



RÉSEAU EXPÉRIMENTAL D'OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU BAS-RHIN RÉSULTATS 2015

MARS 2016



Réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers



OBSERVATOIRE DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT

Observatoire Local des Loyers du Bas Rhin Résultats 2015

Périmètre Eurométropole de Strasbourg + Achenheim¹

Propos introductifs :

- **Contexte, démarche, périmètre**

Engagée depuis de nombreuses années dans les questions d'observation des loyers du parc privé, l'Agence de développement et d'urbanisme de Strasbourg (ADEUS) a été désignée par l'ensemble de ses partenaires pour mener à bien la démarche d'expérimentation de mise en place d'un Observatoire Local des Loyers (OLL), portée par le Ministère du Logement et animée par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) et l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP). Ce nouveau dispositif, qui remplace l'Enquête Loyers telle qu'elle préexistait, s'inscrit dans un réseau national et a pour objectif d'améliorer la connaissance du parc locatif privé grâce à des informations complètes et homogènes sur l'ensemble du territoire national.

Ainsi, fin 2012, le territoire du Bas Rhin a été retenu parmi les 19 territoires pilotes.

En 2015, le périmètre d'observation porte sur l'Eurométropole de Strasbourg et Achenheim. Ce dernier a vocation, à terme, à s'élargir à l'ensemble du Bas Rhin.

- **Méthodologie**

Sur quoi porte l'observatoire ?

L'observatoire local des loyers collecte des données portant sur les logements du parc locatif privé.

Les données collectées par l'observatoire visent à éclairer la connaissance des loyers (hors charges, niveaux et à terme évolution) tout en étant le plus représentatif possible de tous les segments du parc locatif privé, que ce soit en termes :

- de caractéristiques de logements :
 - type de logement : individuel ou collectif
 - nombre de pièces,
 - époque de construction,
 - etc.
- de localisation,
- d'ancienneté d'emménagement du locataire,
- de type de location (logement loué vide ou meublé)
- de mode de gestion :

¹ Par soucis de simplification, nous parlerons dans ce document d'un périmètre d'observation portant sur l'Eurométropole de Strasbourg

Réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers

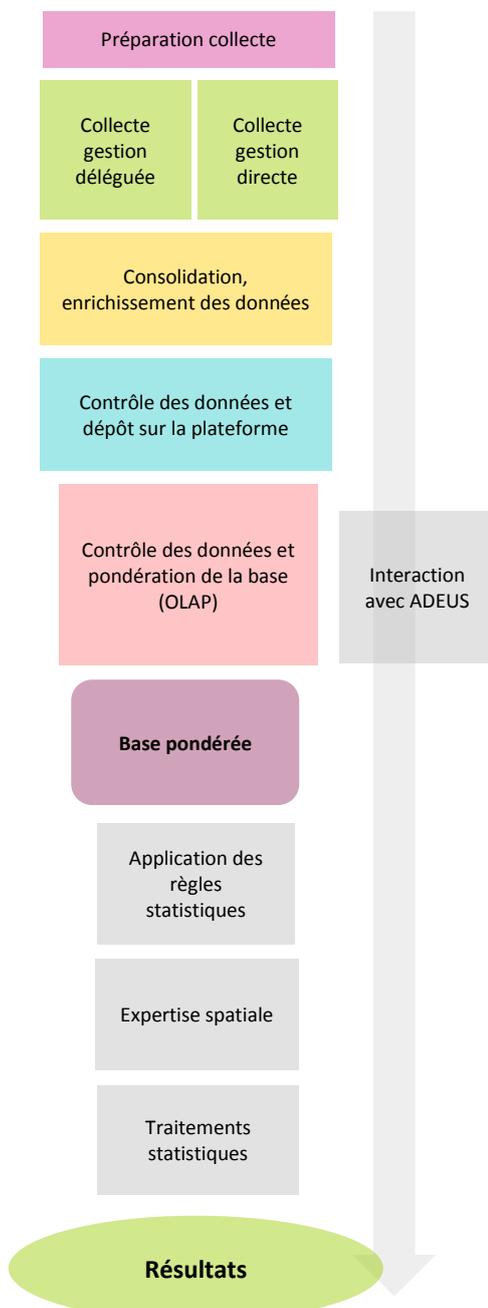
- logement en gestion déléguée (gestion locative assurée par un professionnel : agences immobilières, administrateurs de biens, personnes morales, etc.),
- logement en gestion directe (gestion locative assurée directement par le propriétaire).

Comment les informations sont-elles collectées ?

Plusieurs modes de collecte sont utilisés.

Dans le cas de logements en gestion déléguée, le transfert de fichier des professionnels est privilégié. Les logements en gestion directe font eux l'objet d'une enquête classique, le plus souvent téléphonique, auprès des propriétaires ou le cas échéant auprès du locataire.

Quel travail de consolidation de la base collectée ?



Après la phase de collecte, puis de premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données effectué par l'OLL, l'observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée en 2015 par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP). L'OLAP garantit, dès lors, la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles strictes validées par un comité scientifique indépendant.

Les traitements effectués sur l'échantillon de collecte ont pour objectif de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données, de les enrichir, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources, de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour, le centre de traitement met à disposition de l'observatoire les données ainsi redressées et enrichies en vue de leur traitement, de leur exploitation et de leur diffusion locale.

Pour garantir la justesse et la précision des résultats, le nombre d'enquêtes nécessaires pour effectuer des traitements sur la base de données pondérée (avec redressement) et donc obtenir des résultats doit être supérieur à un minimum fixé par le centre de traitement, en fonction notamment de la dispersion des loyers. C'est ce qui peut expliquer l'absence de certains résultats, car les effectifs obtenus via la collecte ne permettent pas toujours d'être totalement représentatif du parc existant. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

La méthodologie de collecte, les règles statistiques de traitement des données, et les règles d'utilisation et de diffusion des résultats sont encadrées par le comité scientifique et partagée par l'ensemble des observatoires du réseau.

- Structure de la collecte effective

Réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers

En 2015, 9 703 logements ont été collectés, dont 8 634 en gestion déléguée et 1 069 en gestion directe.

Répartition de la collecte selon le zonage

Zones	Références collectées
z1	4 641
z2	1 591
z3	1 102
z4	1 795
z5	574

Répartition de la collecte selon l'époque de construction

Epoque de construction	Références collectées
avant 1946	2 008
entre 1946 et 1970	1 899
entre 1971 et 1990	2 972
après 1990	2 824

Répartition de la collecte selon l'ancienneté d'emménagement

Ancienneté d'emménagement	Références collectées
avant 2005 (10 ans et +)	2 021
en 2005-2008 (6- 10 ans)	1 419
2009-2011(3-6 ans)	2 001
2012-2013 (1-3 ans)	2 391
en 2014 (moins d'1 an)	1 871

Répartition de la collecte selon le type de logement

Type de logement	Références collectées
collectif	9 601
individuel	102

Répartition de la collecte selon le nombre de pièces

Nombre de pièces	Références collectées
1 pièce	1 993
2 pièces	3 311
3 pièces	2 762
4 pièces et +	1 637

Répartition de la collecte selon le type de location

Type de location	Références collectées
vides	9 545
meublés	158

Cette collecte d'informations² a fait l'objet d'un traitement par l'OLAP : élimination des doublons et application d'un coefficient de pondération. Aussi, les résultats qui suivent portent sur la base de données retravaillée par l'OLAP, constituée de 9 539 logements locatifs privés loués vides³ (sur 76 167 existants, soit un taux de sondage dans le parc locatif privé loué vide de 12,5%), dont 1 042 en gestion directe et 8 497 en gestion déléguée. Le nombre de références traitées sera systématiquement mis en évidence pour chaque variable d'analyse.

1) Présentation du périmètre observé

Un périmètre lié au contexte législatif ...

² Cf. Annexe : Questionnaire

³ Le traitement des données porte uniquement sur les logements loués vides, l'insuffisance de références collectées pour les meublés ne permettant pas une précision suffisante des résultats.

Réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers

Le périmètre d'observation des loyers répond, dans un premier temps, au contexte législatif. En effet, le décret relatif à loi ALUR définit les périmètres des territoires en zone tendue qui devront être dotés d'un OLL.

...qui répond au principe de réalité territoriale

Affiné avec les partenaires locaux, le périmètre et son découpage prennent en compte une réalité territoriale et fait sens au regard des dynamiques à l'œuvre. Les zones définies s'appuient au préalable sur un découpage infra communal (IRIS) utilisé dans le cadre de l'enquête loyers.

... tout en respectant les besoins de représentativité statistique

Le périmètre retenu doit également répondre à un objectif de représentativité statistique et détenir un volume de logements locatifs privés assez important pour permettre la cohérence et la justesse des résultats.

En prenant en considération ces critères, le périmètre d'observation est, en 2015, composé de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) et de la commune d'Achenheim, découpé en 5 zones :

- La **zone 1** (hyper centre) et **2** (Robertsau, Neudorf) correspondent aux quartiers centraux de Strasbourg. Ils comptent, en outre, une forte présence de petits logements (notamment étudiants). Le bâti ancien a connu des vagues successives de réhabilitation et est, dans l'ensemble, très attractif pour les locataires. Les zones 1 et 2 bénéficient d'une image très valorisée et présentent, par conséquent, les loyers les plus élevés de l'Eurométropole.
- La **zone 3** (Strasbourg quartiers Ouest, Neuhof, Port du Rhin) englobe les grands quartiers d'habitat social. Le parc locatif privé se situe dans un contexte de grande proximité du locatif social. De ce fait, elle compte les loyers privés parmi les moins élevés de Eurométropole strasbourgeoise.
- Hétérogène, la **zone 4** représente les communes urbaines de l'Eurométropole de Strasbourg (Schilitigheim, Bischheim, Hoenheim) positionnées sur un tissu au passé industriel et caractérisées par l'importance de l'accession sociale à la propriété. Cette zone comprend également les communes urbaines d'Illkirch-Graffenstaden, Lingolsheim, Ostwald et Eckbolsheim. Leur parc de logements est relativement hétérogène, avec un héritage important de logements anciens de type pavillonnaire et un développement parfois très rapide du locatif privé sur ces vingt dernières années.
- La **zone 5** englobe l'ensemble des petites communes de l'Eurométropole strasbourgeoise, ainsi qu'Achenheim. Elle compte un parc relativement homogène constitué principalement de maisons individuelles occupées, souvent, par leurs propriétaires. Le locatif privé s'y est développé tardivement sous des formes assez homogènes, avec la particularité de compter, proportionnellement, beaucoup de grands logements (les petits ménages y sont donc peu présents).

Réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers

Représentation cartographique du périmètre OLL 2015 (5 zones) :

Eurométropole de Strasbourg (28 communes) + Achenheim

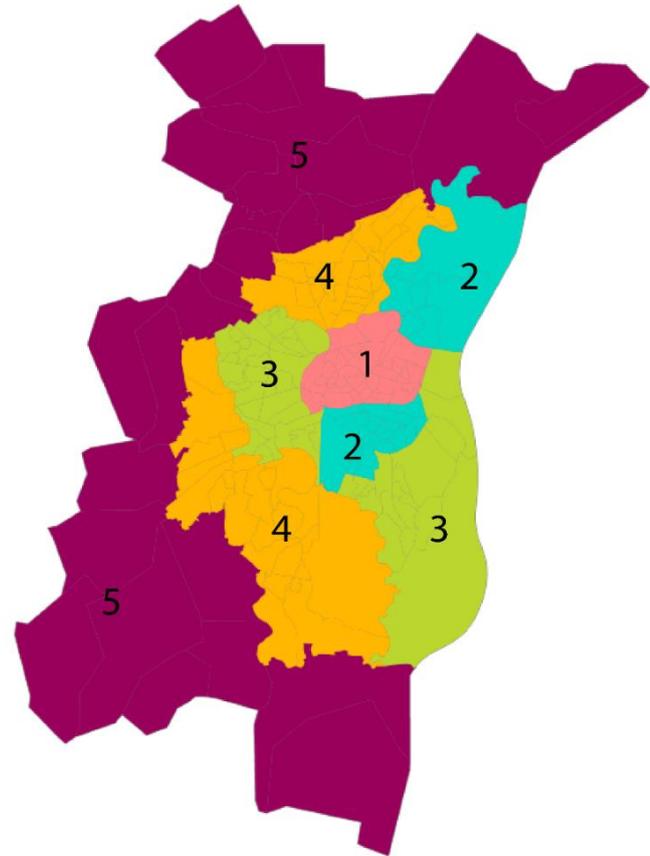
Zone 1  : hypercentre

Zone 2  : Robertsau/Neudorf

Zone 3  : Strasbourg quartiers Ouest, Neuhof, Port du Rhin

Zone 4  : Illkirch-Graffenstaden, Eckbolsheim, Lingolsheim, Ostwald, Bischeim, Hoenheim, Schiltigheim

Zone 5  : Blaesheim, Eckwersheim, Entzheim, Eschau, Fegersheim, Geipolsheim, Holtzheim, La Wantzenau, Lampertheim, Lipsheim, Mittelhausbergen, Mundolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Oberschaeffolsheim, Plobsheim, Reichstett, Souffelweyersheim, Vendenheim, Wolfisheim + Achenheim



Le parc locatif privé dans le périmètre observé

Le parc locatif privé en 2012

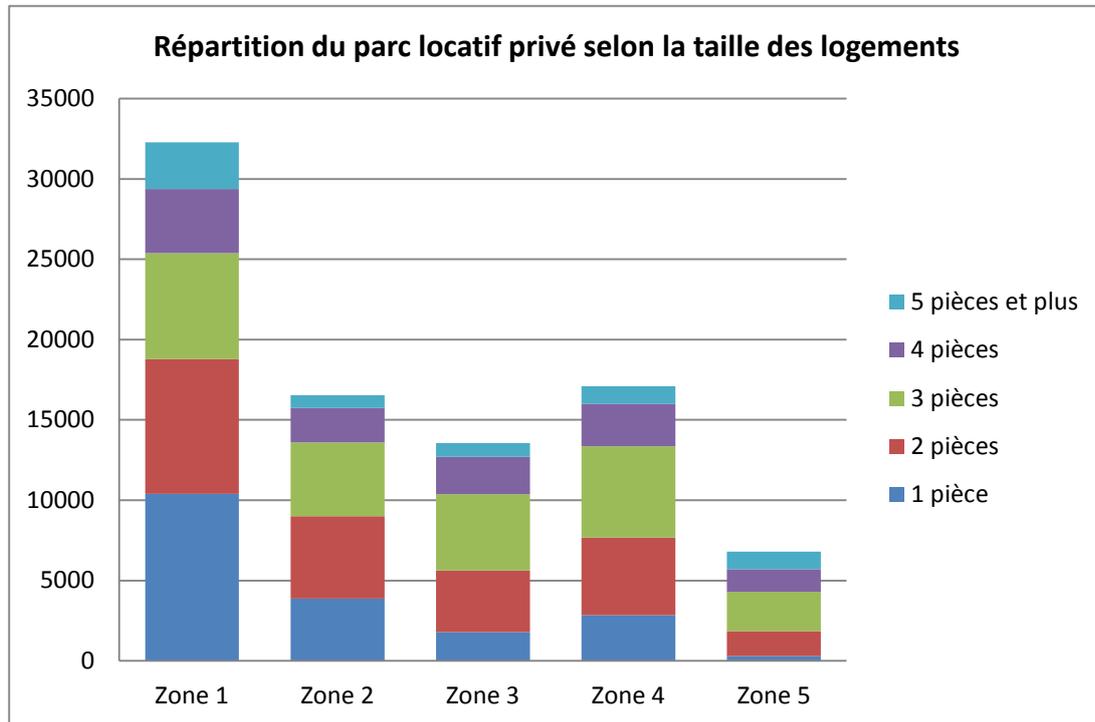
ADEUS

Zones géographiques	Nombre de logements locatifs privés	Part par rapport à l'ensemble des logements locatifs privés du périmètre OLL 2015	Part de logements locatifs privés de type maison	Part de logements locatifs privés loués meublés
Strasbourg (Zones 1,2,3)				
Quartiers centraux (Zone 1)	32 273	37%	1%	18%
Robertsau, Neudorf (Zone 2)	16 529	19%	3%	12%
Quartiers Ouest, Neuhof, Port du Rhin (Zone 3)	13 564	16%	4%	6%
Communes urbaines (Zone 4)				
Illkirch-Graffenstaden, Eckbolsheim, Lingolsheim, Ostwald, Bischeim, Hoenheim, Schiltigheim	17 094	20%	7%	8%
Petites communes (Zone 5)				
Blaesheim, Eckwersheim, Entzheim, Eschau, Fegersheim, Geipolsheim, Holtzheim, La Wantzenau, Lampertheim, Lipsheim, Mittelhausbergen, Mundolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Oberschaeffolsheim, Plobsheim, Reichstett, Souffelweyersheim, Vendenheim, Wolfisheim, Achenheim	6 808	8%	20%	3%
Total périmètre OLL 2015	86 267	100%	4%	12%

Source : INSEE – RP 2012

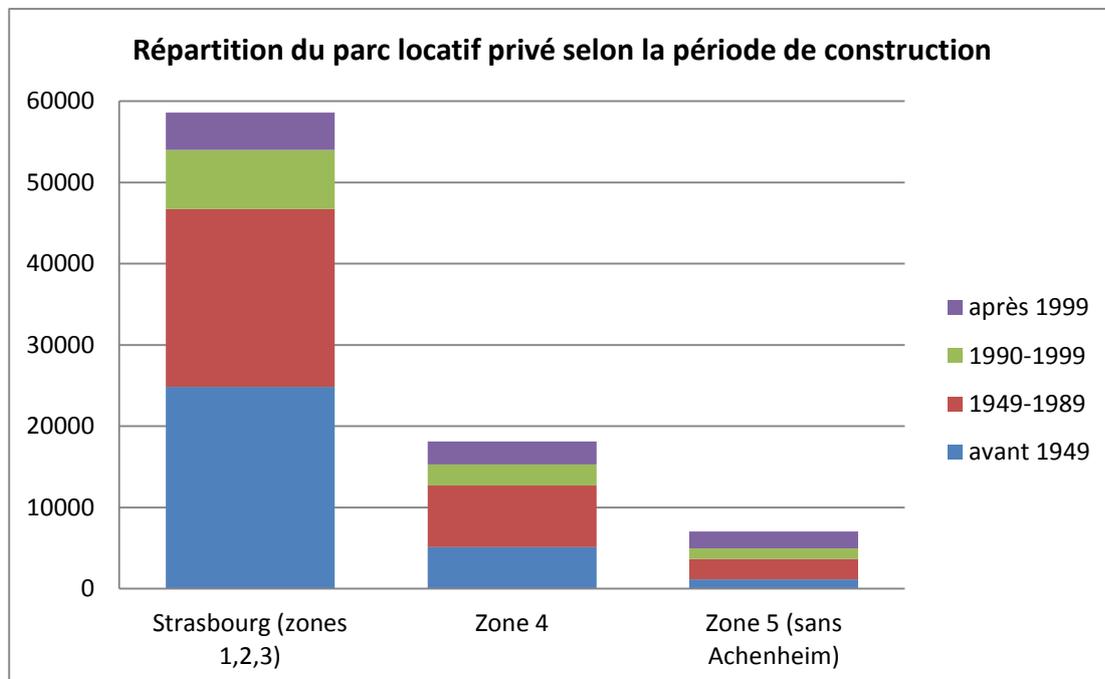
Réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers

Répartition du parc locatif privé selon la taille des logements en 2012



Source : INSEE – RP 2012

Répartition du parc locatif privé selon la période de construction en 2014



Source : MEDDE – Filocom d'après DGI (2014)

2) Les loyers du parc locatif privé au 01/01/2015⁴

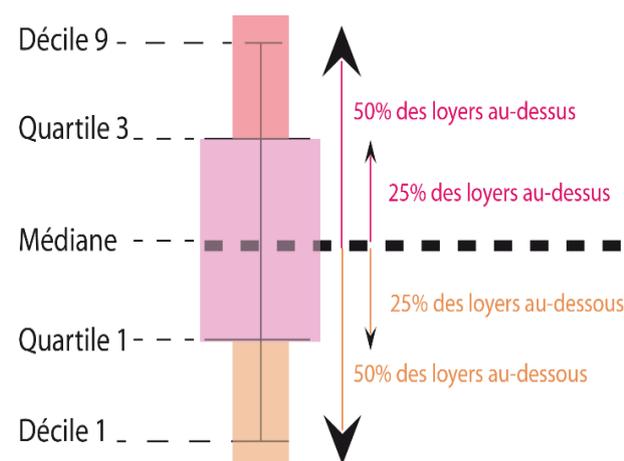
Loyers moyens et médians dans l'Eurométropole de Strasbourg

	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen (€/m²)	9,2	7,9	9,3
Surface habitable moyenne (m²)	66	102	64
1^{er} quartile (€/m²)	8,2	6,7	8,2
Loyer moyen mensuel (€)	612	810	602
Loyer médian (€/m²)	9,7	8,6	9,8
3^{ème} quartile (€/m²)	11,5	9,6	11,6
Nb d'observations	9 539	102	9 437

Source : OLL67

La dispersion des loyers : comment l'appréhender ?

Pour comprendre la dispersion des loyers et interpréter des graphiques de dispersion, il s'agit dans un premier temps de regarder la valeur centrale, à savoir la médiane. Ainsi, 50% des loyers se situent en dessous de la valeur médiane, et 50% des loyers se situent au-dessus de la valeur médiane.



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

Plus les zones colorées sont étendues, plus la dispersion des loyers est grande.

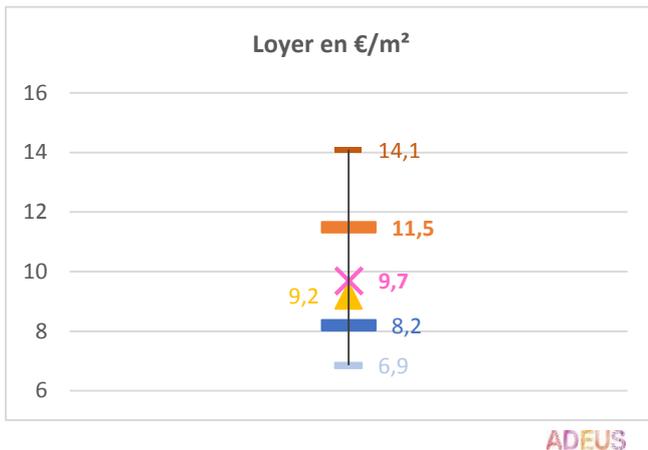
Plus les zones d'extrémité (décile 1 et décile 9) sont éloignées, plus la dispersion des loyers est importante dans les valeurs extrêmes (hautes ou basses).

Une dispersion importante des loyers est révélatrice d'une grande diversité des caractéristiques des logements, qui vont, de fait, influencer les niveaux de prix : le nombre de pièces, l'ancienneté d'occupation, l'époque de construction, le type des logements, le mode de gestion, sans oublier un des déterminants principal : la localisation.

Un loyer médian de 9,7 €/m²

⁴ Collecte au premier semestre 2015

Réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers



La valeur médiane des loyers pour l'ensemble du périmètre d'observation est de 9,7 €/m². La moitié d'entre eux est comprise entre 8,2 €/m² (1^{er} quartile) et 11,5 €/m² (3^{ème} quartile), un quart des loyers est inférieur à 8,2 €/m² et un quart est supérieur à 11,5 €/m².

⇒ Une hétérogénéité plus marquée des loyers élevés

Nombre d'observations	9 539
Surface habitable moyenne (m ²)	66
Loyer moyen mensuel (€)	612

Note de lecture :

La moitié des loyers est supérieure à 9,7 €/m².
25% des loyers sont supérieurs à 11,5 €/m²
10% des loyers sont supérieurs à 14,1 €/m²

La moitié des loyers est inférieure à 9,7 €/m²
25% des loyers sont inférieurs à 8,2 €/m²
10% des loyers sont inférieurs à 6,9 €/m²

Le loyer moyen est de 9,2 €/m² et est légèrement en-deçà du loyer médian, ce qui montre qu'en volume, il y a plus de loyers bas que de loyers hauts. Pour autant, la médiane et la moyenne restent proches, ce qui démontre que l'échantillon est homogène (cohérence de la base).

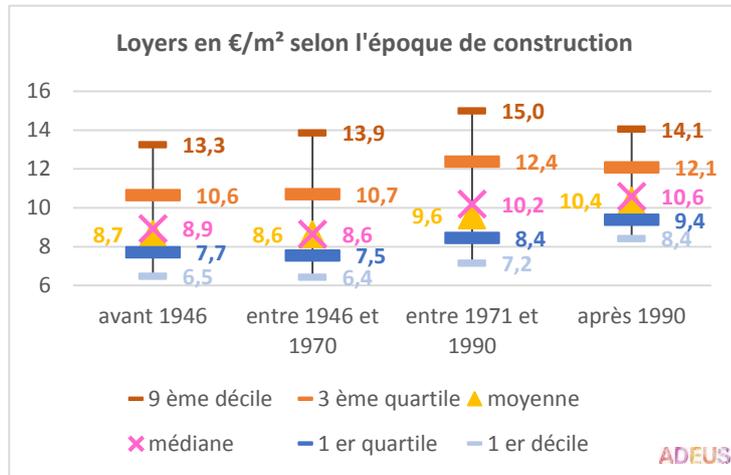
Le loyer médian varie selon plusieurs facteurs.

Les résultats présentés dans les pages suivantes l'illustrent.

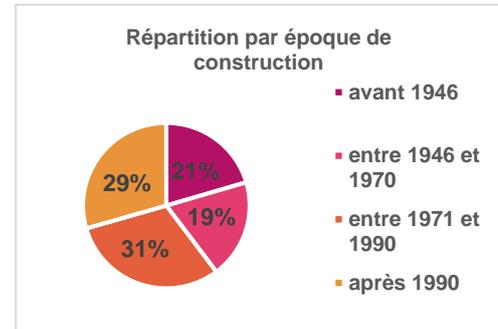
Réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers

L'EPOQUE DE CONSTRUCTION

Un niveau de loyer plus élevé dans les constructions récentes



Structure de la base de données pondérée : une majorité de logements édifiés entre 1971 et 1990

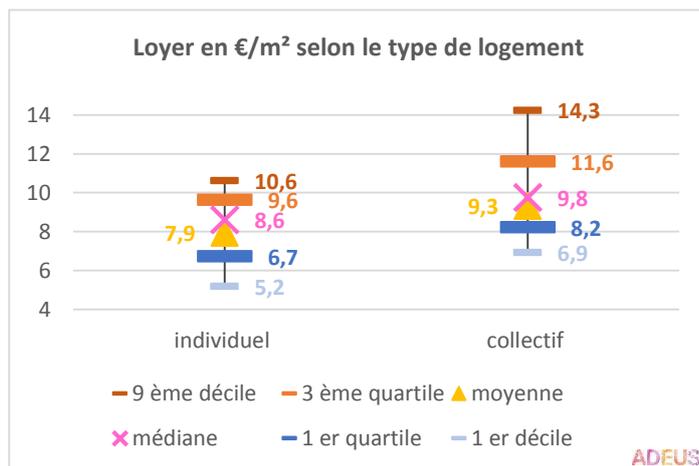


- ⇒ Une plus grande hétérogénéité des loyers élevés
- ⇒ Une dispersion plus importante des loyers des logements édifiés entre 1971 et 1990

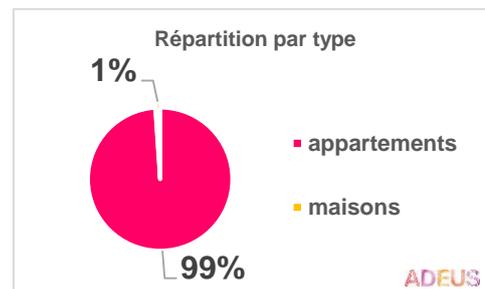
	Avant 1946	Entre 1946 et 1990	Entre 1971 et 1990	Après 1990
Nombre d'observations	1 951	1 841	2 938	2 809
Surface habitable moyenne (m ²)	75	70	56	61
Loyer moyen mensuel (€)	647	607	540	634

LE TYPE DE LOGEMENTS

Un niveau de loyer plus élevé au m² dans le collectif



Structure de la base de données pondérée : très peu d'individuel



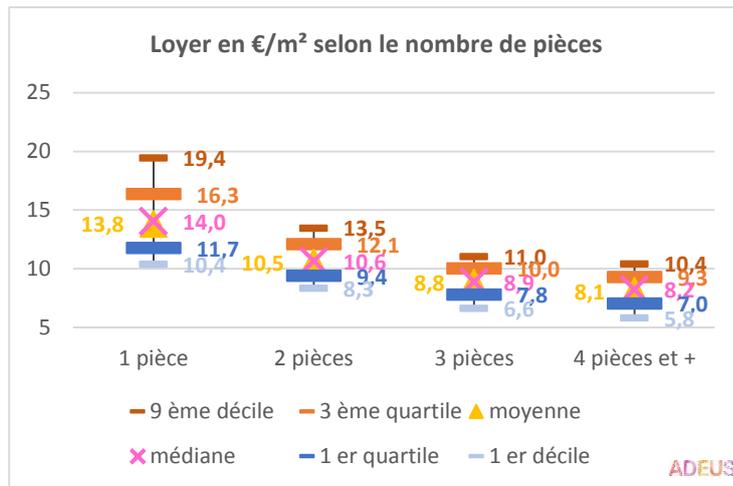
- ⇒ Une plus grande hétérogénéité des loyers les moins élevés pour les maisons
- ⇒ A l'inverse, une plus grande hétérogénéité des loyers les plus élevés pour les appartements

	Individuel	Collectif
Nombre d'observations	102	9 437
Surface habitable moyenne (m ²)	102	65
Loyer moyen mensuel (€)	810	602

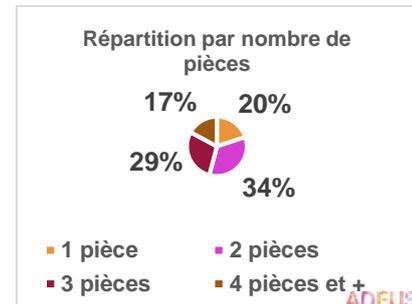
LE NOMBRE DE PIECE(S)

Réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers

Un niveau de loyer plus élevé pour les logements d'une pièce



Structure de la base de données pondérée : une majorité de 2 pièces

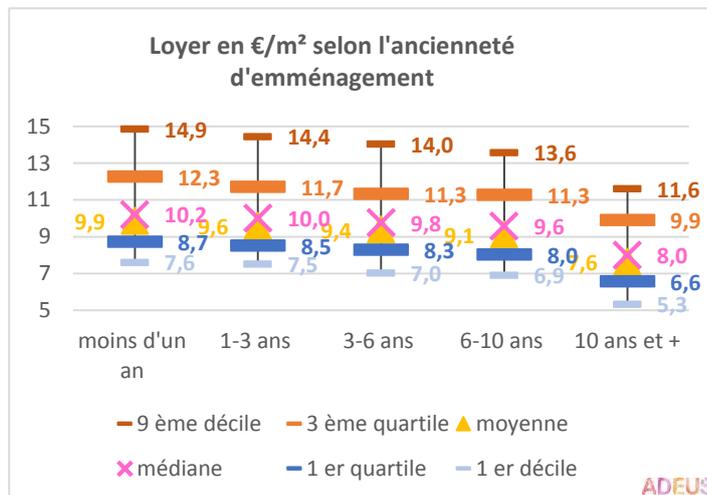


⇒ Une plus forte hétérogénéité des loyers dans les T1

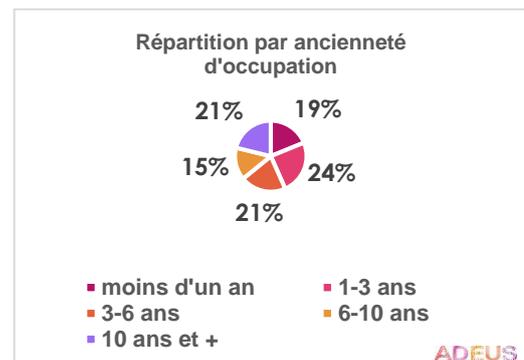
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Nombre d'observations	1 902	3 256	2 752	1 629
Surface habitable moyenne (m²)	27	49	73	105
Loyer moyen mensuel (€)	377	513	637	850

L'ANCIENNETE D'EMMENAGEMENT

Un niveau de loyer plus élevé à la relocation (locataires depuis moins d'un an)



Structure de la base de données pondérée : une majorité de locataires emménagés depuis 1 à 3 ans



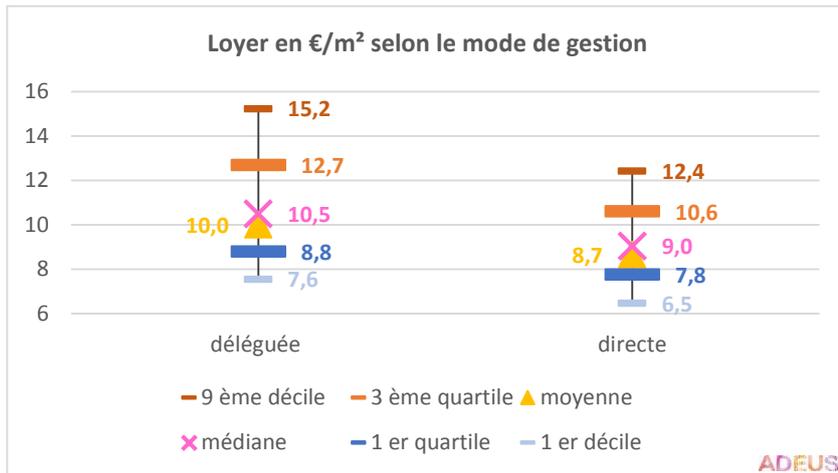
- ⇒ Une hétérogénéité plus grande des prix pratiqués pour les nouveaux locataires
- ⇒ Des niveaux de prix plus hétérogènes pour les logements les plus chers

	Moins d'un an	1-3 ans	3-6 ans	6-10 ans	10 ans et +
Nombre d'observations	1 792	2 349	1 970	1 411	2 017
Surface habitable moyenne (m²)	62	64	67	66	76
Loyer moyen mensuel (€)	615	618	627	604	583

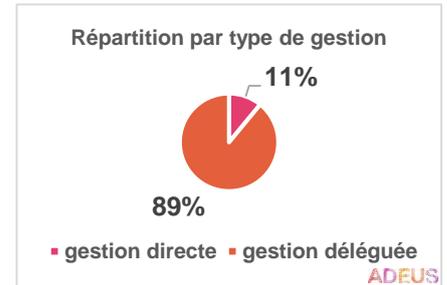
LE MODE DE GESTION

Des niveaux de loyers plus élevés pour les logements en gestion déléguée

Réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers



Structure de la base de données pondérée : forte représentation des logements en gestion déléguée



- ⇒ Des loyers plus élevés et plus dispersés en gestion déléguée
- ⇒ Plus élevé en gestion déléguée, le loyer médian dépend ici fortement de la structure de la collecte. En effet, les agences immobilières détiennent, en règle générale, des biens spécifiques, à savoir de plus petits logements, souvent des appartements, localisés dans les zones les plus chères (hyper centre notamment). Ainsi, la structure du parc en gestion déléguée se différencie du parc en gestion directe, impactant ainsi le niveau des loyers.

	Gestion déléguée	Gestion directe
Nombre d'observations	8 497	1 042
Surface habitable moyenne (m²)	60	72
Loyer moyen mensuel (€)	599	622

LA LOCALISATION

Un même niveau de loyer représente une diversité de situations

Un loyer identique ou quasi identique peut correspondre, selon sa localisation, à des logements aux caractéristiques différentes, comme le montre le tableau suivant :

Type de construction	Zone	Nombre de pièces du logement	Période de construction	Surface habitable (m ²)	Loyer médian (€/m ²)
Appartement	4	2 pièces	après 1990	50	9,6
Maison	4	4 pièces	entre 1946 et 1970	90	9,6
Appartement	1	3 pièces	entre 1971 et 1990	65	9,6
Appartement	2	2 pièces	entre 1971 et 1990	50	9,6
Appartement	3	4 pièces	après 1990	60	9,6

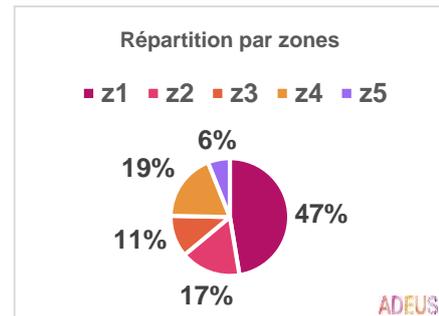
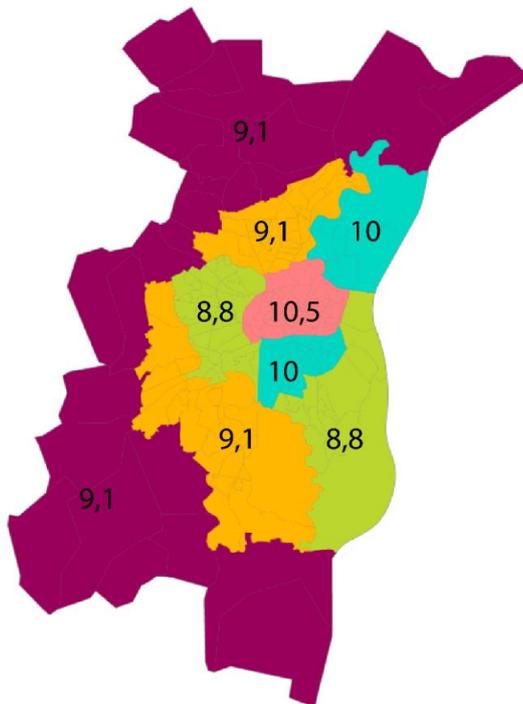
Source : OLL67

Réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers

zones	Nb d'observations	Surfaces moyennes (m ²)	Loyers moyens mensuels (€)	Loyers médians (€/m ²)
z1	4 522	66	645	10,5
z2	1 571	63	599	10
z3	1 093	67	565	8,8
z4	1 779	66	576	9,1
z5	574	77	678	9,1

Des loyers plus élevés en hypercentre

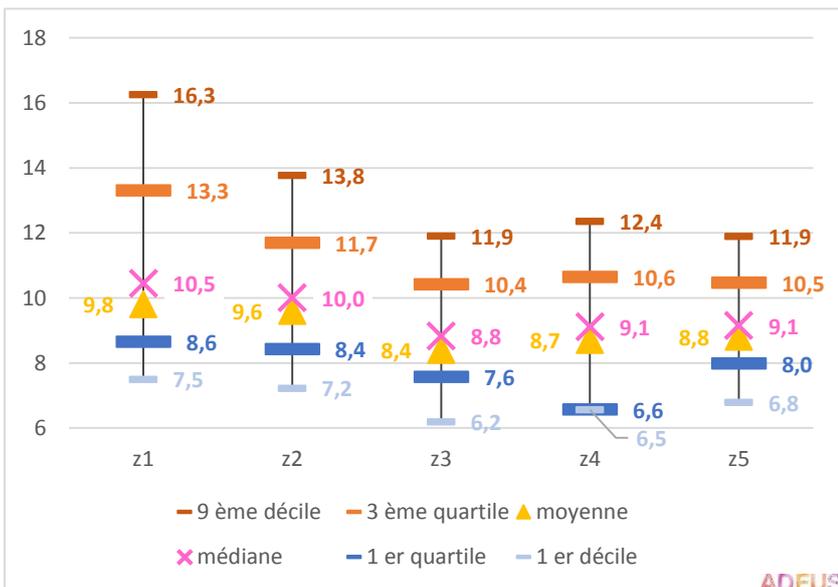
Loyers médians en €/m² par zone



⇒ Plus on s'éloigne de l'hyper centre, moins les niveaux de loyers sont élevés

⇒ Une plus grande hétérogénéité des prix pratiqués en hyper centre (zone 1)

La nature du parc dans l'hyper centre est hétérogène et regroupe des biens spécifiques (logements étudiants, logements de standing, etc.)

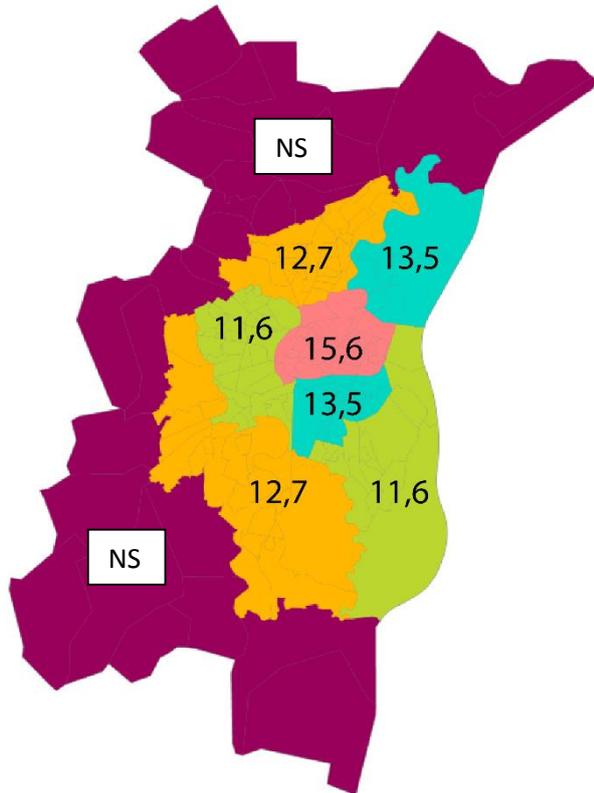


Réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers

LE NIVEAU DES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE DANS LES DIFFERENTES ZONES, PAR TYPOLOGIE D'APPARTEMENTS

Au regard de la structure de la collecte et afin d'analyser de façon plus précise le niveau des loyers par zone, les traitements suivants porteront uniquement sur les appartements, plus nombreux et davantage représentatifs du parc locatif privé existant. De plus, certains croisements rendent impossible la diffusion des résultats pour les maisons⁵.

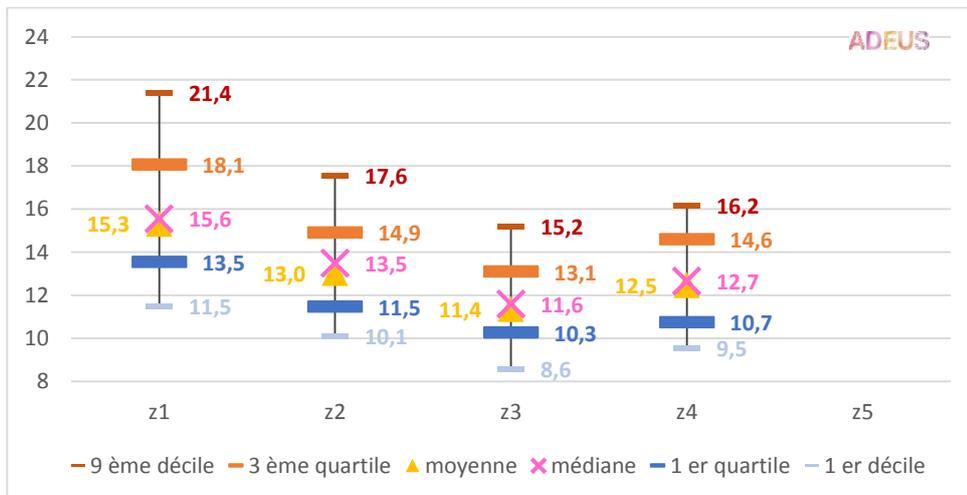
Loyers médians en €/m² des appartements de 1 pièce dans l'Eurométropole de Strasbourg



- ⇒ Un loyer plus élevé dans l'ypcentre pour les 1 pièce
- ⇒ Une forte dispersion des loyers pour les 1 pièce : 4 €/m² de différence entre la zone la plus chère et la zone la moins chère

zones	Nb d'observations
z1	1 205
z2	259
z3	142
z4	265
z5	NS

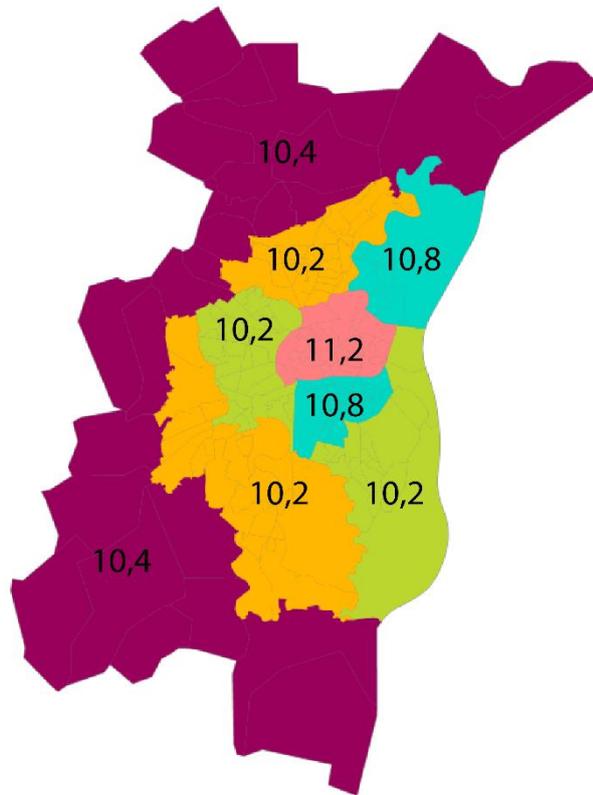
- ⇒ Une plus grande hétérogénéité des niveaux de loyers en zone 1 pour les 1 pièce



⁵ (cf. tableau annexe)

Réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers

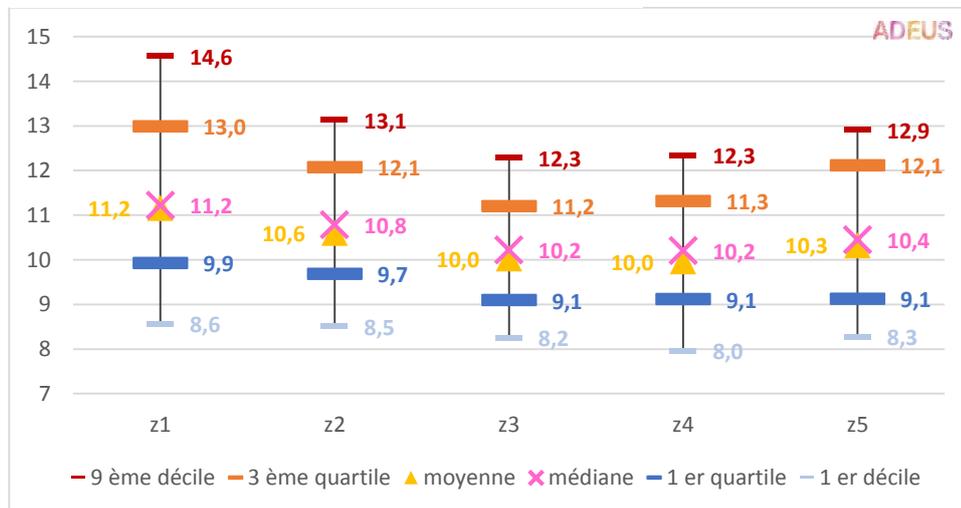
Loyers médians en €/m² des appartements de 2 pièces dans l'Eurométropole de Strasbourg



⇒ Une faible dispersion des loyers pour les 2 pièces : 1 €/m² de différence entre la zone la plus chère et la zone la moins chère

zones	Nb d'observations
z1	1 555
z2	593
z3	396
z4	559
z5	147

⇒ Une plus grande hétérogénéité des niveaux de loyers en zone 1 pour les 2 pièces



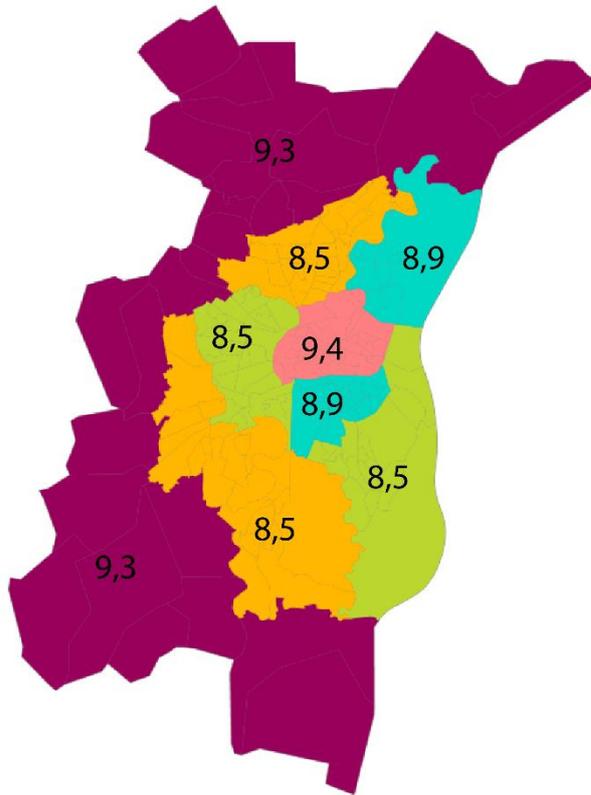
Lecture :

Pour les appartements de 2 pièces dans la zone 1 (Strasbourg, hyper centre) :

- Le loyer moyen est de 11,2€/m²
- Le loyer médian est de 11,2€/m²
- 1 appartement sur 10 a un loyer inférieur à 8,6€/m²
- 1 appartement sur 4 a un loyer inférieur à 9,9€/m²
- 1 appartement sur 4 a un loyer supérieur à 13€/m²
- 1 appartement sur 10 a un loyer supérieur à 14,6€/m²

Réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers

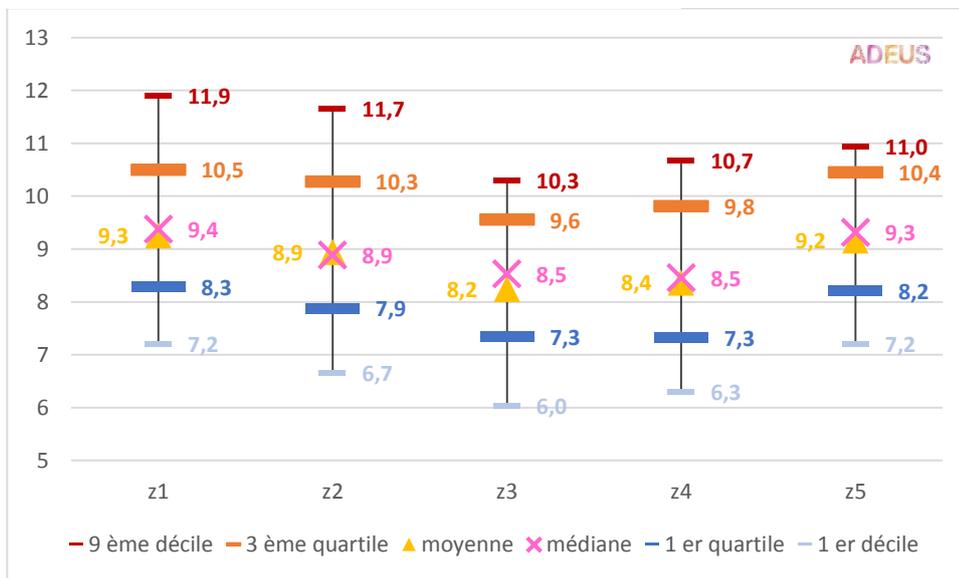
Loyers médians en €/m² des appartements de 3 pièces dans l'Eurométropole de Strasbourg



⇒ Une faible dispersion des loyers pour les 3 pièces : moins d'1 €/m² de différence entre la zone la plus chère et la zone la moins chère

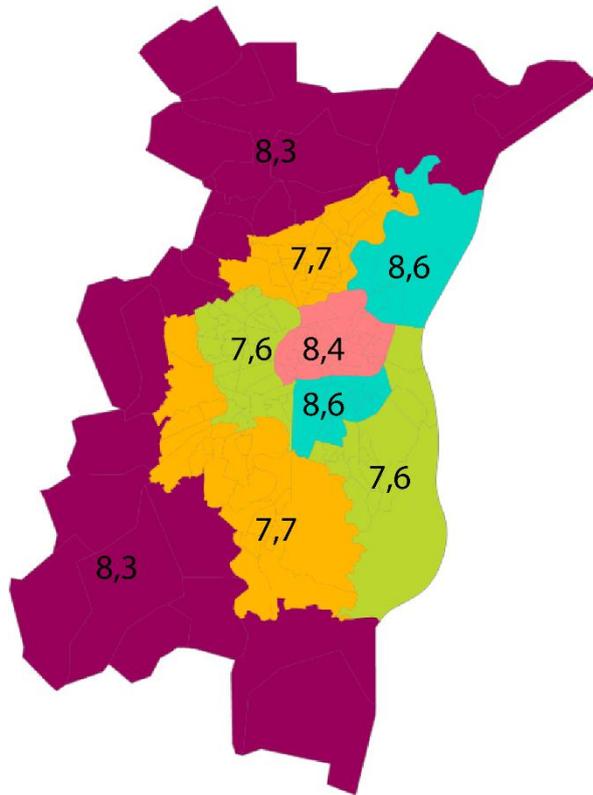
zones	Nb d'observations
z1	1 002
z2	463
z3	388
z4	643
z5	244

⇒ Une plus grande hétérogénéité des niveaux de loyers en zone 2 pour les 3 pièces



Réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers

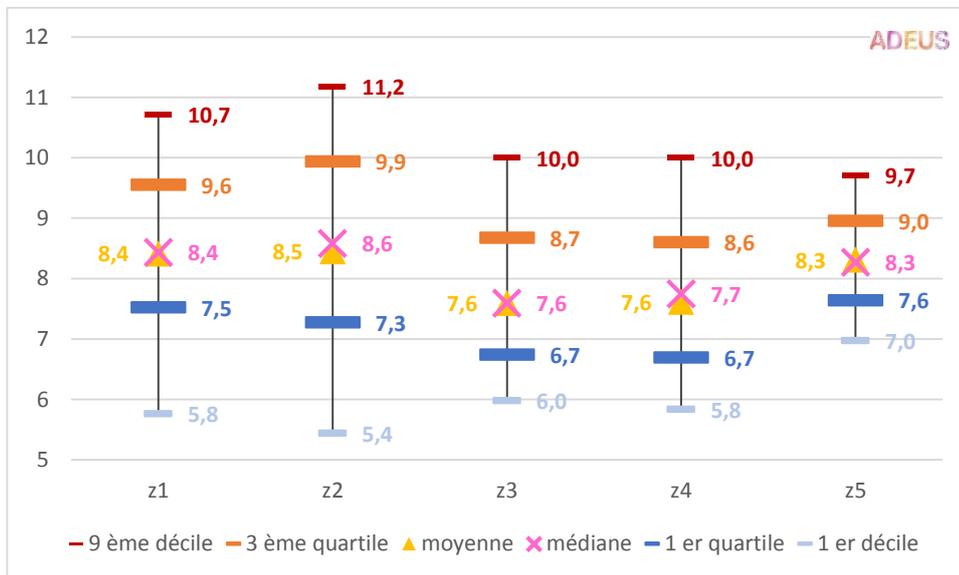
Loyers médians en €/m² des appartements de 4 pièces et + dans l'Eurométropole de Strasbourg



- ⇒ Une faible dispersion des loyers pour les 4 pièces et + : 1 €/m² de différence entre la zone la plus chère et la zone la moins chère
- ⇒ Un niveau de loyer plus élevé en zone 2 pour les 4 pièces et +

zones	Nb d'observations
z1	748
z2	243
z3	157
z4	279
z5	120

- ⇒ Des loyers plus hétérogènes en zone 1 et 2 pour les 4 pièces et +



PROPOS CONCLUSIFS

Sur l'ensemble de l'Eurométropole strasbourgeoise, le loyer médian (hors charges) est de 9.7 € le m² en 2015. Ce prix médian cache toutefois plusieurs réalités, et les différents niveaux de loyers du marché locatif privé constatés sur la base des travaux de l'OLL, peuvent considérablement varier au regard des facteurs qui les déterminent :

- On peut citer en premier lieu les **caractéristiques propres du logement** : ainsi plus un logement est petit, plus le loyer moyen en €/m² est élevé et plus les prix sont hétérogènes par exemple. Les logements locatifs récents présentent des niveaux de loyer au m² plus élevés par rapport aux logements plus anciens.
- D'autres facteurs viennent aussi influencer le niveau de loyer : il en va du **mode de gestion** où l'on constate un niveau de loyer plus élevé et des loyers davantage dispersés pour les logements en gestion délégués (bien souvent des biens spécifiques qui explique ces constats – par ex. des petits appartements, localisés dans les zones les plus chères) ou de la **situation locative**, c'est-à-dire selon l'ancienneté d'occupation du locataire, avec un niveau de loyer plus élevé et une hétérogénéité plus grande des prix pratiqués pour les locataires ayant emménagés récemment (2€ d'écart pour le loyer médian entre le logement d'un locataire qui a emménagé dans l'année et le logement d'un locataire en place depuis plus de 10 ans).
- Enfin, la **localisation** du bien loué joue également un rôle primordial dans la définition des niveaux de loyers du parc locatif privé, avec une concentration des biens les plus chers au m² dans l'hypercentre strasbourgeois (loyer médian de 10,5€/m² dans les quartiers les plus centraux). A l'inverse, les petites communes de l'Eurométropole strasbourgeoise, proposant des biens à louer moins chers au m² mais avec des surfaces importantes, le loyer global (hors charges) dont le locataire devra s'acquitter reste lui aussi important : 678€ de loyer mensuel médian dans les petites communes de l'Eurométropole pour 77m² en moyenne.

Ces déterminants conditionnent fortement les variations des loyers. Et force est de constater que le cumul de certains de ces facteurs génère des prix importants. Ainsi, un logement de petite taille des quartiers centraux de Strasbourg coûtera presque le double au m² qu'un grand logement dans les communes les plus éloignées de l'hypercentre de l'Eurométropole strasbourgeoise. Et cela peut vite devenir source de tension et/ou de difficultés d'accès pour certains ménages, notamment les jeunes en décohabitation et les personnes vivant seules pour ne citer que cet exemple.

Eléments complémentaires

Pour l'heure, l'OLL ne nous permet pas encore de disposer d'éléments d'évolution des loyers privés sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Toutefois, sur la base de l'enquête loyers Eurométropole de Strasbourg (= Enquête loyers CUS historique, selon méthodologie OLAP, dernière édition en 2015), on constate au 1^{er} janvier 2015 une faible évolution des loyers locatifs privés durant l'année 2014.

- Une évolution des loyers en 2014 de **0,6%** pour l'ensemble du parc locatif privé
- Une évolution des loyers en 2014 de **0,9%** pour les logements ayant changé de locataire dans l'année (= les loyers fixés lors d'un changement de locataire durant l'année de l'enquête, sont les véritables indicateurs du marché. Ce sont en effet ces situations locatives qui reflètent au mieux les prix des logements disponibles à la location).

Annexes récapitulatives

Tableau 1 : Détail par type de parc et typologie selon les zones

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Ensemble				
Loyer moyen (€/m ²)	13,8	10,5	8,8	8,1
Surface habitable moyenne (m ²)	27	49	73	105
1 ^{er} quartile (€/m ²)	11,7	9,4	7,8	7
Loyer médian (€/m²)	14	10,6	8,9	8,2
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	16,3	12,1	10	9,3
<i>Nombre d'observations</i>	1 902	3 256	2 752	1 629
ZONE 1				
Loyer moyen (€/m ²)	15,3	11,2	9,3	8,4
Surface habitable moyenne (m ²)	26	49	74	114
1 ^{er} quartile (€/m ²)	13,5	9,9	8,3	7,5
Loyer médian (€/m²)	15,6	11,2	9,4	8,4
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	18	13	10,5	9,6
<i>Nombre d'observations</i>	1 207	1 556	1 003	756
ZONE 2				
Loyer moyen (€/m ²)	13	10,6	8,8	8,6
Surface habitable moyenne (m ²)	28	48	74	101
1 ^{er} quartile (€/m ²)	11,5	9,7	7,9	7,8
Loyer médian (€/m²)	13,5	10,8	8,9	8,7
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	14,9	12,1	10,3	9,8
<i>Nombre d'observations</i>	259	593	463	256
ZONE 3				
Loyer moyen (€/m ²)	11,4	10	8,2	7,3
Surface habitable moyenne (m ²)	32	49	72	97
1 ^{er} quartile (€/m ²)	10,3	9,1	7,2	6,5
Loyer médian (€/m²)	11,6	10,2	8,5	7,5
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	13,1	11,1	9,5	8,6
<i>Nombre d'observations</i>	142	397	389	165
ZONE 4				
Loyer moyen (€/m ²)	12,5	10	8,4	7,8
Surface habitable moyenne (m ²)	28	49	72	98
1 ^{er} quartile (€/m ²)	10,7	9,1	7,4	6,7
Loyer médian (€/m²)	12,7	10,2	8,5	8
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	14,6	11,3	9,8	8,7
<i>Nombre d'observations</i>	265	559	649	306
ZONE 5				
Loyer moyen (€/m ²)	ns	10	9,2	7,9
Surface habitable moyenne (m ²)	ns	51	73	108
1 ^{er} quartile (€/m ²)	ns	9,1	8,3	7
Loyer médian (€/m²)	ns	10,3	9,3	8,3
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	ns	12,1	10,5	8,9
<i>Nombre d'observations</i>	29	151	248	146

Réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Maisons				
Loyer moyen (€/m ²)	ns	ns	ns	7,7
Surface habitable moyenne (m ²)	ns	ns	ns	118
1 ^{er} quartile (€/m ²)	ns	ns	ns	6,3
Loyer médian (€/m²)	ns	ns	ns	8,3
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	ns	ns	ns	9
<i>Nombre d'observations</i>	2	6	12	82
Les résultats ne peuvent être publiés par zones au regard du nombre insuffisant d'enquête				
Appartements				
Loyer moyen (€/m ²)	13,8	10,6	8,8	8,2
Surface habitable moyenne (m ²)	27	49	73	103
1 ^{er} quartile (€/m ²)	11,8	9,4	7,8	7,1
Loyer médian (€/m²)	14	10,7	8,9	8,2
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	16,3	12,1	10	9,3
<i>Nombre d'observations</i>	1 900	3 250	2 740	1 547
ZONE 1				
Loyer moyen (€/m ²)	15,3	11,2	9,3	8,4
Surface habitable moyenne (m ²)	26	49	74	113
1 ^{er} quartile (€/m ²)	13,5	9,9	8,3	7,5
Loyer médian (€/m²)	15,6	11,2	9,4	8,4
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	18,1	13	10,5	9,6
<i>Nombre d'observations</i>	1 205	1 555	1 002	748
ZONE 2				
Loyer moyen (€/m ²)	13	10,6	8,9	8,4
Surface habitable moyenne (m ²)	28	48	73	100
1 ^{er} quartile (€/m ²)	11,5	9,7	7,9	7,3
Loyer médian (€/m²)	13,3	10,8	8,9	8,6
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	14,9	12,1	10,3	9,9
<i>Nombre d'observations</i>	259	593	463	243
ZONE 3				
Loyer moyen (€/m ²)	11,4€	10€	8,2€	7,6€
Surface habitable moyenne (m ²)	32	48	72	93
1 ^{er} quartile (€/m ²)	10,3	9,1	7,3	6,7
Loyer médian (€/m²)	11,6	10,2	8,5	7,6
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	13,1	11,2	9,6	8,7
<i>Nombre d'observations</i>	142	396	388	157
ZONE 4				
Loyer moyen (€/m ²)	12,5	10	8,4	7,6
Surface habitable moyenne (m ²)	28	49	72	94
1 ^{er} quartile (€/m ²)	10,7	9,1	7,3	6,7
Loyer médian (€/m²)	12,7	10,2	8,5	7,7
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	14,6	11,3	9,8	8,6
<i>Nombre d'observations</i>	265	559	643	279

Réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
ZONE 5				
Loyer moyen (€/m ²)	ns	10,3	9,2	8,3
Surface habitable moyenne (m ²)	ns	50	73	97
1 ^{er} quartile (€/m ²)	ns	9,1	8,2	7,6
Loyer médian (€/m²)	ns	10,4	9,3	8,3
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	ns	12,1	10,4	9
Nombre d'observations	29	147	244	120

Tableau 2 : Détail par type de parc et époque de construction selon les zones

	avant 1946	1946-1970	1971-1990	après 1990
Ensemble				
Loyer moyen (€/m ²)	8,7	8,6	9,6	10,4
Surface habitable moyenne (m ²)	75	70	56	61
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,7	7,5	8,4	9,4
Loyer médian (€/m²)	8,9	8,6	10,2	10,6
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	10,6	10,7	12,4	12,1
Nombre d'observations	1 951	1 841	2 938	2 809
Maisons				
Loyer moyen (€/m ²)	ns	ns	ns	ns
Surface habitable moyenne (m ²)	ns	ns	ns	ns
1 ^{er} quartile (€/m ²)	ns	ns	ns	ns
Loyer médian (€/m²)	ns	ns	ns	ns
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	ns	ns	ns	ns
Nombre d'observations	31	24	28	19
<i>Les résultats ne peuvent être publiés par zones au regard du nombre insuffisant d'observations</i>				
Appartements				
Loyer moyen (€/m ²)	8,8	8,7	9,6	10,5
Surface habitable moyenne (m ²)	73	68	55	60
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,7	7,5	8,4	9,4
Loyer médian (€/m²)	9,1	8,7	10,2	10,6
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	11	10,7	12,4	12,2
Nombre d'observations	1 920	1 817	2 910	2 790
ZONE 1				
Loyer moyen (€/m ²)	9,2	9,7	11,5	11,9
Surface habitable moyenne (m ²)	76	65	45	56
1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,2	8,3	10,2	10,5
Loyer médian (€/m²)	9,5	10,4	12,3	12,4
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	11,5	13,3	14,9	14,3
Nombre d'observations	1 111	1 036	1 346	1 017
ZONE 2				
Loyer moyen (€/m ²)	8,5	8,6	10,4	11,3
Surface habitable moyenne (m ²)	71	64	52	56
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,8	7,7	9,6	10,5
Loyer médian (€/m²)	8,9	8,6	11,1	11,4

Réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers

	avant 1946	1946-1970	1971-1990	après 1990
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	10,3	10,4	12,6	12,7
Nombre d'observations	296	312	486	464
ZONE 3				
Loyer moyen (€/m ²)	7,8	7,8	8,4	9,8
Surface habitable moyenne (m ²)	71	70	62	61
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,1	6,6	7,8	9
Loyer médian (€/m²)	8,2	8	8,6	10
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	9,6	9,1	10,2	11
Nombre d'observations	163	141	302	477
ZONE 4				
Loyer moyen (€/m ²)	8,5	7,7	8,5	10,1
Surface habitable moyenne (m ²)	65	74	62	58
1 ^{er} quartile (€/m ²)	7,5	6,9	7,6	9,3
Loyer médian (€/m²)	8,5	7,9	9,1	10,3
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	10,3	8,8	10,6	11,9
Nombre d'observations	304	270	638	534
ZONE 5				
Loyer moyen (€/m ²)	ns	8,1	8,9	9,9
Surface habitable moyenne (m ²)	ns	83	69	67
1 ^{er} quartile (€/m ²)	ns	7,2	8,2	8,9
Loyer médian (€/m²)	ns	8,5	9,1	10
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	ns	9,1	10,4	11
Nombre d'observations	46	58	138	298

Tableau 3 : Détail par type de parc et ancienneté d'emménagement selon les zones

	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 6 ans	De 6 à 10 ans	Plus de 10 ans
Ensemble					
Loyer moyen (€/m ²)	9,9	9,6	9,4	9,1	7,6
Surface habitable moyenne (m ²)	62	64	67	66	76
1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,7	8,5	8,3	8	6,6
Loyer médian (€/m²)	10,2	10	9,8	9,6	8
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	12,3	11,7	11,3	11,3	9,9
Nombre d'observations	1 792	2 349	1 970	1 411	2 017
ZONE 1					
Loyer moyen (€/m ²)	10,8	10,3	10,3	9,7	7,9
Surface habitable moyenne (m ²)	62	61	64	65	81
1 ^{er} quartile (€/m ²)	9,4	9,1	8,8	8,4	7
Loyer médian (€/m²)	11,4	10,9	10,7	10,2	8,3
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	14	13,9	13	12,6	10,3
Nombre d'observations	644	985	956	752	1 205
ZONE 2					
Loyer moyen (€/m ²)	10	10	9,7	9	8,1
Surface habitable moyenne (m ²)	60	61	64	66	67
1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,9	8,6	8,6	8,2	6,8

Réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers

	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 6 ans	De 6 à 10 ans	Plus de 10 ans
Loyer médian (€/m²)	10,6	10,4	10	9,6	8,4
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	12,3	11,8	11,5	11,5	10,5
Nombre d'observations	397	439	327	189	219
ZONE 3					
Loyer moyen (€/m ²)	9	9	8,3	8,3	6,8
Surface habitable moyenne (m ²)	61	67	70	63	79
1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,2	8,3	7,5	7,2	5,9
Loyer médian (€/m²)	9,1	9,5	8,8	8,6	7,3
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	10,7	10,6	10	10,1	8,7
Nombre d'observations	247	305	198	133	210
ZONE 4					
Loyer moyen (€/m ²)	9,2	9,1	8,9	8,8	7,4
Surface habitable moyenne (m ²)	61	65	68	65	73
1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,2	8,3	8,1	7,9	6,4
Loyer médian (€/m²)	9,8	9,5	9,1	9,6	7,8
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	11,4	10,7	10,4	10,3	9,2
Nombre d'observations	371	465	367	268	308
ZONE 5					
Loyer moyen (€/m ²)	9	8,8	8,6	9	8,1
Surface habitable moyenne (m ²)	77	76	77	80	78
1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,4	8,1	7,6	7,8	7,1
Loyer médian (€/m²)	9,3	9,3	8,9	9,2	9
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	10,5	10,6	10,2	11	10
Nombre d'observations	133	175	122	69	75
Maisons					
Loyer moyen (€/m ²)	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>
Surface habitable moyenne (m ²)	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>
1 ^{er} quartile (€/m ²)	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>
Loyer médian (€/m²)	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>
Nombre d'observations	15	41	19	12	15
Les résultats ne peuvent être publiés par zones au regard du nombre insuffisant d'observations					
Appartements					
Loyer moyen (€/m ²)	9,9	9,7	9,5	9,1	7,7
Surface habitable moyenne (m ²)	61	62	64	65	75
1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,7	8,6	8,3	8	6,7
Loyer médian (€/m²)	10	10,2	9,9	9,5	8
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	12,3	11,9	11,4	11,5	9,9
Nombre d'observations	1 777	2 308	1 951	1 399	2 002
ZONE 1					
Loyer moyen (€/m ²)	10,8	10,3	10,3	9,7	7,9
Surface habitable moyenne (m ²)	61	61	64	65	80
1 ^{er} quartile (€/m ²)	9,4	9,2	8,8	8,4	7
Loyer médian (€/m²)	11,4	10,9	10,7	10,2	8,3

Réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers

	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 6 ans	De 6 à 10 ans	Plus de 10 ans
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	14	13,9	13	12,6	10,3
<i>Nombre d'observations</i>	641	958	955	752	1204
ZONE 2					
Loyer moyen (€/m ²)	10	10	9,6	9,1	8,1
Surface habitable moyenne (m ²)	60	59	61	63	67
1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,9	8,6	8,4	8,2	6,8
Loyer médian (€/m²)	10,6	10,5	10	9,7	8,4
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	12,3	11,9	11,6	11,8	10,5
<i>Nombre d'observations</i>	397	436	322	185	218
ZONE 3					
Loyer moyen (€/m ²)	9	9,3	8,6	8,3	7
Surface habitable moyenne (m ²)	61	65	65	63	76
1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,2	8,4	7,8	7,1	6
Loyer médian (€/m²)	9,1	9,6	9	8,6	7,3
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	10,7	10,8	10	10,1	8,8
<i>Nombre d'observations</i>	247	301	196	131	208
ZONE 4					
Loyer moyen (€/m ²)	9,3	9,1	9	8,7	7,5
Surface habitable moyenne (m ²)	59	62	65	65	71
1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,3	8,2	8,1	7,8	6,5
Loyer médian (€/m²)	9,9	9,7	9,1	9,4	7,8
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	11,5	10,8	10,5	10,6	9,5
<i>Nombre d'observations</i>	368	452	361	264	301
ZONE 5					
Loyer moyen (€/m ²)	9,4	9,3	9	8,9	8,8
Surface habitable moyenne (m ²)	72	68	70	81	70
1 ^{er} quartile (€/m ²)	8,6	8,5	8,1	7,8	7,2
Loyer médian (€/m²)	9,5	9,5	9,1	8,5	9,1
3 ^{ème} quartile (€/m ²)	10,5	10,8	10,4	11	10,6
<i>Nombre d'observations</i>	124	161	117	67	71

Réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers

Questionnaire 2015

Réseau des OLL - questionnaire 2015

1. Identifiant logement de l'OLL -----	2. Source 1. Administrateurs de biens 2. Agences immobilières 3. Personnes morales 4. Autres professionnels (notaires...) 5. Bailleurs en gestion directe 6. Locataires en gestion directe 7. Autres sources	3. Mode de collecte 1. Transfert de fichiers 2. Classique (rendez-vous, téléphone, mail...) 3. Internet 4. Données centralisées
4. Date d'enquête -- -- 15 Enquête précédente -- -- --	5. Adresse du logement N° ---- B/T/Q _ Type de rue ---- Nom de rue ----- Compl. Adresse ----- CP ----- Commune -----	6. Insee Zone Iris Sec. Cadas. Parcelle ----- -- -- -- --
7. Date de référence si autre que le 1 ^{er} janvier -- -- --	8. Si enquête auprès d'un professionnel N° de carte G (ou T) ----- N° de gestion du logement ----- Raison sociale -----	
21. Remarques pour le centre national de traitement -----		

Description de l'immeuble				
31. Type d'habitat 1. individuel 2. collectif --	32. Epoque de construction 1. avt 1919 à défaut 2. 1919-1945 3. avt 1946 4. 1946-1970 5. 1971-1990 6. 1991-2005 7. après 2005 --	33. Année de construction -----	34. Type de propriété 1. mono 2. copropriété --	35. Equipement 1. oui, 2. non Asc. Interphone Vidéophone Gardien Digicode -- -- -- --

Description du logement						
41. Nombre de pièces --	42. Surface ---- m ²	43. Etage --	44. Annexes 1. oui, 2. non Parking, Balcon si inclus dans loyer Jardin -- -- --	45. Nombre de WC SdB -- --	46. Type de chauffage 1. individuel 2. collectif --	47. Type de propriétaire 1. particulier 2. personne morale --

Informations relatives au bail					
50. DPE consommation énergétique lettre --	51. Type de location 1. vide 2. meublé --	52. Type de gestion 1. déléguée 2. directe --	53. Catégorie de location 1. libre 2. conventionnée 3. défiscalisée --	54. Date d'entrée du locataire -- -- -- --	55. Première location si emménagé depuis le 1 ^{er} janvier N-1 1. oui, 2. non --
56. Loyer mensuel hors charges à la date d'enquête 1 an avant (si évol) -----, ___ € 2015 -----, ___ €		57. Loyer mensuel hors charges à la date de référence (1^{er} janvier en général) 1 an avant (si évol) -----, ___ € 2015 -----, ___ €		58. Provisions mensuelles pour charges à la date d'enquête 1 an avant (si évol) -----, ___ € 2015 -----, ___ €	

90. Accord pour transmission 1. oui, 2. Non --

1) En gras : indispensable en 2015, en normal non gras : indispensable à terme, en italique : optionnel
2) Concernant la longueur et les formats des variables, se référer au fichier de saisie

Réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers



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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**

Validation : **Yves Gendron, Directeur général adjoint**
Équipe projet : **Sandrine Lechner** (chef de projet ODH),
Amandine Herbeth (Responsable Parc Privé),
Caroline Buedes, Fanny Chailloux, Pierre de Cadenet,
Youssef Ketiri

© ADEUS