

Le marché locatif privé

dans la région mulhousienne en 2013



En résumé ...

- ⊕ **8,3 euros /m²**: c'est le niveau de loyer moyen d'un appartement dans la région mulhousienne (à peu près équivalent au niveau de loyer moyen pour le Haut-Rhin : 8,4€/m²)
- ⊕ **8 euros/m²**: c'est le niveau de loyer moyen d'un appartement à Mulhouse
- ⊕ Tendance à la **stabilité** dans le temps des prix moyens à la location dans tous les territoires de la région mulhousienne
- ⊕ **Plus de locations** dans un marché détendu
- ⊕ **Des ménages** locataires de plus en plus fragilisés (solvabilité, précarité énergétique...)
- ⊕ **Loi ALUR** : suscite attente et prudence des investisseurs et propriétaires bailleurs

Chiffres Clés

800

références collectées pour la région mulhousienne pour l'année 2013

12

agences immobilières de la région mulhousienne partenaires pour l'édition 2013





Marché local 2013 : le ressenti des professionnels de l'immobilier

➔ Volume de locations en hausse dans un marché détendu

La frilosité des banques à accorder des crédits, les conditions restrictives à l'accession aidée à la propriété, profitent au marché locatif. Depuis 2012, la plupart des professionnels exerçant dans la région mulhousienne ressentent une **augmentation des locations dans le parc privé dans un marché toujours détendu** où l'offre est toujours supérieure à la demande. Les logements de deux et trois pièces sont les plus recherchés à la location ainsi que le produit plus rare de maison individuelle.

➔ Loyers stabilisés pour cause de charges trop élevées

Le niveau de charges (qui peuvent comprendre : l'entretien des parties communes (ou prestations collectives, comme les ascenseurs), les taxes locatives (enlèvement d'ordures, balayage), l'entretien des parties individuelles (ou fournitures individuelles, comme le chauffage ou la production d'eau chaude) augmente, principalement en lien avec la hausse du prix des énergies. Les gestionnaires observent une montée en flèche des rappels de charges. Les **propriétaires bailleurs appliquent beaucoup moins l'indice de référence des loyers** de peur de perdre leurs locataires. Ils concèdent plus facilement une stabilisation du loyer pour contrebalancer la hausse des charges et maintenir leurs locataires dans leurs logements. Le **niveau de charges contraint beaucoup de locataires à déménager plus souvent**.

➔ Des niveaux moyens de prix au m² assez stables dans le temps

L'enquête ne portant pas strictement sur le même échantillon de logements d'une année à l'autre, les niveaux de loyers sont peu comparables. Néanmoins, la tendance indique une **évolution assez stable des niveaux moyens des prix à la location** depuis le début de cette démarche.

Prix moyens des appartements loués (en €/m²)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Mulhouse	7,5	8	7,4	7,4	7,9	8
1ère couronne	8,3	8,3	8	8,2	8,8	8,6
2ème couronne	8,7	8,9	8,5	8,7	8,4	8,7
Total Région mulhousienne	8	8,2	7,8	7,9	8,3	8,3

➔ Des investisseurs prudents face aux dispositions prochaines de la loi ALUR

Le marché de 2013 est également marqué par l'hésitation et l'attentisme des investisseurs et propriétaires bailleurs vis à vis de la mise en oeuvre de la loi ALUR. **Les nouvelles réglementations rendraient certains locataires non imposables, imposables**, ce qui ne serait pas sans effet sur les locations (prix, public...).

➔ Locataires fragilisés, parcours résidentiels freinés

La hausse des séparations et l'augmentation du chômage notamment, ont fragilisé les locataires. La constitution de dossiers se complique avec les **problèmes de solvabilité** des ménages locataires. Les **impayés** se font de plus en plus nombreux et concernent en premier lieu les charges. Le taux de rotation dans le parc locatif est de plus en plus élevé : les locataires déménagent plus souvent.

Les professionnels de l'immobilier font état de l'échec de la GRL (Garantie des Risques Locatifs). Cette assurance permet au propriétaire de se prémunir contre certains risques liés à la location, notamment les impayés de loyers. La condition pour en bénéficier est que le locataire ait des ressources au moins égales au double du montant du loyer charges comprises. Malheureusement, dans les faits cela s'avère insuffisant. En conséquence, **le nombre de sinistres est important et le coût de cette garantie n'a cessé d'augmenter. Certains assureurs ont ainsi arrêté de proposer la GRL** ce qui pourrait avoir pour conséquence le retrait d'un certain nombre de propriétaires bailleurs du marché et favoriserait une hausse de la vacance dans le parc de logements.

➔ Un logement neuf sans travaux et équipé plébiscité

La demande des locataires évolue. S'il y a une quinzaine d'années le propriétaire concédait deux mois de loyers pour que le locataire puisse réaliser des travaux, ce n'est plus le cas aujourd'hui. La demande porte sur un logement sans travaux et équipé (cuisine notamment). Les locataires, lorsqu'ils ont le choix, affichent une **préférence pour le parc neuf**, souvent mieux équipé (cuisine intégrée, stationnement, espace extérieur...) et offrant de meilleures performances énergétiques. Ils concèdent dans ce cas à payer un loyer plus cher puisque les charges seront moindres. Les agents immobiliers observent également que l'écart entre le loyer du parc neuf et celui du parc ancien rénové diminue.

La loi ALUR introduit la garantie universelle des loyers (GUL) pour protéger gratuitement tous les propriétaires du risque d'impayés et permettre aux locataires en difficulté de bénéficier d'un accompagnement pour limiter les cas d'expulsion. La GUL est une « garantie socle » publique, universelle et gratuite. **Applicable à compter du 1er janvier 2016, la garantie couvre les impayés de loyers, de charges** et la contribution pour le partage des économies d'énergies. En cas d'impayé de loyer, le bailleur se verra indemnisé dans la limite du loyer de référence, fixé par décret».

Les loyers moyens selon la typologie des logements

➔ La périphérie généralement plus chère que la ville centre

Le niveau des loyers des appartements augmente proportionnellement à l'éloignement de Mulhouse de manière quasi similaire chaque année. Mulhouse est la commune où le niveau des loyers des appartements est le plus bas parmi les autres communes de la région mulhousienne, même si les différences entre les 16 quartiers mulhousiens sont marquées. C'est à Mulhouse que l'offre locative est la plus grande et porte beaucoup sur un parc de logements anciens. Plus diffus et plus récent, le parc locatif situé en seconde couronne de l'agglomération notamment est plus cher. Bien que l'échantillon soit faible sur l'ensemble de la région mulhousienne, les maisons en location, rares dans la ville centre, affichent aussi un prix plus élevé.

➔ Plus le logement est grand, plus le loyer au m2 diminue

La règle de «plus un logement est grand, plus son loyer moyen diminue» s'applique à tous les territoires de la région mulhousienne. Pour un bailleur, le meilleur rapport locatif concerne les petites surfaces : le prix au m² est 1,5 fois plus élevé pour un studio que pour un 4 pièces.

Surfaces moyennes par typologie de logements dans m2A:

Studio/T1 :	26 m²
T2 :	47 m²
T3 :	66 m²
T4 :	85 m²
T5 et + :	107 m²
Maisons :	104 m²

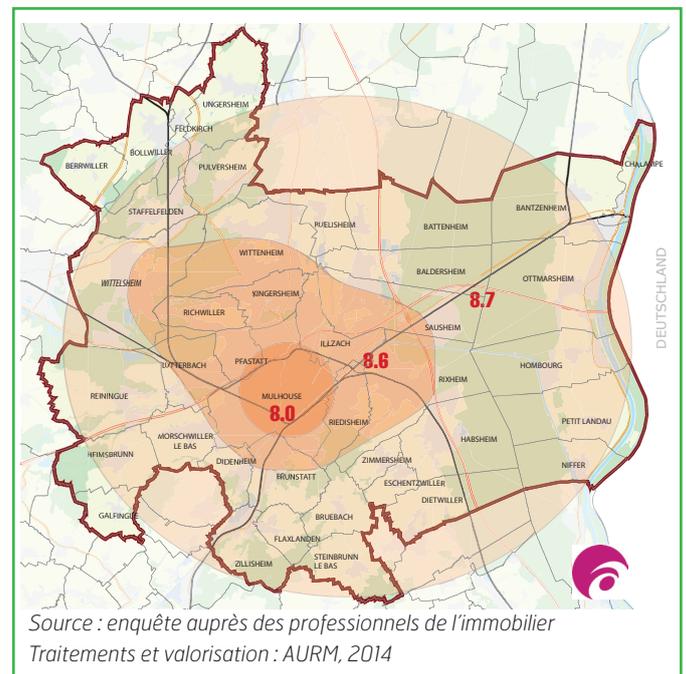
Loyers moyens par typologie (en Euros/m2 surface habitable)

	T1 / Studio	T2	T3	T4	T5 ou +	maisons
Mulhouse	10,6	8,7	7,8	6,6	7,2	8,7
1ère couronne	12,3	9,5	8,3	7,8	6,8	8,7
2ème couronne	-	-	8,9	-	-	-
Total région mulhousienne	14,1	9,1	8,1	7,2	7,1	8,7

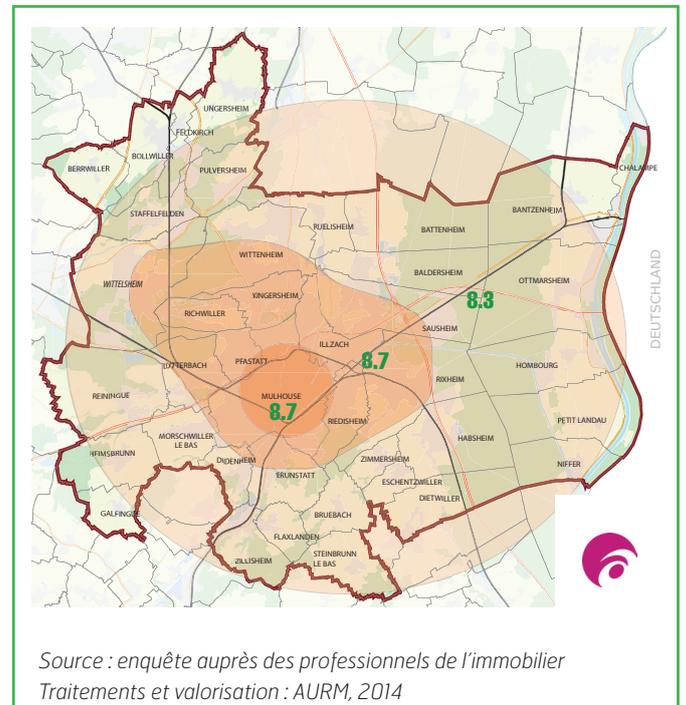
NB: le faible nombre de références sur la seconde couronne ne nous a pas permis de fiabiliser la donnée

Source : enquête auprès des professionnels de l'immobilier
Traitements et valorisation : AURM, 2014

Loyers moyens des appartements



Loyers moyens des maisons



“ Les surfaces des logements neufs sont aujourd'hui nettement plus petites que celles des appartements construits il y a 15 ans.

Les loyers selon l'époque de construction du parc

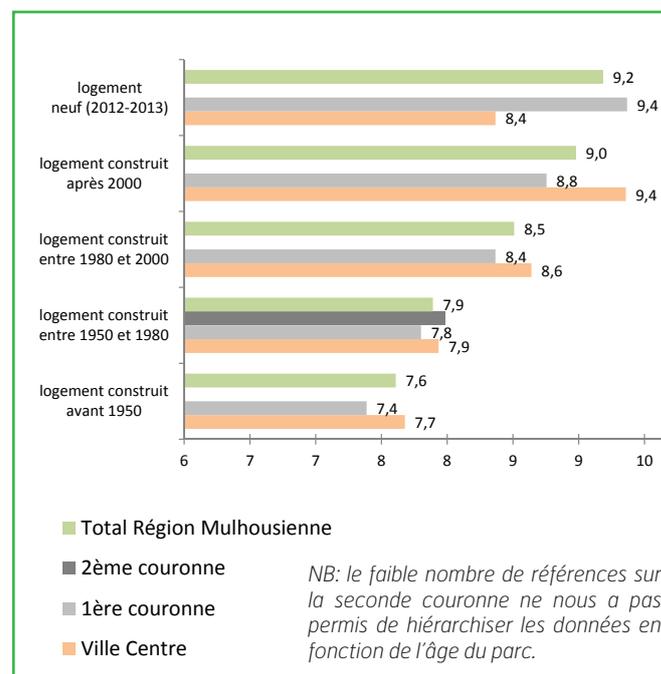
➔ Plus le logement est récent, plus son niveau de loyer est élevé

Logements mieux équipés, systèmes de chauffage plus performants, meilleure isolation, fiabilité des équipements ... sont autant d'éléments pouvant expliquer le différentiel de prix entre un logement récent et un logement ancien. Cette règle se vérifie sur l'échantillon 2013 sur quasiment tous les périmètres. Seule petite exception à Mulhouse. Dans la ville centre, pour les 42 références de loyers pour un logement neuf, le niveau moyen du loyer est légèrement en dessous du prix des logements construits après 2000. Explication probable: la moitié des références concernent des appartements situés dans la résidence étudiante «Suit'Etudes» de la Fonderie.



Résidence «Suit'Etudes» située sur le campus universitaire de la fonderie, à Mulhouse

Loyers moyens selon l'époque de construction du bâtiment (en Euros/m² surface habitable)



Source : enquête auprès des professionnels de l'immobilier
Traitements et valorisation : AURM, 2014

“ Un logement neuf est en moyenne **20%** plus cher au m² à la location, qu'un logement ancien.

Les loyers selon l'équipement du logement

➔ Une cuisine équipée très recherchée

Parmi les équipements qui comptent, la cuisine est vraisemblablement le premier de la liste selon les retours d'expérience des agents immobiliers contactés. Les possibilités de stationnement (place de parking privative ou garage) sont également plébiscitées, notamment en milieu urbain où le stationnement peut être contraint. La possibilité de disposer d'un espace extérieur est également appréciée. De manière générale, la présence de ces «plus» rendent les loyers légèrement plus élevés.

“ Un logement tout équipé est jusqu'à **40%** plus cher au m² en location, qu'un logement n'ayant aucun équipement.

Loyers moyens selon le type d'équipement du logement (en Euros/m² surface habitable)

	Garage	Terrasse, balcon, jardin privatif	Cuisine équipée	Ascenseur	Sans aucun équipement
Mulhouse	8,1	7,9	8,6	8,5	6,9
1ère couronne	8,9	8,7	8,8	8,8	6,8
2ème couronne	8,3	9,0	9,1	9,1	nr
Total Région Mulhousienne	8,7	8,5	8,7	8,7	6,9

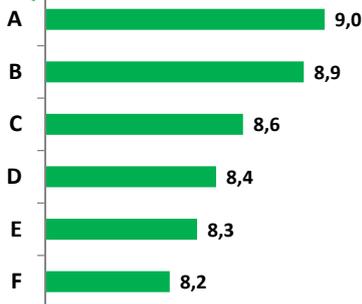
Source : enquête auprès des professionnels de l'immobilier
Traitements et valorisation : AURM, 2014

Energie et logements locatifs

➔ Une sensibilité particulière des locataires aux charges de chauffage

Si le prix et la localisation sont déterminants, le classement énergétique du logement devient également un critère de choix, les locataires étant de plus en plus sensibilisés aux problématiques de performance énergétique. « Même plus cher, un bien classé en A ou B se louera plus rapidement qu'un logement plus énergivore (classé E, F ou G) ».

Loyers moyens selon le DPE (en Euros/m² surface habitable)



Loyers moyens par type de chauffage (en Euros/m² surface habitable)

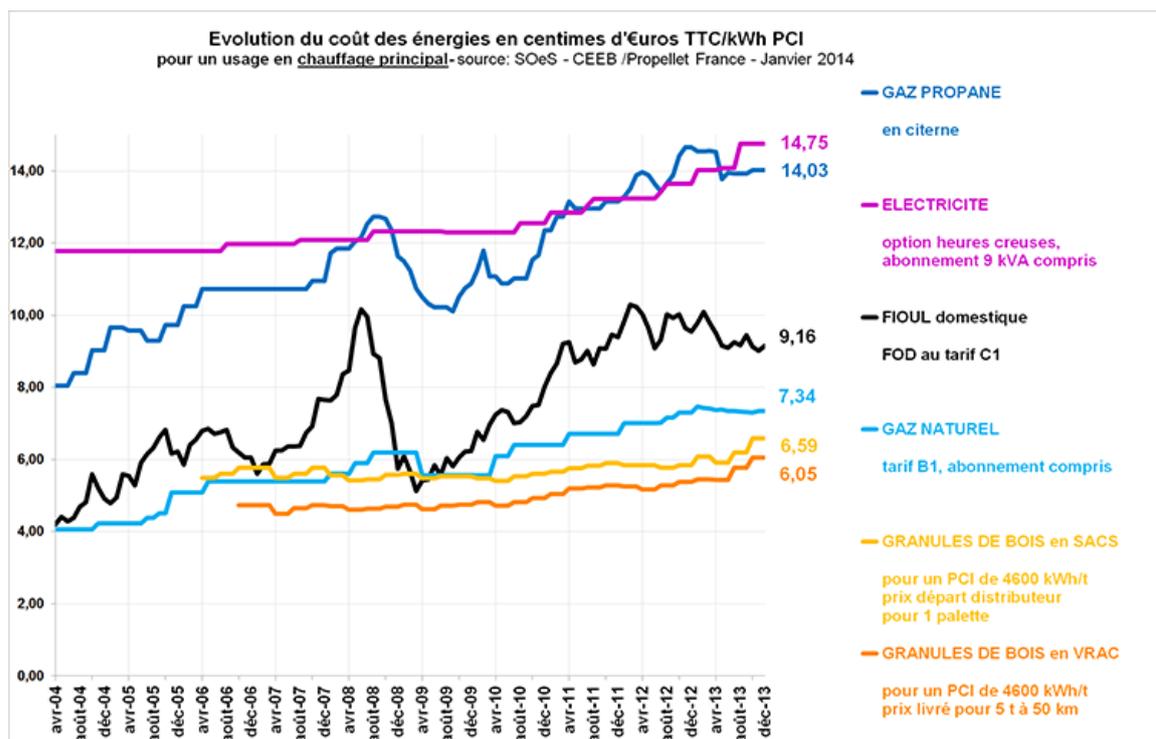
	collectif	individuel
Mulhouse	7,46	8,34
1ère couronne	8,18	8,77
2ème couronne		8,55
Total région mulhousienne	7,00	8,55



Source : enquête auprès des professionnels
Traitements et valorisation : AURM, 2014

“ Quel mode de chauffage privilégié ?

Il n'y a pas de réponse toute faite à cette question. Tout dépend de la surface du logement, et surtout de son isolation. Un chauffage électrique est intéressant dans un petit logement bien isolé. En revanche, on préférera le gaz, plus économique pour chauffer une grande maison. Avec la hausse des tarifs réglementés du gaz, les niveaux de prix des énergies tendent à se rapprocher. Les ménages se tournent également de plus en plus vers des systèmes utilisant tout ou partie d'énergies renouvelables.



ZOOM sur Mulhouse et ses quartiers

Avec Besançon, St Etienne, Brest, Le Mans ou Perpignan, la ville de Mulhouse reste en 2013, une des villes les moins chères de France pour se loger (à la location comme à l'achat).

➔ Des niveaux de loyers qui s'expliquent notamment par la typologie du parc de logements

L'âge du logement, son niveau de réhabilitation, ses équipements sont des éléments qui, comme nous l'avons indiqué précédemment, influent sur le niveau de loyer. Éléments d'explication par quartier de Mulhouse :

- **Fonderie** : le niveau de loyer moyen ne porte quasi exclusivement que sur les petits logements issus des récents programmes neufs réalisés à proximité de l'université (rue Spoerry notamment). De ce fait, l'enquête occulte une toute autre réalité de ce quartier : parc ancien très dégradé et un marché qui ne passe pas par les agences immobilières.

- **Centre** : une grande partie des références collectées sont situées dans ce quartier. Le panel est large et diversifié tant en typologies de logements qu'en taille du parc ce qui fiabilise la donnée.

- **Haut Poirier/Daguerre** : les références collectées sont plutôt des 3-4 pièces construits entre 1950 et 1980.

- **Wolf/Wagner, Drouot, Barbanègre et Bourtzwiller** : ce sont des quartiers composés pour leur grande part d'un parc de logements sociaux, d'où moins de références sur le parc privé.

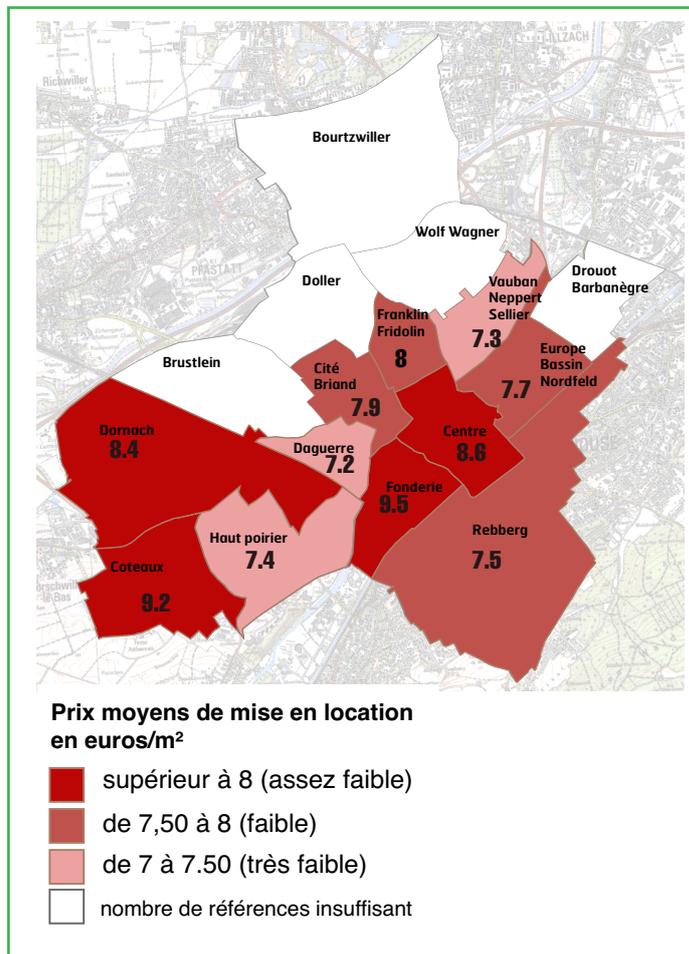
- **Dornach** : le niveau moyen de loyer est l'un des plus élevés de Mulhouse. Le quartier bénéficie d'une image très positive, ce qui le rend plus attractif.

- **Coteaux** : l'échantillon obtenu lors de l'enquête 2013 porte majoritairement sur des logements construits entre 1980 et 2000, classés E/F au DPE mais situés en limite du quartier de Dornach, ce qui justifie un niveau de prix plus élevé.

- **Rebberg** : ce quartier concentre essentiellement un parc de logements occupé par des propriétaires et des accédants à la propriété. Les références collectées concernent le bas Rebberg, à proximité de l'axe routier très passant de l'avenue d'Altkich, une situation moins prisée et des loyers par conséquent moins élevés.

- **Cité/Briand, Franklin/Fridolin, Vauban/Neppert/Sellier** : ils constituent les quartiers anciens de Mulhouse où l'intervention publique et les opérations de renouvellement urbain (OPAH, ORI, ANRU) ont contribué à rénover le parc de logements privés. Le panel de logements référencés concerne plus de petits logements (T1/T2).

Loyers moyens dans les quartiers de Mulhouse



Sources: enquête auprès des professionnels de l'immobilier
Traitements et valorisation: AURM, 2014

Loyers moyens par typologie (en Euros/m2 surface habitable) dans les quartiers mulhousiens

	T1 / Studio	T2	T3	T4
Bassin Nordfeld	9,0	8,0	8,0	6,9
Centre historique	11,0	9,4	8,0	6,4
Fonderie	11,6	9,1	-	-
Vauban Neppert Sellier	-	-	7,5	-

NB: le faible nombre de références interquartiers ne nous a pas permis de fiabiliser les données sur tous les quartiers mulhousiens

Source: enquête auprès des professionnels de l'immobilier
Traitements et valorisation: AURM, 2014



La collaboration entre l'ODH68 et l'AURM est effective depuis maintenant 7 ans

Cette publication est un focus portant sur la région mulhousienne. Retrouvez la publication intégrale intitulée «le marché locatif privé dans le Haut Rhin en 2013 » sur le site le l'ODH 68



www. <http://www.adil68.org/observatoire-de-lhabitat-du-haut-rhin-odh-68/etudes-et-publications/>

Etude éditée et imprimée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne,
Avril 2014

Collecte des données : Bahar TEMEL, assistante au chef de projet

Traitement des données : Touda AITMBARK, statisticienne

Analyse et rédaction : Jennifer KEITH, chef de projet
jennifer.keith@aurm.org - 03 69 77 60 82

Toute reproduction autorisée avec mentions précises de la source et la référence exacte.

AURM

33 avenue de Colmar - 68200 MULHOUSE
Tél. : 03 69 77 60 70 - Fax : 03 69 77 60 71