



agence d'urbanisme de la région mulhousienne

en collaboration avec l'Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin

Loyers de mise en location dans le parc privé de la région mulhousienne en 2010



SOMMAIRE

1. Les locataires	4
2. Niveaux de loyers moyen de appartements	7
3. Niveaux de loyers moyen des maisons	9
4. Zoom mulhousien : qui loue à Mulhouse et à quel prix ?	10
5. Charges, énergie, équipement du logement : les facteurs influants à la location	11
Conclusion et perspectives à court et moyen terme	13
Annexes	14
Genèse de la démarche	
Méthodologie: pourquoi ne peut-on pas comparer les niveaux de loyers entre 2007, 2008, 2009 et 2010 ?	

Ce document constitue le zoom en région mulhousienne de l'étude portant sur les "loyers de mise en location dans le parc locatif privé haut-rhinois"

La totalité de l'étude est consultable sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin: www.adil68.org



L'ESSENTIEL A RETENIR

Le parc : un attrait confirmé pour les logements neufs

- L'âge du logement, sa localisation géographique, sa taille et son niveau d'équipement sont autant de facteurs qui déterminent les niveaux des loyers
- La **vacance** dans le parc de logements est en augmentation et porte notamment sur des **logements anciens, peu/pas rénovés et peu/pas équipés**
- Les locataires sont **plus enclins à la location dans le neuf**. Cette pression pourrait favoriser la mise à **niveau du parc existant** et sa réhabilitation pour rester compétitif

La clientèle : des ménages de plus en plus fragilisés

- **Le contingent de locataires du parc locatif privé diminue au profit du parc locatif social** (notamment à Mulhouse) et des propriétaires (incités par des mesures législatives comme le prêt à taux zéro).
- Les professionnels observent une **fragilisation financière des locataires**: les impayés de loyers sont en hausse
- Avec 11 452 euros/ an/ unité de consommation en 2008, **le revenu médian des locataires du parc privé à Mulhouse est le plus faible** des villes de plus de 2 000 habitants du Haut-Rhin.

Le marché : loyers et charges en augmentation

- Les niveaux de **loyers augmentent dans les communes périphériques à Mulhouse ville**
- Les charges, et notamment **les charges de chauffage, pèsent de plus en plus lourd dans le budget** des locataires du parc privé

Chiffres clés

44% de locataires dans la région mulhousienne en 2007
(RGP, INSEE) : une part en baisse depuis 1999 (45%)

64% des locataires de la région mulhousienne habitent
à Mulhouse en 2007

7,81 EUROS/M² : c'est le loyer moyen
d'un appartement dans la région mulhousienne en 2010



Alignement, quartier Briand / Mulhouse



Programme neuf, quartier Fonderie / Mulhouse

LES LOCATAIRES DANS LA RÉGION MULHOUSIENNE

Moins de logements occupés par des locataires du parc privé depuis 2005

En 2005, **30% des résidences principales de la région mulhousienne étaient occupées par un locataire du parc privé**. Deux ans plus tard, en 2007, le taux baisse de 2 points et n'atteint plus que 28%. Cette diminution est liée :

- à la hausse du taux de vacance (+ 2 points entre 2005 et 2007) qui affecte majoritairement le parc locatif privé
- à l'évolution des statuts d'occupation dans la ville centre. Entre 2005 et 2007, le nombre de résidences principales occupées par un locataire du parc privé a diminué de 8% à Mulhouse pour atteindre 18 220 unités en 2007. La part des locataires du parc privé y est passée de 40% en 2005 à 38% en 2007, pendant que celle des propriétaires diminuait elle aussi sensi-

blement (37 à 36%). En 2005, la ville de Mulhouse concentrait les 2/3 du parc locatif privé de la région mulhousienne. En 2007, **la ville centre ne concentre plus que 60% du parc locatif privé**. Ce phénomène s'explique par une baisse du contingent de logements occupés par un locataire du parc privé à Mulhouse (1450 unités en moins alors que le parc total de résidences principales a augmenté de 1757 unités). La baisse des locataires du parc privé s'est faite au profit des locataires du parc social.

A l'échelle départementale, la baisse de la part des locataires du parc privé s'observe également. Elle passe de 25% en 2005 à moins de 24% en 2007. Cette baisse s'explique d'une part, par une plus grande diffusion du parc locatif social et d'autre part, par le renforcement dans certains territoires, des propriétaires occupants et notamment des

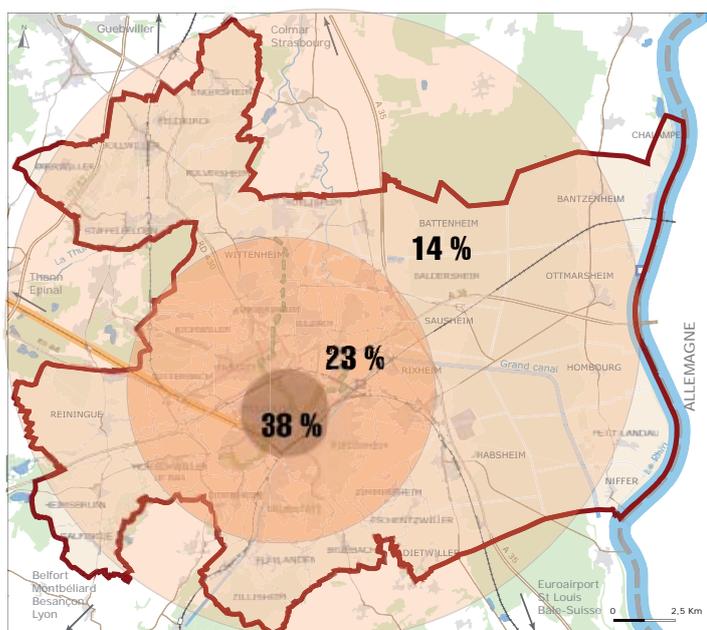
primo accédants, incités par des taux d'intérêt bas et aides spécifiques (prêt à taux zéro).

Diminution de la part des locataires au fur et à mesure de l'éloignement de la ville centre

Bien que la part des locataires ait diminué de 2 points en 2007, **38% des résidences principales mulhousiennes sont occupées par des locataires du parc privé**. Dans les quartiers centraux de la ville, le taux atteint jusqu'à 64% des résidences principales.

La part des locataires du parc privé diminue au fur et à mesure de l'éloignement à la ville centre mais les proportions sont restées inchangées en 2 ans. Ainsi, les taux atteignent 23 % dans la première couronne de la région mulhousienne, et 14% dans la périphérie plus éloignée.

Les locataires du parc privé dans la région mulhousienne en 2007

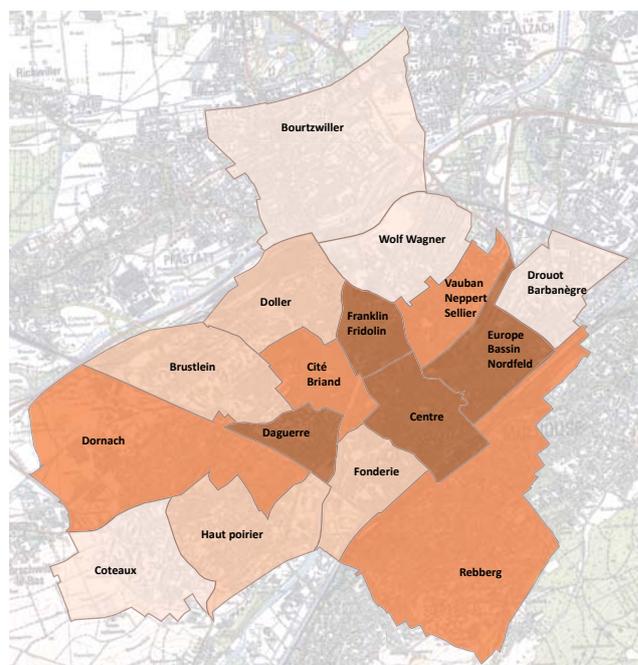


Source des données: Fichier FILOCOM 2007, DREAL
Traitements et valorisation: AURM 68, janvier 2010

	% de locataires du parc privé en 2007
Région Mulhousienne	28%
Haut Rhin	23,50%
France (hors Ile de France)	22,50%

Source: fichier Filocom, 2007

Locataires du parc privé dans les quartiers de Mulhouse en 2005



Part des locataires du parc privé en 2005

- [55 à 64%]
- [40 à 55 %]
- [20 à 40 %]
- [3 à 20 %]

Source: Fichier Filocom 2005, DREAL
Traitements: AURM, janvier 2010

Des locataires jeunes actifs majoritaires

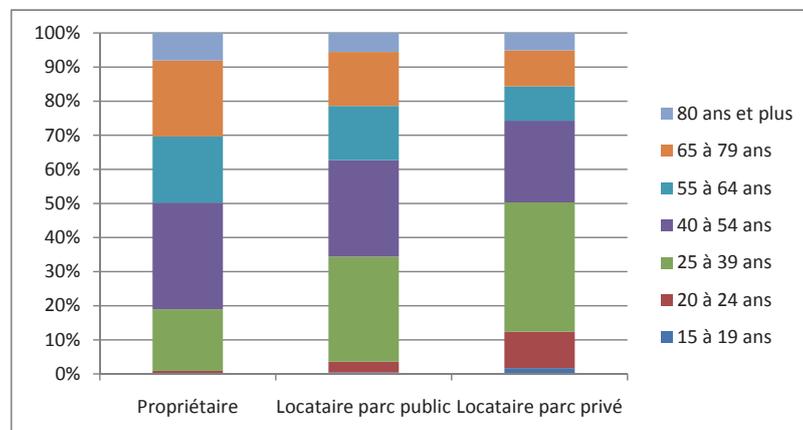
La moitié des locataires du parc privé de la région mulhousienne sont âgés de 20 à 39 ans. Ce chiffre est identique à la moyenne départementale. Plus la tranche d'âge augmente, plus la proportion de locataires du parc privé diminue. En effet, seuls 22% des locataires du parc privé sont âgés de 55 à 79 ans, alors que 41% des propriétaires sont situés dans la même tranche d'âge.

Dans la région mulhousienne, 57% des locataires du parc privé sont des actifs occupés. Ces actifs comptent 28% d'ouvriers, 19% de retraités, 16% d'employés et, parmi les chiffres les plus significatifs, 15% de professions intermédiaires.

Une majorité de petits ménages

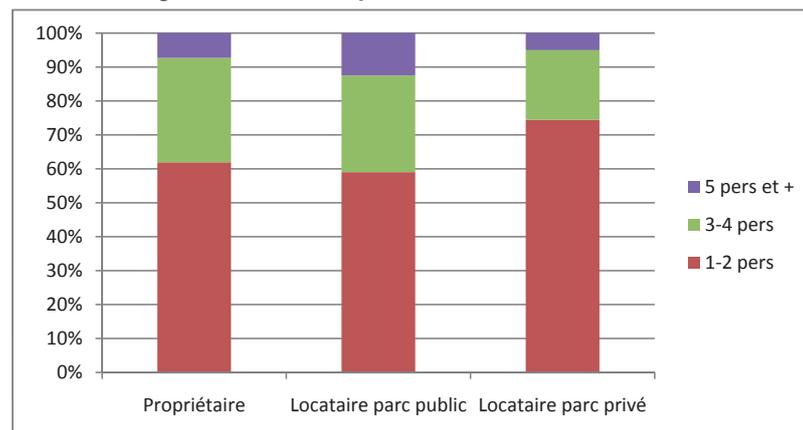
Qu'il s'agisse des propriétaires, des locataires du parc public ou des locataires du parc privé, les ménages de petite taille sont majoritaires. Ils représentent respectivement 62% des propriétaires, 59% des locataires du parc public et 74% des ménages locataires du parc privé. Cette répartition illustre la diminution de la taille moyenne des ménages sous l'effet de l'augmentation des familles monoparentales, d'une mise en couple tardive ou encore du vieillissement.

Tranches d'âges et statuts d'occupation



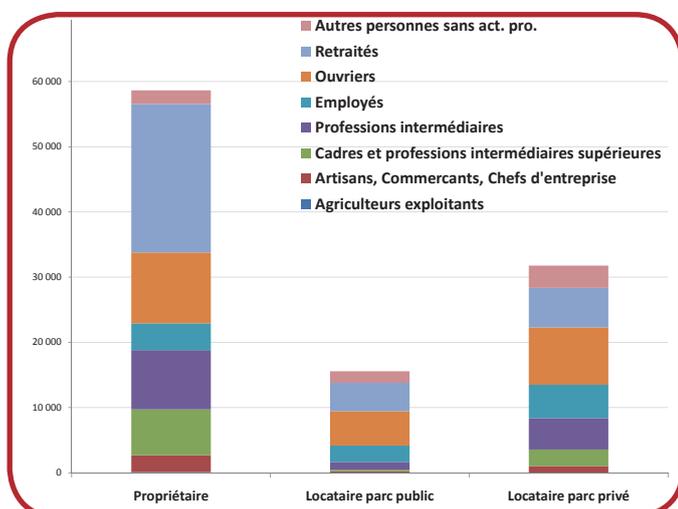
Source: INSEE, RP 2007

Taille des ménages et statuts d'occupation



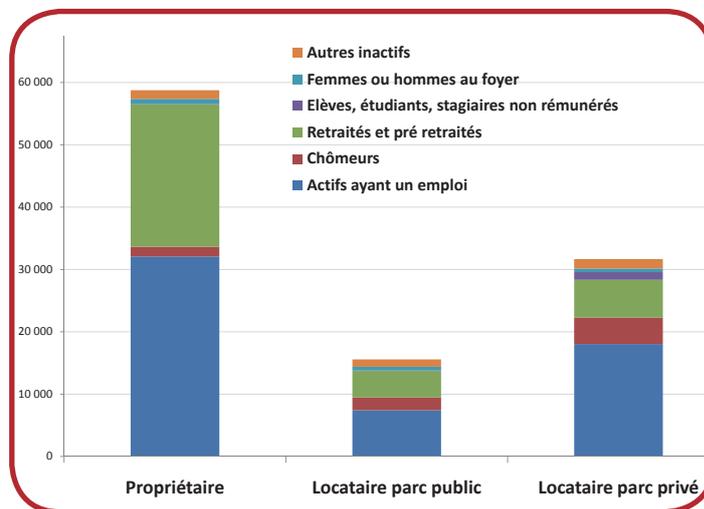
Source: INSEE, RP 2007

Les catégories socio-professionnelles et statuts d'occupation



Source: INSEE, RP 2007

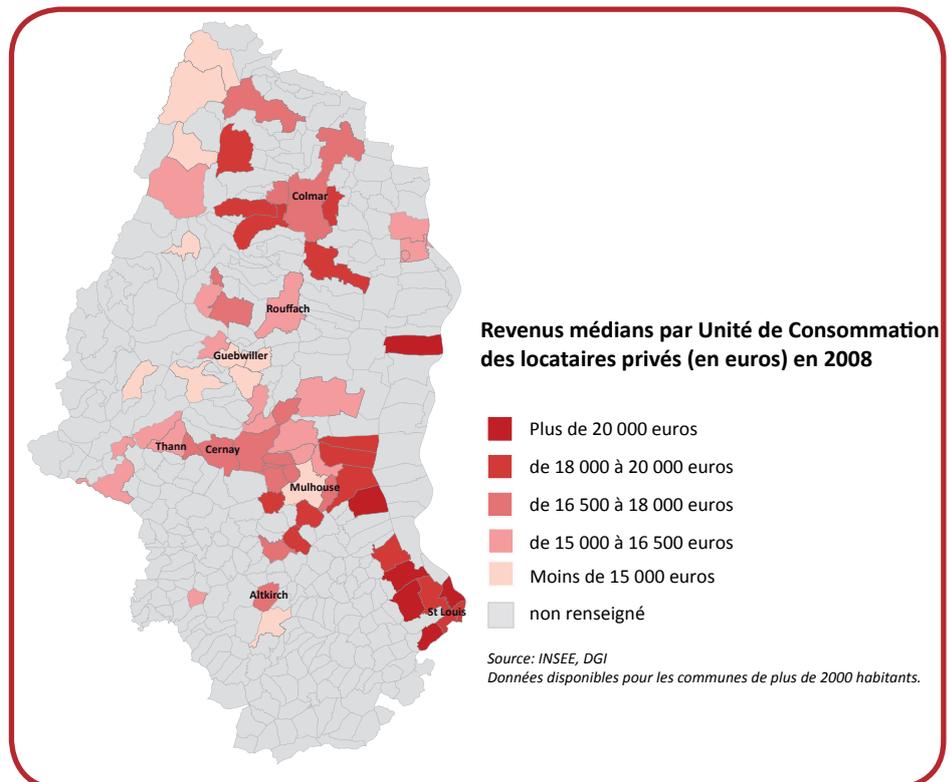
Types d'activités exercées selon les statuts d'occupation



Source: INSEE, RP 2007

Des locataires du parc privé plus fragilisés à Mulhouse

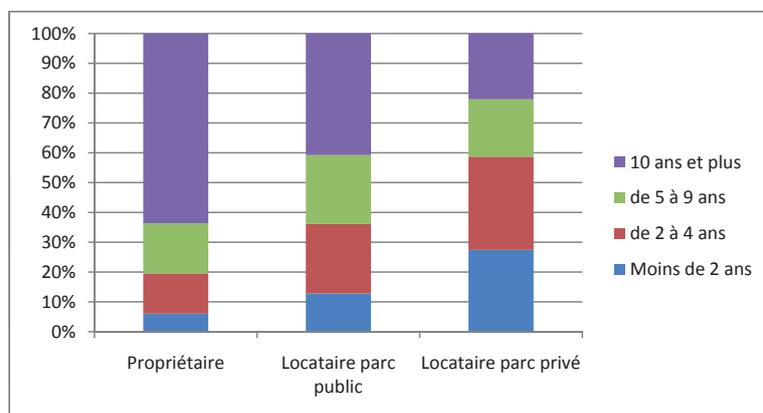
Le revenu médian des locataires mulhousiens est inférieur de 18% au revenu médian des locataires de l'agglomération. Cet écart se creuse encore si on établit une comparaison entre Mulhouse et le Haut-Rhin ou la région Alsace, ce qui témoigne bien de la présence d'une population locataire plus fragile économiquement dans la ville centre. **A Mulhouse, le revenu fiscal médian atteint 13 066 euros/an/unité de consommation (tous statuts d'occupation confondus) en 2008** : il est le plus faible de toutes les communes du Haut-Rhin. Si l'on considère uniquement le revenu médian des locataires du parc privé à Mulhouse, le montant s'élève à 11452 euros/an/unité de consommation, soit le plus faible des communes de plus de 2000 habitants du département. Crise économique, dégradation du marché du travail, prix de l'immobilier augmentant trois fois plus vite que les revenus, ont accentué la précarisation des ménages mulhousiens et affaibli leurs ressources.



Des locataires du parc privé plus mobiles

Le taux de rotation dans le parc locatif privé est le plus élevé en comparaison à celui des autres statuts d'occupation. En effet, **27% des locataires du parc privé occupent leur logement depuis moins de deux ans, alors que ce taux atteint 6% pour les propriétaires et 13% pour les locataires du parc social**. En revanche, seuls 22% des locataires du parc privé vivent dans leur logement depuis plus de dix ans, alors que le ratio atteint 64% pour les propriétaires et 41% pour les locataires du parc social.

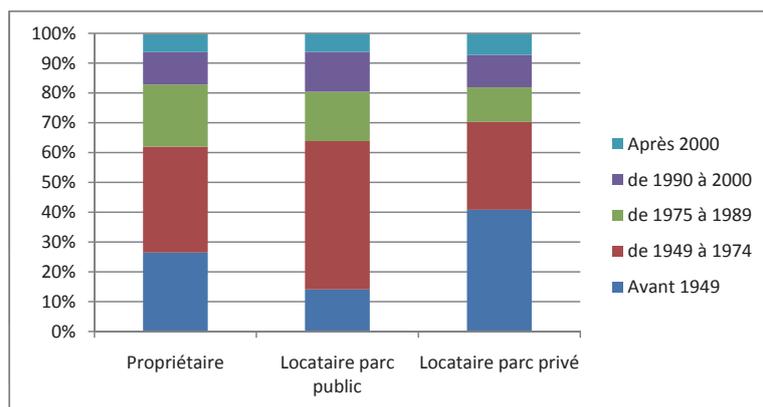
Date d'emménagement selon les statuts d'occupation



Des locataires du parc privé qui occupent majoritairement le parc de logements anciens

Les locataires du parc privé occupent essentiellement le patrimoine de logements anciens de la région mulhousienne. En effet, **41% des locataires du parc privé vivent dans un logement construit avant 1949**, alors que seuls 26% des propriétaires et 14% des locataires du parc public occupent ce parc.

Age du parc selon les statuts d'occupation



Source des deux graphiques: INSEE, RP 2007

NIVEAUX DE LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS

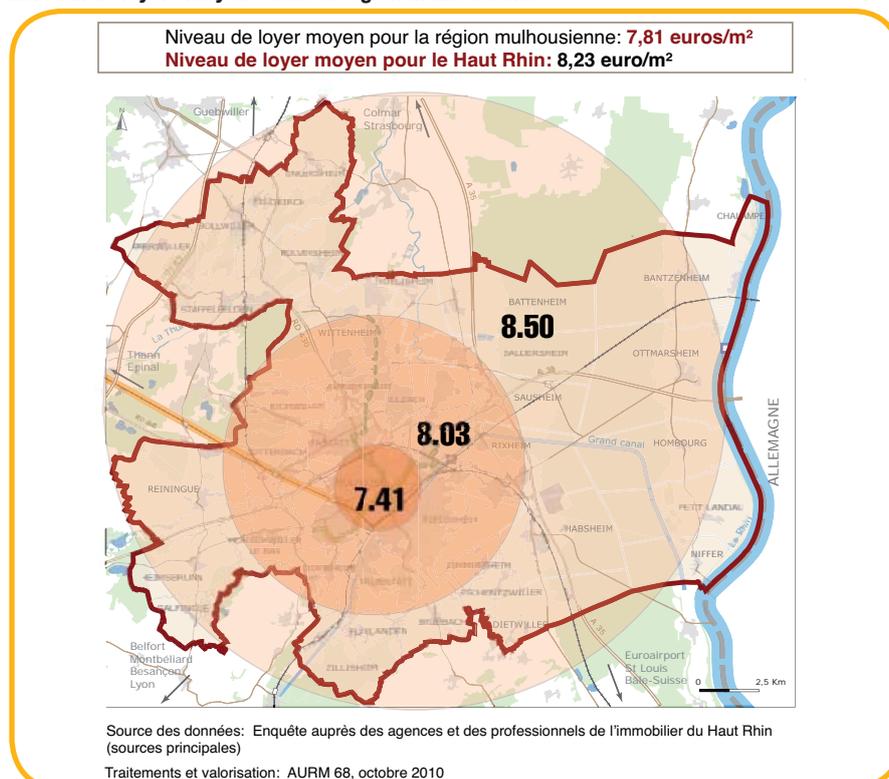
DANS LA RÉGION MULHOUSIENNE

Des loyers augmentant au fur et à mesure de l'éloignement de la ville centre

Avec **7.81 euros/m²** en moyenne, le niveau des loyers dans le parc privé de Mulhouse est le plus faible de la région mulhousienne.

La localisation géographique du bien proposé à la location est un des facteurs déterminant de son prix. Dans les communes de la première couronne de l'agglomération, le prix moyen de location atteint 8,03 euros/m², soit 8% plus élevé en moyenne que dans la ville centre. Dans la seconde couronne, la rareté de l'offre locative combinée à la forte attractivité résidentielle des communes, font encore monter les prix (15% plus élevés en moyenne qu'à Mulhouse). Facilement accessibles, bien reliées aux pôles d'emplois, et bénéficiant d'un cadre de vie agréable, les communes périphériques à la ville centre, sont résidentiellement plus attractives, ce qui impacte l'évolution des prix du marché immobilier dans ces secteurs.

Niveaux de loyers moyens dans la région mulhousienne



L'âge du logement comme un des déterminants du niveau de loyers

Dans les première et seconde couronnes, entre 30% et 50% des logements enquêtés sont neufs et sont, pour certains d'entre eux, mis pour la première fois en location. Le niveau de prestations proposé dans les logements neufs (jardins, terrasses, balcons, cuisines équipées, places de stationnement...) justifie souvent un niveau de prix plus élevé.

A Mulhouse, c'est l'inverse. Les références de loyers portent majoritairement sur un parc de logements anciens, moins équipés, peu ou pas rénovés, pour lesquels le prix moyen est par conséquent moins élevé.

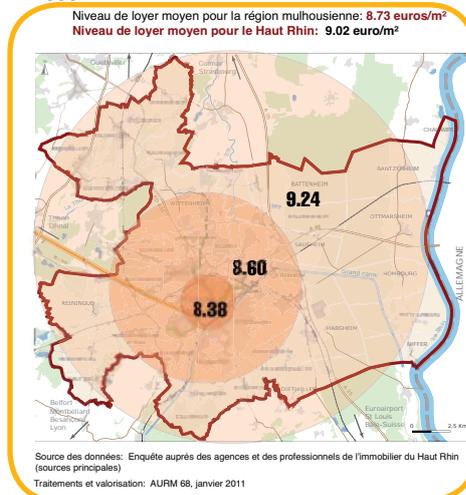
Concurrence entre le neuf et l'ancien malgré un différentiel de prix

Le prix moyen (au m²) d'un logement loué dans le parc ancien est 15 à 20% moins élevé que dans le neuf en fonction des territoires. Et pourtant, la concurrence reste forte entre les deux parcs. Les professionnels de l'immobilier observent une "fuite" des locataires vers les logements neufs. Meilleur niveau d'équipement, facilité de stationnement, performance énergétique des bâtiments, sont des éléments recherchés par les candidats à la location dans un parc neuf, plus fréquemment situé à la périphérie de la ville centre. Ainsi, certains propriétaires d'un parc ancien ont procédé à la réhabilitation de leur bien sans forcément en augmenter le loyer pour rester compétitifs et maintenir leur bien occupé.

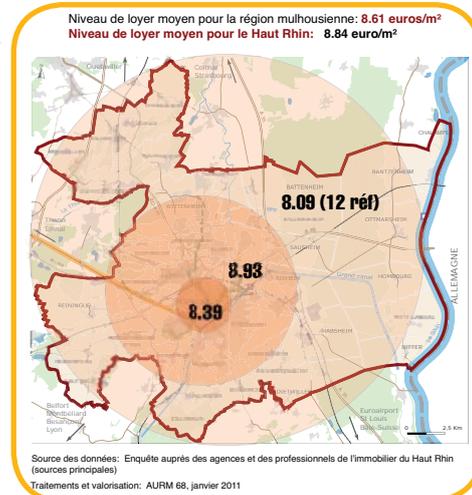
Plus le logement est petit, plus le loyer moyen est élevé

L'échantillon 2010 se compose à 43% de logements de 2 pièces, 35% de logements de 3 pièces et 23% de logements de 4 pièces. Cette proportion est à peu près similaire quel que soit le découpage territorial considéré. Ainsi, la majorité des locations concerne le parc de petits logements dans la région mulhousienne. Les logements de deux pièces se louent en moyenne 430 euros pour une surface de 49 m². Pour les 3 pièces, on compte 520 euros pour 68 m². Enfin la surface moyenne d'un 4 pièces atteint

Appartements neufs ou construits après 2005



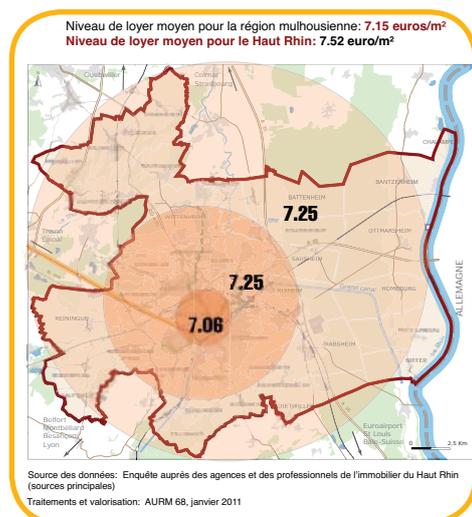
Appartements neufs ou construits entre 1996 et 2004



87m² pour près de 600 euros de loyer. Toutefois, selon le niveau de prestations et la localisation géographique du bien, le prix évolue par rapport à ces moyennes.

Quelles que soient les tailles de logements considérées, les références portent majoritairement sur le parc de plus de 15 ans. (36% en ce qui concerne les 2 pièces, 40% pour les 3 pièces, 56% pour les 4 pièces).

Appartements construits avant 1995



Niveau de loyer selon la typologie du logement

	F2		F3		F4		Appartements		Maisons		Tous logements	
	Prix m ²	Nb réf	Prix m ²	Nb réf	Prix m ²	Nb réf						
Région Mulhousienne	8,77	220	7,76	179	6,86	117	7,81	516	8,63	42	7,91	558
1ère couronne	9,02	106	8,11	76	6,98	64	8,03	246	8,54	15	8,07	261
2ème couronne	9,43	18	8,42	17	7,90	14	8,50	49	9,04	21	8,71	70
m2A	8,76	218	7,76	179	6,86	117	7,81	514	8,63	42	7,90	556
Mulhouse	8,36	96	7,32	86	6,30	39	7,41	221			7,41	227
Bourtwiller	6,94	7					6,79	11			6,77	12
Centre historique	8,56	31	7,27	33	6,54	18	7,39	81			7,40	82
Cité Briand							7,73	7			7,73	7
Coteaux												
Daguerre							7,16	12			7,16	12
Doller												
Dornach							7,33	8			7,33	8
Drouot Barbanègre												
Europe Bassin Nordfeld	8,22	10	7,56	12			7,18	28			6,94	30
Fonderie												
Franklin Fridolin							8,03	9			8,03	9
Haut-Poirier												
Rebberg	8,60	9					7,61	19			7,92	20
Vauban Neppert Sellier	8,15	16	6,91	7			7,60	25			7,60	25
Wolf Wagner												

Source: Enquête ODH68/AURM, 2010

NIVEAUX MOYENS DE LOYER DES MAISONS

DANS LA RÉGION MULHOUSIENNE

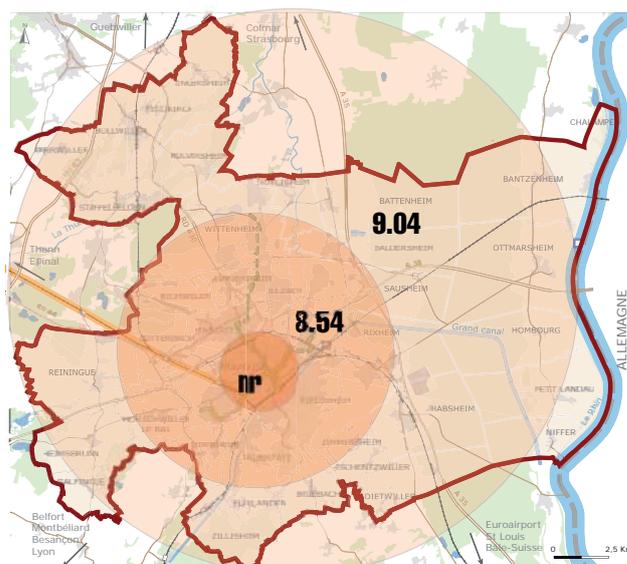
Au préalable, il convient de rappeler que peu de maisons sont proposées à la location dans la région mulhousienne, notamment à Mulhouse où seules 5 références de loyers ont été collectées.

Lorsque c'est le cas, il s'agit souvent de maisons anciennes (construites avant 1995), d'une surface moyenne de 103 m².

On observe également une géographie des prix : les niveaux de loyer des logements individuels sont plus élevés à la périphérie de Mulhouse.

Niveaux de loyer moyen des maisons dans la région mulhousienne

Niveau de loyer moyen pour la région mulhousienne: **8.63 euros/m²**
Niveau de loyer moyen pour le Haut Rhin: **7.87 euro/m²**



Source des données: Enquête auprès des agences et des professionnels de l'immobilier du Haut Rhin (sources principales)

Traitements et valorisation: AURM 68, janvier 2011



Source: Wittenheim, lotissement de maisons individuelles- AURM



Rixheim, maisons individuelles anciennes

ZOOM MULHOUSIEN

QUI LOUE À MULHOUSE ET A QUEL PRIX ?

Des niveaux de loyers hétérogènes dans les quartiers de Mulhouse

On relève près de 2 euros/m² de différence entre les loyers moyens les plus hauts et les plus faibles dans les quartiers de Mulhouse. **Les niveaux de loyers les plus élevés concernent les quartiers de "Franklin / Fridolin" et celui du "Rebberg"**. La grande majorité des références concernant ces quartiers, touche un **parc de petits logements** (2 pièces) dont une frange est située dans des **immeubles anciens rénovés**, notamment dans le quartier Franklin.

Les niveaux de loyer les plus faibles se localisent dans les quartiers de "Daguerre" et "Bourtzwiller".

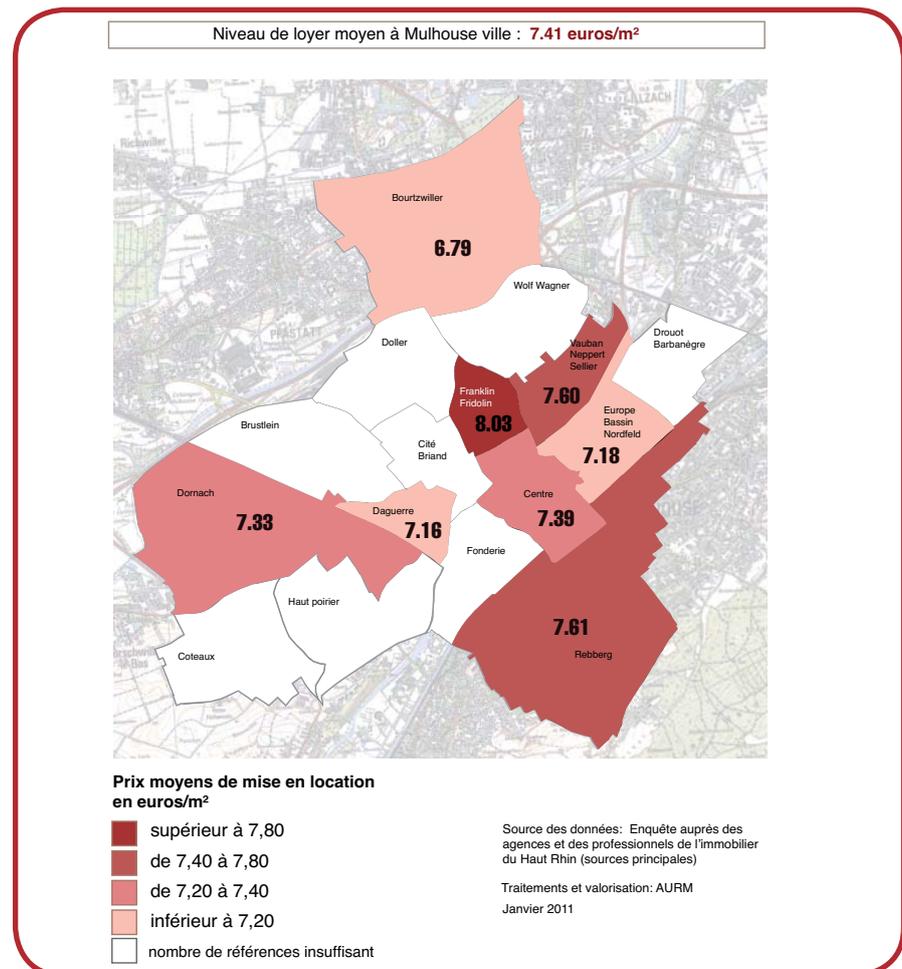
Le centre ville attire les étudiants

Près de **40% des références collectées sur la ville centre concernent le quartier "centre historique"**. Les professionnels observent que de plus en plus d'étudiants du campus de l'illberg, trop éloignés de l'animation urbaine notamment nocturne, font le choix de louer, seuls ou en colocation, un logement en centre ville. **Cette localisation centrale séduit également les étudiants en raison de sa proximité à la gare et la desserte en tramway.**

Les facteurs de dynamisme résidentiel sur le volet de la location sont similaires à ceux du marché de l'accession. Ainsi Dornach, par la typologie des logements (maisons), l'image et la réputation du quartier, attire des ménages hétérogènes pour lesquels la demande est variée. Il en va de même pour le Rebberg ou le secteur Sinne/Clémentineau/Salengro, demandés aussi bien par des cadres mutés que des retraités, jeunes couples et grandes familles. **Qualité du logement, image et réputation du quartier mais aussi proximité du centre ville, des services, de l'école Jeanne d'Arc et de la gare, sont autant d'atouts pour louer un bien immobilier dans ces quartiers.**

Le quartier des Musiciens est également attractif car proche du tram, de l'université mais surtout de l'axe autoroutier. Certains professionnels ont également mentionné les atouts des logements de

Niveaux de loyer moyens dans les quartiers de Mulhouse



la rue Schuman: essentiellement des produits de type 2-3 pièces disposant d'un parking ou d'un garage, situés à proximité de l'autoroute et bénéficiant d'un concierge. Ce secteur séduit des jeunes couples, professeurs en début de carrière ou des personnes seules en mutation géographique.

La difficulté de louer dans certains quartiers

De manière globale, les secteurs de Brustlein, Cité, Briand, Neppert, Bourtzwiller et les Coteaux, sont peu demandés par les locataires sollicitant une agence, en raison de **problèmes**

d'image, d'ambiance, de réputation, et /ou de faible qualité des logements.

Les professionnels insistent une fois de plus pour dire que cette faible attractivité qu'ils perçoivent, n'exclut pas qu'il existe un marché, plus ou moins dynamique mais essentiellement de particulier à particulier dans ces quartiers. Selon la rue ou selon le programme, des logements se louent aisément dans ces secteurs. Quelques grandes copropriétés (Coteaux, Tour de l'Europe) sont quant à elle confrontées à un **problème de charges trop élevées, qui dissuadent les locataires d'y vivre.**

CHARGES, ÉNERGIE, EQUIPEMENT DU LOGEMENT

LES FACTEURS INFLUANTS À LA LOCATION

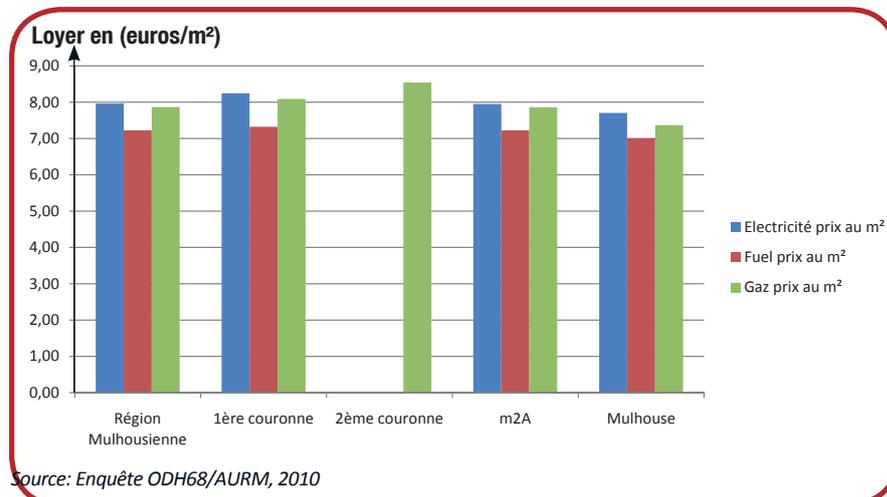
Forte hausse du coût de l'énergie

Au cours des 5 dernières années, les prix du fioul domestique et du gaz ont respectivement augmenté en France de 29% et 37%. Et cette tendance ne devrait pas s'inverser. Les prix du gaz naturel ont à nouveau augmenté, au mois de juillet 2010, de 4,7%. Après une augmentation de près de 10% en avril 2010, les tarifs du gaz sont en passe d'atteindre leur plus haut niveau historique, un phénomène qui se répercute sur les impayés. Dans un contexte où les impayés, engendrant des coupures de gaz, sont passés de 6.000 en 2008 au niveau national à 60.000 pour les cinq premiers mois de 2010, les prix du gaz naturel atteindront ainsi leur niveau historique le plus haut. Sur la facture, la hausse sera de 45 euros par an pour les Français utilisant le gaz pour la cuisine, l'eau chaude et le chauffage (6,3 millions de consommateurs). Parmi l'ensemble des ménages, tous statuts confondus, utilisant un mode de chauffage individuel, le rapport des dépenses d'énergie au revenu total des ménages est voisin de 4%. Pour l'ensemble des locataires (public / privé pas discriminant), il est légèrement supérieur : 4,4% en 2006

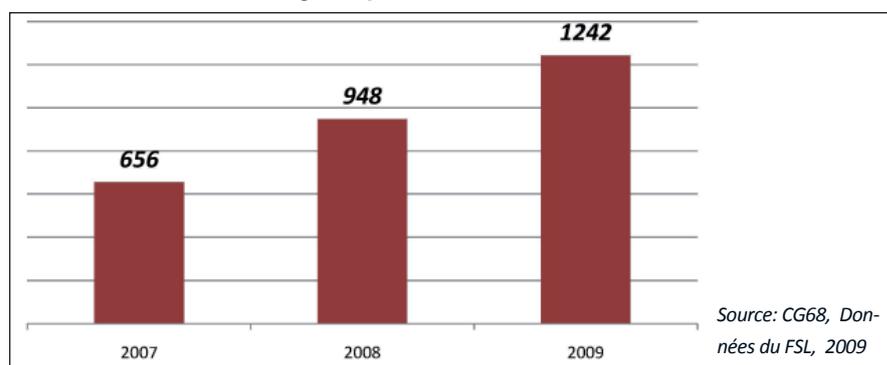
Les charges de chauffage influent sur le choix de la location

Le gaz est plébiscité par les locataires tandis que le chauffage électrique pâtit d'une réputation d'énergie chère. Les locataires sont de plus en plus sensibles aux performances énergétiques de leur logement, en raison notamment de la hausse des coûts de l'énergie.

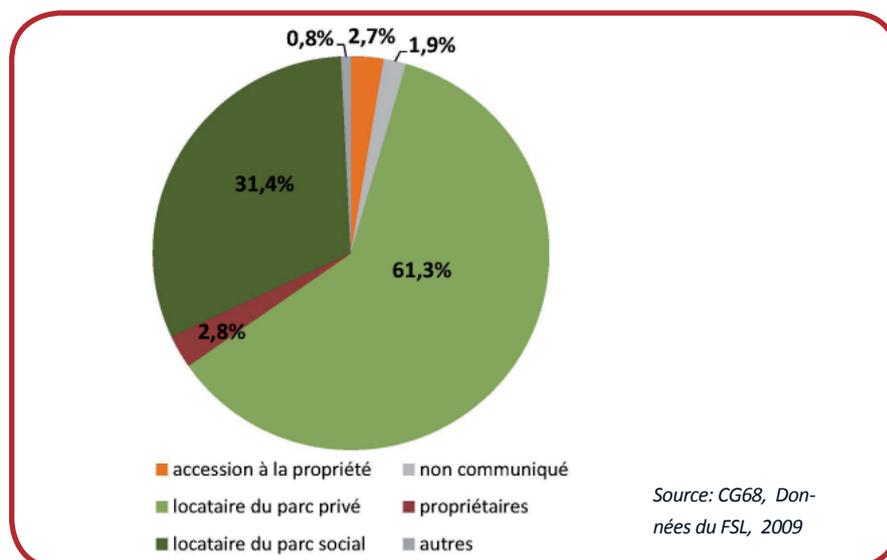
Niveaux de loyer selon le mode de chauffage des appartements



Nombre de dossiers "FSL énergie" déposés



Profil des bénéficiaires du FSL dans l'agglomération mulhousienne en 2009



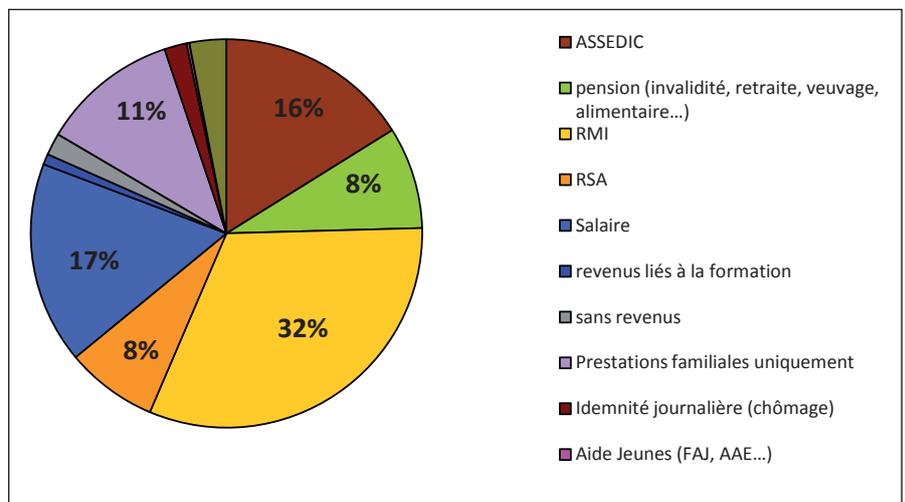
Un doublement des demandes FSL énergie dans l'agglomération mulhousienne entre 2007 et 2009

Le Département du Haut-Rhin intervient depuis 2006 pour favoriser le maintien ou le rétablissement des fournitures d'énergie (gaz, électricité) en accordant des aides financières ponctuelles sous forme de subventions ou de prêts aux personnes et aux familles en situation de précarité. Cette aide est appelée FSL-énergie.

L'aide à l'énergie représente 53 % des interventions du Fond Solidarité Logement en 2008 (46 % en 2007). Le nombre de dossiers FSL-Energie déposés dans la m2A a pratiquement doublé entre 2007 et 2009. Cette croissance est d'ailleurs similaire pour tout le département Haut-Rhinois. Par ailleurs, le poids de Mulhouse parmi les dossiers déposés dans la m2A, s'il reste important (73% en 2009), a baissé de 6 points depuis 2007. En 2009, le montant moyen de l'aide s'établissait à 446 euros. 13% des ménages français consacrent plus de 10% de leur revenu disponible à leurs achats d'énergie à usage domestique. Ce seuil de 10% est utilisé pour qualifier une situation de précarité énergétique. Au niveau national, 62% des ménages

touchés par la précarité énergétique sont des propriétaires occupants, 21% des locataires du parc privé. Elle touche principalement des ménages très modestes (70%) dont la personne de référence a plus de 60 ans (55%) .

Revenus des ménages ayant déposé un dossier FSL énergie dans l'agglomération mulhousienne en 2009



Source: CG68, Données du FSL, 2009

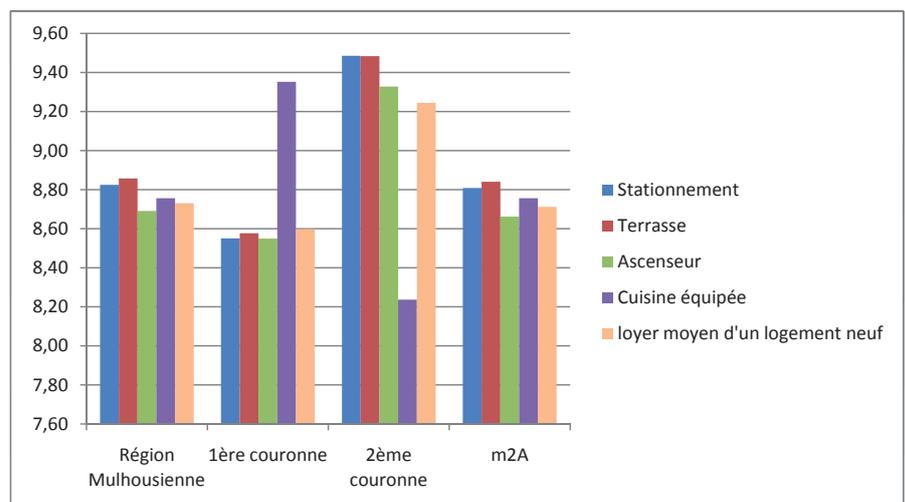
L'importance de la cuisine équipée

Plus le niveau d'équipement est élevé, plus le prix moyen à la location augmente. Sur les 560 appartements loués en 2010 dans la région mulhousienne, 15% étaient dotés d'une cuisine équipée, 40% d'un ascenseur, 58% d'une terrasse/balcon/jardin, 57% de une ou plusieurs places de stationnement et 4% de la totalité des équipements indiqués ci-avant.

La cuisine équipée s'est imposée comme un critère stratégique: si le logement n'en dispose pas, le délai pour trouver un locataire est en moyenne plus long.

Le retour des "seniors" en ville, est aussi conditionné par la présence d'un ascenseur et d'une place de stationnement avec le logement.

Niveaux de loyer (euros/m²) selon le niveau d'équipement des appartements neufs



Source: Enquête ODH68/AURM, 2010

CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES À COURT ET MOYEN TERME

Un marché détendu sur la location

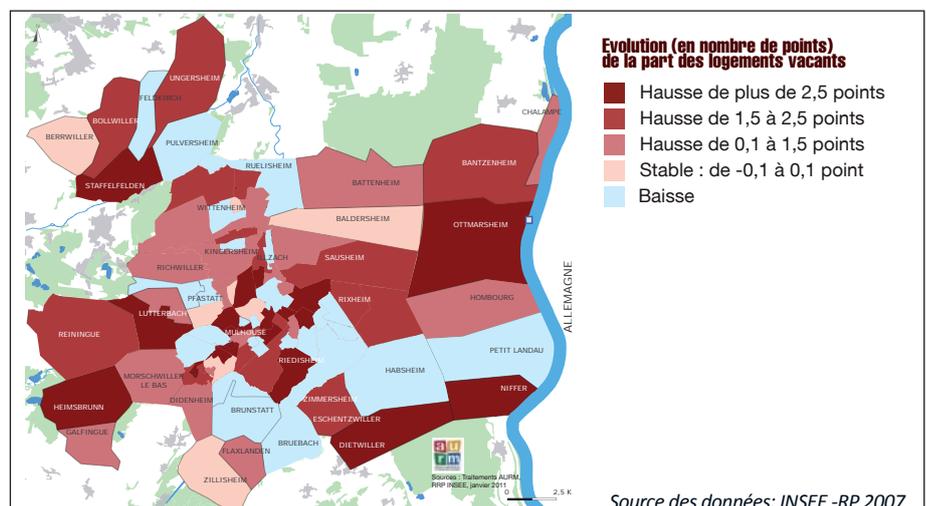
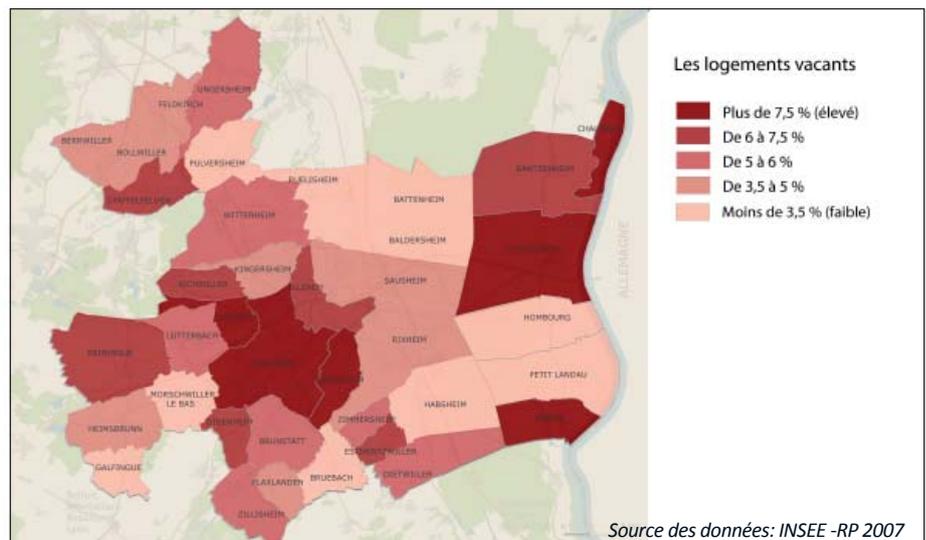
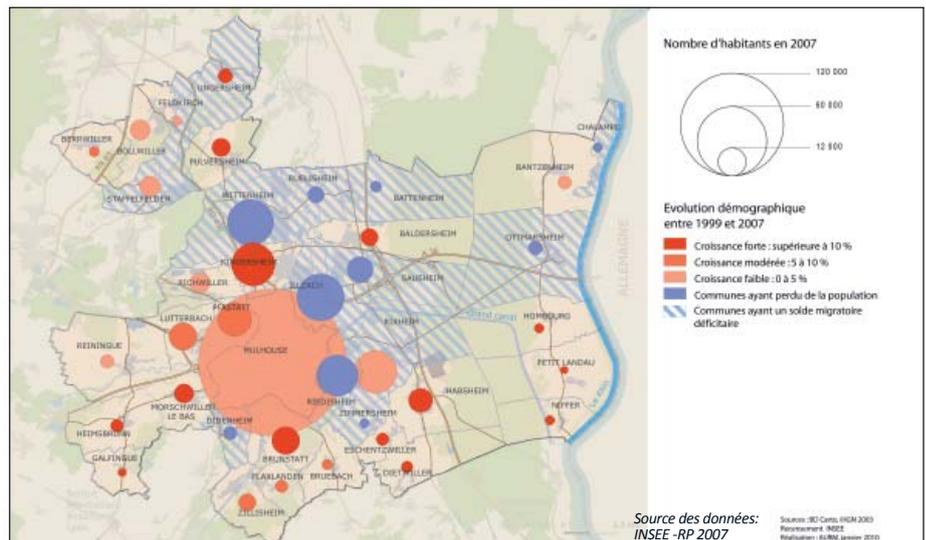
Le marché immobilier mulhousien n'est tendu ni à la location, ni à l'accession. Mulhouse est concurrencée par un archipel de villes moyennes (Cernay, Guebwiller, Saint Louis, Colmar...), dotés de services et d'équipements qui leur confèrent une certaine attractivité résidentielle. D'autre part, **Mulhouse est en compétition avec son propre territoire d'influence**. En effet, la ville centre tend à perdre des habitants au profit des communes de première couronne, voire des villages de la seconde couronne. La réalisation de programmes neufs dans les communes périphériques proches de Mulhouse a directement impacté l'offre créée dans la ville centre, favorisant le départ des classes "intermédiaires" vers les opérations neuves situées juste de l'autre côté des limites communales.

Vigilance sur la vacance

Rendre un logement attractif pour qu'il soit mis sur le marché et loué rapidement, est un enjeu dans la région mulhousienne dans la mesure où le parc de logements vacants a nettement augmenté dans certaines communes. Cette remise sur le marché, plutôt que la production de logements neufs, consommateurs d'espaces, constitue un objectif majeur pour le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération mulhousienne en cours de constitution.

Impact des évolutions législatives

Les professionnels nous ont rendus attentifs à deux évolutions majeures en matière immobilière. D'une part, l'entrée en vigueur du PTZ+. D'autre part, l'obligation d'afficher, à compter du 1er janvier 2011, dans les annonces relatives à la vente ou la location, la performance énergétique du logement (DPE). Quelles sera la portée de ces réformes sur le marché immobilier local ? La demande se réorientera-t-elle davantage sur le logement neuf, car plus aidé ? Quel sera l'impact de l'affichage du DPE, notamment du point de vue des transactions dans le parc ancien ? La vacance de certains ensembles immobiliers en sera-t-elle accentuée ?



ANNEXES

GENÈSE DE LA DÉMARCHE

Pourquoi cette étude?

Il est aisé de connaître les tendances régionales, nationales, voire internationales, de l'évolution du marché locatif. En revanche, la connaissance est plus partielle lorsqu'on souhaite analyser les tropismes locaux, les sources étant nombreuses mais souvent incomplètes et peu fiables.

Aussi, pour améliorer la connaissance du fonctionnement du marché local et permettre aux délégataires de compétences des aides à la pierre (Conseil Général & Mulhouse Alsace Agglomération) de définir le niveau du loyer intermédiaire, l'Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin a initié en 2007, une enquête auprès des professionnels de l'immobilier. Cette démarche a permis de déterminer précisément le niveau des loyers de mise en location dans le parc privé Haut-Rhinois. L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne s'est associée à cette démarche en procédant aux enquêtes auprès des professionnels de l'immobilier exerçant sur le territoire de l'agglomération mulhousienne.

La collaboration avec l'Observatoire de l'Habitat du Haut Rhin

Amorcée en 2007 lors de la première édition de l'étude des "loyers de mise en location dans le parc privé Haut-Rhinois", la collaboration avec l'Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin (initiateur de la démarche), s'est poursuivie pour les éditions 2008, 2009 et 2010. La collecte 2010 a reposé sur les baux signés entre septembre 2009 et septembre 2010.

Des professionnels de l'immobilier fortement mobilisés ...

En 2007, 5 agences localisées dans l'agglomération mulhousienne ont participé à l'enquête. En 2010, 16 agences se sont mobilisées pour répondre à nos sollicitations. Le nombre de références de

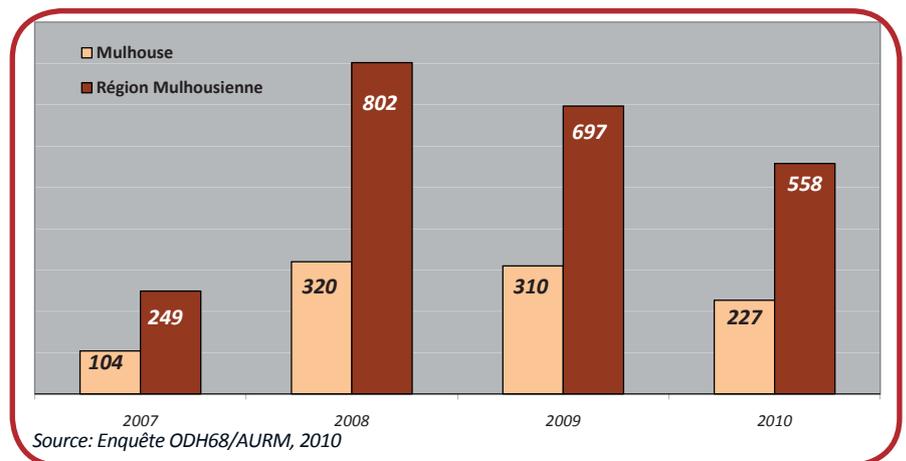
loyers collectées à Mulhouse, autorise une exploitation des données à l'échelle de quelques quartiers. Au terme des premiers traitements de la base de données constituée à partir des références collectées, l'Observatoire de l'Habitat a organisé une restitution aux partenaires de l'enquête sous la forme d'une table ronde le 22 octobre 2010.

... mais moins de références en 2010

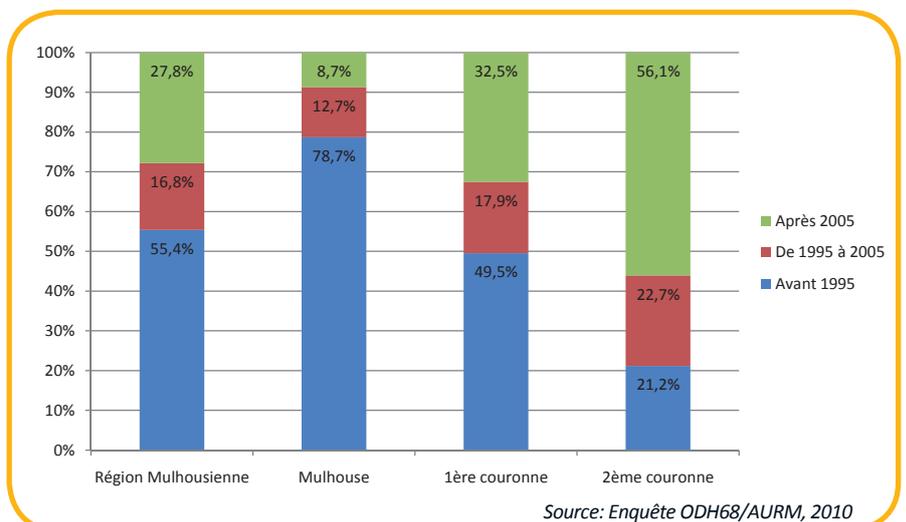
Les aléas du marché immobilier expliquent en partie ce phénomène. Devant

les difficultés de plus en plus grandes pour les ménages de trouver et/ou de se maintenir dans un logement, les relocations ont été moins nombreuses en 2010. Par ailleurs, selon quelques établissements, la collecte a eu lieu à une période inopportune (septembre 2010) de reprise de l'activité locative dans les agences. Dans ce contexte, certaines agences n'ont pas réussi à se mobiliser pour répondre à notre enquête, faute de temps. Aussi, pour la prochaine édition, la collecte des références reposera sur une année civile complète, soit les baux signés entre janvier 2011 et janvier 2012.

Nombre de références principales collectées



Epoque de construction des logements enquêtés



MÉTHODOLOGIE : POURQUOI NE PEUT-ON PAS COMPARER LES NIVEAUX DES LOYERS ENTRE 2007, 2008, 2009 ET 2010 ?

L'enquête ne porte pas strictement sur les mêmes logements d'une année à l'autre

L'enquête menée par l'ODH/AURM porte sur les logements mis en location (relocation ou première mise en location) sur la période d'août de l'année N-1 à septembre de l'année N.

A la différence d'autres méthodes d'enquête (exemple: OLAP*), **on ne suit pas un panel fixe de logements : l'échantillon statistique est différent d'une année à l'autre** ce qui ne permet pas de comparer l'évolution des loyers.

La typologie et la localisation des logements enquêtés sont différentes chaque année

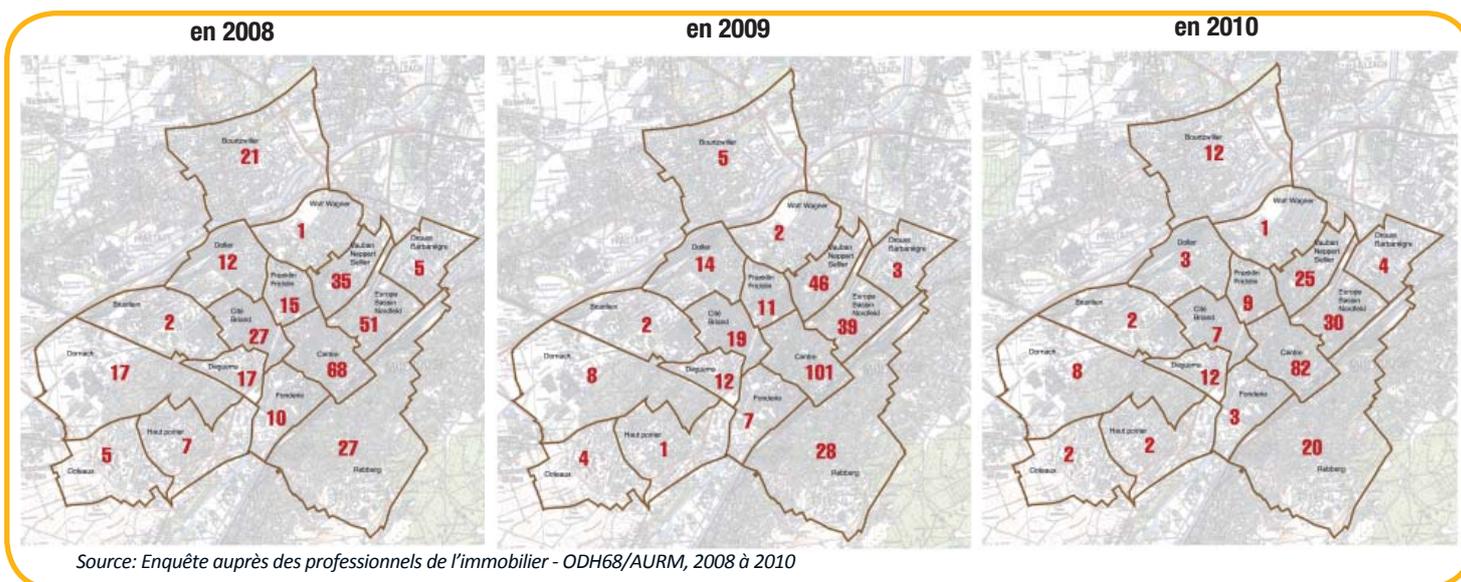
Le prix moyen d'un logement proposé à la location est fonction de sa typologie. Plus le logement est petit, plus son prix moyen au m² est élevé. En 2007, les 2 pièces représentaient 46% de l'échantillon, en 2008 34%, en 2009 43%. Là encore, **la flexibilité annuelle de l'échantillon rend les comparaisons difficiles.**

Parmi les facteurs importants, la localisation géographique du bien conditionne aussi son prix, indépendamment de sa surface, de son niveau d'équipement ou de sa performance énergétique. Ainsi à typologie comparable, un 2 pièces peut atteindre 13 euros/m² à Lutterbach, 11 euros/m² à Mulhouse centre ville et 9 euros/m² dans le quartier Briand à Mulhouse.

L'analyse par quartier est variable selon les années

Pour produire une information fiable, il faut atteindre **un seuil statistique suffisant. Celui-ci a été fixé à 10 unités.** Dans certains quartiers mulhousiens, cette limite n'est pas atteinte. C'est le cas pour les grands quartiers d'habitat social notamment (Coteaux, Wolf Wagner) ou dans les quartiers où la part de propriétaires occupants est élevée (exemple: Dornach). **En raison d'un trop faible nombre d'enregistrements en 2010, aucun traitement ne sera réalisable sur les quartiers des Coteaux, Drouot-Barbanègre, Doller, Cité Briand, Wolf-Wagner, Brustlein, Haut Poirier et Fonderie.**

Nombre de références collectées dans les 16 quartiers de Mulhouse



* L'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP), les Agences d'Urbanisme et les ADIL ont mis au point, à la demande de la DGALN, un dispositif d'observation de l'évolution des loyers dans un ensemble d'agglomérations de province. Depuis 1995 l'enquête porte sur onze villes, qui sont réétudiées chaque année au titre de l'année écoulée. L'observation est longitudinale : un même logement est décrit à deux dates (ex: 1er janvier 2008 et au 1er janvier 2009), permettant de reconstituer non seulement l'évolution d'ensemble des loyers mais aussi la contribution à cette évolution des différents types d'événements locatifs survenus au cours de l'année.

