



agence d'urbanisme de  
la région mulhousienne



# Le marché locatif privé

dans la région mulhousienne en 2015

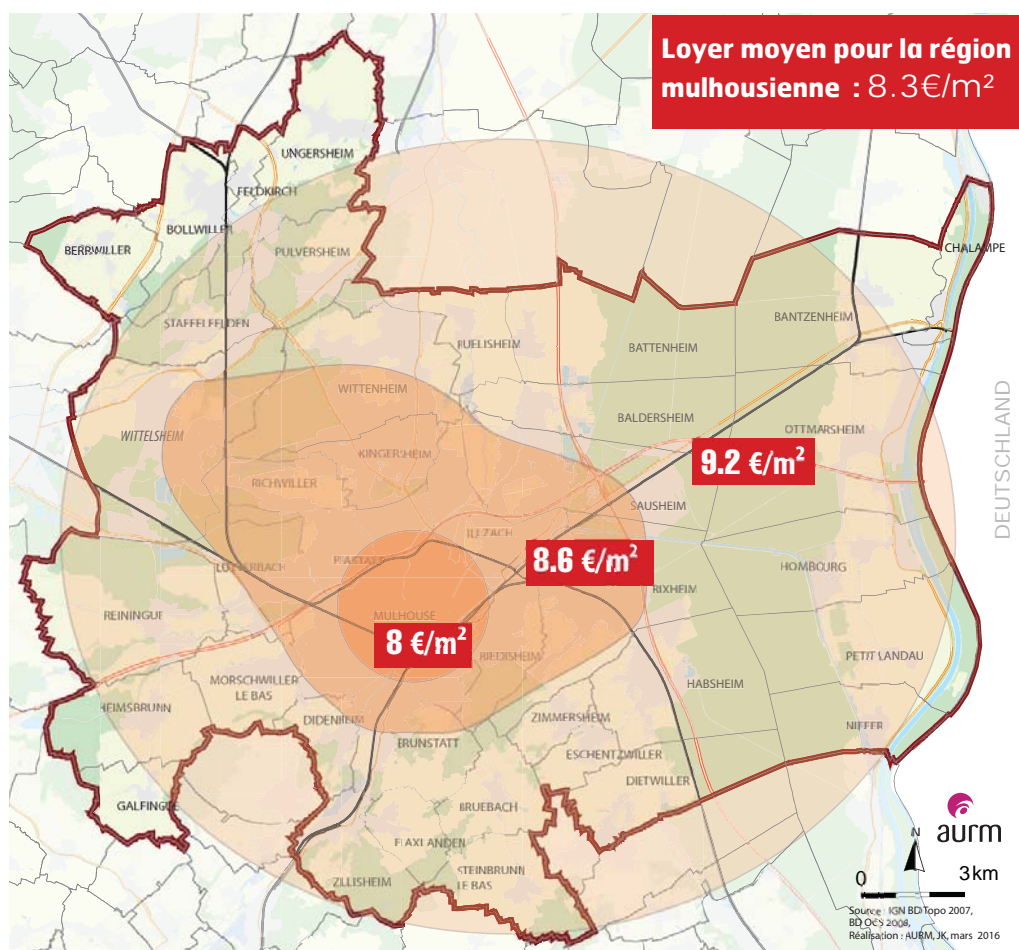




## En résumé ...

- ➔ **8,3€/m<sup>2</sup>**: c'est le niveau de loyer moyen d'un appartement dans la région mulhousienne (niveau de loyer moyen pour le Haut-Rhin : 8,6€/m<sup>2</sup>)
- ➔ **8€/m<sup>2</sup>**: c'est le niveau de loyer moyen d'un appartement à Mulhouse
- ➔ Une tendance à la baisse des loyers
- ➔ Davantage de locations et de rotations dans un marché toujours détendu
- ➔ Des ménages locataires de plus en plus fragilisés (solvabilité, précarité énergétique...)
- ➔ Hausse des impayés de charges ... et de loyers
- ➔ Plus grande sensibilité des locataires au DPE

### Loyers moyens des appartements en 2015



Source : enquête auprès des professionnels de l'immobilier  
Traitements et valorisation : AURM, 2015

## Éléments de méthode

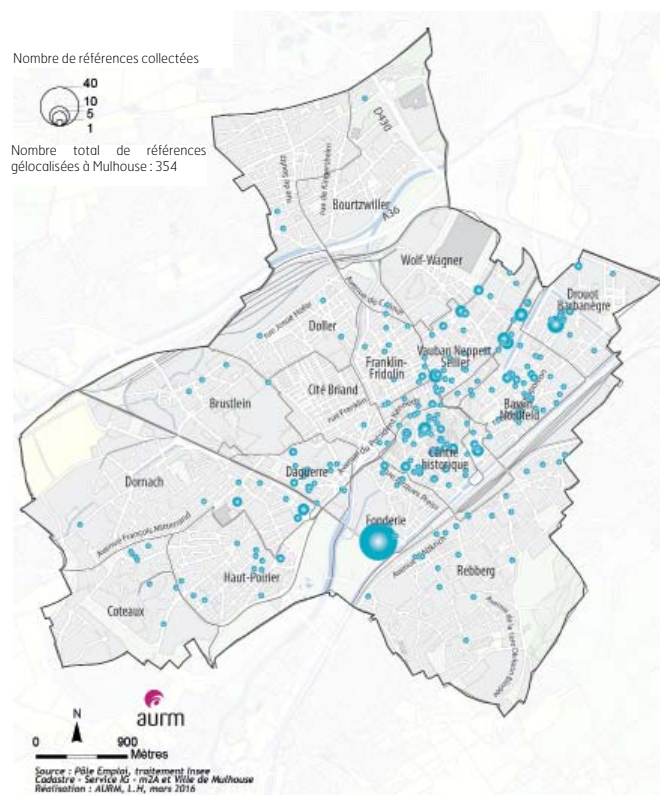
### ➔ Un échantillon quasiment identique chaque année en termes de typologie du parc enquêté

Les logements de **2 et 3 pièces représentent plus des 2/3 des logements loués** sur les 3 dernières années de l'enquête à Mulhouse comme pour l'ensemble de la région mulhousienne. En troisième position, on retrouve les petits logements (studios, une pièce). Les 4 et 5 pièces sont les moins bien représentés au sein de l'échantillon avec respectivement 12% et moins de 6% de l'échantillon 2015. Les maisons représentent 7% du panel. Ces ordres de grandeurs sont quasiment similaires sur les 3 dernières années.

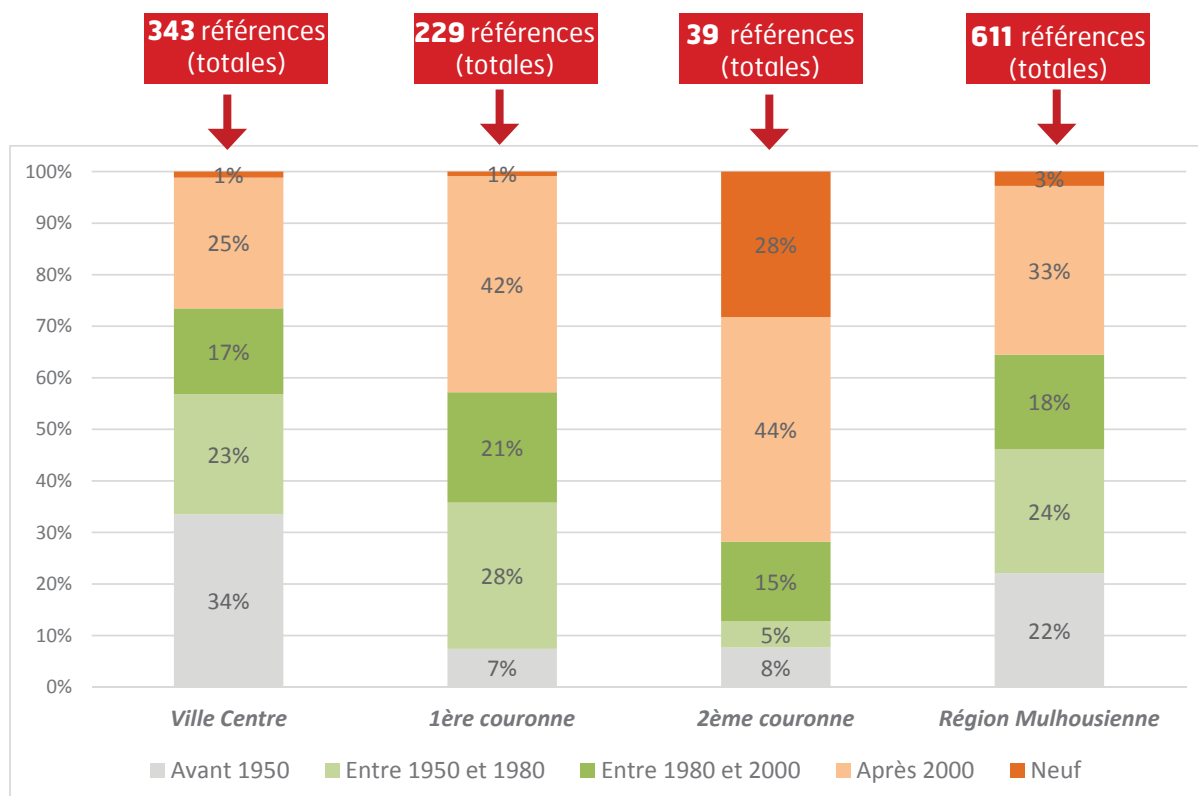
### ➔ Les échantillons diffèrent sur l'époque de construction du parc enquêté

La proportion de **logements construits avant les années 1980 est quasiment similaire sur les 3 dernières années et représente 40 à 45% du parc de logements enquêtés** chaque année. La part des logements construits après 2000 est nettement plus fluctuante et constitue un facteur d'explication de l'évolution des prix, dans la ville centre comme dans les autres territoires de la région mulhousienne.

### Géolocalisation des références de loyers collectées à Mulhouse



### Typologie de l'échantillon 2015 selon la tranche d'âge des logements



# Marché local 2015 : le ressenti des professionnels de l'immobilier

## ➔ Une baisse sensible des niveaux de loyers

Si elle ne peut pas être appréhendée par l'étude en elle-même en raison d'un échantillon statistique différent chaque année, les professionnels nous ont fait part de cette évolution. A Mulhouse, cette observation est ressentie depuis déjà quelques temps. Cette baisse s'explique en partie par l'**augmentation des charges**.

## ➔ Peu de logements neufs sur le marché de la location

L'effet du classement en zone B1 de Mulhouse ne se ressent pas encore sur le marché local. De manière générale, il y a **peu d'investisseurs dans le logement neuf** dans la région mulhousienne et par conséquent peu de locations proposées dans un parc récent. A l'inverse, les agents immobiliers confirment l'**intérêt toujours marqué pour l'investissement dans le parc ancien mulhousien**.

## ➔ Un marché encore globalement détendu

La frilosité des banques à accorder des crédits malgré des taux bas profite encore au marché locatif. Depuis 2012, la plupart des professionnels exerçant dans la région mulhousienne ressentent une **augmentation des locations dans le parc privé dans un marché toujours détendu** où l'offre est encore supérieure à la demande.

En 2015, les agents immobiliers ont mentionné la **hausse des rotations dans le parc locatif**. Cela signifie que le volume de «nouveaux locataires» reste stable mais que les ménages changent de logements de plus en plus souvent (sous l'effet de la précarité financière, l'évolution du contexte familial ou professionnel...)

## ➔ Recherche logement haut de gamme à Mulhouse

Les logements de deux et trois pièces sont les plus recherchés à la location ainsi que le produit plus rare de maison individuelle. Mais la **demande est également forte pour de grands logements à Mulhouse**. Il y a une **clientèle étrangère (suisse notamment) en quête de logements haut de gamme au centre ville** de la cité du Bollwerk. Cette demande spécifique porte sur les biens atypiques, des logements anciens rénovés ayant beaucoup de cachet et non des biens neufs.

## ➔ Une sensibilité au Diagnostic de Performance Energétique (DPE) toujours plus affirmée

Les locataires sont **de plus en plus soucieux de la consommation énergétique de leur logement**. Le DPE

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

## ➔ Des locataires de plus en plus fragilisés et des difficultés de gestion de plus en plus prégnantes

L'année 2015 se caractérise par une nouvelle **hausse des retards comme des impayés de loyers ainsi que des relances et des recours contentieux**. Un des professionnels présent met en évidence l'augmentation des travailleurs pauvres qui ne sont plus en capacité de payer leur loyer.

Pour se prémunir, les propriétaires bailleurs sollicitent de plus en plus des assurances privées, qui ont elles même des exigences (fourniture d'un contrat de travail, notamment). La GRL (Garantie des Risques Locatifs), dispositif de garantie des impayés de loyers, créé par l'Etat et Action Logement, a disparu le 31 décembre 2015 pour laisser place au dispositif VISALE. Une mesure qui selon les professionnels n'inciterait pas à la remise sur le marché de logements locatifs en raison d'une garantie ne portant que sur les 3 premières années du bail.



*Cuisine équipée, garage, balcon et terrasse mais également les travaux d'amélioration réalisés dans le logement sont des éléments importants pour les locataires.*



# Analyses des niveaux de loyers

## ➔ Les logements situés en périphérie sont généralement plus chers que ceux de la ville centre

Le niveau des loyers des appartements augmente proportionnellement à l'éloignement de Mulhouse de manière quasi similaire chaque année. Mulhouse est la commune où le niveau des loyers des appartements est le plus bas parmi les autres communes de la région mulhousienne, même si les différences entre les 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. Plus diffus et plus récent, le parc locatif situé en seconde couronne de l'agglomération, notamment, est plus cher.

En 2014, on comptabilise une quarantaine de références de maisons louées. Plus de la moitié d'entre elles sont situées dans la première couronne de Mulhouse, pour un prix moyen de 8,7 euros/m<sup>2</sup>.

## ➔ Plus le logement est grand, plus le loyer au m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> peut être jusqu'à plus de 50% plus élevé entre un studio et un 5 pièces.

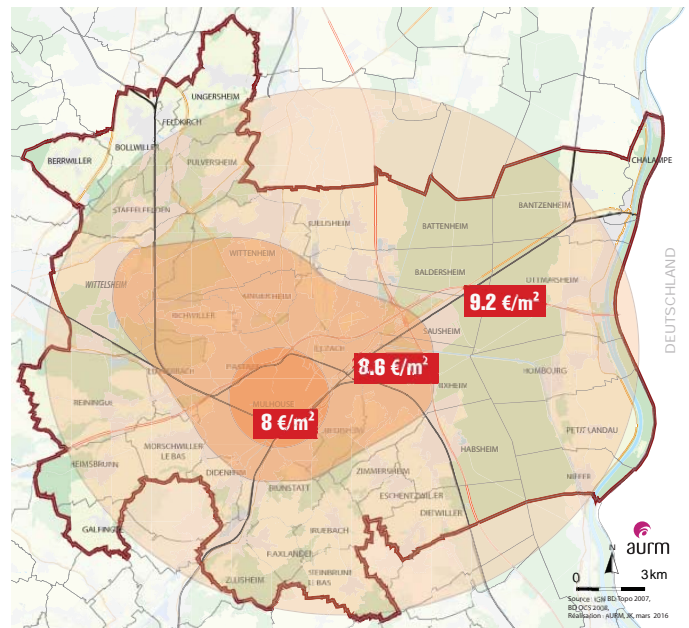
## ➔ Plus le logement est récent, plus son niveau de loyer est élevé

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 global de 2015.

**A Mulhouse peu de logements neufs ont été loués en 2015 :** une situation qui s'explique par la faible construction de logements neufs dans la ville centre ces dernières années.

Quel que soit le périmètre considéré, un logement disposant d'éléments de confort ou d'agrément se loue jusqu'à 20% plus cher qu'un logement qui n'en dispose pas.

## Loyers moyens des appartements en 2015



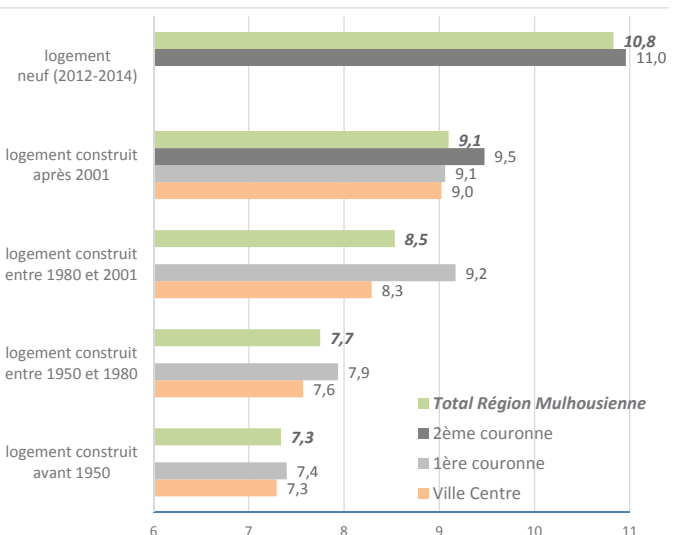
Source : enquête auprès des professionnels de l'immobilier  
Traitements et valorisation : AURM, 2016

## Loyers moyens par typologie en 2015 (en €/m<sup>2</sup> surface habitable)

	T1 / Studio	T2	T3	T4	T5 ou plus	Maison
Mulhouse	10,6	8,7	7,5	6,8	6,9	7,4
1ère couronne	11,9	9,4	8,6	7,3	7,7	8,7
2ème couronne	—	10,9	8,9	—	—	—
Région Mulhousienne	10,9	9,1	8,1	7,0	7,3	8,2

NB: le faible nombre de références sur la seconde couronne n'a pas permis de fiabiliser les données

## Loyers moyens selon l'âge du parc en 2015 (en €/m<sup>2</sup> surface habitable)

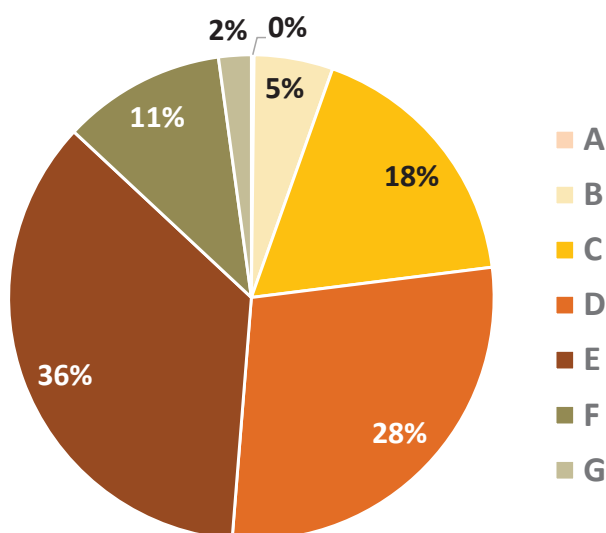


# Energie et logements locatifs

## ➔ Une sensibilité particulière des locataires aux charges de chauffage

Si le prix et la localisation sont déterminants, le classement énergétique du logement devient également un critère de choix. Les locataires sont de plus en plus sensibilisés aux problématiques de performance énergétique des logements et de plus en plus affectés par la vulnérabilité 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) ». Et il y a fort à penser que les coûts des énergies de chauffage seront toujours en hausse dans les prochaines années.

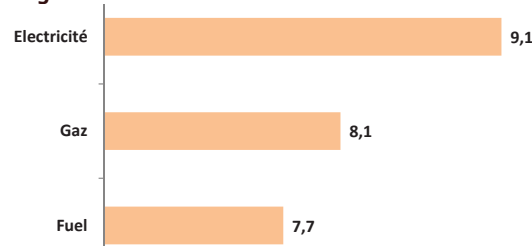
### Répartition de l'échantillon en fonction du classement énergétique des logements loués dans la région mulhousienne



Source : enquête auprès des professionnels  
Traitements et valorisation : AURM, 2015

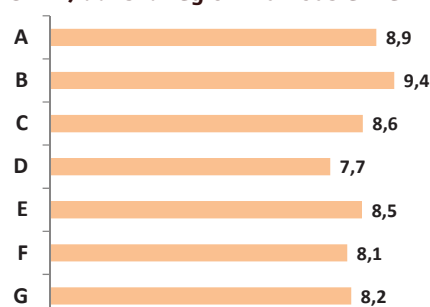
“ Lors de la table ronde du 29 mars 2016, un représentant de la FNAIM rappelait qu'« en raison de la hausse du public éligible, le plus grand concurrent du parc locatif privé est le parc locatif social. Or les bailleurs sociaux ont des moyens bien plus importants que les propriétaires bailleurs privés pour réaliser des travaux de rénovation et de mise aux normes énergétiques. Aussi, à court terme, se loger dans le parc social sera moins cher en loyer comme en charges. Le marché sera ainsi déséquilibré puisque le parc privé n'aura pas réussi à suivre ».

### Loyers moyens selon la source d'énergie (en €/m<sup>2</sup>) dans la région mulhousienne



Source : enquête auprès des professionnels, traitements et valorisation : AURM, 2015

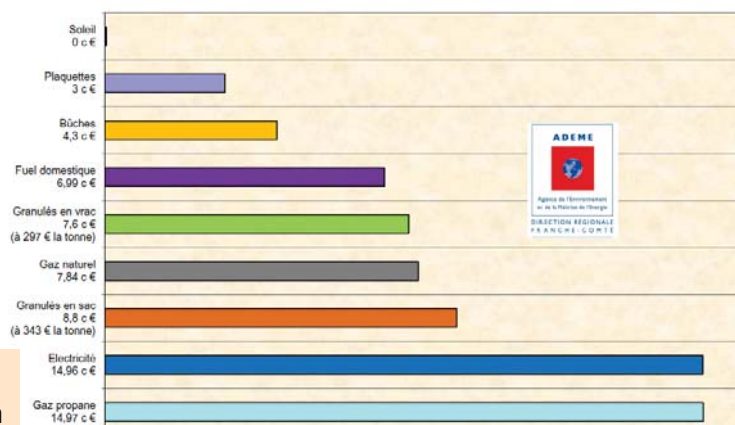
### Loyers moyens selon le Diagnostic de Performance Energétique (en €/m<sup>2</sup>) dans la région mulhousienne



Source : enquête auprès des professionnels, traitements et valorisation : AURM, 2015

### Prix des énergies à usage domestique en janvier 2016 en centimes d'euros TTC/kWh

(ne tenant pas compte du rendement des appareils produisant et émettant de la chaleur, sauf pour les systèmes à plaquettes, bûches et granulés)



### Prix des énergies pour l'utilisateur – Secteur de l'habitat – de 1973 à 2014

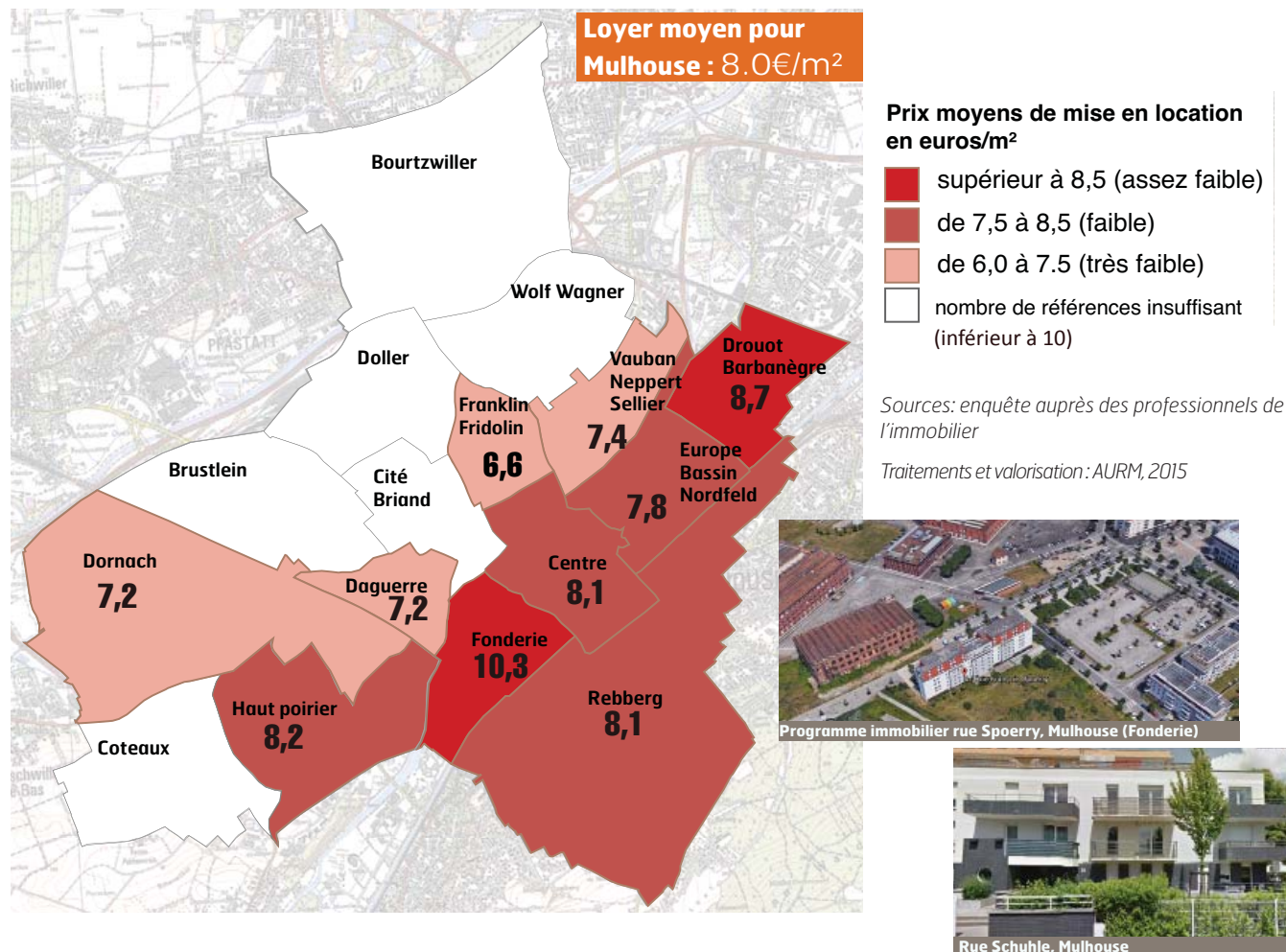
Éditeur : ADEME Franche-Comté

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution du prix des énergies à usage domestique (en centimes d'euros TTC courants par kilowattheure PCI)



# ZOOM sur Mulhouse et ses quartiers

## Loyers moyens dans les quartiers de Mulhouse en 2015



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

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. Éléments d'explication par quartier de Mulhouse :

- **Fonderie** : l'échantillon de références pour 2015 porte sur un **parc de logements composé à 93% de petits logements (1 et 2 pièces), localisés dans une résidence neuve située au 41 rue Spoerry**. Ce contexte explique le niveau de loyers assez élevé et ne rend pas compte d'une réalité vraisemblablement différente sur l'ensemble de ce quartier.

- **Centre** : la plus grande part des références collectées sont situées dans ce quartier (23%). Le **panel est composé d'un 1/3 de logements d'une pièce et 44% de 2-3 pièces**. 43% de l'échantillon se compose de logements construits entre 1950 et 1980.

- **Daguerre** : les références collectées portent essentiellement, **sur des logements 3 pièces** (58%) et des grands logements (27%) construits avant 1950 ou entre 1950 et 1980.

- **Wolf/Wagner, Bourzwiller, Coteaux** : ce sont des quartiers composés pour leur grande part d'un parc de logements sociaux, d'où moins/peu de références sur le parc privé.

- **Drouot/Barbanègre** : les références collectées concernent des logements construits les 15 dernières années situés rue Schule, Robert Simon et Pflimlin, quasiment exclusivement des 2 pièces.



- **Dornach** : Les références enregistrées concernent des logements situés rue du Chateau zu Rhein, rue de Didenheim, rue de Hirsingue. Il s'agit plutôt de grands logements situés dans le parc ancien qui sont ressortis de l'enquête. Ce quartier bénéficie d'une image très positive qui le rend attractif.
- **Rebberg** : les références enregistrées portent sur des logements de plus de 3 pièces (27% de logements de plus de 5 pièces). **Plus de la moitié des références collectées dans ce quartier concernent des logements anciens (61%) ou construits entre 1950 et 1980, dans le bas Rebberg**, secteur moins prisé à proximité immédiate de l'axe routier très passant de l'avenue d'Altkich, comme dans des secteurs plus prisés dans le Haut Rebberg
- **Cité/Briand, Franklin/Fridolin, Vauban/Neppert/Sellier** : ils constituent les quartiers anciens de Mulhouse où l'intervention publique et les opérations de renouvellement urbain (OPAH, ORI, ANRU) ont contribué à rénover le parc ancien de logements privés. Le panel de logements référencés touche quasiment toutes les tailles de logements (1 à 4 pièces).
- **Europe/Bassin/Nordfeld** : le panel est large (18% de l'échantillon total) et les 3/4 des logements sont des 2-3 pièces. Il y a une grande diversité en termes de période de construction du parc.

## Perspectives nationales : une baisse des loyers

La tendance se confirme. Les loyers sont en baisse en France. Toutes les villes grandes ou moyennes sont concernées par cette évolution. 1,4% à Nice, 2 à Nantes, plus de 3% à Paris. La raison est toute simple: les ménages achètent plus grâce à la baisse des taux d'intérêts. "Les taux d'intérêts ont beaucoup baissé. On est en moyenne sur du 1,5 à 2% donc les ménages se disent que c'est vraiment le moment d'acheter un bien immobilier et de ne plus être locataire". Une baisse de 0,8% sur les deux premiers mois de l'année qui confirme le chiffre de l'année 2015 autour de 1%. Et la baisse ne devrait pas s'arrêter en si bon chemin. Le parc locatif devrait encore gonfler dans les mois à venir. Les incitations fiscales dans ce type de construction sont nombreuses et attirent les investisseurs (Source : France TVinfo, 9 mars 2016)

Par ailleurs, il y a fort à penser que la modification des conditions d'attribution concernant le prêt à taux zéro (2016) encourage à court et moyen terme, l'accession à la propriété plutôt que la location.



### Etude éditée et imprimée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne,  
33 avenue de Colmar - 68200 MULHOUSE  
Tél. : 03 69 77 60 70 - Fax : 03 69 77 60 71  
Mai 2016

**Collecte des données** : Bahar TEMEL, assistante au chef de projet

**Traitement des données** : Nathalie Saby, statisticienne

**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.*

**La collaboration entre l'ADIL  
et l'AURM est effective depuis  
maintenant 9 ans**

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

