



Le marché locatif privé

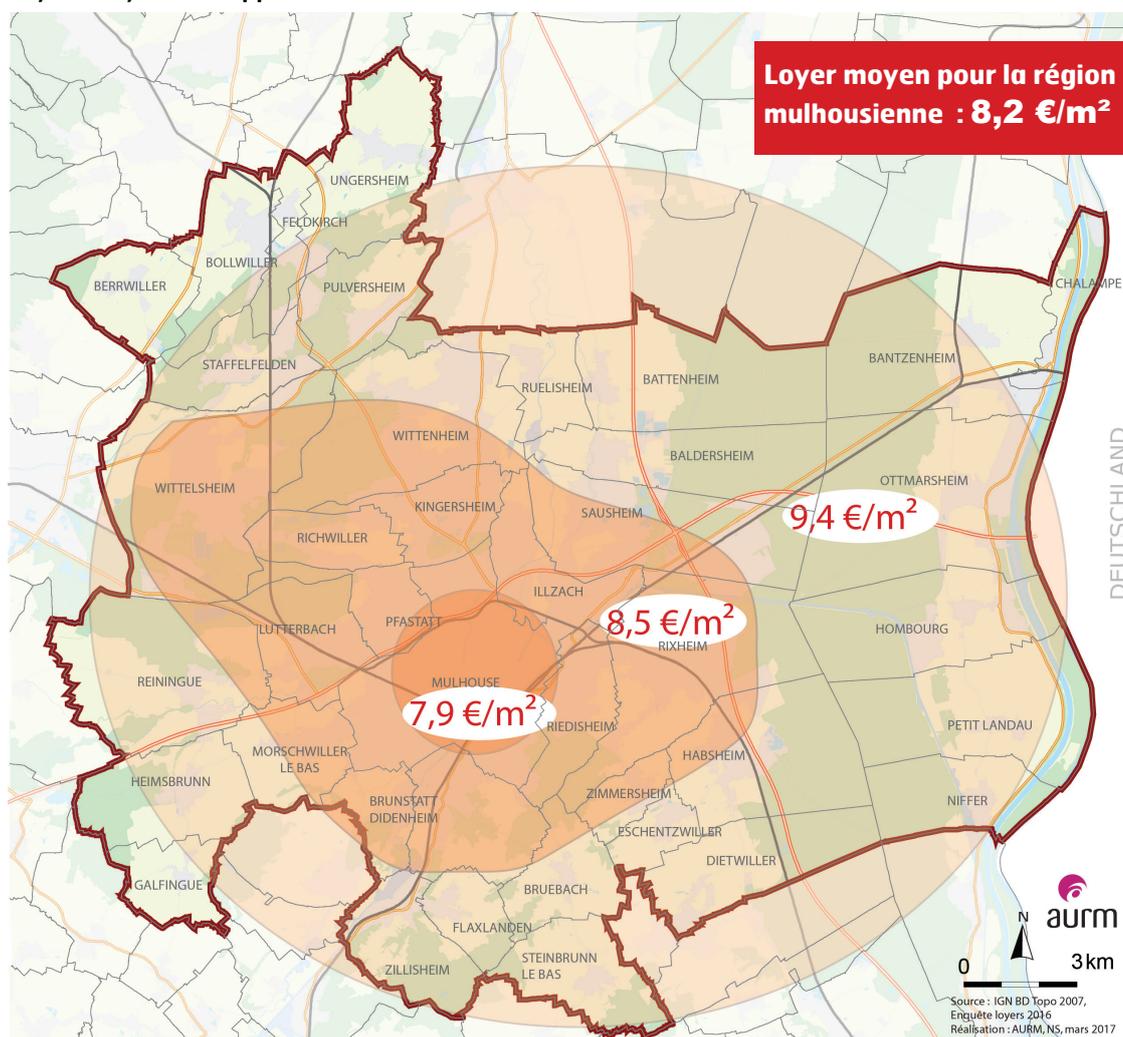
dans la région mulhousienne en 2016



En résumé ...

- ⊕ **8,2 €/m²**: niveau de loyer moyen d'un appartement dans la région mulhousienne (niveau de loyer moyen pour le Haut-Rhin : 8,7 €/m²)
- ⊕ **7,9 €/m²**: niveau de loyer moyen d'un appartement à Mulhouse
- ⊕ Un marché locatif privé détendu
- ⊕ Des locataires plus exigeants sur la qualité des logements et la prise en compte de l'environnement
- ⊕ Des difficultés pour les propriétaires à trouver des locataires solvables
- ⊕ Une plus grande sensibilité des locataires au Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Loyers moyens des appartements en 2016





Chaque année, depuis maintenant 10 ans, un rapport sur le marché locatif privé dans la région mulhousienne est réalisé. Ce rapport est issu d'une enquête menée avec l'ADIL à l'échelle départementale.

De nombreuses agences immobilières sont sollicitées pour transmettre les caractéristiques des logements loués dans le courant de l'année (contrats de location signés entre janvier et décembre 2016).

Les informations recueillies ne sont pas exhaustives mais permettent de relever les tendances du marché locatif privé et d'échanger avec les professionnels du secteur. Leurs ressentis sur la tension du marché ou sur l'adéquation Offre/Demande confortent l'analyse des résultats.

Par rapport aux tendances depuis 10 ans, il n'est pas jugé pertinent de les afficher. En effet, les évolutions sont faibles et il ne s'agit pas d'un suivi de cohorte. Les conclusions à tirer ne seraient pas assez fiables. Il est préférable de s'en tenir à un état des lieux.

Sommaire

Ressentis des professionnels	p 4
Niveaux de loyers dans la région mulhousienne	p 5
Niveaux de loyers dans les quartiers mulhousiens	p 6-7
Energie et logements locatifs	p 8-9
Éléments de méthode	p 10

*Source : enquête auprès des professionnels de l'immobilier sauf mention contraire
Traitement et valorisation : AURM, 2017*

Marché local 2016 : le ressenti des professionnels de l'immobilier

➔ Un marché mulhousien moins attractif que celui de la périphérie

Certaines agences immobilières indiquent que de nombreux ménages demandent à visiter uniquement des logements «hors Mulhouse».

Certains logements, de taille moyenne et situés dans le centre-ville de Mulhouse, n'ont reçu aucune visite. Cette tendance est en partie due au **niveau des charges**. Les logements anciens réhabilités disposent de charges élevées.

Les logements plus haut de gamme (atypiques, anciens rénovés, etc.), moins nombreux en ville, sont plus recherchés notamment par la clientèle étrangère des pays frontaliers.

➔ Des exigences fortes de la part des locataires

Les critères de locations se multiplient. Les locataires souhaitent des logements équipés, rénovés, non énergivores, situés dans un quartier calme et avec, si possible, un espace extérieur. **Leurs attentes sont fortes**, d'autant plus qu'ils souhaitent disposer de loyers relativement bas.

➔ Une sensibilité au Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Les locataires sont de plus en plus soucieux de la consommation énergétique de leur logement. Le DPE est ainsi de plus en plus pris en compte lors de la location et les logements classés E, F ou G moins rapidement loués. Cette attention particulière attise la **concurrence entre les biens neufs et anciens** et pourrait inciter les propriétaires de logements anciens, énergivores, peu équipés et/ou démodés, à rénover leur bien.

Cette sensibilité à la performance énergétique des logements est récurrente depuis plusieurs années.

➔ Des difficultés à trouver des locataires solvables

Il est de plus en plus complexe pour les propriétaires de trouver des locataires, d'une part, mais en plus qu'ils soient solvables.

Les propriétaires adhèrent à des assurances afin d'éviter des impayés. Ces assurances exigent du futur locataire un certain nombre de garanties. C'est le cas de la garantie Visale, contrat de cautionnement, à destination des propriétaires du parc privé souhaitant louer leur logement. Elle remplace la GRL (Garantie des Risques Locatifs) depuis le 1er janvier 2016.

Plus d'informations : www.visale.fr

➔ La concurrence des résidences Pinel

Le dispositif Pinel permet à des investisseurs de proposer des logements neufs ou rénovés. **Ces résidences et biens Pinel**, dans les communes périphériques à Mulhouse, **font concurrence aux logements à louer dans la ville-centre**. Les charges y sont plus faibles et les logements plus respectueux de l'environnement.

Quelques précisions sur le dispositif Pinel

Son objectif est de relancer le secteur de l'immobilier tout en augmentant l'offre de logements locatifs. Il concerne seulement les communes ayant fait l'objet d'un agrément préfectoral. 53 communes dans le Haut-Rhin sont éligibles à ce dispositif.

Ce dispositif permet à des investisseurs d'acheter des biens pour les mettre en location. Adhérer à cette démarche permet une réduction d'impôts pouvant aller jusqu'à 21%, selon la durée de mise en location du logement.

Certaines conditions s'appliquent, en termes de logement, de location et d'investissement.

Les conditions d'application du dispositif

Le logement doit :	La location doit :	L'investissement :
- être neuf ou rénové	- respecter la période d'engagement : 6, 9 ou 12 mois	- ne doit pas dépasser la somme de 300 000 €
- être acquis en l'état futur d'achèvement	- être une résidence principale pour le locataire	- doit être de 5 500€ par m ² maximum
- bénéficier du label BBC 2005 ou respecter la réglementation thermique (RT 2012)	- être non meublée	- les investissements sont limités à 2 par an dans la limite des 300 000€
- être achevé dans les 30 mois suivant le Déclaration d'Ouverture de Chantier	- proposer un loyer en fonction des plafonds de loyers des zones Pinel	- la réduction d'impôt est incluse dans le plafond des niches fiscales limitées à 10 000€ par an et par foyer
- être loué dans les 12 mois suivant la remise des clés		- la réduction d'impôt ne peut être reportée d'une année à l'autre

Plus d'informations sur le site www.la-loi-pinel.com

Tendances nationales 2016

sources : site www.pap.fr et Observatoire LocService 2016, étude ADEME

- La reprise du marché locatif privé se confirme.
- L'accession à la propriété est en hausse. Les faibles taux d'intérêt depuis 4 ans et le Prêt à Taux Zéro ont permis à de nombreux locataires d'acheter un bien. Cette tendance pourrait entraîner une paupérisation du parc locatif car seuls les plus modestes resteraient locataires.
- Le parc locatif privé et les logements HLM sont en concurrence.
- L'évolution des loyers s'inscrit dans un mouvement de ralentissement.
- En 2016, en France, le prix moyen au m² est estimé à 13,42€ (y compris Paris).
- Charges : le prix des énergies a diminué en 2016, sauf pour l'électricité

Région mulhousienne : des appartements à 8,2 €/m² en moyenne

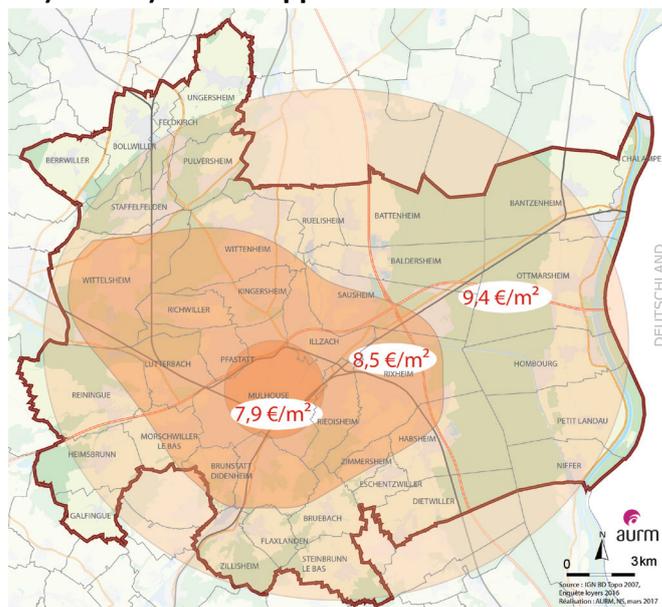
Des loyers moyens plus élevés en s'éloignant de la ville-centre

Le niveau des loyers est plus important en 2^{ème} couronne qu'à Mulhouse, avec un écart de 1,5€/m². L'offre locative y est moins importante et, en général, les logements en location sont des biens récents ou neufs. Avec un niveau de loyer moyen de 7,9€/m², Mulhouse concentre les logements loués les moins chers du territoire. Il existe toutefois des disparités selon les quartiers.

Comme dans la majorité des villes-centre d'agglomération, **Mulhouse dispose de l'offre locative la plus importante**. Les logements anciens mis en location sont nombreux. L'offre est différente en périphérie mulhousienne, avec des logements souvent plus récents et moins nombreux.

24 maisons louées en 2016 ont été référencées. **2/3 de ces maisons sont situées dans la périphérie de Mulhouse, pour un prix moyen de 8,7 euros/m².**

Loyers moyens des appartements en 2016



Loyers moyens par typologie en 2016 en €/m² surface habitable

	Mulhouse	1ère couronne	2ème couronne	Région Mulhousienne
T1	10,7 €/m ²	12,0 €/m ²	-	11,1 €/m ²
T2	8,8 €/m ²	9,4 €/m ²	s	9,1 €/m ²
T3	7,7 €/m ²	8,5 €/m ²	9,5 €/m ²	8,1 €/m ²
T4	6,4 €/m ²	7,1 €/m ²	s	6,8 €/m ²
T5 et +	7,0 €/m ²	8,2 €/m ²	s	7,9 €/m ²
Maison	7,7 €/m ²	8,5 €/m ²	s	8,4 €/m ²
Total	7,9 €/m²	8,5 €/m²	9,3 €/m²	8,2 €/m²

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

Les T1 sont loués à plus de 10 €/m², que ce soit à Mulhouse ou dans sa périphérie. **Les prix des logements sont inversement proportionnels au nombre de pièces**. Cette tendance est avérée tant dans la ville-centre que dans ses communes périphériques.

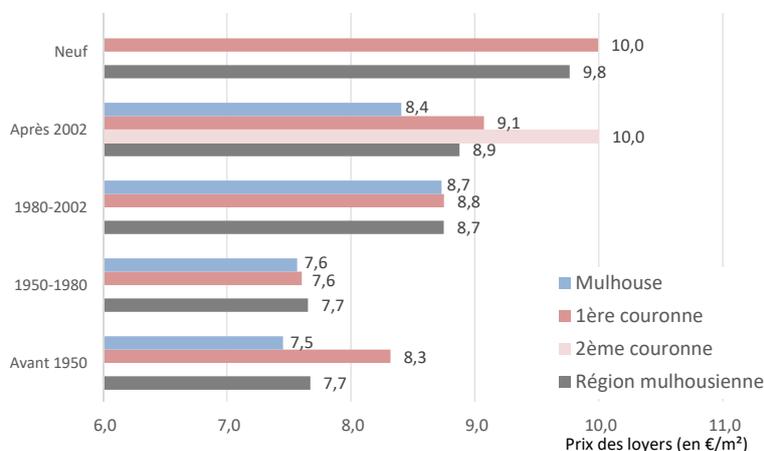
Plus le logement est récent, plus son niveau de loyer est élevé

Les logements récents ont souvent de meilleures performances énergétiques et disposent de meilleurs équipements. Ces critères influent sur le prix de location et expliquent les écarts visibles sur le graphique ci-contre.

La construction de logements est plus importante en périphérie mulhousienne. La location de ces logements neufs y est logiquement plus importante.

Selon l'observatoire CLAMEUR*, en 2016, dans l'agglomération mulhousienne, peu de logements ont été reloués après avoir fait des travaux (11%). Ce chiffre est inférieur de 6,6 points à la part de relocation après travaux en Alsace. **La rénovation des logements ne semble pas suffisante pour améliorer le marché locatif.**

Loyers moyens selon l'âge du parc en 2016 en €/m² surface habitable



* CLAMEUR : Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Mulhouse et ses quartiers : des disparités de niveaux de loyers



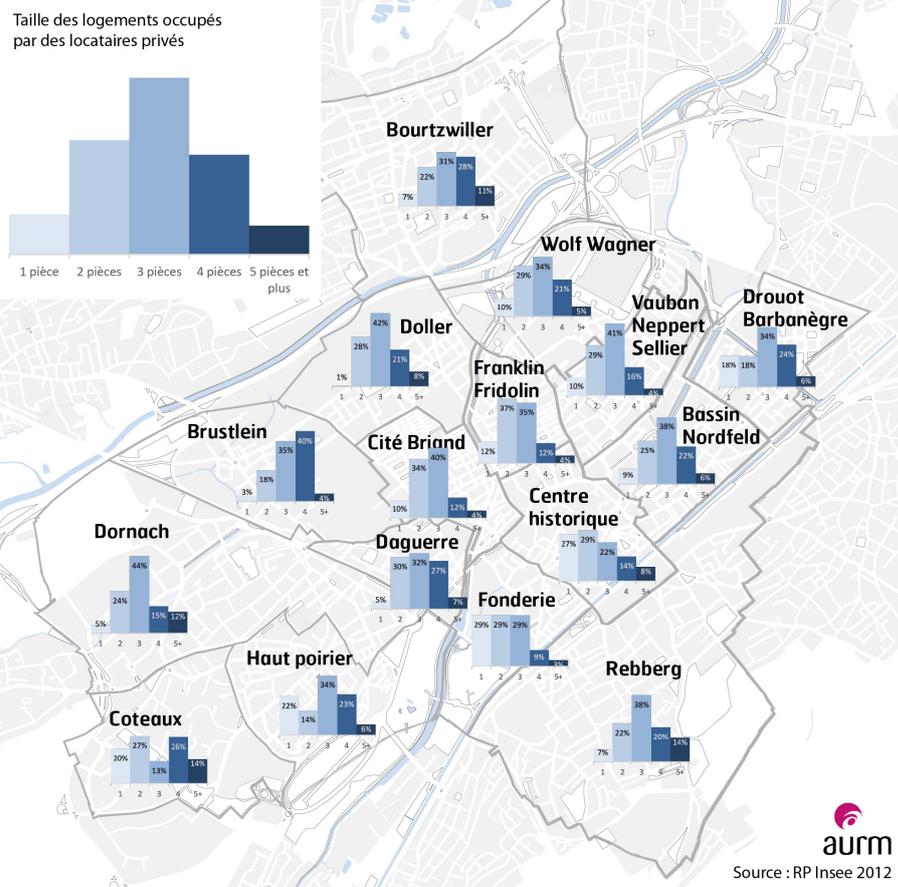
Il est intéressant d'observer en parallèle la typologie de l'ensemble du parc en location et les niveaux de loyers de l'échantillon observé.

Le Centre historique et Fonderie se composent de petits logements en location. Cette caractéristique se retrouve dans les logements recensés pour l'enquête. Les niveaux de loyers importants dans ces deux quartiers s'expliquent en partie par le volume de petits logements en location.

Cité Briand et Franklin-Fridolin comptent peu de grands logements en location, contrairement au Reberg ou à Bassin Nordfeld.

Taille des logements en location privé, dans les quartiers mulhousiens

Source : RP Insee 2012



Source : RP Insee 2012

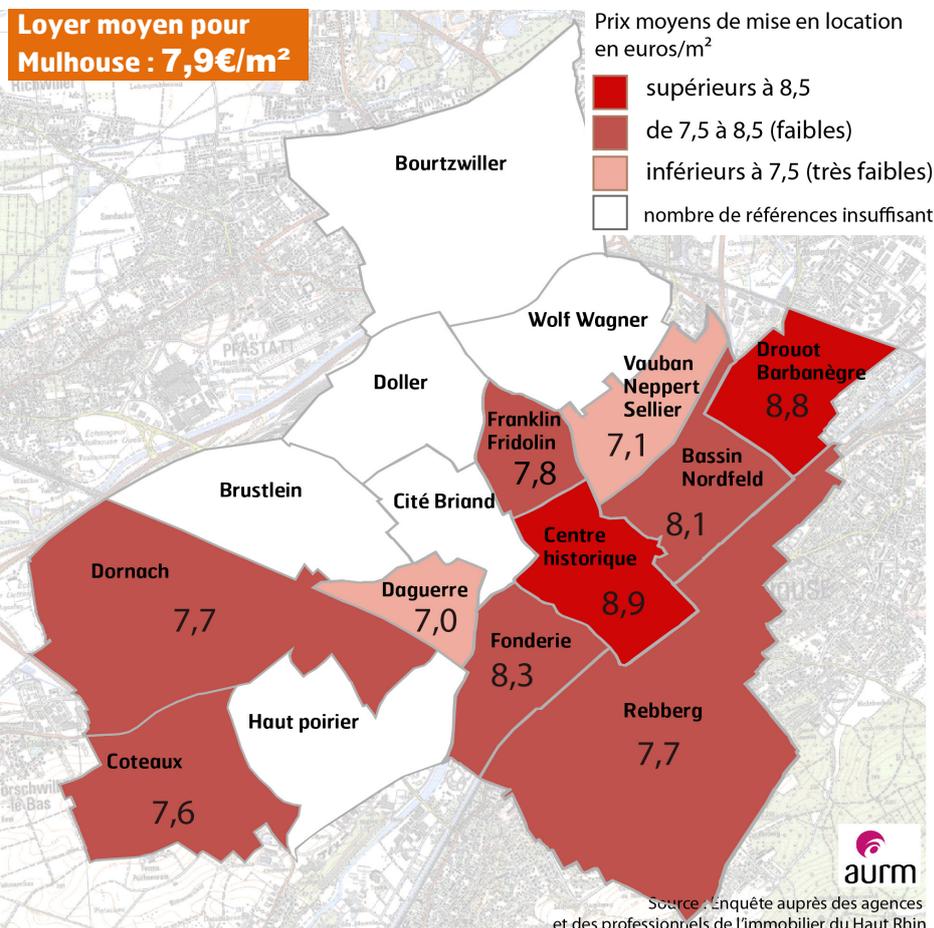
Le nombre de références collectées par quartier

Quartiers	Références collectées
Centre historique	65
Europe Nouveau Bassin	64
Vauban Neppert Sellier	30
Reberg	26
Franklin Fridolin	21
Drouot Barbanègre	20
Daguerre	19
Fonderie	14
Dornach	13
Coteaux	10
Cité Briand	8
Wolf Wagner	7
Bourzwiller	5
Doller	4
Haut-Poirier	4
Brustlein	1
Quartier inconnu	3
Total Mulhouse	314

Méthode

Les quartiers ayant moins de 5 références de loyers n'ont pas été pris en compte dans les analyses.

Loyers moyens dans les quartiers de Mulhouse en 2016



Source : Enquête auprès des agences et des professionnels de l'immobilier du Haut Rhin

Mulhouse et ses quartiers : des disparités de niveaux de loyers

➔ **Centre historique : quartier le plus cher et avec l'offre la plus importante.** 72% des logements loués dans ce quartier sont des T1 ou T2. Les loyers les plus faibles sont ceux des logements les plus anciens.

Prix moyen par typologie et par ancienneté

T5 et plus	références insuffisantes	Avant 1950	7,8 €/m ²	18 réf
T4	références insuffisantes	1950-1980	9,8 €/m ²	16 réf
T3	7,7 €/m ²	1980-2002	11,7 €/m ²	16 réf
T2	9,9 €/m ²	Après 2002	9,1 €/m ²	10 réf
T1	12,1 €/m ²	Total	8,9 €/m ²	65 réf

➔ **Europe/Bassin/Nordfeld : des locations de T2-T3 majoritaires.** Les logements de 2-3 pièces sont majoritaires (69%). Les loyers sont plus faibles qu'en centre ville, notamment ceux des petits logements. Dans une moindre mesure par rapport au centre-ville, les prix moyens augmentent avec l'année de construction.

Prix moyen par typologie et par ancienneté

T5 et plus	références insuffisantes	Avant 1950	7,2 €/m ²	19 réf
T4	6,6 €/m ²	1950-1980	8,3 €/m ²	9 réf
T3	7,7 €/m ²	1980-2002	9,0 €/m ²	21 réf
T2	9,2 €/m ²	Après 2002	8,5 €/m ²	10 réf
T1	9,6 €/m ²	Total	8,1 €/m ²	64 réf

➔ **Vauban Neppert Sellier : un des quartiers les plus abordables pour la location.** Les logements locatifs loués en 2016 sont majoritairement des T2 et T3.

Prix moyen par typologie et par ancienneté

T5 et plus	références insuffisantes	Avant 1950	7,7 €/m ²	10 réf
T4	références insuffisantes	1950-1980	6,9 €/m ²	6 réf
T3	6,8 €/m ²	1980-2002	secret stat	4 réf
T2	7,6 €/m ²	Après 2002	6,3 €/m ²	8 réf
T1	références insuffisantes	Total	7,1 €/m ²	30 réf

➔ **Rebberg : moins de locations dans ce parc ancien** Le quartier est marqué par la forte proportion de propriétaires. Les locations y sont moins nombreuses que dans d'autres quartiers et portent sur de plus grands logements. 1/4 des références sont des T4, loués à des prix au m² très intéressants.

Prix moyen par typologie et par ancienneté

T5 et plus	références insuffisantes	Avant 1950	7,7 €/m ²	12 réf
T4	6,3 €/m ²	1950-1980	6,7 €/m ²	5 réf
T3	8,6 €/m ²	1980-2002	secret stat	4 réf
T2	8,6 €/m ²	Après 2002	secret stat	3 réf
T1	références insuffisantes	Total	7,7 €/m ²	26 réf

➔ **Franklin-Fridolin : une forte répartition de petits logements enquêtés.** Les constructions d'avant 1950 font l'objet de 43% des locations observées dans ce quartier. Les 21 références collectées se caractérisent par leur petite taille : 1/3 des logements enquêtés sont des T1.

Prix moyen par typologie et par ancienneté

T5 et plus	références insuffisantes	Avant 1950	7,6 €/m ²	9 réf
T4	références insuffisantes	1950-1980	secret stat	2 réf
T3	références insuffisantes	1980-2002	9,7 €/m ²	7 réf
T2	8,3 €/m ²	Après 2002	secret stat	2 réf
T1	10,3 €/m ²	Total	7,8 €/m ²	21 réf

➔ **Drouot/Barbanègre : des niveaux de loyers équivalents à ceux du centre-ville** mais des logements différents. 80% des logements observés sont des logements construits après 2002, pour un loyer de 8,9 €/m². La majorité des logements récents observés se situent rue Schule (ZAC Barbanègre).

Prix moyen par typologie

T5 et plus	références insuffisantes
T4	références insuffisantes
T3	8,5 €/m ²
T2	9,3 €/m ²
T1	références insuffisantes

➔ **Daguerre : des logements anciens avec des niveaux de loyers peu élevés.** 42% des logements enquêtés ont été construits avant 1950 et 37% entre 1950 et 1980. Dans ce quartier, les loyers sont relativement faibles, en particuliers ceux des logements construits entre 1950 et 1980.

Prix moyen par typologie et par ancienneté

T5 et plus	références insuffisantes	Avant 1950	7,1 €/m ²	8 réf
T4	références insuffisantes	1950-1980	6,6 €/m ²	7 réf
T3	7,1 €/m ²	1980-2002	secret stat	3 réf
T2	7,6 €/m ²	Après 2002	secret stat	1 réf
T1	références insuffisantes	Total	7,0 €/m ²	19 réf

➔ **Fonderie : une offre importante de T3 récents** Ces 3 pièces sont loués en moyenne à **8,3 €/m²**. Le niveau de loyers est supérieur à ceux des quartiers Centre historique, Nouveau Bassin, Daguerre et Dornach. **57% des logements observés sont récents** (construits après 2002) et proposent un loyer moyen de **9,2 €/m²**.

➔ **Dornach : peu de locations.** Plus de la moitié des logements enquêtés se trouvent dans la rue du château Zu-Rhein. 62% des logements sont des 3 pièces. Ils sont loués en moyenne à 7,7€/m² ; des loyers du niveau de ceux du Centre historique et de Nouveau Bassin.

➔ **Bourtzwiller, Coteaux, Cité Briand et Wolf Wagner :** Quartier ancien ne disposant pas d'assez de références de loyers pour traiter l'information.

Energie et logements locatifs : des critères énergétiques déterminants

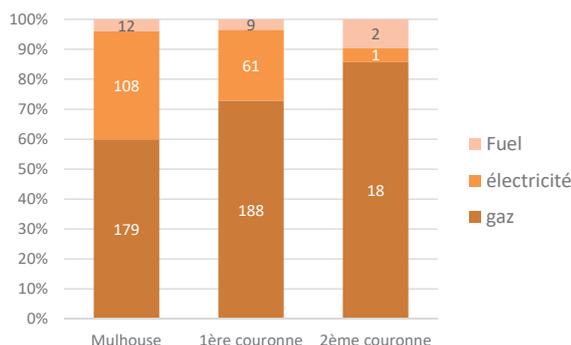


Les critères énergétiques sont de plus en plus déterminants dans le choix d'un logement. Les coûts comme la performance énergétique sont des éléments favorisant ou non la location d'un logement.

Electricité, gaz et fuel : les 3 principales sources d'énergie

Le gaz est l'énergie la plus utilisée dans notre échantillon de logements loués. Plus de la moitié (385 logements) disposent du gaz. Cette source d'énergie devance l'électricité et le fuel.

Nombre de logements enquêtés selon leur source d'énergie et par territoire



Les logements disposant de l'électricité sont les plus coûteux. Ce classement des coûts est confirmé par l'étude menée par l'Ademe (page suivante). «Le coût des charges dans l'ancien est un réel problème. Certains logements n'ont même pas de visite.»

Loyers moyens selon la source d'énergie (en €/m²) dans la région mulhousienne

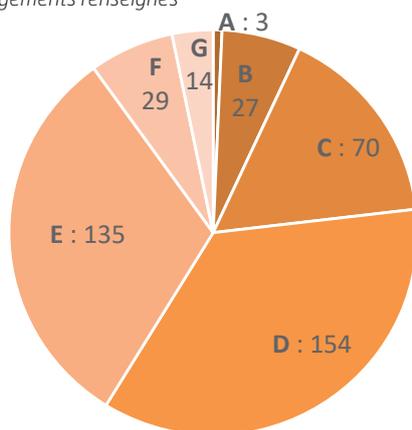


Les Diagnostics de Performance Énergétique : un critère de choix pour les locataires

Les locataires sont de plus en plus sensibles à la performance énergétique du logement qu'ils occupent. Les locataires sont attentifs à l'environnement et recherchent des logements récemment rénovés ou neufs.

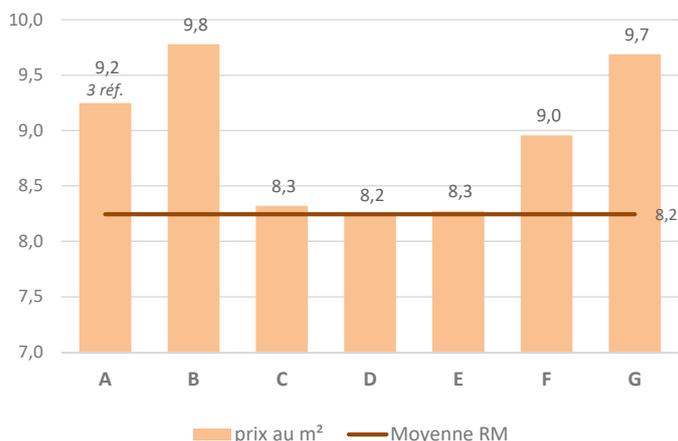
Les diagnostics de performance énergétique des logements loués dans la région mulhousienne

435 logements renseignés

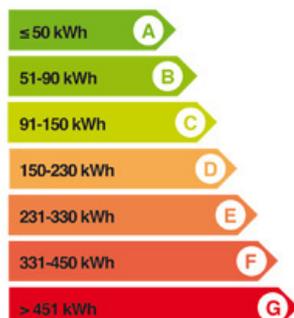


Plus de 3/4 des logements enquêtés dans la région mulhousienne sont classés C, D ou E. Ces derniers enregistrent les prix moyens au m² les plus faibles.

Loyers moyens (en €/m²) selon le Diagnostic de Performance Énergétique dans la région mulhousienne



Classement énergétique des logements (kWh/m²/an)



Une obligation de performance énergétique minimale

La performance énergétique est devenue officiellement un critère de décence en août 2015.

En outre, à compter du 1^{er} janvier 2018 :

- le logement devra être protégé des infiltrations d'air parasites,
- l'ensemble des portes, les fenêtres, les murs et les parois donnant à l'extérieur ou sur des locaux non chauffés présenteront une étanchéité à l'air suffisante,
- les pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés seront munies de portes et fenêtres,
- les cheminées seront munies de trappes.

Energie et logements locatifs

Source : Ademe



L'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) a menée, en 2016, une étude sur le coût des énergies en France. Elle permet de comparer le prix des énergies dans le secteur de l'habitat et leurs évolutions.

L'électricité reste l'énergie la plus coûteuse

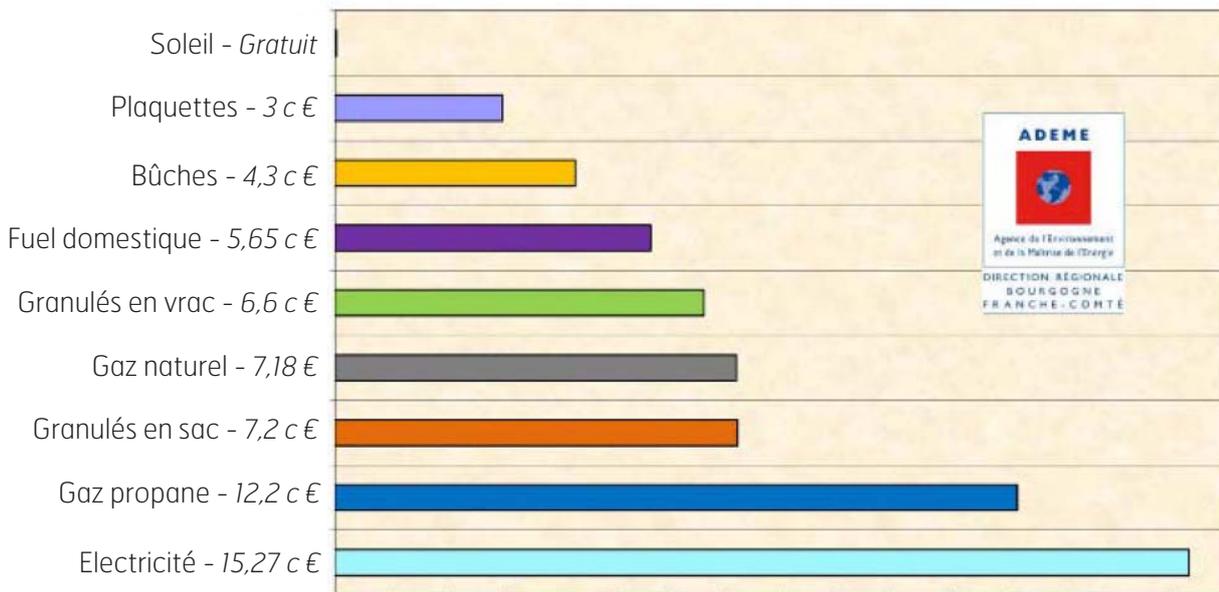
Avec plus de 0,15 € / kWh, cette source d'énergie reste la plus chère. Son prix a été multiplié par 7 en France depuis 1973. Cette forte croissance est due à de nombreux facteurs tels que le vieillissement du parc nucléaire ou l'augmentation des charges d'EDF. Les tendances à venir pour l'évolution des coûts de l'électricité ne seront pas à la baisse, selon l'ADEME.

Les énergies les moins chères ne sont pas nécessairement les plus écologiques.

Le fuel, par exemple, coûte entre 5 et 6 centimes d'euros et est donc moins cher que les granulés ou le gaz. Il n'en reste pas moins peu écologique. Par ailleurs, l'énergie la plus coûteuse qu'est l'électricité n'est pas gage d'écologie non plus (filrière nucléaire).

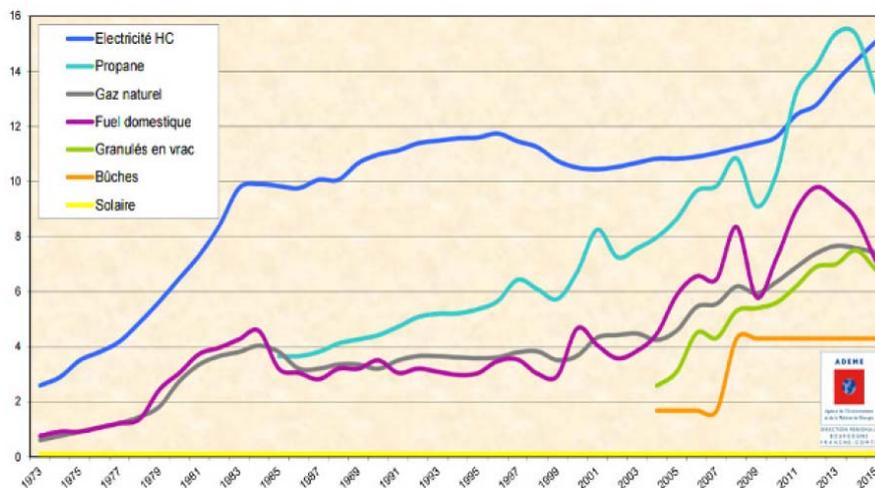
Prix des énergies à usage domestique au 15 janvier 2016

en centimes d'euros TTC par kWh



Prix des énergies pour l'utilisateur de 1973 à 2016 - Secteur de l'habitat

en centimes d'euros TTC par kWh



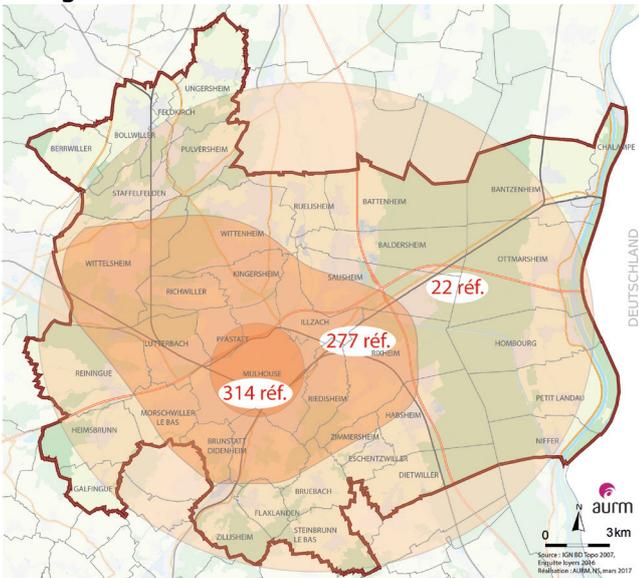
Plus d'informations sur le site franche-comte.ademe.fr

Annexes : éléments de méthode

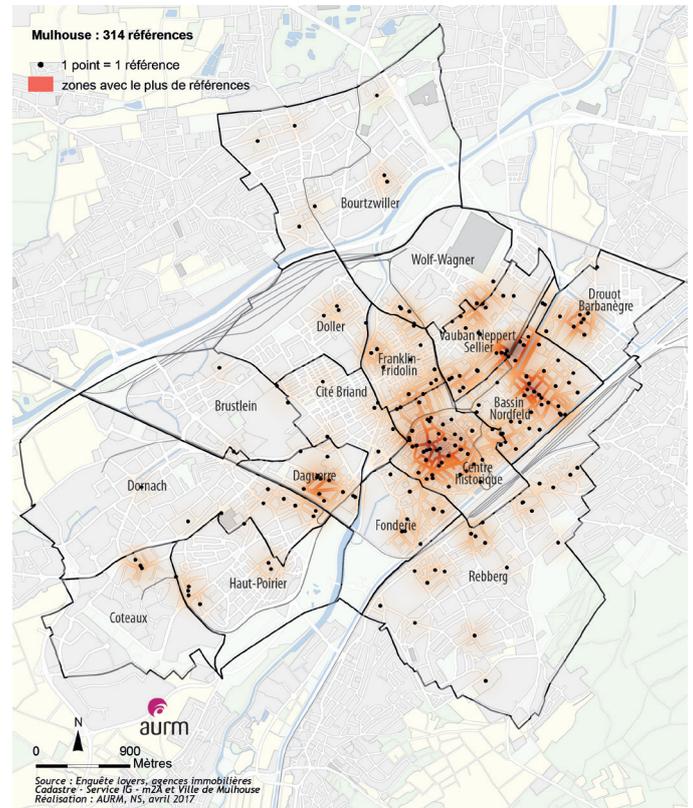
613 références de loyers ont été collectées pour l'année 2016 dans la région mulhousienne, auprès de 16 agences immobilières. 589 de ces références concernent des appartements. *Les appartements meublés ne sont pas pris en compte dans cette enquête.*

Les traitements de cette publication sont issus de l'enquête auprès des professionnels de l'immobilier, sauf mention contraire.

Nombre de références de loyers collectées dans la région mulhousienne



Localisation des références de loyers collectées à Mulhouse



Une concentration des références dans le quartier historique et le secteur Bassin/Nordfeld.

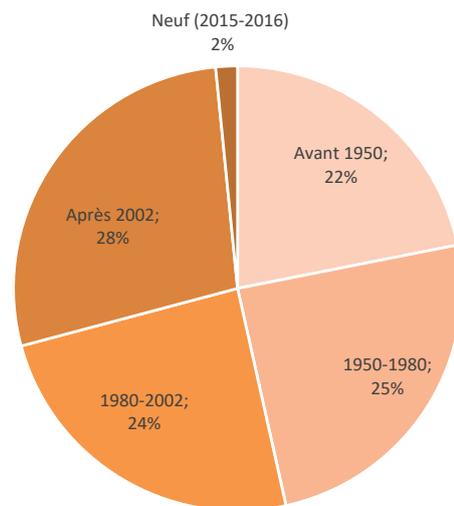
Les logements de 2-3 pièces représentent près de 2/3 des logements loués durant l'année 2016



La répartition des logements par taille est quasi similaire d'une année sur l'autre, depuis 4 ans.

Mulhouse, du fait de son caractère urbain, dispose d'une offre plus faible de maisons à louer. En 2ème couronne, près de 20% des logements loués sont des maisons, sur un parc total locatif beaucoup plus faible.

Les périodes de construction des logements loués en 2016 sont également réparties



La part des logements récents sont légèrement moins nombreux à avoir fait l'objet d'une location en 2016.

Nous tenons à remercier les agences ayant répondu à l'AURM pour participer à l'enquête...



... ainsi que celles ayant répondu à l'ADIL 68. Certaines références collectées par l'ADIL68 concernaient des logements situés dans la région mulhousienne. Elles nous ont permis d'enrichir notre échantillon local.

- Immobilier Martin
- Altkirch Immobilier
- Bruno Pivert Immobilier
- Immo Doller
- KS Immo
- Matt Immo
- ORIM BATIM
- SPCME*
- SPICCA*

* *Syndicats de propriétaires et copropriétaires*



Etude éditée et imprimée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne,
33 avenue de Colmar - 68200 MULHOUSE
Tél. : 03 69 77 60 70 - Fax : 03 69 77 60 71

Mai 2017

Nathalie Saby, chef de projet - nathalie.saby@aurm.org - 03 69 77 60 73
Jennifer Keith, expertise - jennifer.keith@aurm.org - 03 69 77 60 82

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

**La collaboration entre l'ADIL
et l'AURM est effective depuis
maintenant 10 ans**

**Cette publication est un focus
portant sur la région mulhousienne.
Retrouvez la publication intégrale
à l'échelle du Haut Rhin sur le site
de l'ADIL68**

adil
du Haut-Rhin