



agence d'urbanisme de
la région mulhousienne



Le marché locatif privé en 2017

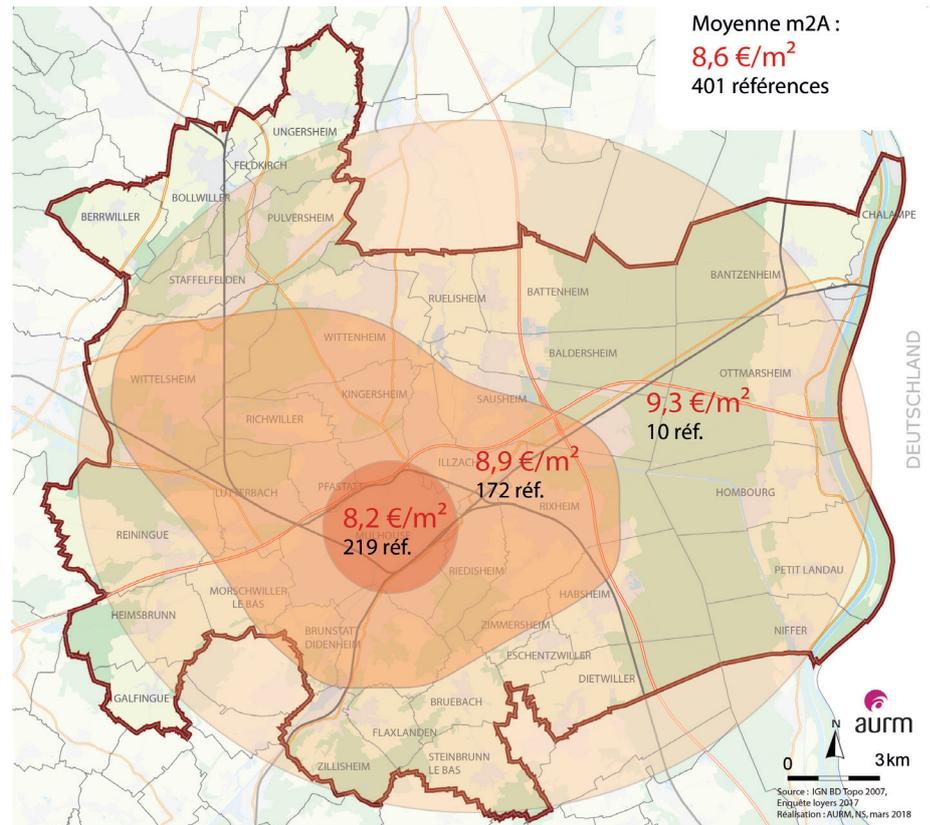
dans l'agglomération mulhousienne



En résumé ...

- ➔ Appartements dans m2A : 8,6 € / m2 de loyer moyen (9 € dans le Haut-Rhin)
- ➔ Appartements à Mulhouse : 8,2 € / m2
- ➔ Un marché locatif privé détendu, notamment à Mulhouse
- ➔ Des locataires plus exigeants sur la qualité des logements et la prise en compte de l'environnement
- ➔ Des propriétaires intransigeants, à la recherche de locataires plus solvables
- ➔ Colocation pour tous types de ménages : une nouvelle tendance pour allier qualité de vie et faible coût
- ➔ Une plus grande sensibilité des locataires au Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Loyers moyens des logements loués en 2017 dans l'agglomération mulhousienne



Chaque année, depuis plus de 10 ans, un **rapport sur le marché locatif privé dans l'agglomération mulhousienne** est réalisé. Ce rapport est issu d'une enquête menée avec l'ADIL68 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 2017).

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.

SOMMAIRE

| | |
|--|---------|
| L'offre de logements locatifs | p 4 |
| Le marché locatif privé : le ressenti des professionnels | p 5 |
| Les logements loués | |
| dans m2A | p 6-7 |
| dans les quartiers de Mulhouse | p 8-10 |
| Les critères énergétiques | p 11-15 |

Source : enquête auprès des professionnels de l'immobilier sauf mention contraire
 Traitement et valorisation : AURM, 2018

Marché local 2017 : le ressenti des professionnels de l'immobilier



→ Des divergences entre agglomérations

Les marchés locatifs mulhousiens et colmariens ne sont pas comparables. **A Mulhouse, peu de locations saisonnières sont proposées, à l'inverse de Colmar** où les locations 'classiques' diminuent au profit des locations touristiques. Dans l'agglomération mulhousienne, en particulier dans la ville-centre, les populations précaires sont plus nombreuses. Le profil des locataires diverge entre ces deux territoires haut-rhinois.

Quant à Saint-Louis, la demande locative est importante, principalement pour des surfaces moyennes (T3). Elle est liée à la dynamique économique du territoire bâlois.

→ m2A : une offre locative intéressante pour les travailleurs frontaliers

Certaines communes périphériques attirent les travailleurs frontaliers. C'est le cas notamment pour Rixheim ou Habsheim. Les loyers sont modérés et ces communes permettent d'accéder rapidement à Mulhouse et à Bâle, en voiture comme en train.

→ Mulhouse : certains quartiers sont plus attractifs

Bas-Rebberg, Dornach, Nouveau Bassin ou encore Centre historique sont les quartiers les plus demandés à Mulhouse. Ils disposent d'une offre de logements dont la typologie est variée. Le Centre historique se caractérise par des petits logements et Dornach, par des logements moyens ou grands.

La rotation des petits logements est plus importante. Ceci étant, quelle que soit leur taille, des logements peuvent rester vacants plus de 6 mois, voire un an, pour des raisons de localisation (réputation du quartier) ou de qualité du logement.

→ Les exigences des locataires et des propriétaires sont de plus en plus fortes

Du point de vue des locataires, **la qualité des logements est essentielle.** A Mulhouse, beaucoup d'appartements sont vieillissants. Le fait que des propriétaires ne veuillent pas les réhabiliter constitue un frein au marché locatif de la ville. Toutefois, un réel changement de la qualité des logements est à noter dans les zones ANRU 1 et 2. **Les locataires sont également très attentifs aux critères énergétiques et à l'accessibilité** (proximité des transports en commun, stationnement, etc.).

Du point de vue des propriétaires, ils ne veulent prendre **aucun risque quant à la solvabilité des locataires.** De plus en plus de propriétaires font appel aux assurances de loyers impayés : les revenus du locataire ne doivent pas être inférieurs à 3 fois le montant du loyer, charges comprises.

→ Des charges élevées

Le coût des charges a un impact sur le choix des logements. Les loyers n'augmentent pas de manière systématique mais le prix du chauffage collectif est élevé. Par ailleurs, pour deux biens identiques disponibles, l'un à Mulhouse et l'autre en périphérie, le logement hors Mulhouse sera privilégié notamment pour des raisons fiscales.

→ Les nouvelles tendances

La recherche de 3-4 pièces à vendre

Les logements de cette taille sont plutôt recherchés pour de l'achat, que ce soit à Mulhouse comme aux alentours. Les faibles taux d'intérêt favorisent cette tendance. Les ménages préfèrent investir sur ce type de biens plutôt que de louer.

Les colocations de grands logements

Ce phénomène est de plus en plus courant et ne concerne pas spécialement des étudiants, mais des personnes seules ou des couples. Ces ménages désirent profiter d'un grand logement, d'un espace extérieur et d'une meilleure qualité de vie, à moindre coût.

→ Vers un manque de logements locatifs à Mulhouse?

Cette question peut se poser pour deux raisons :

- les nouveaux logements (constructions) ne sont pas très nombreux,
- la vente des biens Sellier et Borloo pourrait réduire fortement l'offre de logements à louer.



*Le Centre historique est un des quartiers mulhousiens les plus prisés, illustré ici par la Rue de Mittelbach.
Crédit photo : Alsa Transactions*

Les logements proposés à la location

Plus de 11 000 logements haut-rhinois ont fait l'objet d'une annonce d'offre de location sur le site Leboncoin au cours du 2ème semestre 2017. Il s'agit d'annonces mises en ligne par des professionnels et des particuliers.

44% de ces offres concernent un logement dans l'agglomération mulhousienne et 29% à Mulhouse même. Six communes périphériques à Mulhouse enregistrent plus de 100 offres de location de juillet à décembre 2017: Riedisheim, Rixheim, Brunstatt-Didenheim, Pfastatt, Illzach et Kingersheim.

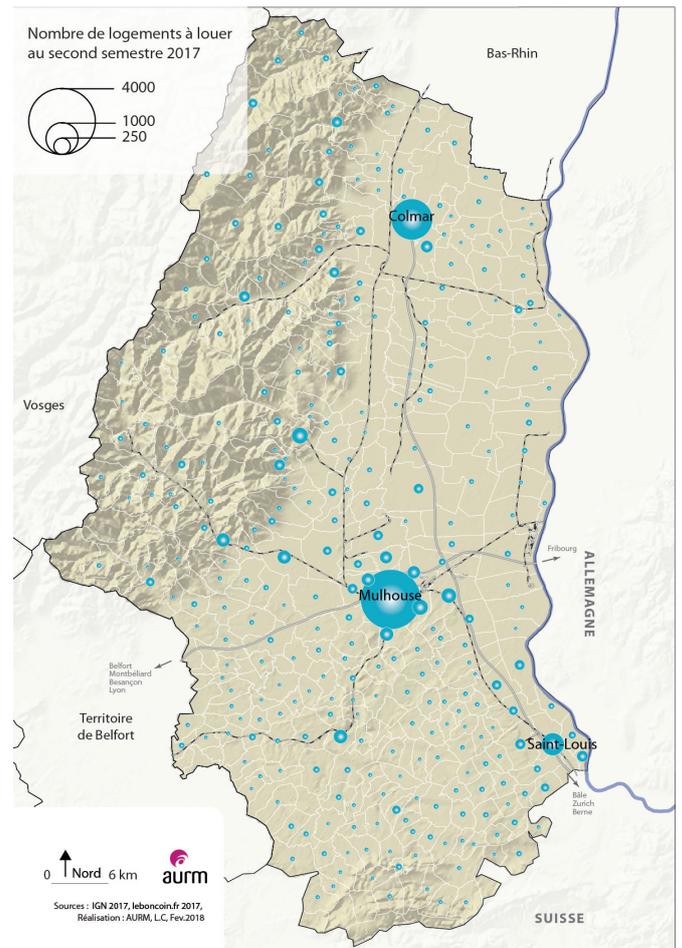
Des grands logements à louer en 2ème couronne

La typologie des logements proposés à la location dépend du parc de logements des communes. Plus l'on s'éloigne de la ville-centre, plus la part des grands logements est importante. Par conséquent, la part des grands logements à louer est plus forte dans la 2ème couronne mulhousienne qu'à Mulhouse.

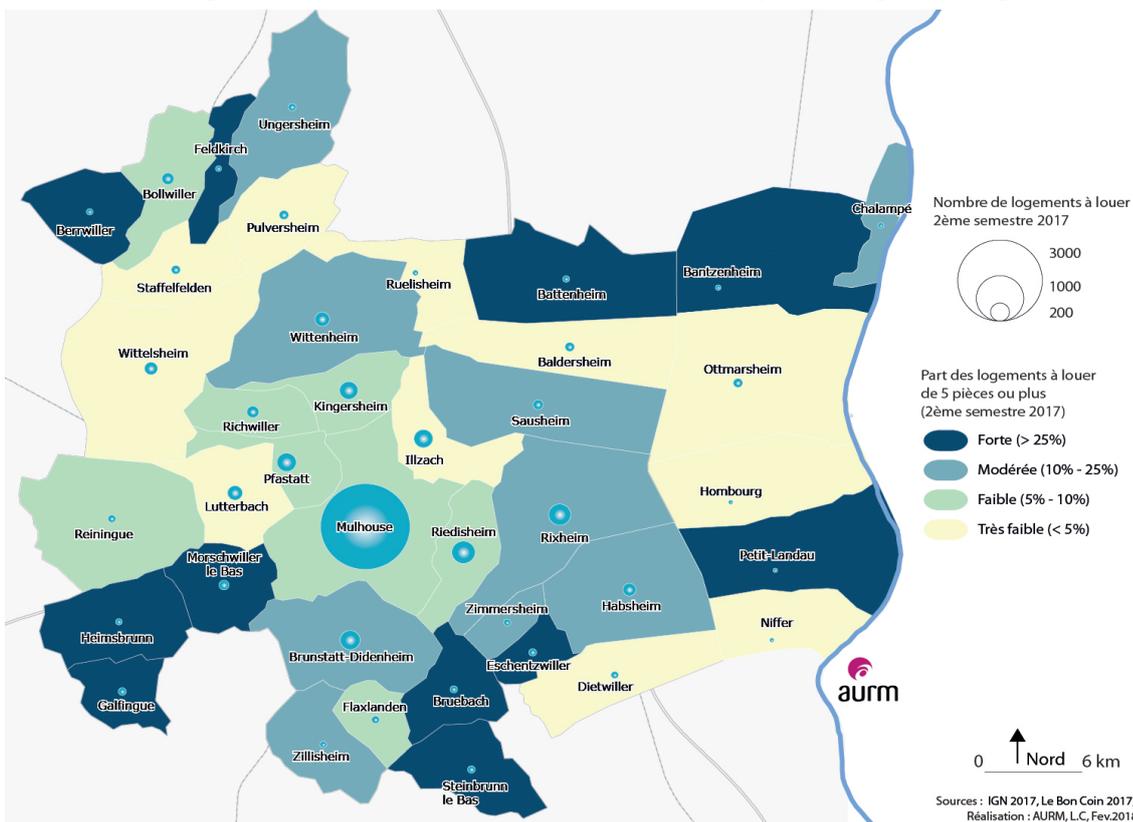
Méthode

L'offre de logements locatifs est mesurée à partir des données du site Leboncoin.fr au courant du 2ème semestre 2017. Les données ne sont pas exhaustives mais permettent d'observer une tendance. Les données ont été extraites chaque mois et filtrées par la date de mise en ligne de l'annonce (pour disposer uniquement des données du 2nd semestre).

Les annonces de logements à louer dans le Haut-Rhin 2ème semestre 2017



Les annonces de logements à louer sur le site Leboncoin et la part des grands logements



Les logements loués

L'enquête s'intéresse aux logements loués entre le 1er janvier et le 31 décembre 2017. La participation de nombreuses agences immobilières a permis de collecter environ 400 références de loyers dans l'agglomération mulhousienne. Elles nous permettent de caractériser les logements loués selon leur localisation.

Il s'agit d'une vision partielle du marché locatif privé. Les traitements statistiques et les entretiens avec des professionnels du secteur, révèlent les tendances dans l'agglomération mulhousienne.

➔ **55 % des logements loués enquêtés se situent à Mulhouse**, ce qui correspond à 219 logements. Les autres biens se trouvent essentiellement en 1ère couronne (172 logements, soit 43%).

Les logements enquêtés

| | Nombre | Répartition |
|------------------|------------|-------------|
| Mulhouse | 219 | 55% |
| 1ère couronne | 172 | 43% |
| 2ème couronne | 10 | 2% |
| Total m2A | 401 | 100% |

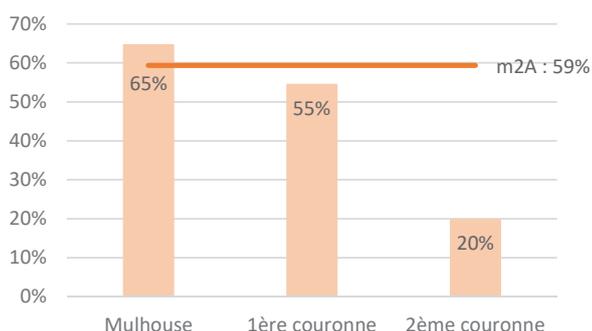
➔ **Les logements de 2-3 pièces représentent près de 60% des logements loués en 2017**

Mulhouse, du fait de son caractère urbain, dispose d'une offre plus faible de maisons à louer. L'offre en T1 est plus forte, pour répondre à une demande plus importante et aux besoins de locataires étudiants. Plus l'on s'éloigne de la ville-centre, plus la part des grands logements ou des maisons loués augmente.

La répartition des logements enquêtés par taille et par territoire



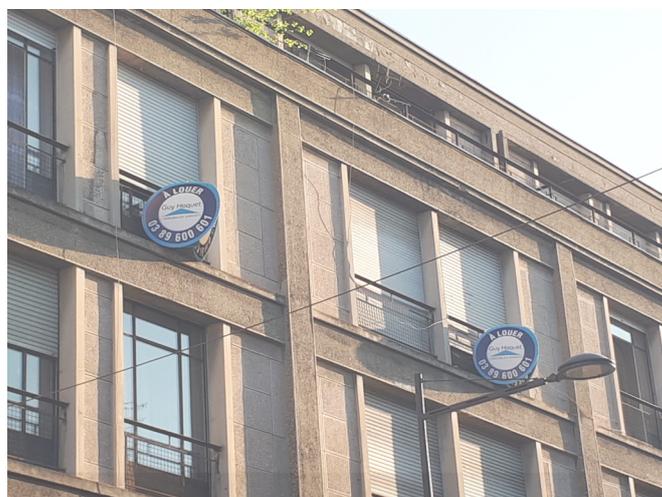
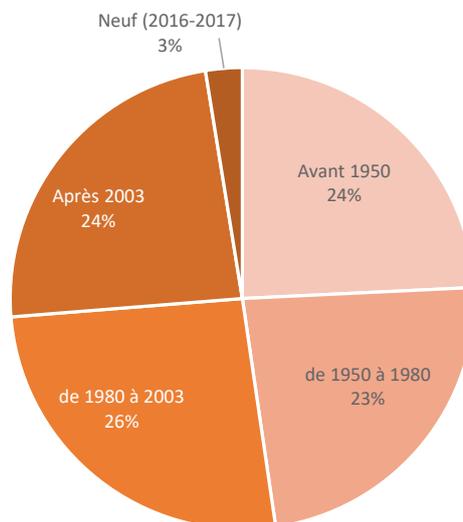
La part des logements enquêtés de moins de 65m2



➔ **Autant de logements loués anciens que récents dans m2A**

Quelle que soit leur période de construction, les logements trouvent des locataires. Il n'y a pas de lien entre le fait de louer un logement et son ancienneté. Mulhouse se caractérise par une forte part de logements anciens : 38% des logements enquêtés ont été construits avant 1950. En périphérie, l'offre locative en logements neufs ou récents est plus importante.

La période de construction des logements enquêtés dans l'agglomération



A Mulhouse, les logements loués sont très majoritairement des logements de taille modeste (moins de 65m2)

Agglomération mulhousienne : caractéristiques des logements enquêtés

Le loyer moyen relevé dans m2A s'élève à **8,6€/m²**. Ce chiffre varie selon les territoires ; à Mulhouse, le loyer moyen est plus faible malgré la forte proportion de petits logements, plus chers au m². Comme 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.

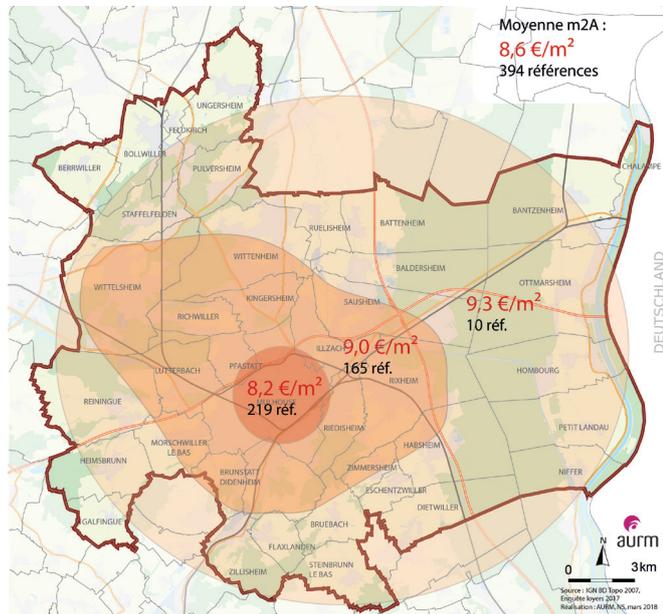
➔ Des loyers moyens plus élevés en s'éloignant de la ville-centre.

Dans la 2^{ème} couronne, le niveau des loyers est plus important qu'à Mulhouse, avec un écart de **1,1€/m²**. En général, dans ces communes, les logements mis en location sont des biens récents ou neufs. Avec un niveau de loyer moyen de 8,2€/m², Mulhouse concentre les logements loués les moins chers du territoire. Il existe toutefois des disparités selon les quartiers (cf. pages suivantes).

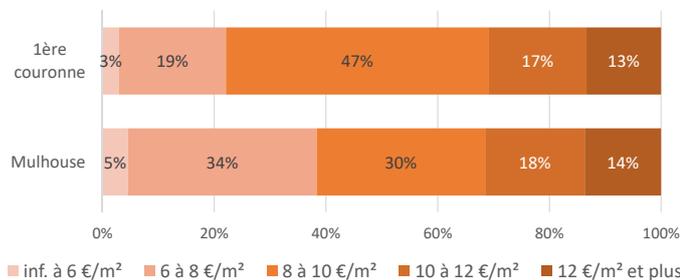
➔ Plus le logement est grand, plus son prix au m² diminue.

Les T1 sont loués à plus de 12 €/m² dans m2A. 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. Les logements de moins de 65m² sont loués en moyenne 9,7€/m² dans m2A (9,5€ à Mulhouse) et les logements de plus de 65 m², à 7,7€/m² (7,1€ à Mulhouse).

Loyers moyens des appartements loués en 2017



Répartition des logements enquêtés, selon leur tranche de loyers

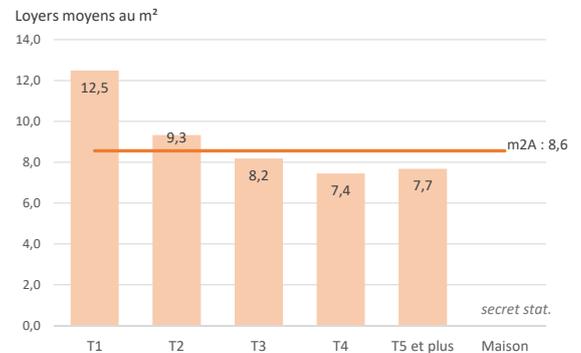


Un marché locatif privé qui concurrence le marché locatif social.

A Mulhouse, le plafond de loyer «social» s'élève à 7,80€/m² et le plafond de loyer «très social» à 6,07€ (source : ANAH). **37% des logements** enquêtés loués en 2017 à Mulhouse disposent d'un loyer inférieur au plafond social (7,80€). Cette part est également très importante en première couronne (21%).

Les loyers moyens par typologie en 2017 (€/m² surface habitable)

• dans m2A



• par territoire

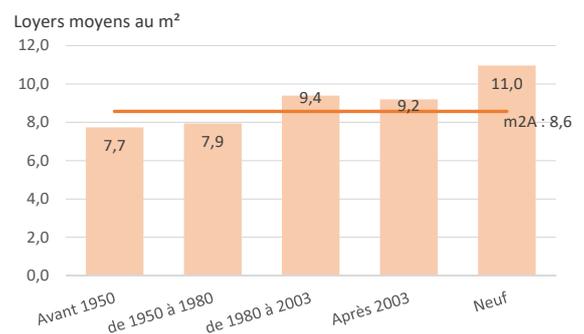
| | Ville Centre | 1ère couronne | 2ème couronne | Total m2A |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| T1 | 11,9 €/m ² | 14,1 €/m ² | - | 12,5 €/m ² |
| T2 | 9,2 €/m ² | 9,5 €/m ² | s | 9,3 €/m ² |
| T3 | 7,5 €/m ² | 8,8 €/m ² | s | 8,2 €/m ² |
| T4 | 7,1 €/m ² | 7,9 €/m ² | s | 7,4 €/m ² |
| T5 et plus | 6,9 €/m ² | s | s | 7,7 €/m ² |
| Maison | - | s | - | s |
| Total logements | 8,2 €/m ² | 8,9 €/m ² | 9,3 €/m ² | 8,6 €/m ² |

s : secret statistique - nombre de références inférieures à 10

➔ Plus de 3€/m² d'écart entre la location des logements anciens et neufs.

Plus le logement est récent, plus le loyer moyen est élevé. Les logements récents se démarquent par leurs performances énergétiques et leurs niveaux d'équipements. Ces critères influent sur le prix de location et expliquent les écarts visibles dans le graphique ci-dessous.

Les loyers moyens selon l'âge du parc en 2017, m2A

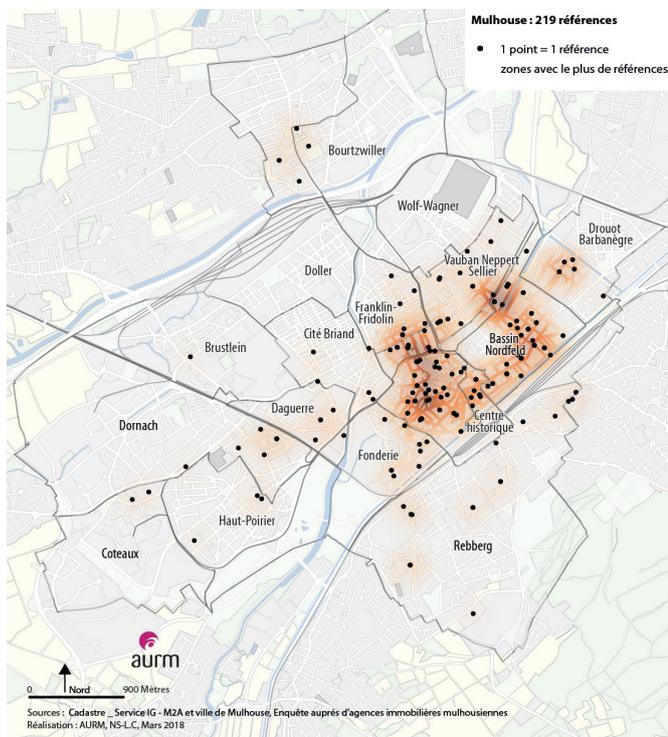


Mulhouse et ses quartiers : caractéristiques des logements enquêtés



219 logements ont été enquêtés à Mulhouse. Certains quartiers recensent plus de locations que d'autres. Ceci s'explique entre autres par les typologies du parc de logement, la répartition Parcs social / privé et la diversité des statuts d'occupation des quartiers.

Localisation des logements enquêtés à Mulhouse



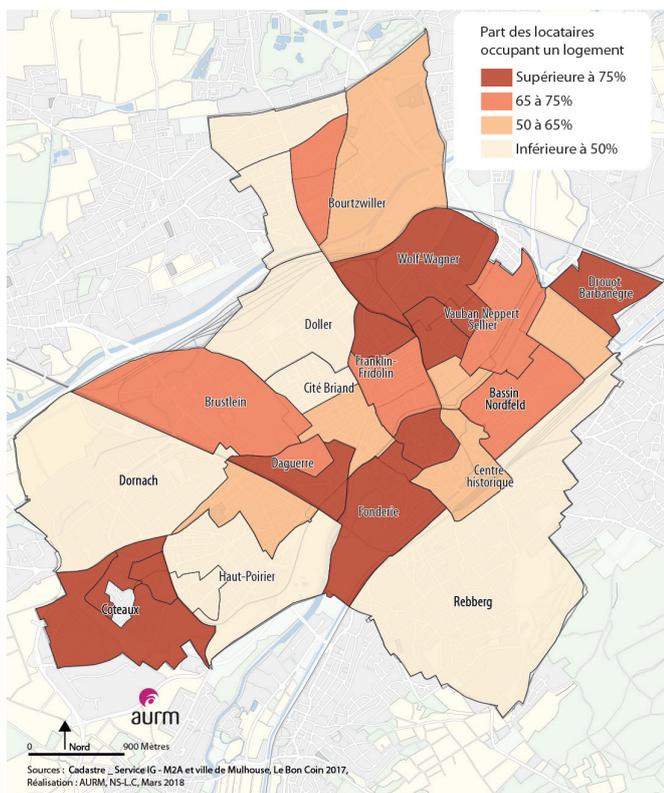
Centre historique et Nouveau Bassin concentrent 56% des références des loyers mulhousiens.

Il s'agit de quartiers denses avec une forte part de locataires. Certains quartiers tels que Wolf-Wagner, Fonderie, Drouot ou Coteaux recensent de nombreux locataires du parc public. C'est la raison pour laquelle le nombre de logements enquêtés dans ces quartiers est plus faible.

Le nombre de références collectées par quartier

| Quartiers | Nombre de références |
|------------------------|----------------------|
| Centre historique | 65 |
| Europe Nouveau Bassin | 59 |
| Reberg | 16 |
| Vauban Neppert Sellier | 16 |
| Drouot Barbanègre | 11 |
| Fonderie | 11 |
| Dornach | 9 |
| Franklin fridolin | 9 |
| Bourtzwiller | 6 |
| Daguerre | 6 |
| Cité Briand | 5 |
| Les Coteaux | 3 |
| Haut-Poirier | 2 |
| non renseigné | 1 |
| Total Mulhouse | 219 |

Part des locataires dans les quartiers de Mulhouse



Méthode

Les quartiers ayant moins de 9 références de loyers n'ont pas été pris en compte dans les analyses.



Source : Pixabay

Mulhouse et ses quartiers : des disparités de niveaux de loyers

Les niveaux de loyers varient d'un quartier à l'autre
Plusieurs facteurs peuvent expliquer les variations de loyers entre secteur géographique.

Le critère géographique

L'attractivité d'un quartier, son accessibilité en transport (proximité de la gare) influent sur le niveau de loyers.

La typologie des logements

La taille des logements fait varier leur coût (cf. page précédente). La typologie du parc de logements de chaque quartier a un impact sur les niveaux de loyers observés.

L'ancienneté du logement

Les logements neufs ou réhabilités sont logiquement plus chers à la location que des logements plus anciens. Seul bémol, les loyers ne comprennent pas les charges et celles-ci sont plus importantes dans l'ancien.

La date d'emménagement du locataire

Les quartiers dans lesquels la mobilité résidentielle (en location) est plus forte connaissent des variations du coût locatif plus important. Les baux signés à la relocation tiennent compte du marché.

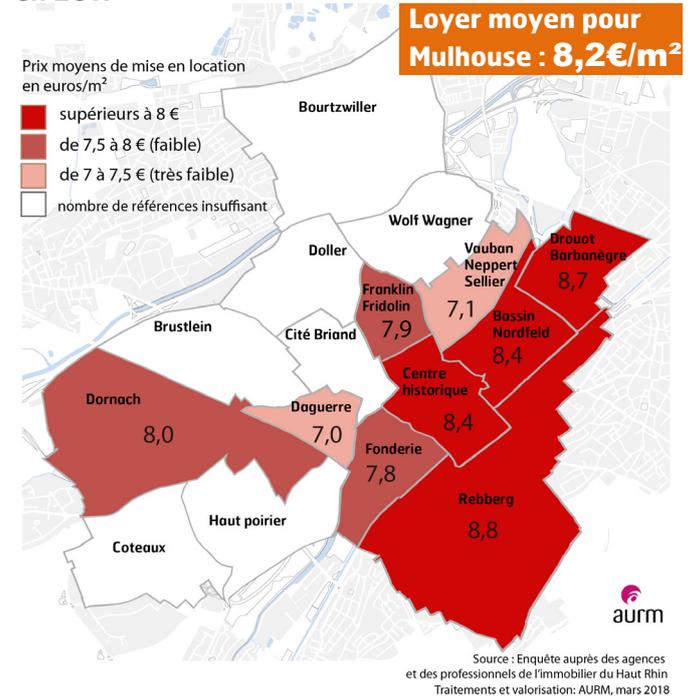
Toutefois, dans un même quartier et pour les mêmes raisons, les loyers des logements peuvent aller du simple au double, pour des surfaces équivalentes.

Le Centre historique et le Bas-Rebberg cumulent les critères de situation géographique et de petits logements, ce qui en font des quartiers avec un niveau de loyers plus élevé.

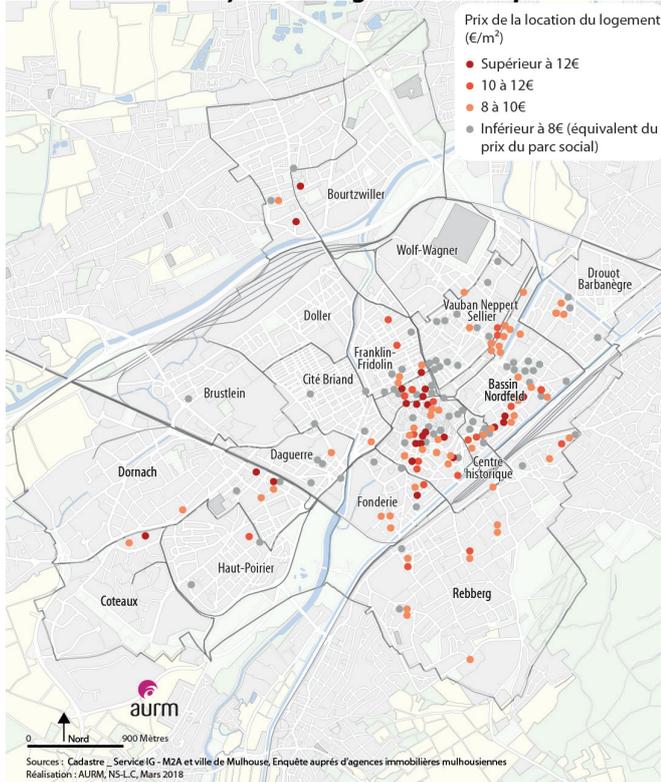
Les parcs locatifs privés de Drouot et Bassin Nordfeld se démarquent également par un loyer moyen supérieur au loyer de référence mulhousien.

A l'inverse, Daguerre et Vauban Neppert Sellier ont des loyers moyens inférieurs au plafond de loyer social.

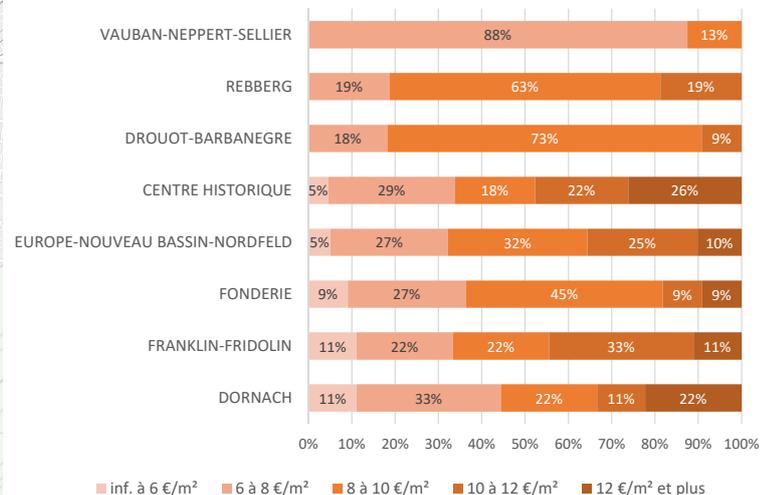
Loyers moyens dans les quartiers de Mulhouse en 2017



Les niveaux de loyer des logements enquêtés



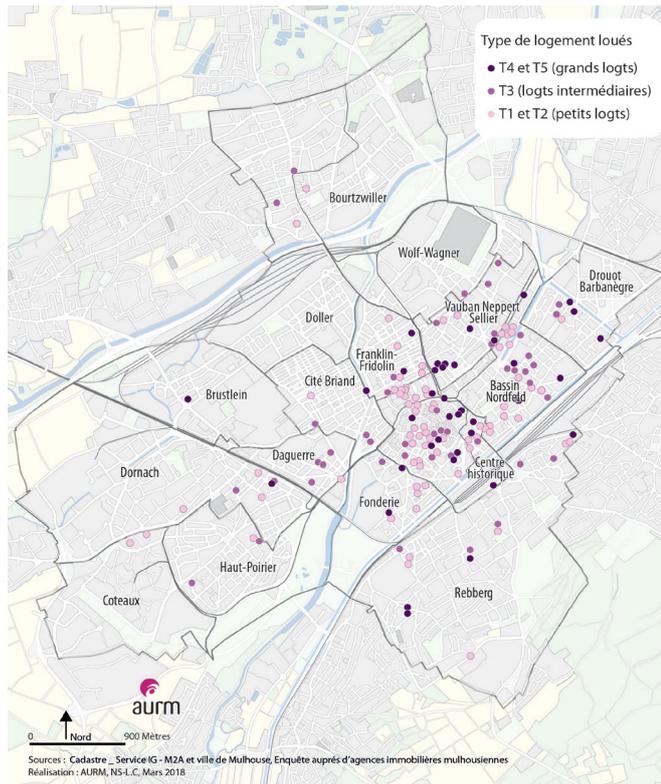
Les niveaux de loyer des logements enquêtés



Mulhouse et ses quartiers : des disparités de niveaux de loyers



La typologie des logements enquêtés



La typologie des logements loués est hétérogène quel que soit le quartier.

La décroissance du loyer moyen avec le nombre de pièces ne dépend pas du quartier. Comme le démontre le tableau ci-dessous, Centre historique et Nouveau bassin recensent des loyers dégressifs avec la taille du logement.

Les T1 et T2 sont plus chers dans le Centre qu'à Nouveau Bassin. Cette tendance s'inverse pour les T3.

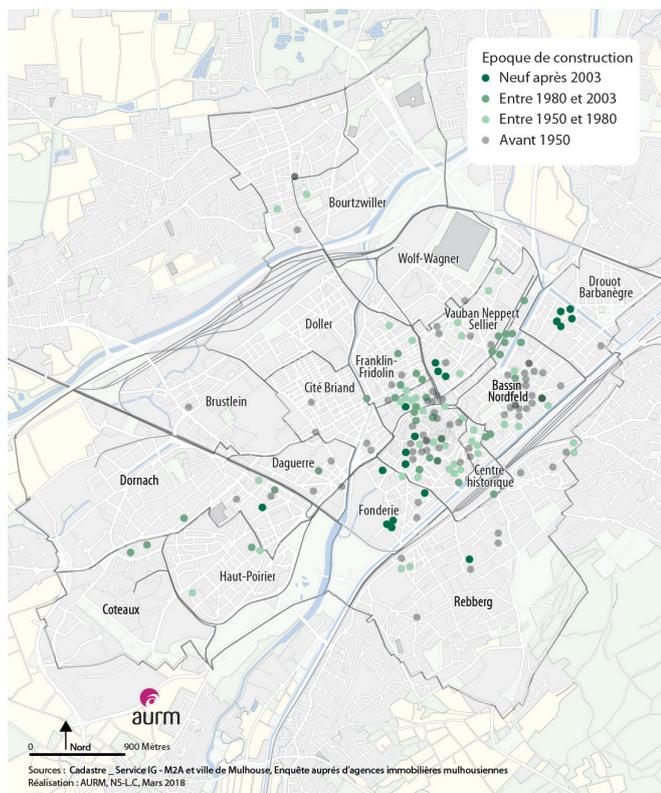
Les niveaux de loyers dans les quartiers Centre historique et Nouveau Bassin

Autres quartiers : nombre de références insuffisantes

| | Centre historique | Europe Nouveau Bassin Nordfeld |
|-----------------|-------------------|--------------------------------|
| T1 | 12,7 | 11,0 |
| T2 | 9,6 | 9,4 |
| T3 | 7,4 | 7,7 |
| T4 | s | s |
| T5 et plus | s | s |
| Maison | - | - |
| Total logements | 8,4 | 8,4 |

s : secret statistique - nombre de références inférieures à 10

L'époque de construction des logements enquêtés



Les logements anciens sont plus nombreux à Mulhouse, à défaut des logements neufs. L'époque de construction peut expliquer les écarts de loyers, même si ces derniers peuvent être revalorisés après une réhabilitation du logement.

La période de construction des logements a un impact sur la vulnérabilité énergétique des ménages. Cette vulnérabilité tient compte des revenus disponibles des ménages et de leurs dépenses énergétiques.

Les ménages (propriétaires et locataires) en vulnérabilité énergétique, selon l'année de construction du logement

| Année de construction du bâtiment | Part des ménages - vulnérabilité énergétique |
|-----------------------------------|--|
| Avant 1919 | 25% |
| de 1919 à 1945 | 23% |
| de 1946 à 1970 | 23% |
| de 1971 à 1990 | 17% |
| de 1991 à 2005 | 10% |
| depuis 2006 | 11% |
| Total | 19% |

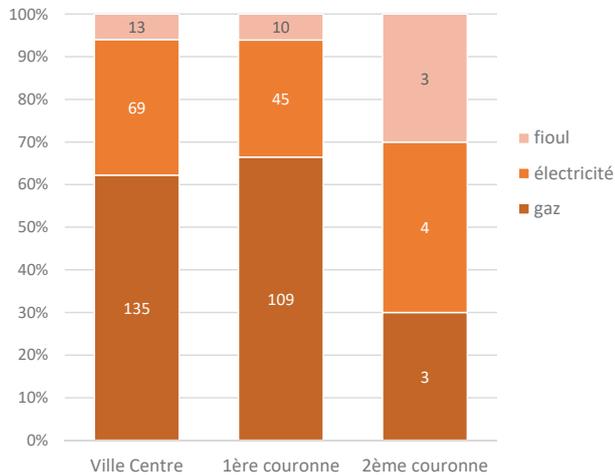
Source : SOeS, enquête Phébus, DGFiP

Les critères énergétiques, déterminants

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

Le gaz est l'énergie installée dans 60% des logements loués enquêtés. Le coût de l'électricité est plus élevé que le gaz ou le fuel, ce qui explique en partie son utilisation moins courante.

Source d'énergie des logements enquêtés



Loyers moyens par source d'énergie (en €/m²), m2A

9,7 €/m²



Electricité

8,3 €/m²



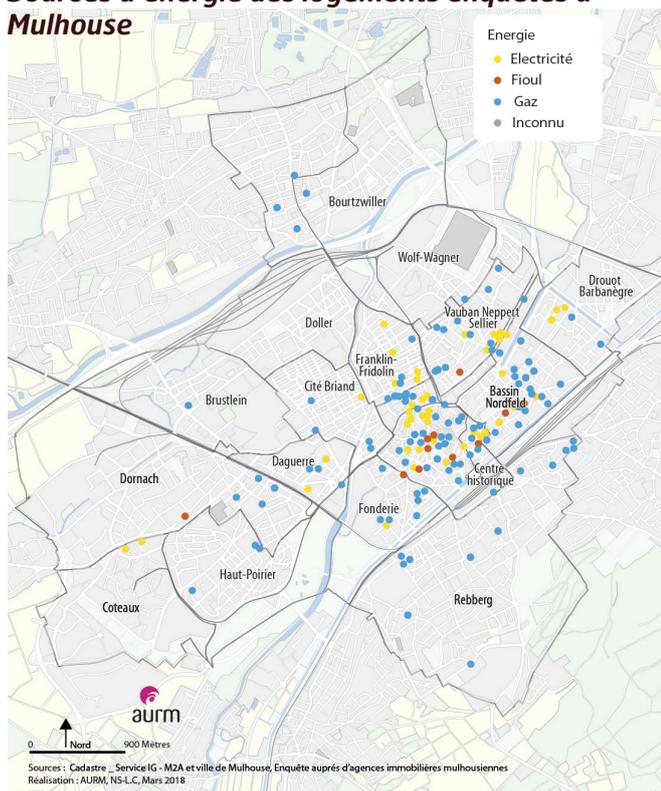
Gaz

8,3 €/m²



Fuel

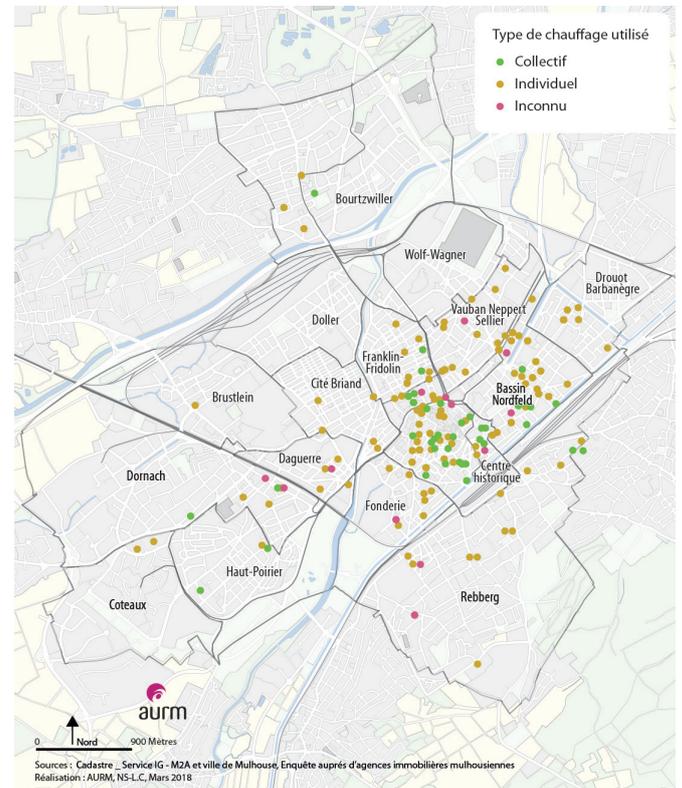
Sources d'énergie des logements enquêtés à Mulhouse



⌚ Type de chauffage des logements

Il ne semble pas y avoir de lien entre le type de chauffage et la location à Mulhouse ou dans les communes alentours. 58% des logements chauffés individuellement dans m2A se trouvent à Mulhouse.

Type de chauffage des logements enquêtés à Mulhouse



Les logements utilisant l'énergie électrique et/ou le chauffage collectif sont plus nombreux dans le quartier Centre historique et dans une partie de Franklin Fridolin (aux alentours de la Place Franklin).



Le coût des énergies et leur impact environnemental sont deux critères de plus en plus déterminants pour les locataires.

Crédit photos : Pixabay

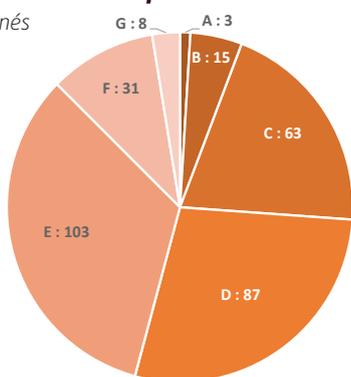
Les critères énergétiques, déterminants

Les Diagnostics de Performance Energétique (DPE) : un critère de choix pour les locataires

Plus d'un quart des logements loués disposent d'un diagnostic A, B ou C. Les classements D et E restent toutefois les classements les plus fréquents. La marge de progression en termes de performance énergétique est importante.

Les DPE des logements enquêtés dans m2A

310 logements renseignés

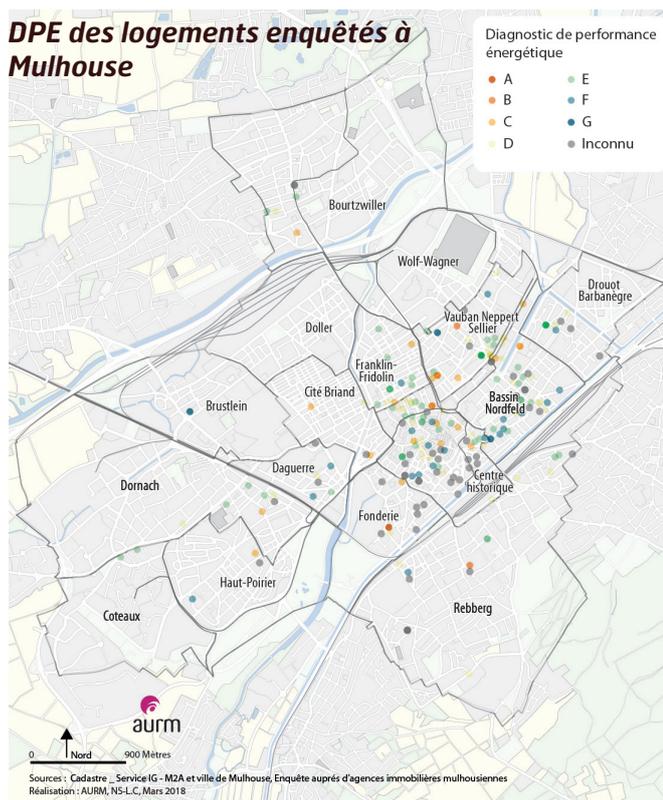


Répartition des DPE des logements enquêtés, par territoire

| | Classements | |
|---------------|-------------|-------------|
| | A, B, C | E, F, G |
| Ville Centre | 35% | 61% |
| 1ère couronne | 63% | 36% |
| 2ème couronne | 2% | 4% |
| Total | 100% | 100% |

Les logements enquêtés à Mulhouse disposent d'une performance énergétique moindre que ceux des communes périphériques. Cette information peut expliquer en partie le choix des locataires de vivre à l'extérieur de Mulhouse.

DPE des logements enquêtés à Mulhouse



Les loyers varient selon la performance énergétique des logements

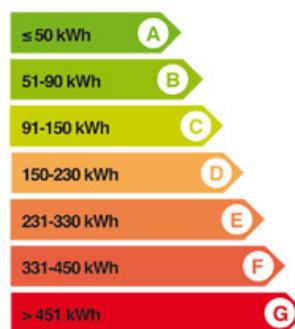
Le loyer au m² est dégressif avec le classement énergétique des logements loués. Les écarts sont importants : 1,4€/m² entre les logements classés A et les D.

Les logements anciens sans réhabilitation ont tendance à être classés E, F ou G. Les loyers moyens plus importants pour les classes E et F peuvent s'expliquer par des logements anciens atypiques et faisant l'objet d'une forte demande (hauts plafonds, grandes surfaces, sols d'origine, etc.).

Loyers moyens (en €/m²) selon le Diagnostic de Performance Energétique dans m2A



Etiquette énergétique des logements (kWh/m²/an)



Une obligation de performance énergétique minimale

Depuis le 1^{er} janvier 2018 et selon le décret du 9 mars 2018 :

- le logement doit être protégé des infiltrations d'air parasites,
- le logement doit permettre une aération suffisante.



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.

- Altkirch Immobilier
- Bruno Pivert Immobilier
- Immo Duschene
- KS Immo
- Matt Immo
- ORIM
- ORYAM
- Seckler Immo
- SPCME
- SPICCA

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

Avril 2018

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 plus de 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

