

HABITAT

RAPPORT D'ETUDE
mars 12



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 2011



Sommaire

L'essentiel	p.2
Les locataires dans la Région Mulhousienne	p.3
Niveau de loyer moyen des appartements	p.6
Niveau de loyer moyen des maisons	p.8
La situation de Mulhouse	p.9
L'équipement du logement	p.10
Annexes	p.11

L'Essentiel

Les locataires : des ménages jeunes, mobiles et moins riches

48% des locataires du parc privé avaient moins de 40 ans en 2008

59% d'entre eux ont emménagé dans leur logement depuis moins de 4 ans

14 042 euros : c'est le revenu médian annuel par unité de consommation des locataires du parc privé de la Région Mulhousienne, soit 22% de moins que l'ensemble de la population

Le marché : des prix toujours inférieurs à ceux du département

7,85 euros/m² : c'est le loyer moyen des appartements dans la Région Mulhousienne

7,38 euros/m² : c'est le loyer moyen des appartements à Mulhouse

Les charges : elles pèsent de plus en plus lourd dans le budget logement des ménages

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



LES LOCATAIRES DANS LA REGION MULHOUSIENNE

L'analyse comparée de la structure des locataires du parc privé de la région mulhousienne montre une stabilité remarquable. Les locataires sont jeunes, actifs, mobiles, habitant plutôt dans le parc ancien et, comme l'ont montré les précédentes études, concentrés à Mulhouse.

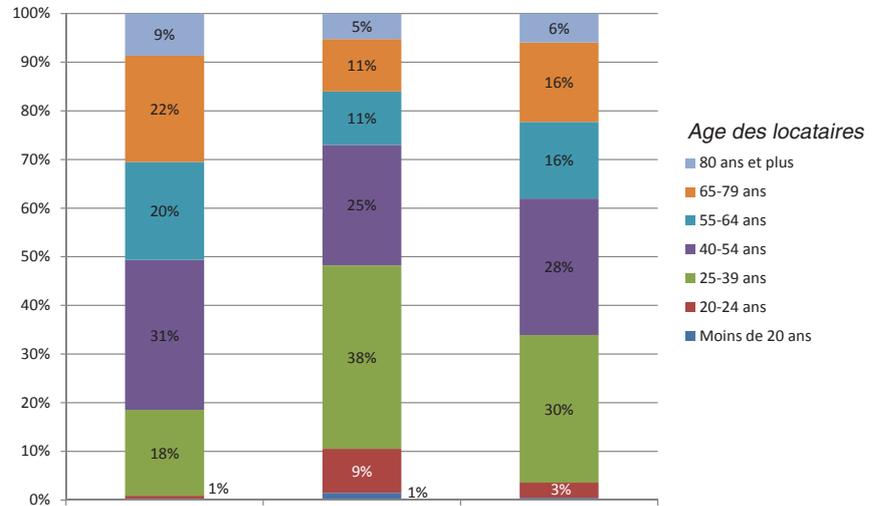
Des locataires jeunes, plutôt employés et ouvriers

La structure par âge montre que près de 50% des locataires de la région mulhousienne ont moins de 40 ans. Plus l'âge augmente, plus la part des locataires baisse. Ainsi, 36% des locataires ont entre 40 et 64 ans, contre 51% des propriétaires. Corollaire de cette caractéristique, les locataires du parc privé sont plutôt des actifs. Seuls 20% d'entre eux sont retraités. Ils relèvent davantage des CSP ouvriers et employés.

Des petits ménages

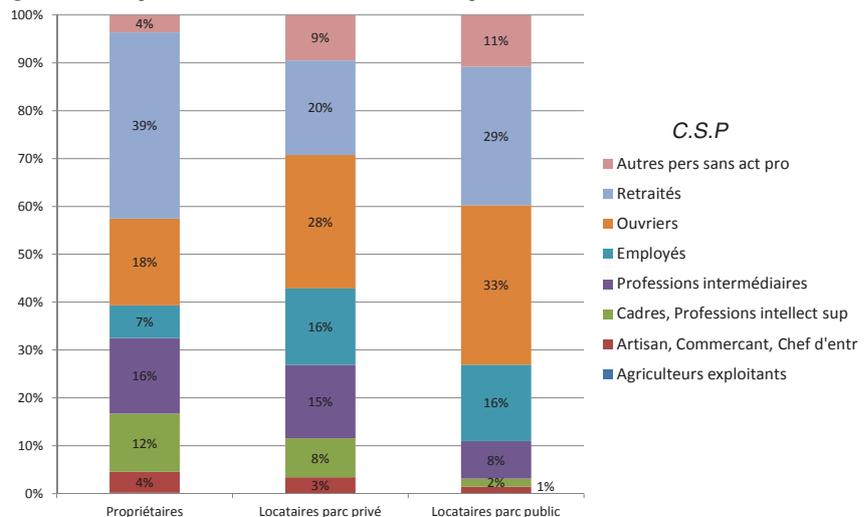
Les locataires du parc privé sont majoritairement de petits ménages : 46% d'entre eux vivent seuls et 28% sont des ménages de deux personnes.

Tranches d'âge et statuts d'occupation



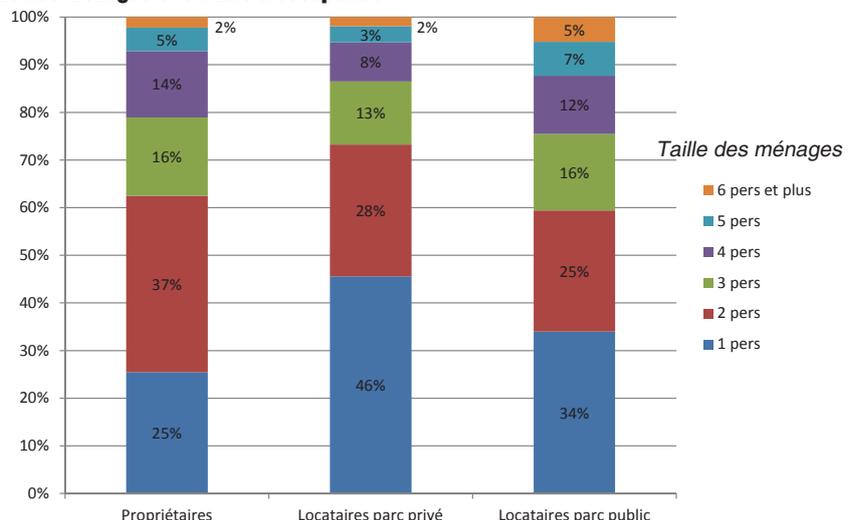
Source : INSEE RP 2008

Catégories socio-professionnelles et statuts d'occupation



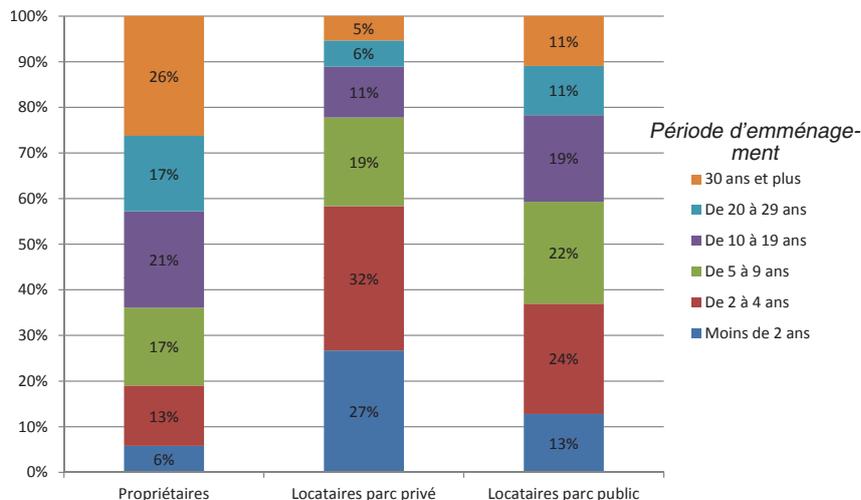
Source : INSEE RP 2008

Taille des ménages et statuts d'occupation



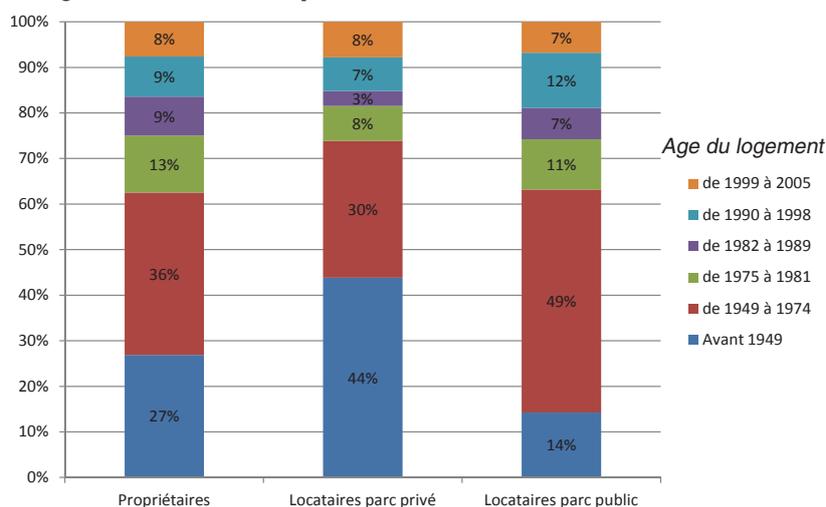
Source : INSEE RP 2008

Période d'emménagement dans le logement et statuts d'occupation



Source : INSEE RP 2008

Age du logement et statuts d'occupation



Source : INSEE RP 2008

Des locataires mobiles

Le statut de locataire du parc privé induit une mobilité résidentielle plus forte que pour les propriétaires ou les locataires du parc public. Il est donc logique de constater que 59% des locataires du parc privé de la région mulhousienne ont emménagé dans leur logement depuis moins de 4 ans.

A l'opposé, les propriétaires de la région mulhousienne se caractérisent par une stabilité importante : 64% d'entre eux habitent dans le même logement depuis 10 ans et plus.

Des locataires d'un parc plutôt ancien

Les locataires du parc privé de la région mulhousienne habitent dans un parc de logements relativement ancien. 44% d'entre eux vivent dans un logement construit avant 1949. En comparaison, seuls 27% des propriétaires et 14% des locataires du parc public habitent un logement datant de cette même période.

Ces caractéristiques des locataires de la région mulhousienne (jeunesse, petits ménages, mobilité élevée,...) sont des tendances structurelles lourdes qui se retrouvent à l'échelle nationale. Le statut de locataire est donc bien synonyme d'un début de parcours résidentiel.

Statuts d'occupation et âge du logement en France métropolitaine

	Propriétaires	Locataires parc privé	Locataires parc public
Avant 1949	31%	41%	8%
de 1949 à 1974	26%	26%	49%
de 1975 à 1981	14%	9%	17%
de 1982 à 1989	11%	6%	11%
de 1990 à 1998	9%	10%	11%
de 1999 à 2005	8%	8%	6%

Statuts d'occupation et ancienneté d'emménagement en France métropolitaine

	Propriétaires	Locataires parc privé	Locataires parc public
Moins de 2 ans	6%	29%	12%
De 2 à 4 ans	13%	32%	23%
De 5 à 9 ans	17%	18%	24%
De 10 à 19 ans	21%	11%	21%
De 20 à 29 ans	18%	5%	11%
30 ans ou plus	24%	5%	9%

Source : INSEE RP 2008

Des locataires plus fragiles, surtout à Mulhouse et dans le Nord de l'agglomération

Le revenu médian des locataires du parc privé dans la région mulhousienne est toujours inférieur à celui de l'ensemble de la population. Dans les communes renseignées, l'écart va de 7,9%, pour Wittenheim, à 29,5% pour la commune de Brunstatt.

Les revenus des locataires du parc privé se trouve à équidistance des revenus des locataires du parc HLM et des propriétaires.

Mulhouse accueille les locataires les plus pauvres de l'agglomération. A l'opposé, une large ceinture de communes, allant de Baldersheim au Nord-Est à Morschwiller-le-bas au Sud-Ouest accueille des locataires aux revenus plus élevés.

En cela, la situation des locataires du parc privé reflète bien les spécialisations socio-spatiales qui caractérisent l'agglomération mulhousienne¹.

¹ cf observation sociale des territoires alsaciens, ADEUS, AURM, juin 2011

Le revenu fiscal correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration des revenus, avant tout abattement. Il ne correspond pas au revenu disponible.

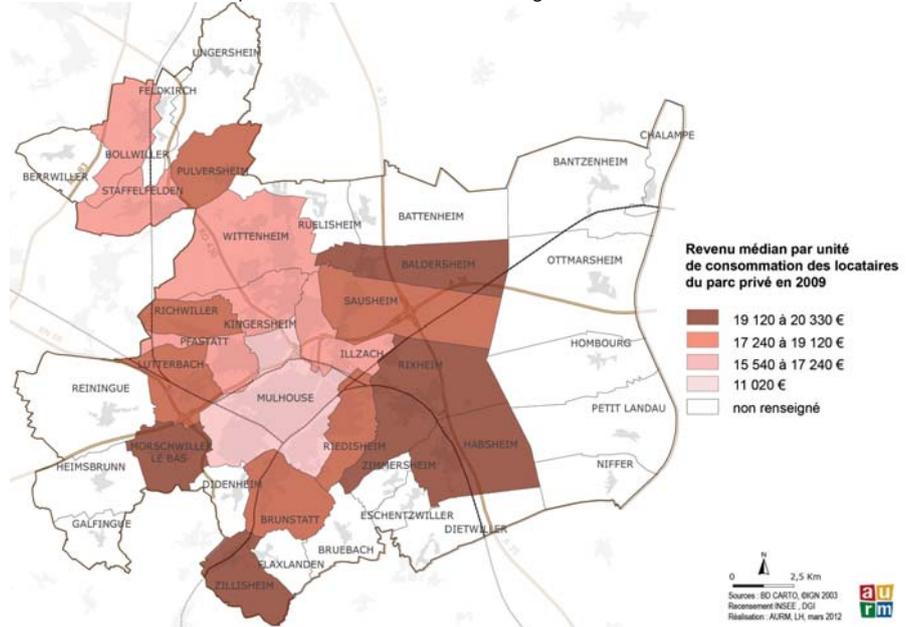
Le revenu fiscal comprend ainsi les revenus d'activité salariée et indépendante, les pensions d'invalidité et les retraites (hors minimum vieillesse), les pensions alimentaires reçues (déduction faite des pensions versées), certains revenus du patrimoine ainsi que les revenus sociaux imposables : indemnités de maladie et de chômage (hors RMI).

Si on ordonne une distribution de salaires, de revenus, de chiffre d'affaires..., la médiane est la valeur qui partage cette distribution en deux parties égales.

source : INSEE

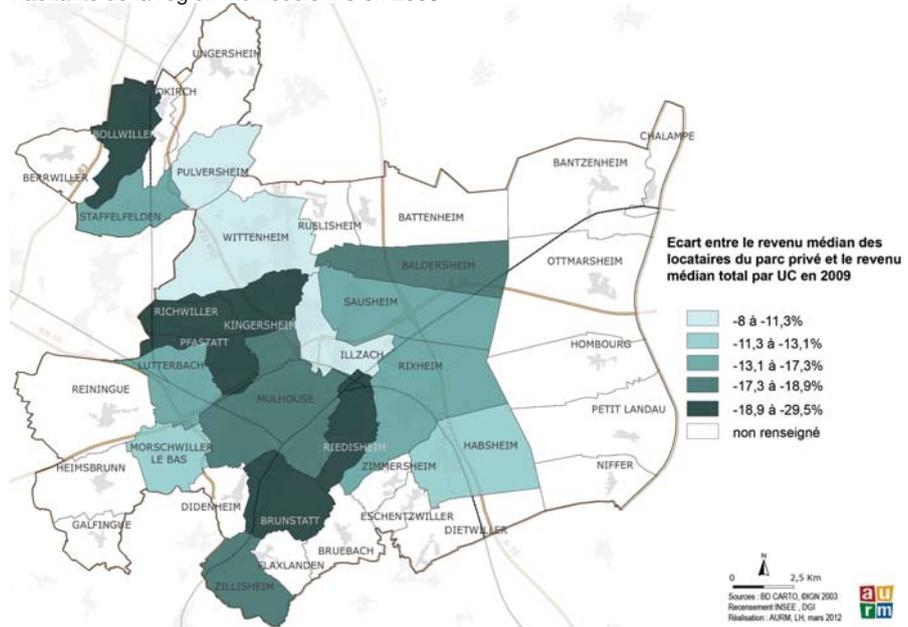
Le revenu médian des locataires

Analyse comparée du revenu médian par unité de consommation des locataires du parc privé dans les communes de plus de 2000 habitants de la région mulhousienne en 2008



Le revenu médian des locataires

Analyse comparée de l'écart entre le revenu médian par unité de consommation des locataires du parc privé et celui de l'ensemble des habitants dans les communes de plus de 2000 habitants de la région mulhousienne en 2008



Éléments de comparaison : revenus médians par UC 2009

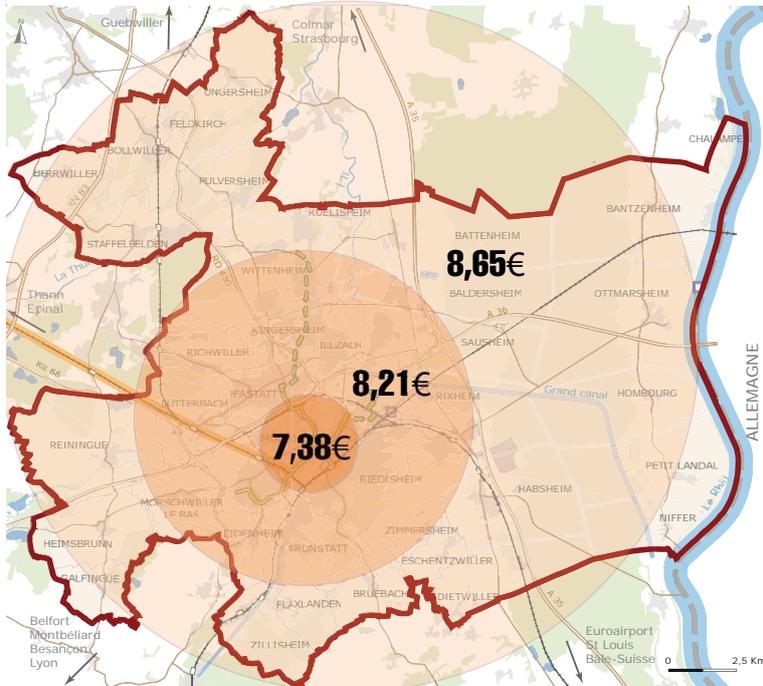
	revenus médians 2009 par UC -ensemble-	revenus médians 2009 par UC des locataires HLM	revenus médians 2009 par UC des locataires du parc privé	revenus médians 2009 par UC des propriétaires
m2A	17 811 €	9 888 €	13 933 €	22 034 €
CCPFRS	22 482 €	14 442 €	19 951 €	23 923 €
Pays de la région Mulhousienne	17 964 €	9 979 €	14 042 €	22 112 €
Haut-Rhin	19 647 €	10 893 €	15 971 €	22 623 €
Alsace	19 608 €	10 531 €	16 471 €	22 535 €
France métropolitaine	18 355 €	11 289 €	15 261 €	21 245 €

Source : INSEE -DGI

NIVEAU DE LOYER MOYEN DES APPARTEMENTS

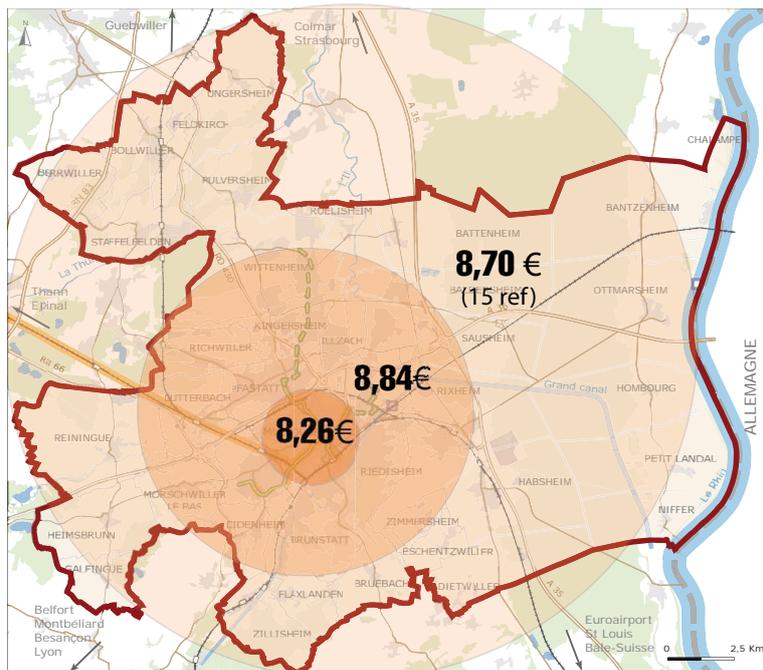
Niveau de loyer 2011 de l'ensemble des appartements

Niveau de loyer moyen pour la région mulhousienne : **7,85 euros/m²**
Niveau de loyer moyen pour le Haut-Rhin : **8,35 euros/m²**



Niveau de loyer 2011 des appartements neufs et de moins de 5 ans

Niveau de loyer moyen pour la région mulhousienne : **8,69 euros/m²**
Niveau de loyer moyen pour le Haut-Rhin : **9,25 euros/m²**



Le niveau de loyer augmente avec l'éloignement à la ville-centre

C'est une constante de l'observatoire des loyers dans la région mulhousienne. L'écart entre le niveau de loyer à Mulhouse et dans la deuxième couronne de l'agglomération atteint 1,257 euros/m².

La localisation géographique du bien proposé est donc un déterminant important dans la fixation du loyer. Ainsi, les prix élevés dans la deuxième couronne peuvent s'expliquer par la rareté de l'offre combinée à l'attractivité résidentielle des communes. A contrario, la ville-centre souffre toujours d'un déficit d'image et d'attractivité. Pour autant, des signes encourageants de changement commencent à apparaître : Mulhouse Grand Centre et le Programme de Rénovation Urbain redonnent du dynamisme à certains secteurs de la ville.

A petit logement, loyer élevé

La surface moyenne des 192 T2 recensés cette année est de 46 m², pour un loyer moyen toutes zones confondues de 9,12 euros/m². A l'opposé, la surface moyenne des 136 T4 de l'échantillon est de 89 m², pour un loyer moyen de 6,98 m². Le niveau de loyer diminue donc graduellement avec l'augmentation de la surface. Pour preuve, le loyer moyen des t3 est de 7,82 euros/m² pour une surface moyenne de 66 m².

L'âge du bien, autre déterminant important du loyer

La grande majorité des références de loyer dans des biens neufs ou de moins de cinq ans sont situés en première et en deuxième couronne de l'agglomération mulhousienne. Ces logements bénéficient bien souvent d'un niveau de prestations plus élevé que le parc ancien, ce qui explique le différentiel de prix.

La ville de Mulhouse concentre quant à elle la majeure partie du parc de plus de 15 ans, souvent moins bien équipé et répondant de moins en moins aux critères de choix des candidats à la location (terrasses, garages, ...).

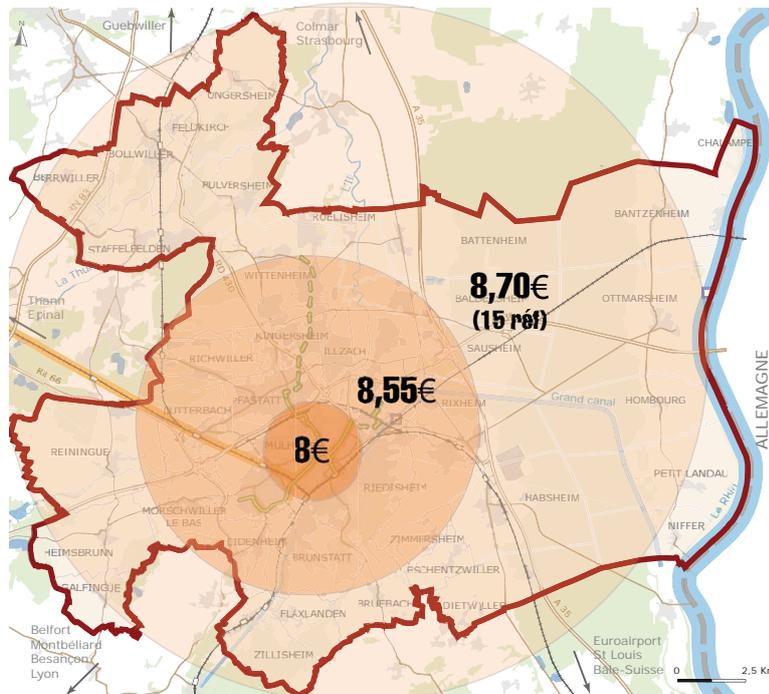
Un décrochage net pour les biens âgés de plus de 15 ans

A l'inverse du parc ayant entre cinq et quinze ans, dont les niveaux de loyer restent relativement proches de ceux du neuf, les appartements ayant plus de quinze ans sont en situation de décrochage par rapport au parc récent. Cela concerne surtout les logements construits dans les années 60 et 70, qui présentent des problèmes de charges énergétiques.

Ce parc reste sans doute attractif pour des ménages modestes, moins "regardants" sur le niveau de prestations offertes, mais devient de moins en moins intéressant pour des candidats plus aisés. Il subit la concurrence du parc récent et neuf.

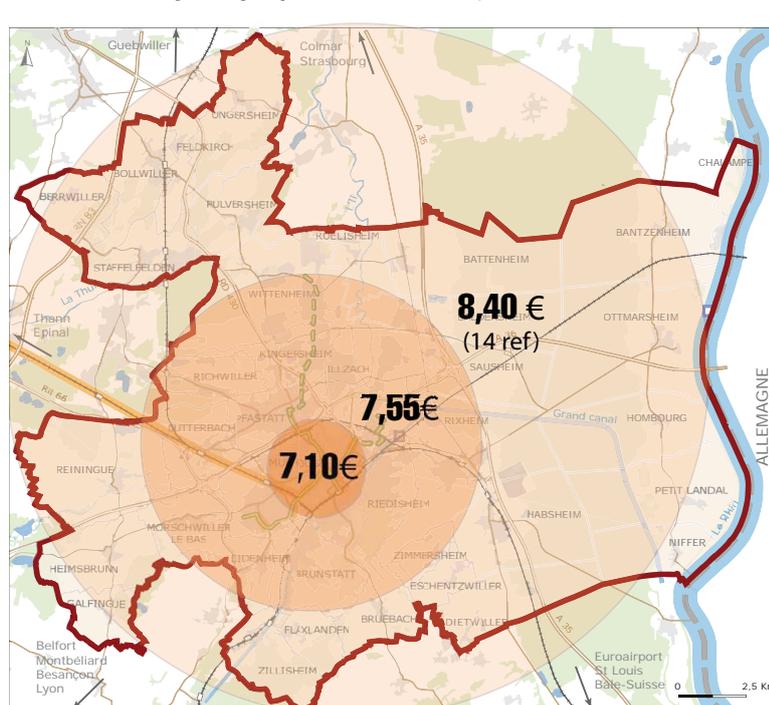
Niveau de loyer 2011 des appartements récents (ayant entre 5 et 15 ans)

Niveau de loyer moyen pour la région mulhousienne : **8,41 euros/m²**
Niveau de loyer moyen pour le Haut-Rhin : **8,83 euros/m²**



Niveau de loyer 2011 des appartements anciens (de plus de 15 ans)

Niveau de loyer moyen pour la région mulhousienne : **7,31 euros/m²**
Niveau de loyer moyen pour le Haut-Rhin : **7,82 euros/m²**



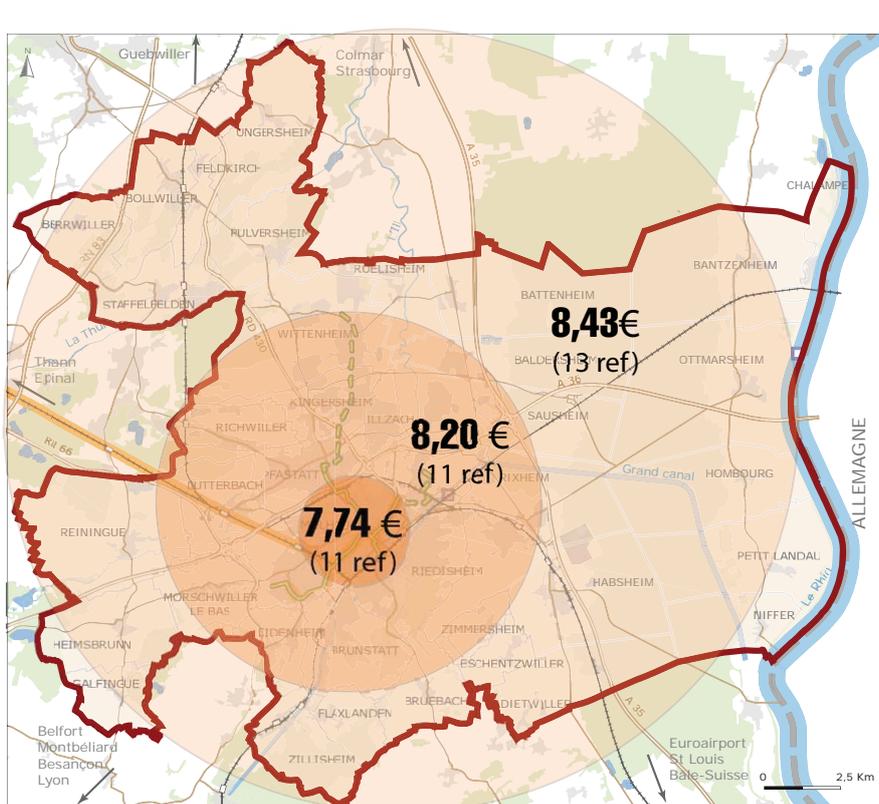
Source des données : enquête auprès des agences et des professionnels de l'immobilier du Haut-Rhin
Traitements et valorisation : AURM, ODH 68, mars 2012

NIVEAU DE LOYER MOYEN DES MAISONS

Niveau de loyer 2011 des maisons

Niveau de loyer moyen pour la région mulhousienne : **8,15 euros/m²**

Niveau de loyer moyen pour le Haut-Rhin : **7,76 euros/m²**



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

Traitements et valorisation: AURM, ODH 68, mars 2012

Une répartition territoriale des prix comparable à celle des appartements

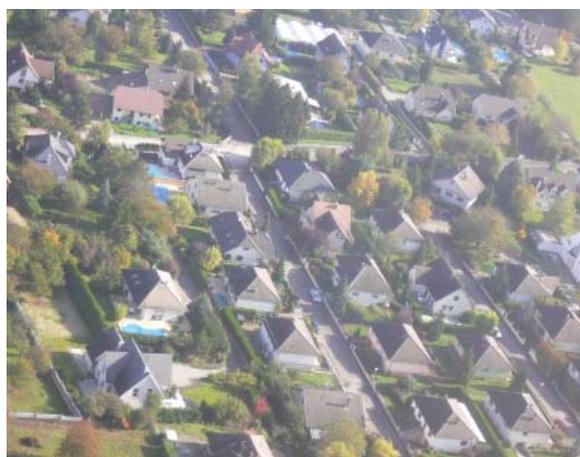
Comme pour les éditions précédentes de l'observatoire, les maisons représentent 5,8% des références récoltées auprès des professionnels, soit 35 des 602 références renseignées.

Le loyer des maisons, comme celui des appartements, augmente à mesure de l'éloignement de la ville-centre. En revanche, l'écart de prix est moindre, ce qui peut s'expliquer par la rareté, et donc l'attractivité plus forte, du "produit" maison à Mulhouse.

Les maisons ont une surface habitable moyenne de 107 m². 60% de l'échantillon est constitué de biens ayant plus de 15 ans.



Cité Rossalmen à Staffelfelden



Lotissement à Eschentzwiller

LA SITUATION DE MULHOUSE

Une géographie des prix bien établie

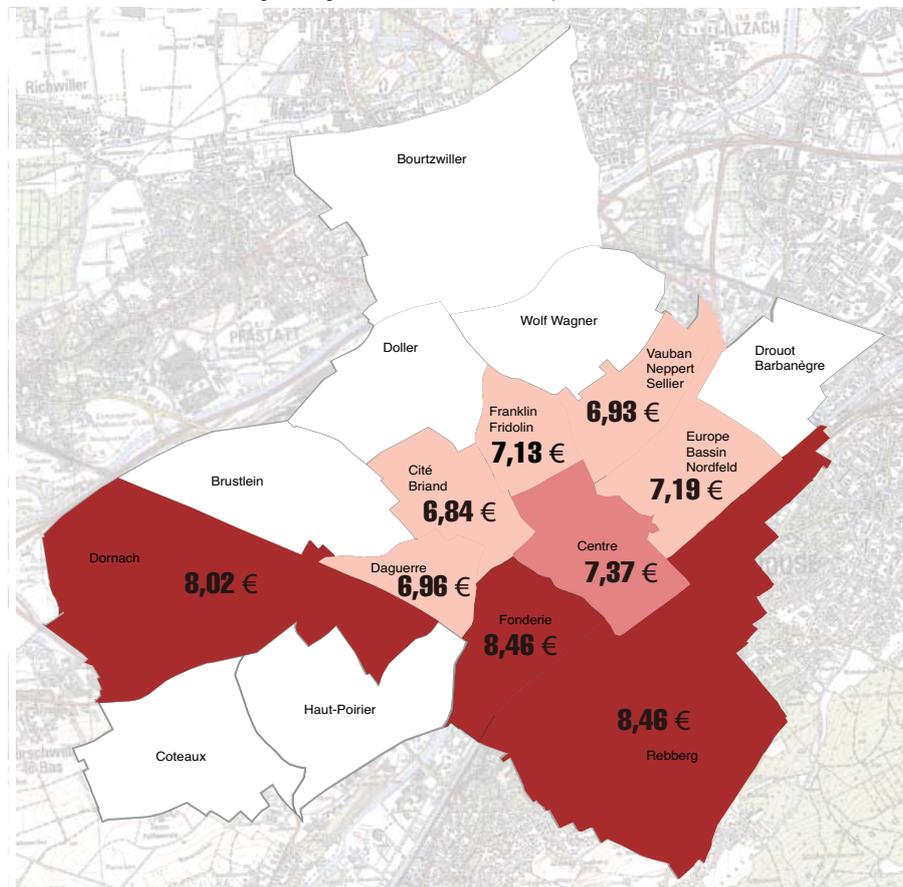
Sept des seize quartiers de Mulhouse n'ont pu être renseignés, par manque de données. Ce sont les principaux quartiers d'habitat social de la ville (Bourtzwiller, les Coteaux, Wolf-Wagner, Drouot, Burstlein) et deux petits quartiers plutôt dédiés à la propriété occupante (Doller et Haut-Poirier).

A quelques exceptions près, la carte reflète la géographie de l'attractivité résidentielle mulhousienne. Les neuf quartiers renseignés se répartissent dans trois catégories bien identifiées :

- **les quartiers anciens**, Daguerre, Cité-Briand, Franklin-Fridolin, Vauban-Neppert/Sellier et Europe/Bassin/Nordfeld se caractérisent par des niveaux de loyer faibles, inférieurs à la moyenne mulhousienne. Ils s'étalent de 6,84 euros/m² pour Cité-Briand à 7,19 euros/m² pour Europe/Bassin/Nordfeld.
- **le centre historique** est isolé, c'est le seul quartier dont le niveau de loyer est très proche de la moyenne mulhousienne.
- enfin, **trois quartiers, Dornach, Fonderie et le Reberg**, se distinguent par un niveau de loyer plus élevé que la moyenne mulhousienne. La présence du quartier de la Fonderie dans ce lot peut s'expliquer par la mise en location récente de petits logements neufs à destination des étudiants du campus de la Fonderie.

Niveau de loyer 2011 dans les Conseils de quartier de Mulhouse

Niveau de loyer moyen à Mulhouse ville : **7,41 euros/m²**



Prix moyens de mise en location en euros/m²

- supérieur à 8 €
- de 7 à 8 €
- inférieur à 7 €
- nombre de références insuffisant

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

Traitements et valorisation: AURM
Mars 2012

Niveaux de loyer 2011 par Conseil de quartier et par typologie

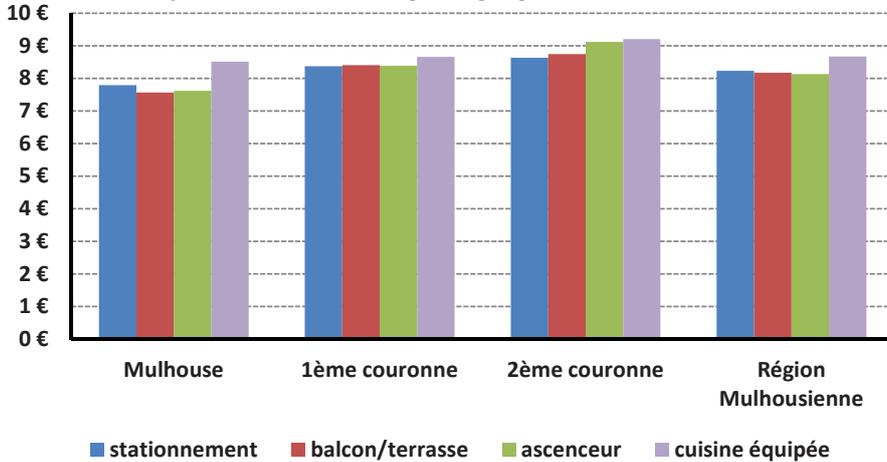
	F2		F3		F4		Appartements		Maisons		Tous logements	
	Prix m ²	Nb réf										
Région Mulhousienne	9,12	192	7,82	238	6,98	136	7,85	567	8,15	35	7,88	607
Mulhouse	8,61	95	7,35	107	6,62	69	7,38	271	7,74	11	7,41	285
1ère couronne	9,57	82	8,12	108	7,25	59	8,21	249	8,20	11	8,21	261
2ème couronne	9,81	15	8,57	23	8,47	8	8,65	47	8,43	13	8,60	61
Mulhouse	8,61	95	7,35	107	6,62	69	7,38	271	7,74	11	7,41	285
Bassin Nordfeld	8,56	20	6,96	19	6,20	10	7,17	49			7,19	50
Bourtzwiller												
Centre historique	8,70	20	7,29	20	6,83	22	7,36	62			7,37	64
Cité Briand							6,90	13			6,84	14
Coteaux												
Daguerre							6,96	15			6,96	15
Doller												
Dornach							7,84	15			8,02	17
Drouot Barbanègre												
Fonderie	10,88	12					8,46	17			8,46	17
Franklin Fridolin							7,49	15			7,13	17
Haut-Poirier												
Reberg			8,07	10			8,15	17			8,46	19
Vauban Neppert Sellier			7,43	17	6,39	13	6,99	36			6,93	37
Wolf Wagner												

Source des données : enquête auprès des agences et des professionnels de l'immobilier du Haut-Rhin
Traitements et valorisation : AURM, ODH 68, mars 2012

L'ÉQUIPEMENT DU LOGEMENT

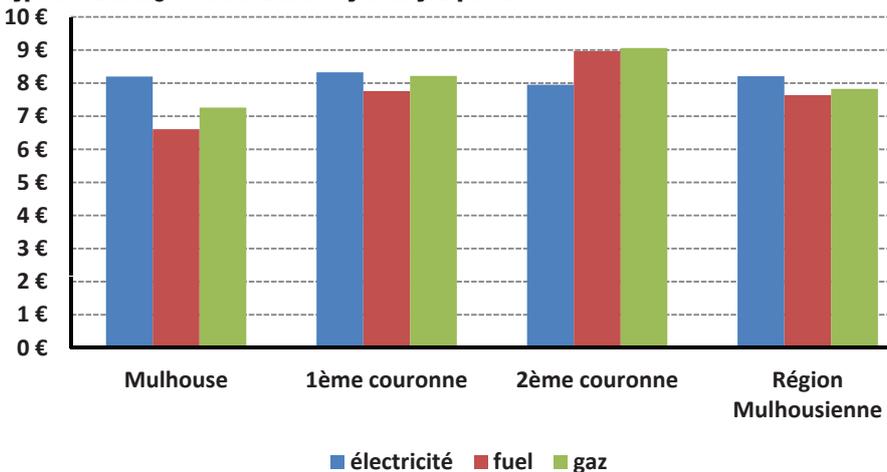
Charges, énergie, niveaux de prestations, facteurs déterminant de la location

Prestations du logement et variation du loyer moyen par m²



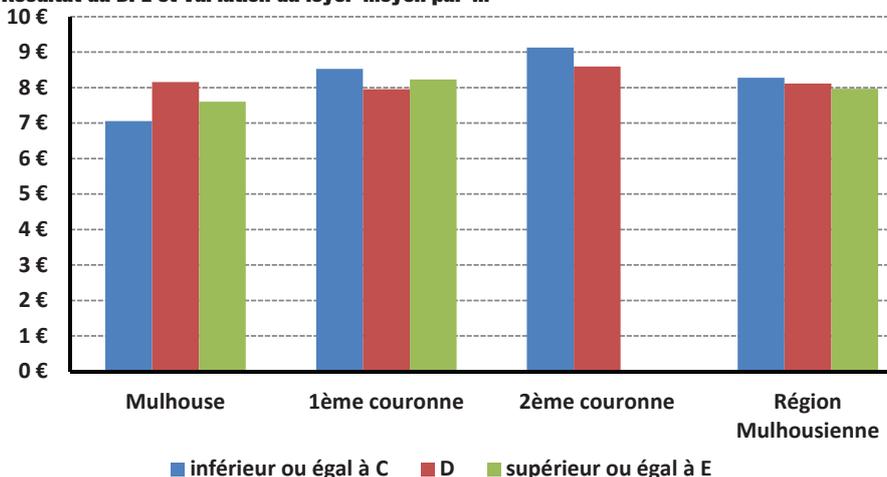
Source des données : enquête auprès des agences et des professionnels de l'immobilier du Haut-Rhin
Traitements et valorisation : AURM, ODH 68, mars 2012

Type de chauffage et variation du loyer moyen par m²



Source des données : enquête auprès des agences et des professionnels de l'immobilier du Haut-Rhin
Traitements et valorisation : AURM, ODH 68, mars 2012

Résultat du DPE et variation du loyer moyen par m²



Source des données : enquête auprès des agences et des professionnels de l'immobilier du Haut-Rhin
Traitements et valorisation : AURM, ODH 68, mars 2012

Le niveau d'équipement du logement fait augmenter le loyer

Dans toutes les zones géographiques étudiées, la présence d'une cuisine équipée fait notablement augmenter le loyer moyen au m².

De même, la présence d'un stationnement et d'un ascenseur peut avoir un impact sur l'attractivité du logement, notamment pour les seniors.

Les charges de chauffage ont une influence sur le niveau de loyer

Les prix de l'énergie augmentent régulièrement. Le coût du logement et des charges pèse de plus en plus dans le budget des ménages. En conséquence, le choix d'un logement peut donc être dicté par le type de chauffage mais aussi par le niveau de performance énergétique, mesuré dans le cadre du Diagnostic de Performance Énergétique², obligatoire pour tout logement mis en location depuis le 1^{er} janvier 2011.

Dans la Région Mulhousienne, le gaz reste le type de chauffage majoritaire. Les logements chauffés en individuel électrique sont ceux qui affichent les niveaux de loyer au m² les plus élevés. De même, les logements affichant un DPE satisfaisant correspondent aux niveaux de loyer les plus élevés, sauf à Mulhouse où ces logements sont bien souvent des loyers conventionnés privés.

La qualité énergétique du logement est liée à son époque de construction. Les deux tiers des logements ayant un DPE inférieur ou égal à C sont des biens neufs ou ayant moins de cinq ans.

² voir en annexes

DEFINITIONS

Unité de consommation : système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

Pour comparer le niveau de vie des ménages, on ne peut s'en tenir à la consommation par personne. En effet, les besoins d'un ménage ne

s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

Aussi, pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle

d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

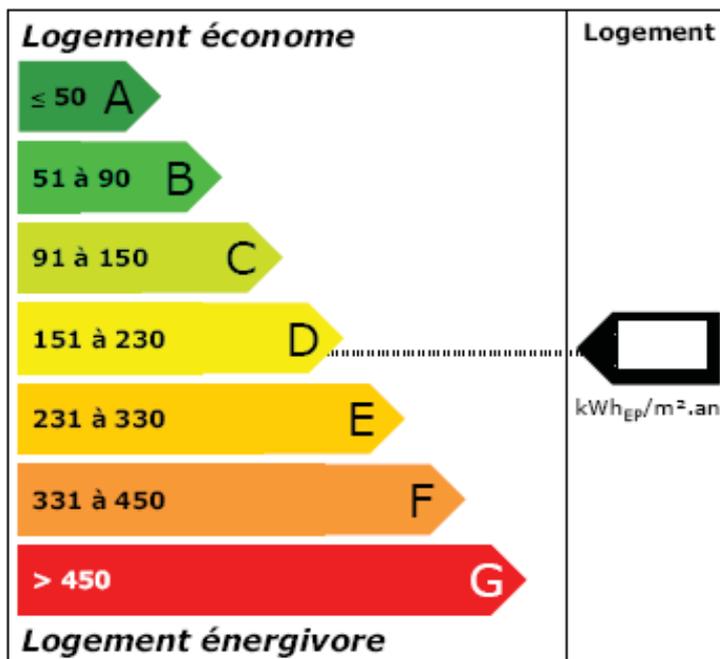
Source : INSEE

Le diagnostic de performance énergétique

(DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Le contenu et les modalités d'établissement du DPE sont réglementés. Le DPE décrit le bâtiment ou le logement (surface, orientation, murs, fenêtres, matériaux, etc), ainsi que ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement et de ventilation. Il indique, suivant les cas, soit la quantité d'énergie effectivement consommée (sur la base de factures), soit la consommation d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement.

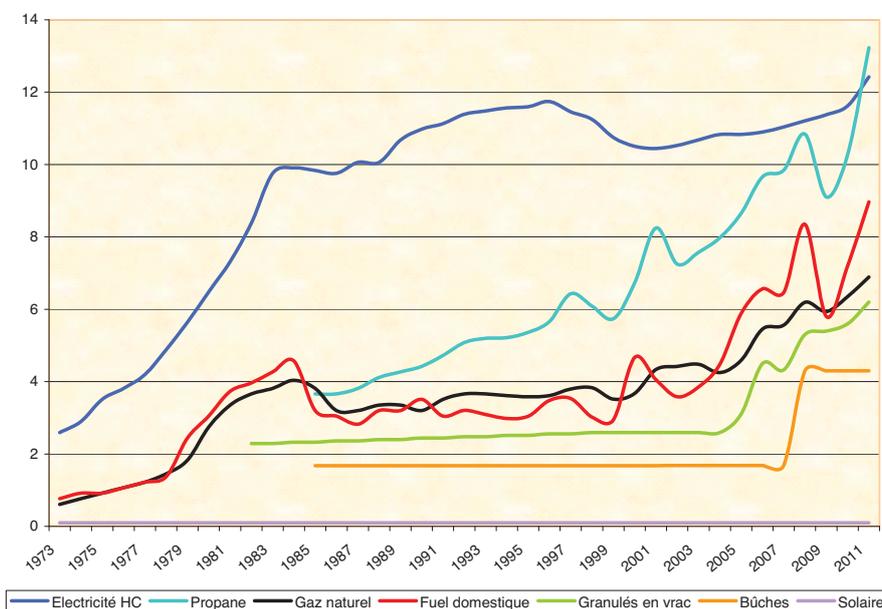
La lecture du DPE est facilitée par deux étiquettes à 7 classes de A à G (A correspondant à la meilleure performance, G à la plus mauvaise).



Source : www.developpement-durable.gouv.fr

Evolution du prix des énergies à usage domestique (en centimes d'euros TTC courants par kWh PCI)

Source : ADEME



Etude éditée et imprimée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

33 Grand'Rue • 68100 MULHOUSE

Tél : 03 89 45 90 00 • Fax : 03 89 46 21 51

Rédaction : Sébastien Dassonville

Crédit Photos : AURM

Toute reproduction autorisée avec mention précise de
la source et la référence exacte.