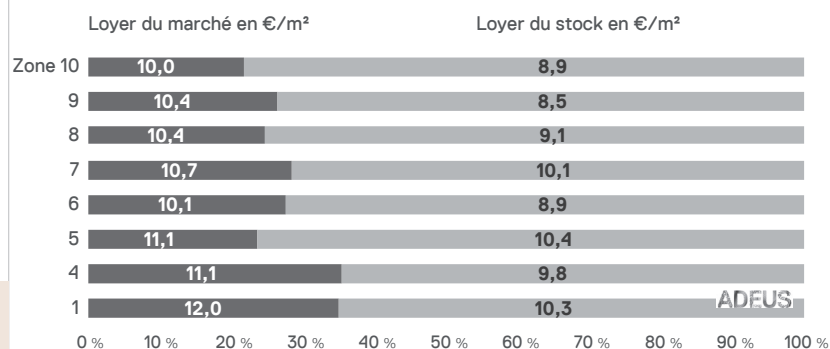
DISPERSION DES LOYERS DU STOCK ET DU MARCHÉ EN €/M²

Source : OLL67, 2018, ADEUS



LOYERS MÉDIANS ET LOCALISATION DES LOGEMENTS DU STOCK ET DU MARCHÉ

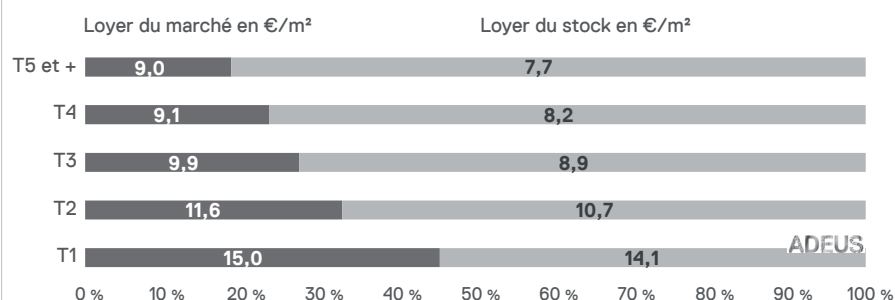
Source : OLL67, 2018, ADEUS



À noter qu'un tel écart est également la conséquence des différences des niveaux de surface entre logements du stock et logements du marché. En effet, les logements du marché sont plus petits que ceux du stock – avec un grand nombre de très petits logements et surtout une très faible proportion de grands et très grands logements.

LOYERS MÉDIANS ET TYPE DE LOGEMENTS DU STOCK ET DU MARCHÉ

Source : OLL67, 2018, ADEUS



PAROLES DE PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

« Les propriétaires doivent se faire à l'idée qu'ils ne conserveront plus jamais un même locataire dans leur logement pour des durées supérieures à 3 ou 6 ans. Aujourd'hui, le turnover est la norme. Les va-et-vient locatifs dans un logement se multiplient. Ils écourtent la durée moyenne d'occupation des locataires et abîment aussi davantage les logements. Les propriétaires doivent accepter d'entreprendre plus de travaux de rénovation que par le passé. Pour cette raison, beaucoup se découragent car ils sont dans l'incapacité de répercuter les coûts supplémentaires liés aux travaux sur les loyers. »

« On constate une ubérisation du marché locatif, le logement devenant un bien de consommation serviciel comme les autres. Le développement d'Airbnb est symptomatique de ce nouveau rapport au logement. Les gens changent de logement plus vite qu'avant. Ils s'en lassent plus vite. Dès que le logement commence à ne plus être totalement frais en termes de peintures ou d'équipements, les locataires souhaitent en changer. Ils veulent systématiquement trouver le logement parfait qui, très vite, ne l'est déjà plus. On observe une rotation beaucoup plus forte dans le parc de logements qu'auparavant. Les locataires sont de plus en plus exigeants, mais aussi de moins en moins impliqués. »

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

- ⇒ Niveaux de loyers des logements du marché en moyenne plus élevés de 1,5 €/m²,
- ⇒ L'IRL jugule l'augmentation des niveaux de loyers du stock,

- ⇒ Un rattrapage des niveaux de loyers des logements nouvellement remis sur le marché,
- ⇒ Les différences entre niveaux de loyers du marché et du stock demeurent faibles.



TYPE DE GESTION

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

Type de gestion	Gestion déléguée	Gestion directe
Surface moyenne (m ²)	61	71
Loyer moyen (€/m ²)	10,0	9,0
Loyer médian (€/m ²)	10,5	9,4
Loyer mensuel moyen (€)	612	635

Source : OLL67, 2018, ADEUS

Les logements gérés directement par les propriétaires représentent 54 % du parc locatif privé. Ils ont des niveaux de loyers moyens globalement moins élevés que ceux gérés par les professionnels.

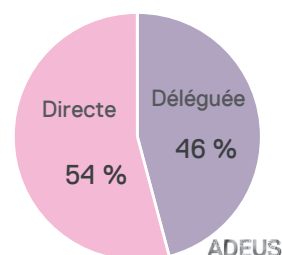
En réalité, le type de gestion ne génère que des écarts de niveaux de loyers marginaux. Ces écarts sont principalement dus à des différences de caractéristiques des logements d'un mode de gestion à l'autre.

Ainsi, si l'on observe plus finement la nature des biens en gestion déléguée, on constate que les professionnels gèrent davantage de petits logements (T1, T2) dont les loyers au m² sont supérieurs à ceux des logements de taille intermédiaire à grande. Inversement, les très grands logements (140 m² et plus) au niveau de loyers plus faibles sont comparativement plus nombreux à être en gestion directe qu'en gestion déléguée, d'où les différences de prix observées entre les deux types de gestion.

À taille équivalente, les loyers des logements en gestion déléguée ne sont que très légèrement supérieurs à ceux des logements en gestion directe. Dans certaines zones et pour certains types de logements, ils présentent même des niveaux de loyers inférieurs à ceux des logements en gestion directe. C'est notamment le cas des petits logements et des logements situés en zone 1.

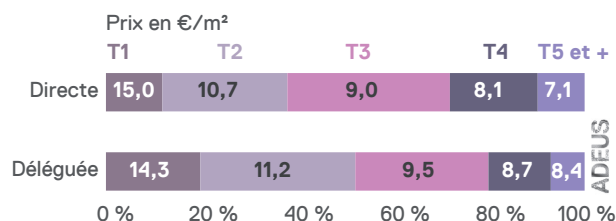
RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE DE GESTION

Source : OLL67, 2018, ADEUS



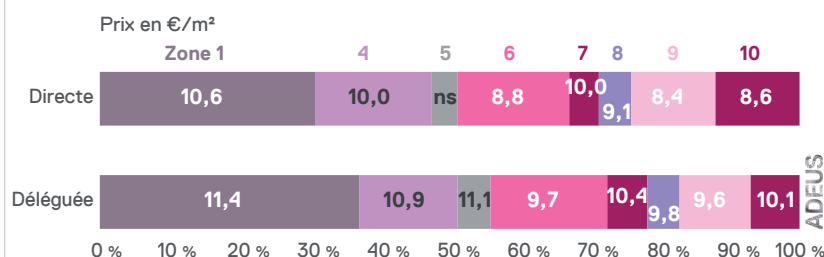
LOYER MENSUEL MOYEN ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE DE GESTION ET PAR TAILLE

Source : OLL67, 2018, ADEUS



LOYER MENSUEL MOYEN PAR M² ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE DE GESTION ET PAR ZONE

Source : OLL67, 2018, ADEUS





PAROLES DE PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

« Les propriétaires sont de moins en moins nombreux à gérer directement leurs logements et ont de plus en plus recours à la gestion déléguée par l'intermédiation d'une agence immobilière. Il y a plusieurs raisons à ce phénomène. D'une part, une telle gestion nécessite un rapport de proximité physique au logement. Cette proximité a tendance à disparaître du fait de rythmes de vie plus mobiles et cosmopolites qu'avant, qui empêchent les propriétaires d'être présents. Elle a aussi été mise à mal par le dispositif Pinel, qui a favorisé l'accession à la propriété de biens concentrés dans les métropoles, souvent situés à distance de leurs propriétaires. Surtout, un nombre croissant de propriétaires se montre aujourd'hui réticent à endosser les responsabilités de gestion ou la charge de la relation avec le locataire, qui peut parfois être conflictuelle. Face à ces problèmes, l'intermédiation offerte par la gestion déléguée est souvent considérée comme une solution. »

NIVEAUX DE LOYERS ET TYPE DE GESTION EN BREF

➔ Loyers médians : **9,4 €/m²** en gestion directe ; **10,5 €/m²** en gestion déléguée. En réalité, le type de gestion semble être un **déterminant marginal des niveaux de loyers par m²** des logements de l'Eurométropole ;

➔ Les **logements en gestion déléguée sont en moyenne plus petits que les logements en gestion directe**. Proportion plus importante de petits et très petits logements, et plus faible de grands et très grands logements en gestion déléguée.

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Des logements récents plus petits, aux loyers et caractéristiques plus homogènes, et plus chers au m²

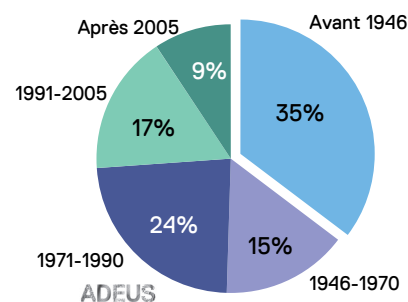
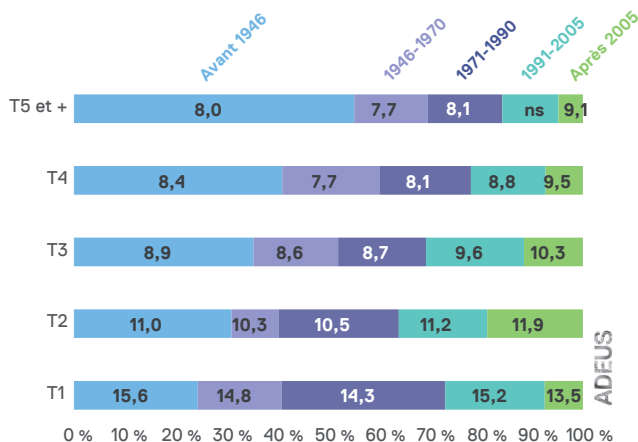
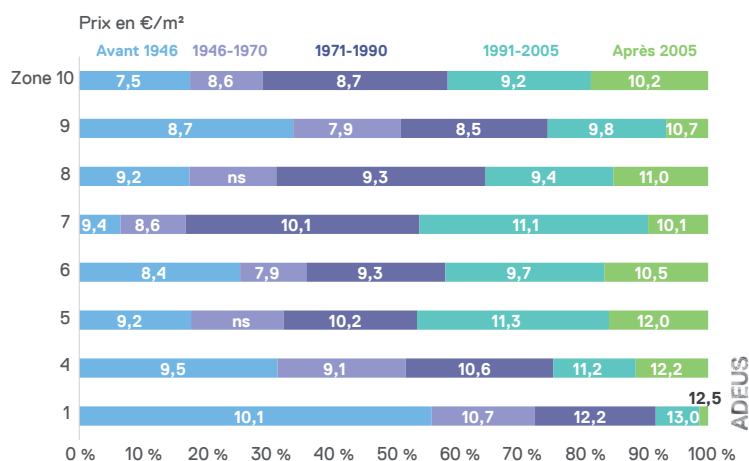
Époque de construction	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Surface moyenne (m ²)	72	72	60	61	61
Loyer moyen (€/m ²)	9,0	8,8	9,6	10,2	10,5
Loyer médian (€/m ²)	9,4	9,2	10,1	10,5	10,9
Loyer mensuel moyen (€)	652	635	573	621	641

Source : OLL67, 2018, ADEUS

Les logements construits avant 1946 dans l'Eurométropole représentent une proportion similaire à la moyenne nationale (23%) ; ceux construits de 1946 à 1970 représentent une proportion supérieure (22%). 46% des logements de l'Eurométropole ont été construits de 1971 à 2005, une proportion très similaire à la moyenne nationale (45%). En revanche, les constructions neuves représentent 6% du parc, une proportion un tiers plus faible que la moyenne nationale (9%).

Il n'est pas possible de décrire avec précision l'âge du parc résidentiel locatif de l'Eurométropole. Cependant, ce dernier semble être encore plus ancien que le parc résidentiel dans son ensemble. 35% des logements collectés par l'OLL ont été construits avant 1946, et 50% avant 1970. Les logements très récents semblent cependant être également plus nombreux – 9% ont été construits après 2005.

Le parc ancien, construit avant 1970, se concentre en zones 1, 4 et 9. Globalement, il rassemble une faible proportion de petits et très petits logements et une forte proportion de grands et très grands logements (T4, T5). L'essentiel de son faible parc de petite taille est concentré en zones 1 et 4.

LOGEMENTS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION
Source : OLL67, 2018, ADEUSRÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION
SELON LA TYPOLOGIE - Source : OLL67, 2018, ADEUSLOYER ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION
SELON LA ZONE AU M² - Source : OLL67, 2018, ADEUS



L'époque allant de 1970 à 2005 est marquée par une production très faible de très grands logements (T5 & +) et au contraire, plus importante de petits logements (T1, T2). Ceci particulièrement dans la zone 7, où la très grande majorité des logements (73 %) ont été construits à ces époques.

Les zones 5, 6, 8 et 10 rassemblent également de fortes proportions de logements moyens (T2, T3) très récents, construits à partir de 2006 et aux loyers par m² en moyenne plus élevés que le reste du parc.

La surreprésentation de T2 et T3 dans le parc très récent s'explique par la conjonction d'avantages fiscaux et de niveaux de rentabilité locative élevés. À l'inverse, les plus petites surfaces, moins demandées lorsqu'elles sont excentrées comme c'est plus souvent le cas dans la construction neuve, affichent de plus faibles loyers.

La construction des T4, T5 & + se raréfie également. Les disponibilités de trésorerie nécessaires à leur construction entraînent, pour ces produits, des rendements moins intéressants pour les investisseurs.

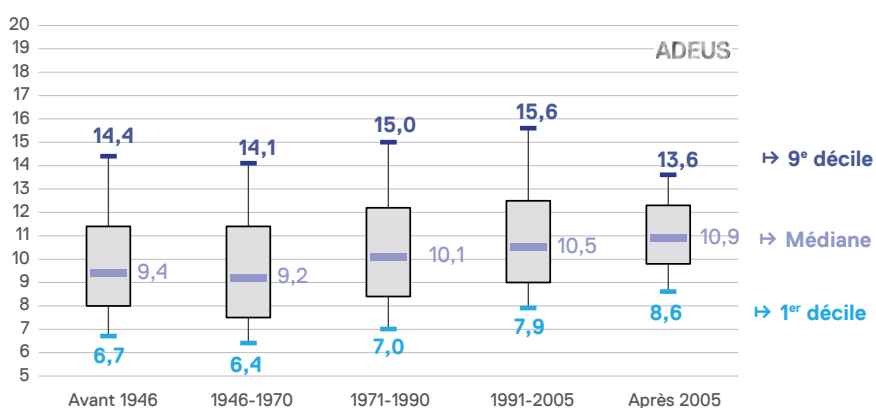
La plus faible diversité des loyers à surface équivalente des logements récents est manifeste.

Une si faible dispersion peut aussi s'expliquer par un effet des avantages fiscaux. Ces derniers plafonnent les loyers d'un nombre important de logements récents. Les valeurs hautes des niveaux de loyers des logements construits après 2005 sont ainsi moins dispersées vers le haut.

Les niveaux de loyers des logements récents sont également moins dispersés vers le bas, du fait de plus faibles disparités en termes d'équipements et de rénovation des logements. Les logements anciens sont en effet plus nombreux à être dégradés, sous-équipés ou à comporter des défauts majeurs.

LOYERS SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION EN €/M²

Source : OLL67, 2018, ADEUS





PAROLES DE PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

« L'exigence des ménages amène un nombre croissant d'entre eux à se détourner de l'ancien et à voir dans les logements neufs l'unique type de logement à même de satisfaire leurs attentes. »

« La construction neuve de ces dernières années, associée aux mesures de défiscalisation des biens, a créé une concurrence entre le marché de l'ancien et du neuf, surtout dans les logements moyens, créant une offre importante en volume, et réduisant l'écart entre niveaux de loyers du neuf et de l'ancien. »

« Si d'importants travaux ne sont pas engagés, les logements anciens sont souvent délaissés par les locataires. Ils restent vacants et se dégradent. Ce cercle vicieux est particulièrement constaté pour les 3 pièces, concurrencés par la construction neuve où les logements de taille intermédiaire sont énergétiquement optimisés. À l'inverse, les petites surfaces anciennes, majoritairement situées dans l'hyper-centre et prisées par les étudiants et jeunes actifs ne connaissent pas la crise. Les grands et très grands logements anciens, en meilleur état d'entretien sont, eux aussi, moins impactés. »

« On observe une rotation plus forte dans notre portefeuille de logements neufs. Ces logements, dont le loyer est plafonné, accueillent des franges plus modestes, voire précaires de la population, aux trajectoires de vie plus instables dans la durée et l'espace, moins sédentarisées. D'une certaine manière, on peut dire que ces logements répondent aux missions du logement social, mais dans le parc privé. »

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION ET NIVEAUX DE LOYERS DES LOGEMENTS EN BREF

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



Conclusion

À l'échelle de l'Eurométropole, les analyses des données collectées en 2018 permettent d'identifier les principaux paramètres déterminant les niveaux de loyers du parc locatif privé. Plus que le type de gestion, ce sont l'ancienneté d'emménagement, la période de construction, mais aussi et surtout la surface et la localisation qui semblent en être les principaux déterminants.

Plus intéressant, ces données permettent d'observer trois phénomènes récents particulièrement importants concernant l'évolution de l'offre et de la demande de logements locatifs.

Premièrement, en raison de la construction récente particulièrement marquée de logements moyens (T3) encouragée par les avantages fiscaux, les plus petits logements et, dans une moindre mesure, les plus grands logements pourraient être l'objet d'un accroissement de la pression sur l'offre et d'un renchérissement important de leurs niveaux de loyers. Ce phénomène a pu être observé plus en détail dans l'analyse des niveaux de loyers extrêmement élevés des plus petits logements de l'Eurométropole.

Deuxièmement, les différentes analyses convergent pour mettre en exergue une pression de la demande locative particulièrement élevée dans les quartiers centraux.

Troisièmement, la dispersion des niveaux de loyers selon leur époque de construction fait apparaître des niveaux de loyers certes plus élevés au sein des logements les plus récents, mais aussi de grands écarts parmi les logements plus anciens.

Ces constats suggèrent ainsi l'existence d'une tension croissante entre offre et demande pour ces types de logements et la nécessité d'une attention particulière des politiques publiques locales en matière de régulation ou de développement d'une offre locative nouvelle.





OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU BAS-RHIN - RÉSULTATS 2018

Annexes récapitulatives

TABLEAU 1 : DÉTAIL PAR TYPOLOGIE SELON LES ZONES

Source : OLL67, 2018, ADEUS

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Ensemble					
Loyer moyen (€/m²)	14,2	10,8	9,0	8,5	7,8
Surface habitable moyenne (m²)	27	48	72	93	131
1 ^{er} quartile (€/m²)	12,6	9,8	8,0	7,3	6,5
Loyer médian (€/m²)	14.5	11.0	9.2	8.4	8.0
3 ^{ème} quartile (€/m²)	17,0	12,3	10,3	9,7	9,4
Nombre d'observations	2 688	4 202	3 752	1 652	705
ZONE 1					
Loyer moyen (€/m²)	15,3	11,6	9,8	9,1	8,1
Surface habitable moyenne (m²)	26	47	74	96	140
1 ^{er} quartile (€/m²)	13,6	10,4	8,6	8,0	6,9
Loyer médian (€/m²)	15.7	11.8	9.7	9.0	8.3
3 ^{ème} quartile (€/m²)	18,7	13,4	11,2	10,1	9,5
Nombre d'observations	1 419	1 473	1 221	641	385
ZONE 4					
Loyer moyen (€/m²)	13,8	10,7	9,0	8,2	9,0
Surface habitable moyenne (m²)	27	48	71	90	115
1 ^{er} quartile (€/m²)	12,4	9,8	8,0	9,3	10,3
Loyer médian (€/m²)	14.0	10.9	9.3	8.0	8.9
3 ^{ème} quartile (€/m²)	16,0	12,2	10,3	9,5	11,5
Nombre d'observations	638	755	559	274	67
ZONE 5					
Loyer moyen (€/m²)	ns	10,9	10,0	9,7	ns
Surface habitable moyenne (m²)	ns	50	72	95	ns
1 ^{er} quartile (€/m²)	ns	10,1	8,7	8,0	ns
Loyer médian (€/m²)	ns	10.8	10.3	9.0	ns
3 ^{ème} quartile (€/m²)	ns	12,7	11,4	11,1	ns
Nombre d'observations	ns	146	142	66	ns
ZONE 6					
Loyer moyen (€/m²)	12,8	10,3	8,5	7,6	ns
Surface habitable moyenne (m²)	29	47	70	88	ns
1 ^{er} quartile (€/m²)	11,5	9,2	7,5	6,8	ns
Loyer médian (€/m²)	13.2	10.4	8.7	7.8	ns
3 ^{ème} quartile (€/m²)	15,0	11,6	9,6	8,8	ns
Nombre d'observations	263	727	649	192	ns



	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
ZONE 7					
Loyer moyen (€/m²)	13.2	10.3	9.6	8.9	ns
Surface habitable moyenne (m²)	27	49	70	88	ns
1 ^{er} quartile (€/m²)	11.9	9.5	8.6	8.1	ns
Loyer médian (€/m²)	14.0	10.6	9.8	8.6	ns
3 ^{ème} quartile (€/m²)	16.0	11.9	10.7	10.0	ns
Nombre d'observations	147	284	215	95	ns
ZONE 8					
Loyer moyen (€/m²)	ns	10.6	8.8	8.2	ns
Surface habitable moyenne (m²)	ns	49	72	93	ns
1 ^{er} quartile (€/m²)	ns	9.9	7.8	6.8	ns
Loyer médian (€/m²)	ns	10.7	9.2	8.3	ns
3 ^{ème} quartile (€/m²)	ns	11.8	9.9	9.0	ns
Nombre d'observations	46	196	191	72	ns
ZONE 9					
Loyer moyen (€/m²)	12.5	10.2	8.2	7.9	ns
Surface habitable moyenne (m²)	28	48	71	88	ns
1 ^{er} quartile (€/m²)	11.1	9.1	6.9	6.7	ns
Loyer médian (€/m²)	12.9	10.3	8.3	7.9	ns
3 ^{ème} quartile (€/m²)	14.0	11.5	9.7	8.9	ns
Nombre d'observations	92	383	448	161	ns
ZONE 10					
Loyer moyen (€/m²)	12.7	10.2	9.1	8.0	7.2
Surface habitable moyenne (m²)	32	50	72	98	138
1 ^{er} quartile (€/m²)	11.8	9.2	8.2	6.8	6.2
Loyer médian (€/m²)	12.2	10.4	9.1	8.0	7.0
3 ^{ème} quartile (€/m²)	14.4	12.0	10.1	9.5	8.8
Nombre d'observations	51	238	327	151	76

ns : non significatif



OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU BAS-RHIN - RÉSULTATS 2018

TABLEAU 2 : DÉTAIL PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION SELON LES ZONES

Source : OLL67, 2018, ADEUS

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Ensemble					
Loyer moyen (€/m ²)	9,0	8,8	9,6	10,2	10,5
Surface habitable moyenne (m ²)	72	72	60	61	61
1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,0	7,5	8,4	9,0	9,8
Loyer médian (€/m²)	9,4	9,2	10,1	10,5	10,9
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	11,4	11,4	12,2	12,5	12,3
Nombre d'observations	4 024	2 035	2 661	1 974	2 305
ZONE 1					
Loyer moyen (€/m ²)	9,6	10,0	11,6	12,5	12,3
Surface habitable moyenne (m ²)	73	62	49	59	49
1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,6	9,0	10,6	11,2	11,4
Loyer médian (€/m²)	10,1	10,7	12,2	13,0	12,5
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	12,6	13,7	15,1	15,3	13,8
Nombre d'observations	2 725	1 095	816	395	108
ZONE 4					
Loyer moyen (€/m ²)	9,2	9,1	9,7	10,9	11,6
Surface habitable moyenne (m ²)	64	72	54	54	48
1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,0	7,7	9,1	9,9	11,0
Loyer médian (€/m²)	9,5	9,1	10,6	11,2	12,2
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	10,9	11,1	12,5	14,0	13,3
Nombre d'observations	452	464	414	268	695
ZONE 5					
Loyer moyen (€/m ²)	9,2	ns	10,0	11,2	12,1
Surface habitable moyenne (m ²)	71	ns	70	65	71
1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,0	ns	9,2	10,3	11,1
Loyer médian (€/m²)	9,2	ns	10,2	11,3	12,0
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	11,0	ns	11,5	13,6	14,0
Nombre d'observations	70	ns	97	131	87
ZONE 6					
Loyer moyen (€/m ²)	8,1	7,6	9,0	9,4	9,9
Surface habitable moyenne (m ²)	71	77	60	57	59
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,2	6,8	7,9	8,4	9,2
Loyer médian (€/m²)	8,4	7,9	9,3	9,7	10,5
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	9,5	9,6	10,9	11,8	11,7
Nombre d'observations	266	127	391	433	661



	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
ZONE 7					
Loyer moyen (€/m²)	9,6	8,3	9,6	10,6	9,8
Surface habitable moyenne (m²)	61	76	56	56	67
1 ^{er} quartile (€/m²)	8,2	7,0	8,6	9,6	8,6
Loyer médian (€/m²)	9,4	8,6	10,1	11,1	10,1
3 ^{ème} quartile (€/m²)	11,3	10,0	12,2	12,8	11,1
Nombre d'observations	53	76	277	229	142
ZONE 8					
Loyer moyen (€/m²)	7,5	ns	8,9	9,1	10,5
Surface habitable moyenne (m²)	92	ns	68	67	57
1 ^{er} quartile (€/m²)	7,7	ns	7,7	8,3	10,0
Loyer médian (€/m²)	9,2	ns	9,3	9,4	11,0
3 ^{ème} quartile (€/m²)	10,0	ns	10,9	10,7	12,0
Nombre d'observations	51	ns	166	105	167
ZONE 9					
Loyer moyen (€/m²)	8,4	7,8	8,2	9,4	10,3
Surface habitable moyenne (m²)	68	74	64	60	67
1 ^{er} quartile (€/m²)	7,5	6,4	7,2	8,8	10,0
Loyer médian (€/m²)	8,7	7,9	8,5	9,8	10,7
3 ^{ème} quartile (€/m²)	10,3	10,4	9,8	10,6	12,0
Nombre d'observations	304	116	266	246	189
ZONE 10					
Loyer moyen (€/m²)	7,1	7,9	8,4	9,2	9,9
Surface habitable moyenne (m²)	92	89	81	76	75
1 ^{er} quartile (€/m²)	6,4	6,7	7,8	8,4	9,3
Loyer médian (€/m²)	7,5	8,6	8,7	9,2	10,2
3 ^{ème} quartile (€/m²)	9,4	10,4	10,0	10,8	11,1
Nombre d'observations	103	83	234	167	256



OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU BAS-RHIN - RÉSULTATS 2018

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

Source : OLL67, 2018, ADEUS

	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)	10,6	10,1	9,3	8,9	7,6
Surface habitable moyenne (m²)	57	62	72	71	82
1 ^{er} quartile (€/m²)	9,3	8,9	8,3	7,9	6,6
Loyer médian (€/m²)	11,0	10,4	9,6	9,1	8,0
3 ^{ème} quartile (€/m²)	13,1	12,5	10,9	10,7	9,6
Nombre d'observations	4 155	4 387	2 140	1 023	1 294
ZONE 1					
Loyer moyen (€/m²)	11,4	10,9	9,9	10,1	8,0
Surface habitable moyenne (m²)	54	59	75	67	91
1 ^{er} quartile (€/m²)	10,2	9,5	8,8	8,9	6,9
Loyer médian (€/m²)	12,0	11,5	10,2	10,7	8,4
3 ^{ème} quartile (€/m²)	15,1	14,4	12,0	12,2	10,1
Nombre d'observations	1 712	1 691	848	368	520
ZONE 4					
Loyer moyen (€/m²)	10,7	10,2	9,5	9,0	7,7
Surface habitable moyenne (m²)	55	58	64	69	67
1 ^{er} quartile (€/m²)	9,6	8,9	8,8	7,8	6,5
Loyer médian (€/m²)	11,1	10,6	9,9	9,2	7,8
3 ^{ème} quartile (€/m²)	13,0	12,5	10,9	10,2	10,2
Nombre d'observations	839	752	316	163	223
ZONE 5					
Loyer moyen (€/m²)	10,5	10,8	10,7	ns	ns
Surface habitable moyenne (m²)	64	70	72	ns	ns
1 ^{er} quartile (€/m²)	8,9	9,5	9,6	ns	ns
Loyer médian (€/m²)	11,1	10,7	10,8	ns	ns
3 ^{ème} quartile (€/m²)	13,4	12,4	12,7	ns	ns
Nombre d'observations	112	160	65	ns	ns
ZONE 6					
Loyer moyen (€/m²)	9,8	9,3	8,7	8,3	7,5
Surface habitable moyenne (m²)	56	61	68	66	73
1 ^{er} quartile (€/m²)	8,5	8,3	7,7	7,0	6,6
Loyer médian (€/m²)	10,1	9,5	9,3	8,4	7,6
3 ^{ème} quartile (€/m²)	11,7	10,9	10,3	9,9	9,0
Nombre d'observations	555	687	331	152	153



	Moins d'un an	De 1 à 2 ans	De 3 à 5 ans	De 6 à 9 ans	Plus de 10 ans
ZONE 7					
Loyer moyen (€/m²)	10,3	9,8	9,7	9,6	9,4
Surface habitable moyenne (m²)	54	57	60	58	71
1 ^{er} quartile (€/m²)	9,1	9,1	8,5	8,4	8,0
Loyer médian (€/m²)	10,7	10,7	10,0	10,0	9,8
3 ^{ème} quartile (€/m²)	13,0	12,2	11,7	12,0	10,9
Nombre d'observations	232	253	146	76	70
ZONE 8					
Loyer moyen (€/m²)	9,8	9,3	8,7	ns	ns
Surface habitable moyenne (m²)	68	66	73	ns	ns
1 ^{er} quartile (€/m²)	8,9	8,6	7,8	ns	ns
Loyer médian (€/m²)	10,4	10,0	8,9	ns	ns
3 ^{ème} quartile (€/m²)	11,2	11,4	10,0	ns	ns
Nombre d'observations	150	193	108	ns	ns
ZONE 9					
Loyer moyen (€/m²)	9,8	9,1	8,6	8,0	7,3
Surface habitable moyenne (m²)	57	63	71	71	74
1 ^{er} quartile (€/m²)	8,8	8,1	7,4	6,6	6,4
Loyer médian (€/m²)	10,4	9,2	8,9	8,1	7,7
3 ^{ème} quartile (€/m²)	11,9	11,1	10,4	9,6	8,9
Nombre d'observations	330	343	174	109	165
ZONE 10					
Loyer moyen (€/m²)	9,5	9,5	8,7	8,2	6,9
Surface habitable moyenne (m²)	68	76	83	90	96
1 ^{er} quartile (€/m²)	8,6	8,8	7,7	7,4	5,9
Loyer médian (€/m²)	10,0	10,0	8,9	8,7	7,1
3 ^{ème} quartile (€/m²)	11,2	10,8	10,2	9,3	8,8
Nombre d'observations	225	308	152	77	81

ns : non significatif



CLÉ MÉTHODOLOGIQUE

La boîte à moustaches :

La dispersion des loyers, dans un premier temps, s'apprécie grâce à la médiane qui nous donne la valeur centrale, puis grâce aux quartiles et aux déciles qui nous indique 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 influencent fortement les niveaux de prix : nombre de pièces, ancienneté d'occupation, époque de construction, type de logements, mode de gestion, localisation.

Le nuage de points :

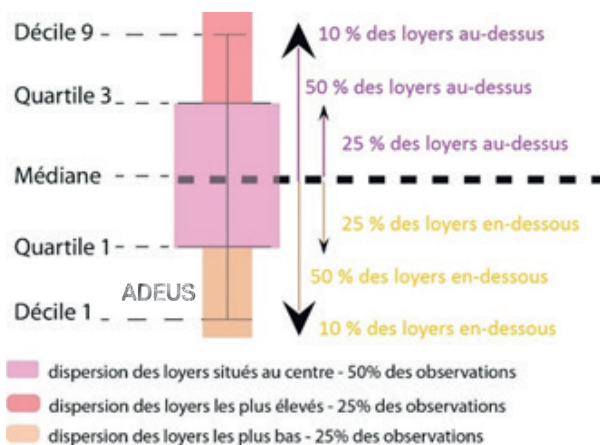
La dispersion des loyers au m² peut également s'observer à l'aide d'un nuage de points.

L'analyse s'effectue en plusieurs étapes. On observe d'abord la dispersion verticale et horizontale des points. Ci-contre, plus la dispersion horizontale est importante, plus les surfaces des logements sont inégales. Plus la dispersion verticale est importante, plus les niveaux de loyers au m² sont inégaux, à surface équivalente.

Ensuite, on regarde si le paramètre placé en axe des abscisses a une incidence sur le niveau de dispersion vertical des points. Ici, plus un logement est petit, plus son niveau moyen de loyer en €/m² est élevé.

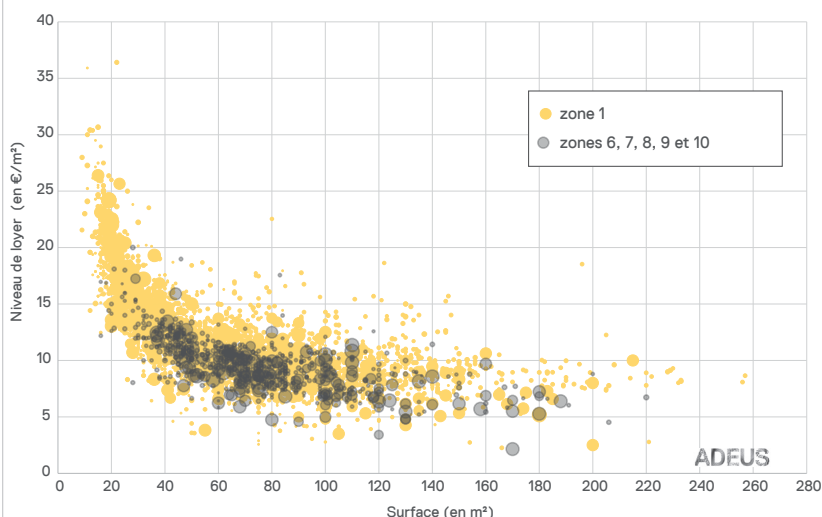
Enfin, si le graphique comporte plusieurs séries de points, on observe les différences de dispersion entre ces dernières. Ici, les logements de petite surface sont proportionnellement plus nombreux dans la zone 1 que dans les autres zones. À surface équivalente, leurs niveaux de loyers par m² sont plus élevés et plus dispersés.

Afin de tenir compte des biais d'échantillonnage du parc de logements ici observé, une pondération construite par l'ANIL a été appliquée à chaque logement du nuage. Toute interprétation doit donc tenir compte du fait que plus le rayon du cercle d'un point est important, plus le logement a un poids statistique important dans le calcul des résultats.



Source : ADEUS

DISPERSION DES LOYERS DES LOGEMENTS SELON LEUR SURFACE ET LOCALISATION - Source : OLL67, 2018, ADEUS





Bibliographie

Les notes de l'ADEUS n°260, février 2018. *Quelle offre en locatif privé accessible aux ménages modestes de l'Eurométropole ?* http://www.adeus.org/productions/les-notes-de-ladeus-ndeg260-habitat/files/note-260_oll_2016-web-1.pdf

Les expertises de l'ADEUS, juin 2018. *Observatoire local des loyers du Bas-Rhin*. <http://www.adeus.org/productions/observatoire-local-des-loyers-du-bas-rhin-resultat-2017>

ADEME, ObSoCo et Chronos, Observatoire des mobilités émergentes (2017). *Partages, multimodalité, report modal, connexion généralisée... Comment les Français réinventent-ils leurs pratiques de mobilité ?* <https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/observatoire-mobilites-emergentes-2017-synthese.pdf>

Légifrance. Arrêté du 10 avril 1974 relatif à l'isolation thermique et au réglage automatique des installations de chauffage dans les bâtiments d'habitation. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000853955>

Légifrance. Arrêté du 5 avril 1988 relatif aux équipements et aux caractéristiques thermiques des bâtiments d'habitation. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000322499&categorieLien=id>

Légifrance. Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, version consolidée du 16 avril 2019. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000159413>

Daguet F. (2017). *Des ménages toujours plus nombreux, toujours plus petits*. INSEE Première, note n° 1 663. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3047266>

Davezies, L., & Estèbe, P. (2015). *Les nouveaux territoires de la croissance : vers un retournement historique de la géographie économique ?* Rapport d'étude pour le compte de l'Institut caisse des dépôts pour la recherche et du PUCA. Observatoire de l'économie et des institutions locales.

Ghorra-Gobin, C. (2014). *La métropolisation en question*. Presses Universitaires de France.

Gilly, J. P., et Torre, A. (2000). *Dynamiques de proximité*. L'Harmattan.

INSEE Bases de données (2018). *Logements et résidences principales en 2015 – Recensement de la population*. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3564300?sommaire=3561690>

INSEE Chiffres-clés (2017). *Dépenses et taux d'effort en logement en 2013*. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2492224>

INSEE Dossier Grand Est (2019). *Construction de logements, prix du foncier et de l'immobilier dans le Grand Est*. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3743808?sommaire=3744044>

INSEE Première, note n° 1 350 (2011). Gallot Ph., Leprévost E. et Rougerie C. *Prix des logements anciens et loyers entre 2000 et 2010*. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1281032>

INSEE Références (2017). *Les conditions de logement en France, édition 2017*. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586026?sommaire=2586377>



L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise

Directrice de publication : **Anne Pons**, Directrice générale de l'ADEUS
Équipe projet : **Magali Biset**, **Lucile Weill-Barillet** (cheffes de projet OLL),
Alexandra Chamroux, **Stéphane Martin**, **Pierre Reibel**, **Sinje Starck**,
Olivia Stoeckle, **Jean Vannière**, et **Samuel Jablon** (chef de projet ODH)
PTP 2019 - N° projet : 1.2.1.4
Mise en page : **Sophie Monnin**
© ADEUS - Juin 2019
Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
sur le site de l'ADEUS www.adeus.org