



Le marché locatif privé

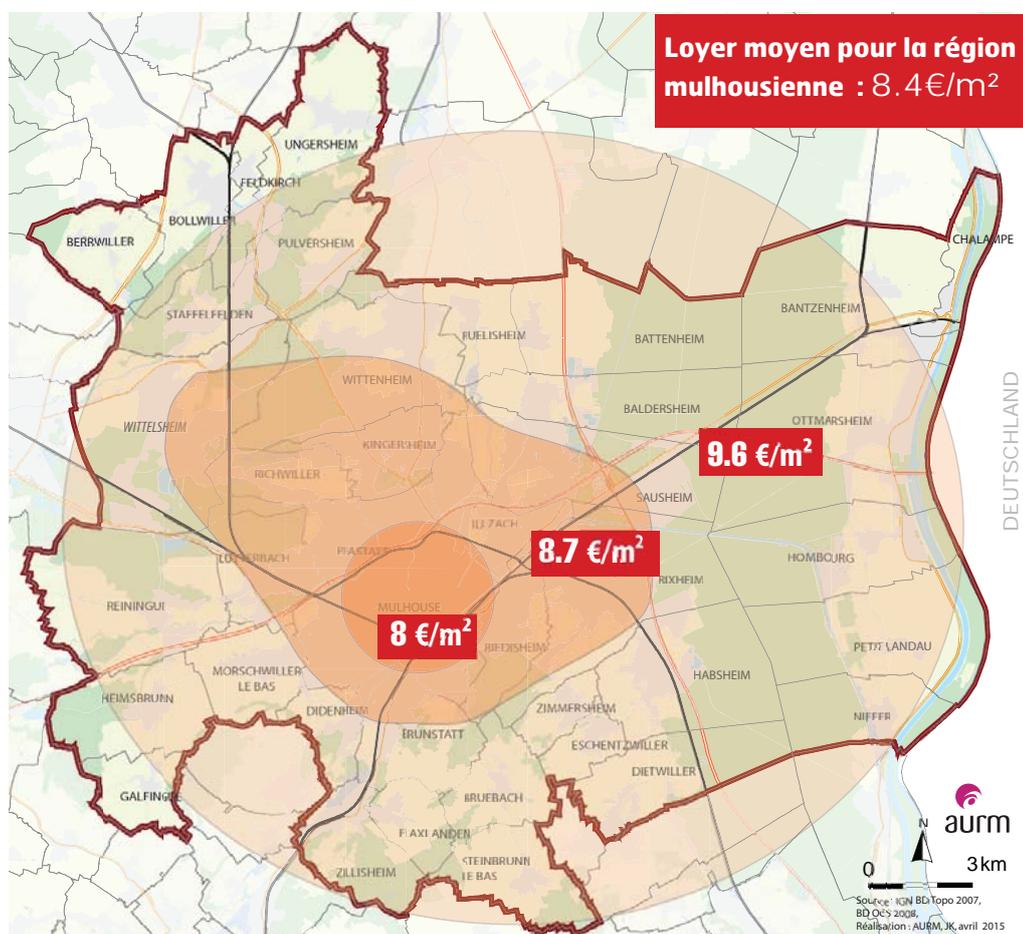
dans la région mulhousienne en 2014



En résumé ...

- ➔ **8,4€/m²**: c'est le niveau de loyer moyen d'un appartement dans la région mulhousienne (niveau de loyer moyen pour le Haut-Rhin : 8,6€/m²)
- ➔ **8,0€/m²**: c'est le niveau de loyer moyen d'un appartement à Mulhouse
- ➔ Davantage de locations 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 2014



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



Éléments de méthode

560 références collectées pour la région mulhousienne pour l'année 2014

10 agences immobilières de la région mulhousienne partenaires pour l'édition 2014

➔ Un échantillon quasiment identique chaque année en terme 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 13% et moins de 5%. Ces ordres de grandeurs sont quasiment similaires sur les 3 dernières années.

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

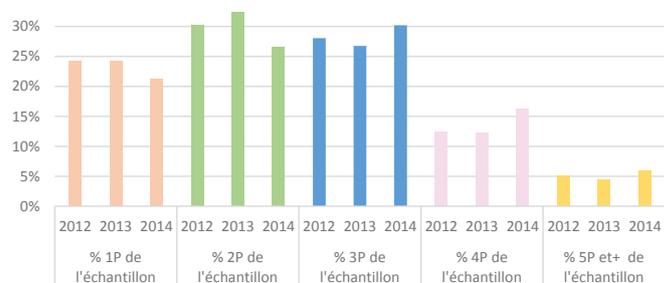
La proportion de **logements construits avant les années 1980** est quasiment similaire sur les 3 dernières années et représente **40 à 45% du parc de logements enquêtés** chaque année. La part des logements construits après 2000 est nettement plus fluctuante entre 2012 et 2014 et constitue un facteur d'explication de l'évolution des prix, dans la ville centre comme dans les autres territoires de la région mulhousienne.



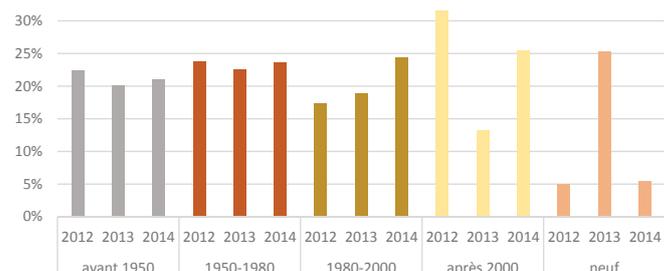
Région mulhousienne: typologie des échantillons 2012-2014 selon la taille des logements



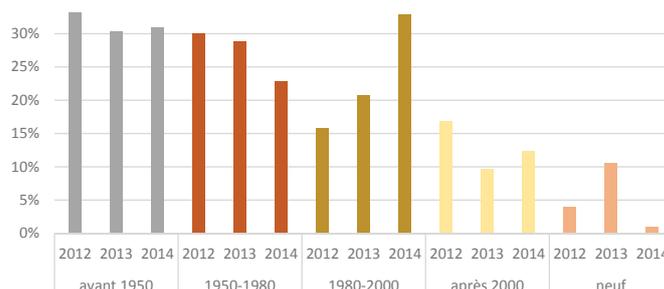
Mulhouse : typologie des échantillons 2012-2014 selon la taille des logements



Région mulhousienne: répartition des échantillons 2012-2014 selon l'âge du parc



Mulhouse : répartition des échantillons 2012-2014 selon l'âge du parc



Marché local 2014 : le ressenti des professionnels de l'immobilier

➔ Un volume de locations en hausse dans un marché encore détendu

La frilosité des banques à accorder des crédits, les conditions restrictives à l'accès à la propriété, profitent 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 toujours supérieure à la demande. Les logements de deux et trois pièces sont les plus recherchés à la location ainsi que le produit plus rare de maison individuelle.

➔ De plus en plus de locataires fragilisés

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 locataires négocient de plus en plus régulièrement le montant du loyer.

➔ Une hausse significative des impayés de loyers et de charges et une plus grande rotation dans le parc locatif

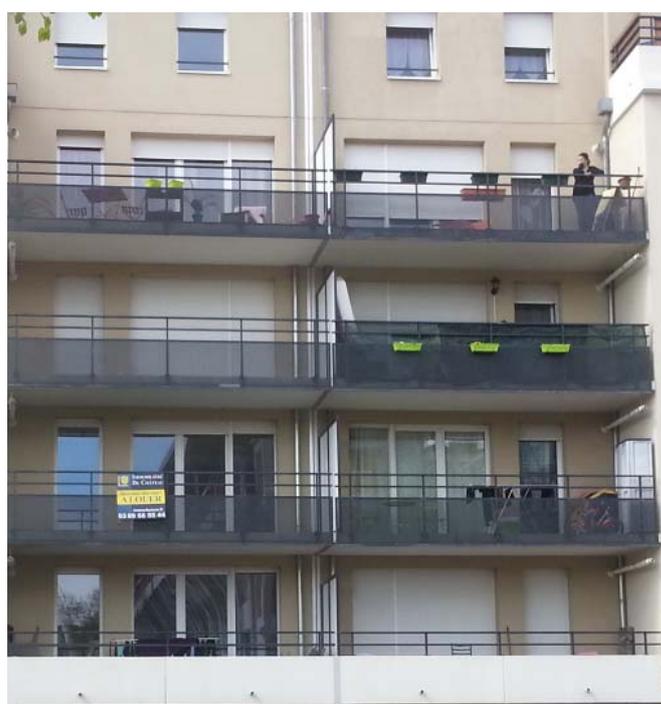
Le montant des charges (chauffage et électricité, le plus souvent) continue d'augmenter. Les **impayés** se font toujours plus nombreux mais ne concernent plus uniquement les charges. **De plus en plus de locataires éprouvent des difficultés à payer leur loyer.** Il en résulte un **taux de rotation dans le parc locatif de plus en plus élevé** : les locataires déménagent plus souvent dès lors qu'il trouvent un bien moins onéreux.

➔ Une sensibilité au Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) 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.

➔ Des locataires de plus en plus exigeants

La demande des locataires évolue. S'il y a une quinzaine d'années le propriétaire concédait deux mois de loyers pour que le locataire puisse réaliser des travaux, ce n'est plus le cas aujourd'hui. La demande porte sur un logement sans travaux et équipé (cuisine notamment). Les locataires, lorsqu'ils ont le choix, affichent une **préférence pour le parc neuf**, souvent mieux équipé (cuisine intégrée, stationnement, espace extérieur...) et offrant de meilleures performances énergétiques.



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 trentaine de références de maisons louées. Les 3/4 d'entre elles sont situées dans la première couronne de Mulhouse, pour un prix moyen de 8,32 euros/m².

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

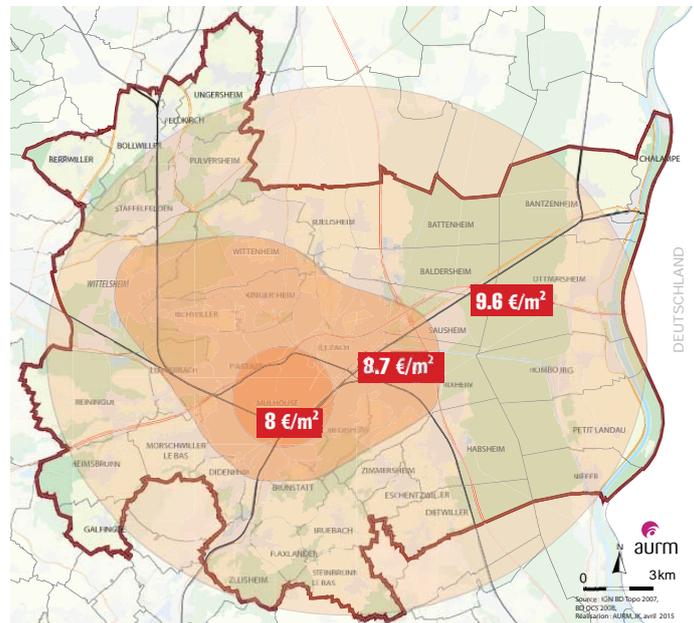
La règle de «plus un logement est grand, plus son loyer moyen diminue» s'applique à tous les territoires de la région mulhousienne. Pour un bailleur, le meilleur rapport locatif concerne les petites surfaces : le prix au m² peut être jusqu'à plus de 50% plus élevé entre un studio et un 5 pièces.

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 2014. On observe cependant une règle moins linéaire pour les logements loués à Mulhouse et dans la périphérie la plus proche de l'agglomération: les logements construits entre 2000 et 2013 seraient tendanciellement moins chers à la location que ceux construits entre 1980 et 2000. Mais beaucoup d'autres facteurs entrent dans la composition d'un prix (localisation, proximité des services, équipements, transports, niveau d'équipement.....). **A Mulhouse peu de logements neufs ont été loués en 2014:** cette situation 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 2014



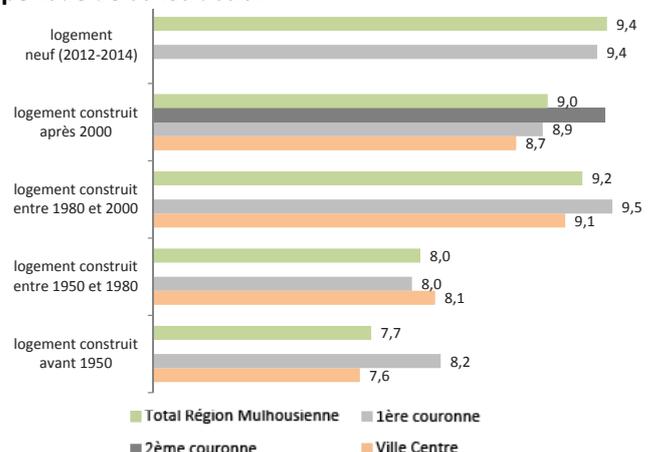
Source : enquête auprès des professionnels de l'immobilier
Traitements et valorisation : AURM, 2015

Loyers moyens par typologie en 2014 (en €/m² surface habitable)

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

NB: le faible nombre de références sur la seconde couronne et sur les maisons à Mulhouse, n'a pas permis de fiabiliser les données

Prix moyen des logements loués en 2014 en fonction de la période de construction





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.

L'analyse de l'enquête montre que les logements classés G ont un prix quasi équivalent aux logements de catégorie A. En réalité, sur les 19 références de logements de catégorie G loués en 2014, la moitié sont des studios situés dans le parc ancien des communes de Brunstatt et Kingersheim.

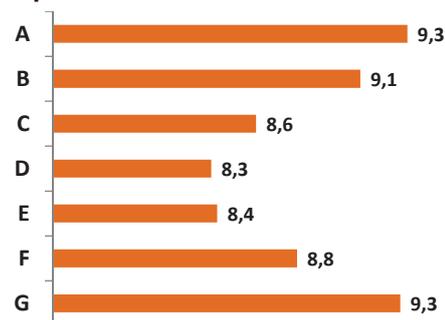
Loyers moyens par type de chauffage (en €/m²)

	collectif	individuel
Mulhouse	8,1	8,2
1ère couronne	8,2	8,8
2ème couronne	9,4	8,6
Total région mulhousienne	8,2	8,5

Loyers moyens selon la source d'énergie (en €/m²)

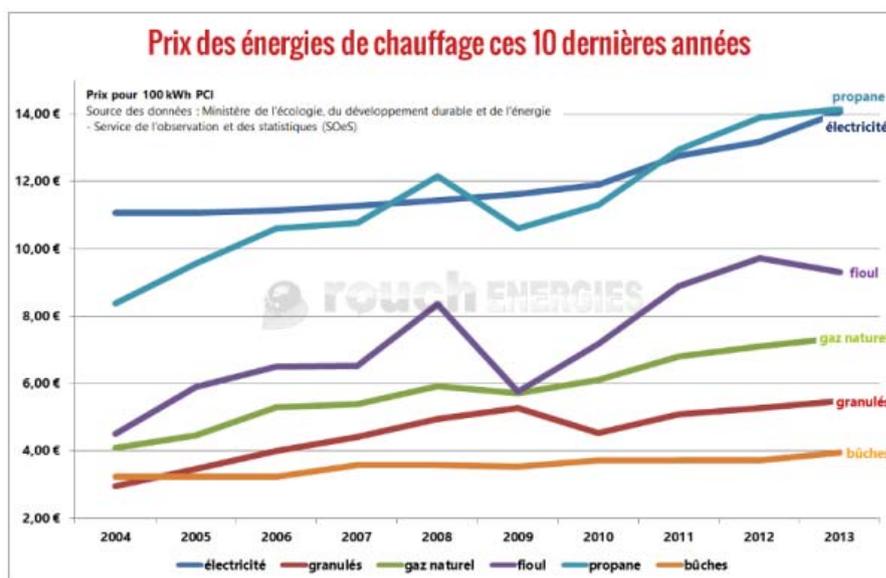


Loyers moyens selon le Diagnostic de Performance Energétique (en €/m²)



Source : enquête auprès des professionnels
Traitements et valorisation : AURM, 2014

9,5€/m² : c'est le niveau de loyer moyen d'un logement ayant le label BBC loué dans la région mulhousienne en 2014 (vingtaine de références)





ZOOM sur Mulhouse et ses quartiers

Avec St Etienne et Brest, la ville de Mulhouse reste en 2014, une des villes les moins chères de France pour se loger dans le parc locatif (source: Clameur)

➔ 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 2014 porte sur un **parc de logements assez hétérogène** du point de vue de la taille. Un grand nombre de logements loués sont situés rue des jardiniers dans un **ensemble immobilier nouvellement réhabilité**.

- **Centre** : une grande partie des références collectées sont situées dans ce quartier. Le **panel est large et diversifié** tant en typologies de logements qu'en taille et âge du parc.

- **Daguerre** : les références collectées ne portent quasiment **que sur des logements 3 pièces** construits avant 1950 ou entre 1950 et 1980.

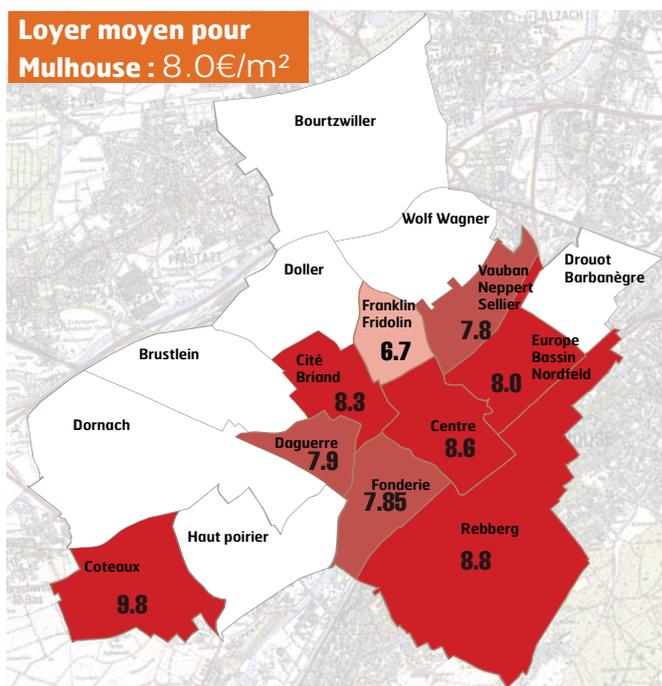
- **Wolf/Wagner, Drouot, Barbanègre et Bourtzwiller** : ce sont des quartiers composés pour leur grande part d'un parc de logements sociaux, d'où moins/peu de références sur le parc privé.

- **Dornach** : Le panel, insuffisant statistiquement, est diversifié matière d'âge du parc et porte tendanciellement sur de plus grands logements. Ce quartier bénéficie d'une image très positive, ce qui le rend plus attractif.

- **Coteaux** : l'échantillon obtenu lors de l'enquête 2014 porte majoritairement sur des **logements construits entre la rue Mathias Grunewald et la rue de Belfort**, à proximité du quartier de Dornach. Il se compose d'une forte proportion de petits logements.

- **Rebberg** : les références enregistrées portent sur des logements de taille diversifiée (2 au 5 pièces, maisons). **La moitié des références collectées dans ce quartier concernent des logements construits dans les années 1980-1990 dans le bas Rebberg**, secteur moins prisé à proximité immédiate de l'axe routier très passant de l'avenue d'Altkich. Cette situation peut favoriser des loyers moins élevés. L'autre moitié concerne des logements plus diffus dans le Haut Rebberg

Loyers moyens dans les quartiers de Mulhouse en 2014



Prix moyens de mise en location en euros/m²

- supérieur à 8,0 (assez faible)
- de 7,5 à 8,0 (faible)
- de 6,0 à 7,5 (très faible)
- nombre de références insuffisant

Sources: enquête auprès des professionnels de l'immobilier
Traitements et valorisation: AURM, 2014

- **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 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 et diversifié en typologies de logements, tant en taille qu'en âge du parc.

“ Lors de la table ronde du 16 avril 2015, le syndicat des propriétaires et copropriétaires de Mulhouse et environs rappelait qu'une «**partie des locations dans l'ancien à Mulhouse, échappe aux agences et se fait de particuliers à particuliers**».



La collaboration entre l'ODH68 et l'AURM est effective depuis maintenant 8 ans

Cette publication est un focus portant sur la région mulhousienne. Retrouvez la publication intégrale intitulée «le marché locatif privé dans le Haut Rhin en 2014 » sur le site le l'ODH 68



Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne,
Avril 2015

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.

AURM

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