

 <p><b>MULHOUSE (68)</b> appartement / 3 pièce(s) <b>430 € /mois (3 214 FF)</b> Tel. agence : 03.89.36.02.40 Ref : L1348004124</p> <p><a href="#">Ajouter à ma sélection</a> <a href="#">Détails de l'annonce</a></p>	 <p><b>OTTMAR SHEIM (68)</b> appartement neuf / 3 pièce(s) <b>715 € /mois (4 690 FF)</b> Tel. agence : 03.89.36.02.40 Ref : L1348002554</p> <p><a href="#">Ajouter à ma sélection</a> <a href="#">Détails de l'annonce</a></p>	 <p><b>MULHOUSE (68)</b> appartement / 3 pièce(s) <b>490 € /mois (3 214 FF)</b> Tel. agence : 03.89.36.02.40 Ref : L1348003890</p> <p><a href="#">Ajouter à ma sélection</a> <a href="#">Détails de l'annonce</a></p>
 <p><b>MULHOUSE (68)</b> appartement neuf / 3 pièce(s) <b>792 € /mois (5 195 FF)</b> Tel. agence : 03.89.36.02.40 Ref : L1348004122</p> <p><a href="#">Ajouter à ma sélection</a> <a href="#">Détails de l'annonce</a></p>	 <p><b>MULHOUSE (68)</b> appartement ancien / 3 pièce(s) <b>490 € /mois (3 214 FF)</b> Tel. agence : 03.89.36.02.40 Ref : L1348004123</p> <p><a href="#">Ajouter à ma sélection</a> <a href="#">Détails de l'annonce</a></p>	 <p><b>RIXHEIM (68)</b> appartement / 3 pièce(s) <b>650 € /mois (4 263 FF)</b> Tel. agence : 03.89.36.02.40 Ref : L1348004065</p> <p><a href="#">Ajouter à ma sélection</a> <a href="#">Détails de l'annonce</a></p>

# Le marché locatif privé

dans la région mulhousienne en 2012



## En résumé ...

- ⊕ **8,3 euros /m2**  
c'est le niveau de loyer moyen d'un appartement dans la région mulhousienne (équivalent au niveau de loyer moyen pour le Haut Rhin)
- ⊕ **7.9 euros/m2**  
C'est le niveau de loyer moyen d'un appartement à Mulhouse
- ⊕ **Des ménages** locataires de plus en plus **fragilisés et sensibles** au risque de précarité énergétique
- ⊕ **Des parcs locatifs en concurrence :** neuf/ancien, équipés/non équipés, social/privé
- ⊕ **Un partenariat actif :** AURM - ADIL/ODH, agences immobilières



## Partenariat : une méthode efficace

### → La collaboration entre l'ODH68 et l'AURM

Pour sa 6ème année consécutive, l'ADIL/ODH 68 et l'AURM ont à nouveau mobilisé les agences immobilières pour analyser le marché locatif haut rhinois.

**Cette publication est un focus portant sur la région mulhousienne. Retrouvez la publication intégrale intitulée «le marché locatif privé dans le Haut Rhin en 2012» sur le site le l'ODH 68**

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

### → Une base statistique fiable grâce à un partenariat solide

Le fichier 2012 se compose de 1176 références de loyers pour la région mulhousienne. Il est exclusivement alimenté par les baux signés entre le 1er janvier et le 31 décembre 2012. L'Adresse a rejoint la 15aine d'agences immobilières qui participent régulièrement à la démarche de collecte des références de loyers.

## Chiffres Clés

# 1176

références collectées pour la région mulhousienne pour l'année 2012

# 15

agences immobilières de la région mulhousienne partenaires pour l'édition 2012

## Marché local 2012 : le ressenti des agents immobiliers

### → Concurrence neuf/ancien, privé/public

Le marché locatif local est plutôt détendu, notamment à Mulhouse. Néanmoins, le bas niveau des loyers dans le parc privé tend à une concurrence de plus en plus forte entre les logements privés et certains produits locatifs sociaux.

Avec la mise en application de la réglementation thermique 2012, le parc ancien non rénové sera à terme moins attractif en raison de son niveau de charges élevé (notamment de chauffage). Les locataires sont de plus en plus sensibles au diagnostic de performance énergétique (DPE) : les logements classés A, B ou C se louent nettement plus facilement.

### → Locataires fragilisés, parcours résidentiels freinés

La hausse des séparations et l'augmentation du chômage notamment, ont fragilisé les locataires. La constitution de dossiers se complique avec les problèmes de solvabilité des ménages locataires. Les impayés se font de plus en plus nombreux et concernent en premier lieu les charges. Ces deux dernières années, les dossiers de surendettement se sont multipliés.

Les propriétaires bailleurs s'inquiètent et se méfient : le recours à des assurances de loyers impayés est de plus en plus fréquent.

### → Moins d'accession, plus de location et plus de rotation

La frilosité des banques à accorder des crédits, les conditions restrictives à l'accession aidée à la propriété, profitent au marché locatif. Par ailleurs, l'évolution des modes de vie a modifié le comportement des locataires. Aujourd'hui il est presque exceptionnel qu'un locataire reste dans le même logement jusqu'à la fin de son bail. Mobilité professionnelle, évolutions familiales (...), expliquent ce phénomène.

### → Un logement sans travaux et équipé

La demande des locataires évolue. S'il y a une quinzaine d'années le propriétaire concédait deux mois de loyers pour que locataire puisse réaliser des travaux de tapisserie ou de peinture, ce n'est plus le cas aujourd'hui. La demande porte sur un logement sans travaux et équipé (cuisine notamment).

# Les loyers moyens selon la typologie des logements

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

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

## ➔ La périphérie plus chère que la ville centre

Le niveau des loyers augmente proportionnellement à l'éloignement de Mulhouse. Mulhouse est la commune où le niveau des loyers est le plus bas parmi les autres communes de la région mulhousienne, même si les différences entre les 16 quartiers mulhousiens sont marquées. C'est à Mulhouse que l'offre locative est la plus grande et porte beaucoup sur un parc de logements anciens.

### Surfaces moyennes par typologie de logements dans m2A:

- Studio/T1 : 26 m2**
- T2 : 47 m2**
- T3 : 66 m2**
- T4 : 88 m2**
- T5 et + : 116 m2**
- Maisons : 104 m2**

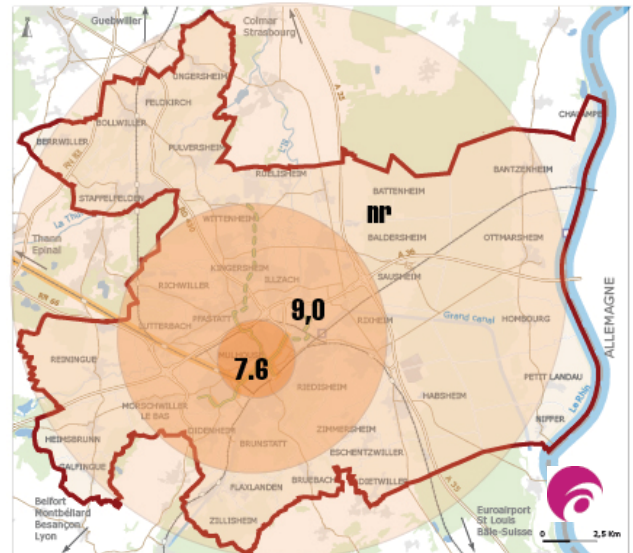
### Loyers moyens par typologie (en Euros/m2 surface habitable)

	T1 / Studio	T2	T3	T4	T5 ou plus
Mulhouse	11,3	8,6	7,4	6,5	6,6
1ère couronne	12,2	9,8	8,6	7,8	7,6
2ème couronne	-	-	8,8	-	-
Région mulhousienne	11,5	9,1	8,0	7,1	6,9

Source : enquête auprès des professionnels de l'immobilier  
Traitements et valorisation : AURM, 2013

## Loyers moyens des maisons

Niveau de loyer moyen pour la région mulhousienne: **8,5 euros/m<sup>2</sup>**  
Niveau de loyer moyen pour le Haut Rhin: **8.1 euro/m<sup>2</sup>**



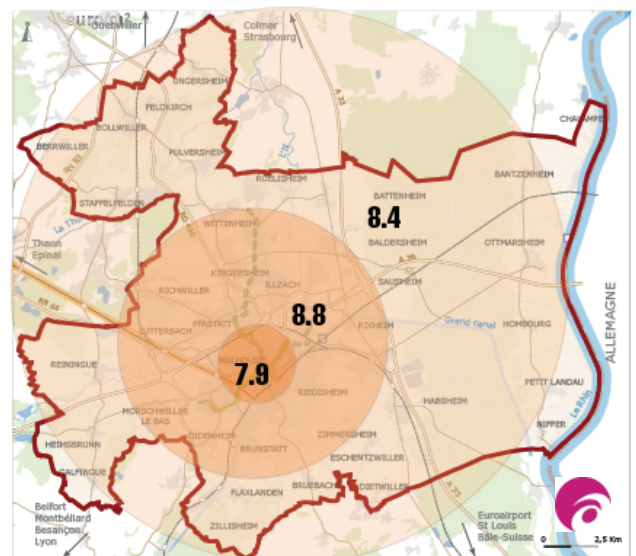
Source : enquête auprès des professionnels de l'immobilier  
Traitements et valorisation : AURM, 2013



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

## Loyers moyens des appartements

Niveau de loyer moyen pour la région mulhousienne: **8,3 euros/m<sup>2</sup>**  
Niveau de loyer moyen pour le Haut Rhin: **8.4 euros/m<sup>2</sup>**



Source : enquête auprès des professionnels de l'immobilier  
Traitements et valorisation : AURM, 2013

# Les loyers selon l'époque de construction du parc

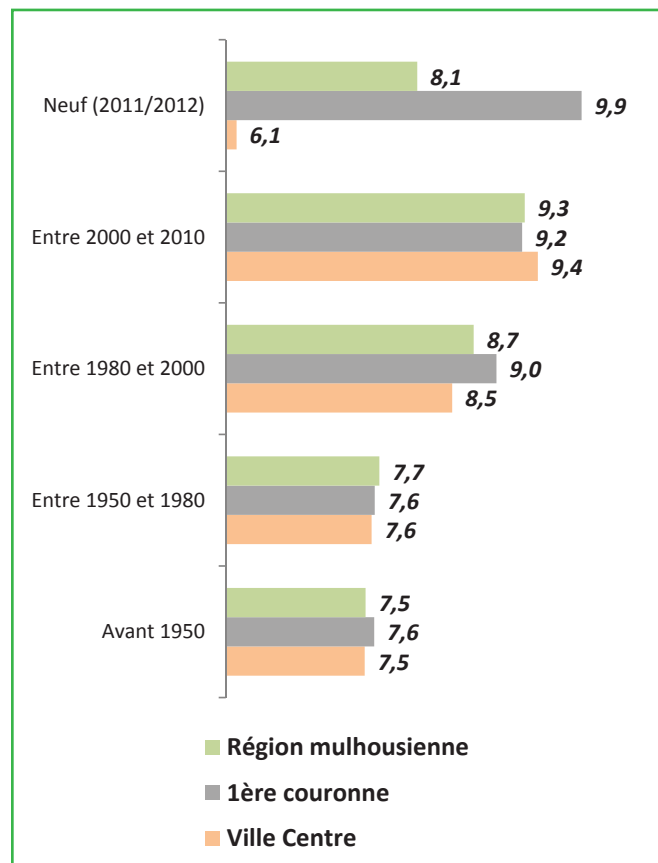
## ➔ Plus le logement est récent, plus son niveau de loyer est élevé

Logements mieux équipés, systèmes de chauffage plus performants, meilleure isolation, fiabilité des équipements ... sont autant d'éléments pouvant expliquer le différentiel de prix entre un logement récent et un logement ancien. Cette règle se vérifie sur l'échantillon 2012 dans les communes de la première couronne, mais pas à Mulhouse. Dans la ville centre, pour les 24 références de loyers provenant d'un logement neuf, le niveau moyen du loyer se situe à 6,1 euros/m<sup>2</sup>, soit le niveau de loyers le plus bas, toutes époques de construction confondues. Un état de fait qui s'explique par la conjonction de plusieurs facteurs:

- la localisation: une grande majorité des références portent sur les quartiers Franklin/Fridolin et Wolf/Wagner
- une partie des logements «neufs» correspondent à des réhabilitations lourdes du parc ancien
- la moitié des références concernent des grands logements dont le niveau de loyers moyens au m<sup>2</sup> de surface habitable est tendanciellement moins élevé.

*NB: le faible nombre de références sur la seconde couronne ne nous a pas permis de hiérarchiser les données en fonction de l'âge du parc.*

### Loyers moyens selon l'époque de construction du bâtiment (en Euros/m<sup>2</sup> surface habitable)



Source : enquête auprès des professionnels de l'immobilier  
Traitements et valorisation : AURM, 2013

# Les loyers selon l'équipement du logement

## ➔ Une cuisine équipée très recherchée

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

### Loyers moyens selon le type d'équipement du logement (en Euros/m<sup>2</sup> surface habitable)

	Parking ext.	Garage	Terrasse, balcon, jardin privatif	Cuisine équipée	Ascenseur
Mulhouse	8,2	7,5	7,8	8,6	8,2
1ère couronne	9,0	8,7	8,7	9,1	8,8
2ème couronne	8,2	8,2	8,5	8,5	-
Région mulhousienne	8,7	8,3	8,3	8,8	8,4

Source : enquête auprès des professionnels de l'immobilier  
Traitements et valorisation : AURM, 2013



# Energie et logements locatifs

**Situation géographique, surface, ou coup de cœur ... Parmi les raisons qui orientent l'achat ou la location, le mode de chauffage est de plus en plus considéré au vue de l'évolution du coût de l'énergie.**

## ⊕ Une sensibilité des locataires au DPE

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

*Seuls 5 logements loués en 2012 étaient classés en A: le nombre de références est trop faible pour en tirer des conclusions.*

## “ Quel mode de chauffage privilégié ?

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

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

	Collectif	Individuel
Mulhouse	7,2	8,2
1ère couronne	8,5	9,0
2ème couronne	-	8,4
Région mulhousienne	7,8	8,5

	Electricité	Fuel	Gaz
Mulhouse	9,4	6,8	7,4
1ère couronne	9,5	7,5	8,7
2ème couronne	8,1	8,6	8,7
Région mulhousienne	9,4	7,4	8,0

*Source : enquête auprès des professionnels  
Traitements et valorisation : AURM, 2013*

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



*Source : enquête auprès des professionnels de l'immobilier, Traitements et valorisation : AURM, 2013*

# ZOOM sur Mulhouse et ses quartiers

Juste avant Brest et Metz, la ville de Mulhouse est classée 32ème parmi les 34 villes françaises de plus de 100 000 habitants par rapport aux niveaux moyens des loyers. Une position qui fait d'elle une des grandes villes françaises la plus accessible financièrement aux locataires.



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

L'âge du logement, son niveau de réhabilitation, ses équipements sont des éléments qui, comme nous l'avons indiqué précédemment, influent sur le niveau de loyer. En revanche, les variations des prix moyens entre quartiers sont globalement assez faibles.

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

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

- **Coteaux:** le faible nombre de références (juste à la limite du seuil statistique des 10 unités) porte sur des logements en copropriété et de petite taille.

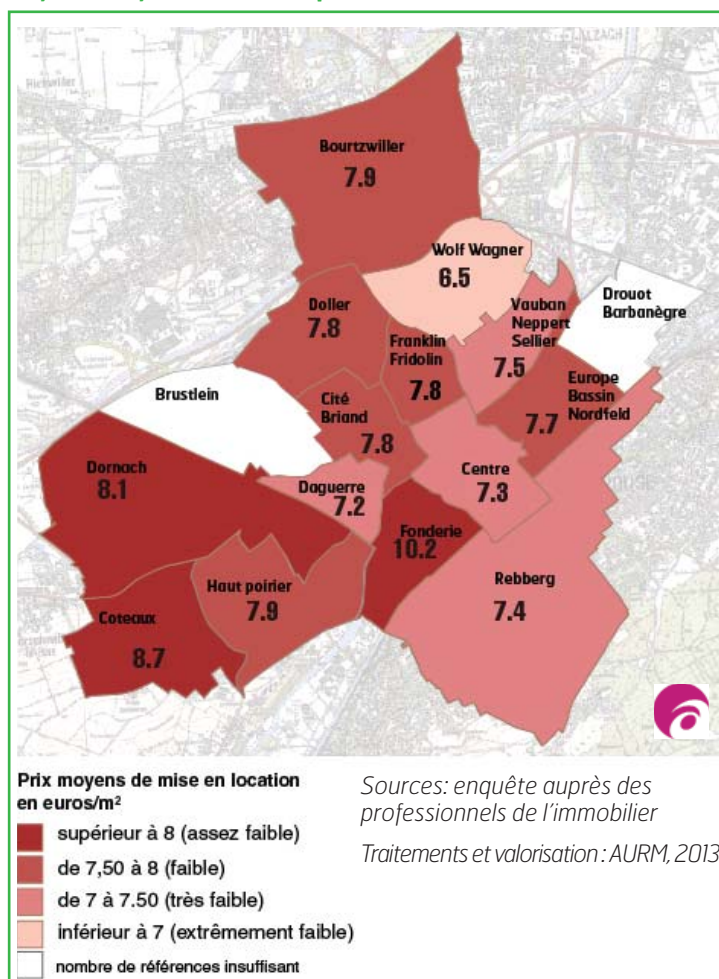
- **Rebberg:** ce quartier concentre essentiellement un parc de logements occupé par des propriétaires et des accédants à la propriété. Les références collectées concernent le bas rebberg, situation moins prisée.

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



Mulhouse attire aussi bien des investisseurs locaux que nationaux. Ils achètent des logements anciens pour les réhabiliter, le marché immobilier étant très abordable.

## Loyers moyens dans les quartiers de Mulhouse



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

	T1 / Studio	T2	T3	T4
Bassin Nordfeld	10,0	8,3	7,5	6,8
Bourtzwiller	-	-	-	-
Brustlein	-	-	-	-
Centre historique	11,4	9,0	7,8	5,4
Cité Briand	-	-	7,4	-
Coteaux	-	-	-	-
Daguerre	-	8,3	7,2	6,3
Doller	-	-	-	-
Dornach	-	-	7,8	-
Drouot Barbanègre	-	-	-	-
Fonderie	13,1	9,7	-	-
Franklin Fridolin	10,0	-	7,0	-
Haut-Poirier	-	-	-	-
Rebberg	-	8,2	7,3	-
Vauban Neppert Sellier	11,4	8,3	7,6	-
Wolf Wagner	-	-	-	-
Mulhouse	11,3	8,6	7,4	-

Source : enquête auprès des professionnels de l'immobilier  
Traitements et valorisation : AURM, 2013



[www.aurm.org](http://www.aurm.org)

## AURM

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

### Etude éditée et imprimée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

**Collecte des données** : Mme Rahime ARSLAN , stagiaire

**Traitement des données** : Nathalie SABY, statisticienne  
nathalie.saby@aurm.org - 03 69 77 60 73

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

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