



agence d'urbanisme de
la région mulhousienne



Le marché locatif privé en 2021

dans l'agglomération mulhousienne

SOMMAIRE



Préambule	2
A retenir.....	3
Le ressenti des professionnels.....	3
La typologie de l'échantillon	5
Le niveau des loyers	6
Mulhouse : analyse par quartiers	7
Les caractéristiques énergétiques	10
Le niveau d'équipement	11



A Mulhouse, un marché immobilier dynamique en 2021

Enquête 2021 : contexte

Chaque année, depuis plus de 10 ans, une analyse du marché locatif privé dans l'agglomération mulhousienne est réalisée. Elle résulte d'une enquête menée en partenariat avec l'ADIL68 à l'échelle départementale.

Les agences immobilières sont sollicitées pour transmettre les caractéristiques des logements loués dans le courant de l'année (contrats de location signés entre janvier et décembre 2021). Les informations recueillies sont autant quantitatives que qualitatives. Elles ne sont pas exhaustives, mais permettent de relever les tendances du marché locatif privé et d'échanger avec les professionnels du secteur.

L'année précédente a été marquée par la crise sanitaire et deux confinements qui avaient rendus difficiles l'exercice de l'analyse des loyers. Il avait été plus difficile de collecter des références et le volume de celles-ci était moins élevés que celui des années passées. Cette année 2021 encore s'est poursuivie la crise sanitaire mais les contraintes pour les agences ont été, à bien des égards, amoindries. Une nette reprise d'activité a été constatée autant sur le marché de la location qu'en pratique, pour les agences pouvant de nouveau faire des visites sur place tout en respectant les consignes sanitaires.

La poursuite de la hausse des loyers dans l'agglomération mulhousienne

Déjà observée sur les deux années précédentes, cette tendance à la hausse des prix des logements loués tend à se confirmer et ce, malgré la situation sanitaire actuelle et la difficulté particulière de l'année précédente à obtenir un échantillon conséquent lié aux confinements.

Cette tendance est confirmée par les agences rencontrées. En 2021, les prix moyens de location dans le parc de logements privés ont globalement augmenté avec une nette hausse des loyers en 1ère et 2ème couronne. Comme cela a été précisé dans l'analyse de l'année précédente, cette hausse conséquente, notamment en 2ème couronne, peut s'expliquer par l'échantillon réduit des références en 2021 sur ce territoire.

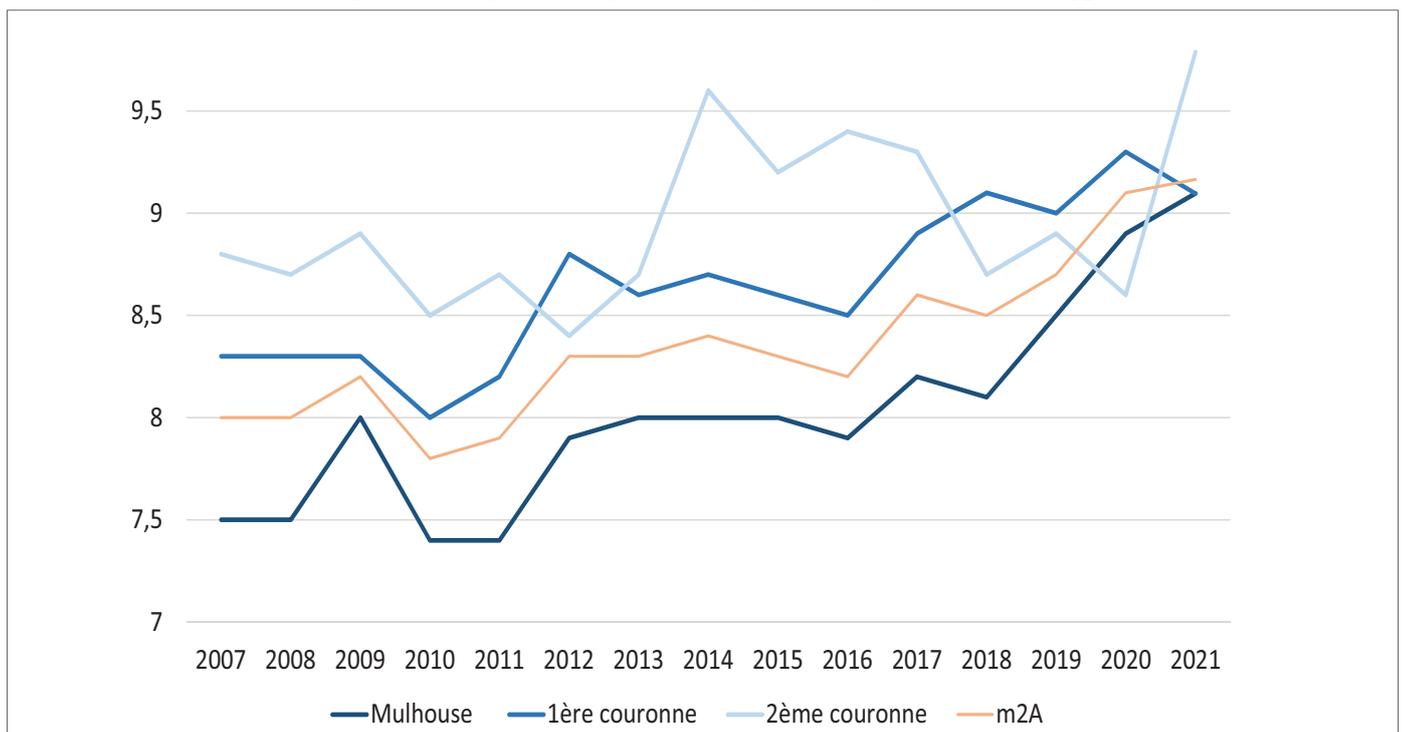
Rentabilité immobilière : Quand Mulhouse vaut le coup!

D'après une étude menée par SeLoger.com en 2020, Mulhouse a été classé dans le Top 10 des villes les plus rentables pour investir dans l'immobilier.

- rentabilité nette de 4,7%
- hausse de la tension locative de 128%

Source: SeLoger.com - Xavier Beurieux 31 août 2020

Prix moyens en euros/m² des logements enquêtés chaque année depuis 2007, par territoire de l'agglomération mulhousienne



N.B.: Evolution indicative - interprétation à nuancer car l'échantillon est différent chaque année



Ressenti des professionnels de l'immobilier

- Reprise d'activité forte après la crise sanitaire
- Jeunes actifs, un profil dominant chaque année
- Une proportion de locataires qui rencontrent des difficultés financières
- Vers le développement de nouveaux formats (visites virtuelles ?...)

Typologie de l'échantillon

- Un marché locatif à forte représentativité des logements de plus de 15 ans
- T2 et T3 plébiscités par les locataires de l'agglomération
- La taille des logements proposés à la location en périphérie est plus importante que celle du centre-ville

Niveau des loyers

- 9,2 €/m² est le niveau de loyer d'un appartement non meublé loué en 2021 dans l'agglomération
- 9,1 €/m² est le niveau de loyer d'un appartement non meublé loué en 2021 à Mulhouse mais les prix moyens sont différents en fonction des quartiers
- Un niveau de loyer plus élevé en 2ème couronne (10,0 €/m²)

Analyse des quartiers de Mulhouse

- La situation géographique des logements mis en location à Mulhouse influence le niveau de loyer
- Les logements de plus de 15 ans sont plus proposés à la location sur le marché locatif mulhousien

Caractéristiques énergétiques

- Un mode de chauffage essentiellement individuel
- Le chauffage électrique, plus cher que le chauffage au gaz
- Un parc locatif qui concerne fortement des biens à étiquettes énergétiques allant de C à F

Niveau d'équipement

- L'espace extérieur et la cuisine équipée sont les équipements les plus recherchés par les locataires
- La majorité des logements loués dans le centre-ville ne disposent pas de possibilités de stationnement
- Une offre de logements meublés à Mulhouse

Le ressenti des professionnels de l'immobilier



Lors de la collecte des références de loyers dans les agences immobilières, les échanges ont permis de formaliser le volet plus qualitatif de l'enquête au-delà des chiffres.

➔ Une année de reprise après les confinements

Dans le cadre de la collecte, les professionnels de l'immobilier ont constaté une **nette reprise de l'activité** en 2021 par rapport à l'année précédente.

Certaines agences ont remarqué une saisonnalité beaucoup moins marquée par rapport aux années hors covid. En général, la période de location débutait en mai et se terminait fin septembre. La période d'activité 2021 a commencé plus tôt et a duré plus longtemps, avec de nombreux lots à gérer.

➔ Les jeunes actifs, un profil de locataires récurrent d'années en années

Les profils des demandeurs de locations sur m2A sont variés. Les demandeurs sont principalement des **familles et jeunes actifs**. Ceux recherchant de grandes superficies se tournent généralement vers le parc ancien et, lorsque c'est possible, en logement individuel.

Les agences ont observé une **majorité de demandes venant de jeunes actifs, agés de 25 à 30 ans et de jeunes couples, principalement sur Mulhouse**. Après la période de crise sanitaire de 2020, les agences ont pu observer une petite reprise de la location étudiante, avec quelques colocations en T3 à Mulhouse.

Les professionnels rencontrent aussi des **profils parfois en difficulté** qui pourraient prétendre à du logement social, mais, faute d'offre en logements sociaux disponible, se retrouvent à faire des démarches auprès des agences.

➔ Les logements de 2 et 3 pièces plébiscités

A l'instar des années précédentes, les logements toujours privilégiés dans le secteur de m2A sont les T2 et T3, particulièrement à Mulhouse et dans les communes de la première couronne. Les agences ont rentré également de plus en plus de biens comme les studios et les T1. Les studios meublés restent attractifs lors des périodes de rentrée scolaire pour les étudiants notamment. Les colocations restent peu demandées par le public qui s'adresse aux agences. Les logements individuels et les maisons sont des biens particulièrement recherchés en dehors de Mulhouse mais il y a peu d'offres et ces biens sont loués très rapidement.

D'après les agences, les critères recherchés sont principalement :

- un espace vert mais surtout un espace extérieur (terrasse/balcon) depuis les confinements,
- une cuisine équipée,
- un logement neuf, même si les demandeurs restent souples sur ce point

Les critères importants à la location



Espace extérieur



Cuisine



Logement neuf



Galerie photo (7)

Appartement 5 pièces à louer

Dans un secteur convoité, Nouveaux Bassins, spacieux 5 pièces comprenant entrée, salon-séjour 3 chambres, 2 salles de bains, cuisine équipée, GARAGE et 2 BALCONS. Chauffage individuel électrique. Classe énergie D.

1115 € / mois CC

Départ avec frais d'entrée en 3 fois sans frais (*)

70 AVENUE ROBERT SCHUMAN
MULHOUSE 68100
115,86 m²

Exemple d'appartement à louer à Mulhouse sur le site de Foncia, mettant en avant les espaces extérieurs

➔ Visites virtuelles en augmentation depuis la crise sanitaire

Pendant la période de crise sanitaire, les agences immobilières ont été contraintes à ne plus faire de visites de biens sur place, durant les confinements. Pour s'adapter à cette contrainte, certaines agences ont **développé des outils pour réaliser des visites en visioconférence ou des visites virtuelles**. Au troisième confinement, les agences ont pu maintenir des visites sur place tout en respectant les conditions d'hygiène. Malgré cela, certaines agences ont maintenu le principe des visites virtuelles sur leur site. Cette méthode se pratique plus facilement sur des petites surfaces comme les studios ou les T1.

Le ressenti des professionnels de l'immobilier

→ La mobilisation de nouveaux outils de recouvrement face à l'augmentation des difficultés financières

A l'instar de l'analyse de l'année précédente, le ressenti des agences est contrasté : certaines ont constaté une augmentation des impayés, d'autres non.

Ce qui s'est ressenti notamment cette année, parfois plus fortement, c'est le **changement de situation rapide des locataires**. Une agence interrogée a été confrontée à la dégradation fulgurante de la situation de locataires se retrouvant en difficulté financière au bout de 6 mois, notamment en raison de la perte d'emploi.

La hausse des difficultés financières des ménages oblige les agences à revoir leur moyen de mettre à disposition les logements en location, sans mettre à mal la sécurité financière des propriétaires privés.

Ainsi, des agences ont précisé recommander l'utilisation de la garantie visale de l'Etat, qui est de plus en plus acceptée par les propriétaires. D'autres agences ont mis en place des assurances impayées de loyers que les propriétaires peuvent souscrire et qui est développé par les agences.



A l'avenir il conviendra de développer des solutions pour faire face aux impayés qui augmentent chaque année et qui constituent une véritable problématique pour les propriétaires bailleurs mais également les locataires : (garantie de loyers inversée, courtiers ...)



→ Des propriétaires en attente sur la rénovation de leurs biens

Depuis la loi Climat et Résilience, les logements classés avec un DPE reflétant une forte consommation énergétique (F & G), ne pourront plus être proposés à la location à court terme. De ce fait, dans le parc locatif de m2A, une certaine proportion de logements sortiront du marché, à moins que les propriétaires y réalisent les travaux de rénovation. Des agences ont commencé à faire preuve de pédagogie dans ce cadre-là pour informer les propriétaires des nouvelles exigences législatives. En revanche pour le moment, il semblerait que la prise de conscience des enjeux soit faible. Le DPE (diagnostic de performance énergétique), qui est obligatoirement délivré par un propriétaire à l'information de son locataire, intéresse les locataires: le classement leur permet d'amoinrir le coût des charges d'électricité ou de gaz.



Logements loués au centre ville de Mulhouse



Logements loués rue des vallons à Brunstatt-Didenheim

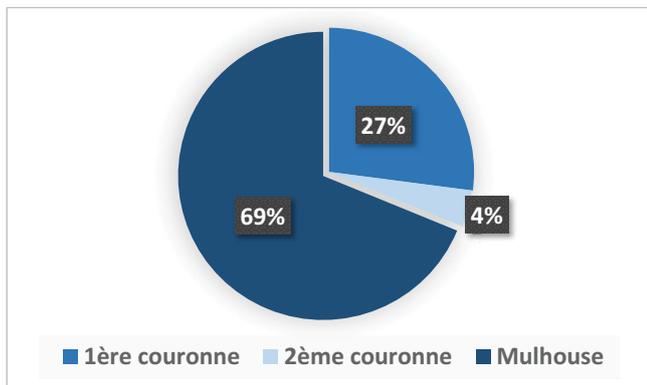
La typologie de l'échantillon

L'enquête sur le marché locatif privé dans l'agglomération mulhousienne, s'est intéressée aux logements loués entre le 1er janvier et le 31 décembre 2021. Au total, 581 références de loyers ont été collectées dans l'agglomération mulhousienne avec la participation de nombreuses agences immobilières. Ces données nous permettent de décrire les logements loués en fonction de leurs différentes caractéristiques et de leur situation géographique.

Mulhouse, "plaquette tournante" du marché immobilier privé dans la m2A.

69% des références collectées à l'issu de cette enquête sont situées à Mulhouse, ce qui correspond à 399 références réparties dans les quartiers de la ville. La première couronne de l'agglomération enregistre 157 références et la seconde 24.

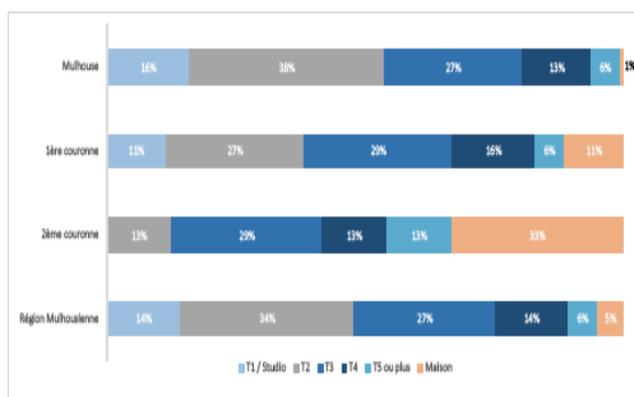
Part des références de loyers loués en 2021 par territoire



Les T2 et T3 plébiscités par les locataires dans l'agglomération

La demande de logements de 2 et 3 pièces est plus importante que celle des unes pièce/studio dans l'agglomération. Cette typologie de logements reflète bien la totalité du parc : ces logements sont numériquement les plus nombreux sur le territoire. La 2ème couronne se caractérise par son offre plus élevé de maisons contrairement à Mulhouse où la mise en location de maisons est très faible. Plus on s'éloigne du centre-ville, plus la taille des logements proposés à la location augmente.

Taille des logements loués en 2021: répartition par territoire



Globalement, la surface moyenne totale des logements enquêtés à Mulhouse reste nettement inférieure à celle de la 1ère couronne et de la deuxième couronne. Le caractère urbain ainsi que la croissance de la population étudiante à Mulhouse sont notamment l'un des principaux facteurs explicatifs de ce fait.

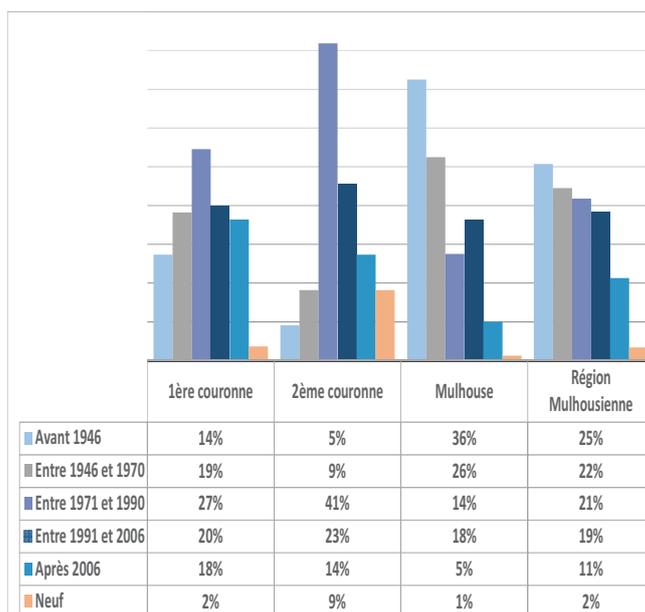
Surface moyenne des logements enquêtés en m² en 2021

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Maison	Moyenne totale
1ère couronne	19	49	69	83	176	99	70
2ème couronne	0	56	71	85	115	120	92
Mulhouse	25	46	65	85	124	83	54

Un marché locatif qui concerne fortement des logements de plus de 15 ans

88% des logements enquêtés dans l'agglomération ont été construits entre 1946 et 2006. 12% ont moins de 15 ans, 2% sont des logements neufs. La 1ère couronne et Mulhouse regroupent l'essentiel des logements anciens du parc locatif de m2A. En 2ème couronne, avec seulement 24 références collectées, on retrouve un parc relativement mixte avec très peu de logements construits avant 1946 (5%) mais une part importante de logements construits entre 1971 et 1990.

Part des logements loués en 2021 par date de construction



Le niveau des loyers

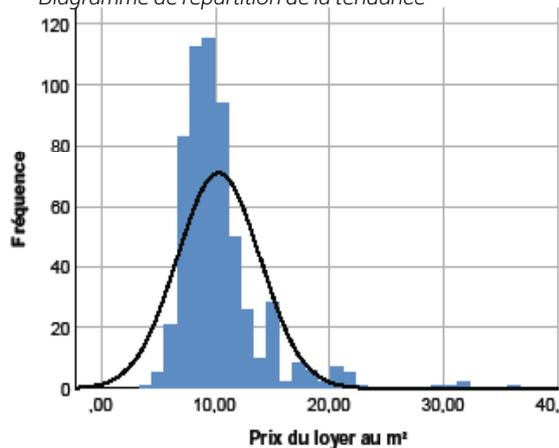
Le montant du loyer est influencé par plusieurs critères notamment la localisation, les caractéristiques du bien et la taille du logement. Afin d'éviter la question de volatilité du loyer moyen et approcher une analyse plus réaliste du parc locatif, l'indicateur du niveau de loyer s'appuiera sur la médiane. Le loyer médian enregistré dans l'agglomération pour cette année 2021 s'élève à 9,2 €/m². Mulhouse, la 1ère couronne et la 2ème couronne s'affichent respectivement à 9.1 €/m², 9.3 €/m² et 10 €/m².

Moyenne et médiane jouent un rôle dans la compréhension de la tendance centrale d'une série.

- La moyenne est tendanciellement utilisée pour une distribution normale ou de Gauss (Distribution symétrique, moyenne, médiane, mode sont identiques et 64% des observations sont à l'intérieur de l'intervalle moyenne, écart-type de la variance). Mais, son inconvénient est qu'elle est très vite influencée par des valeurs extrêmes.
- La médiane est généralement utilisée lorsque la tendance centrale présente une distribution asymétrique (les valeurs observées sont inégalement réparties autour de la moyenne) et pour des cas où un petit nombre de valeurs aberrantes peut considérablement influencer la moyenne. La médiane est donc la mesure de tendance centrale qui divise la série de données en deux parties égales : 50% des valeurs sont en dessous de la valeur médiane et 50% sont au dessus de cette valeur.

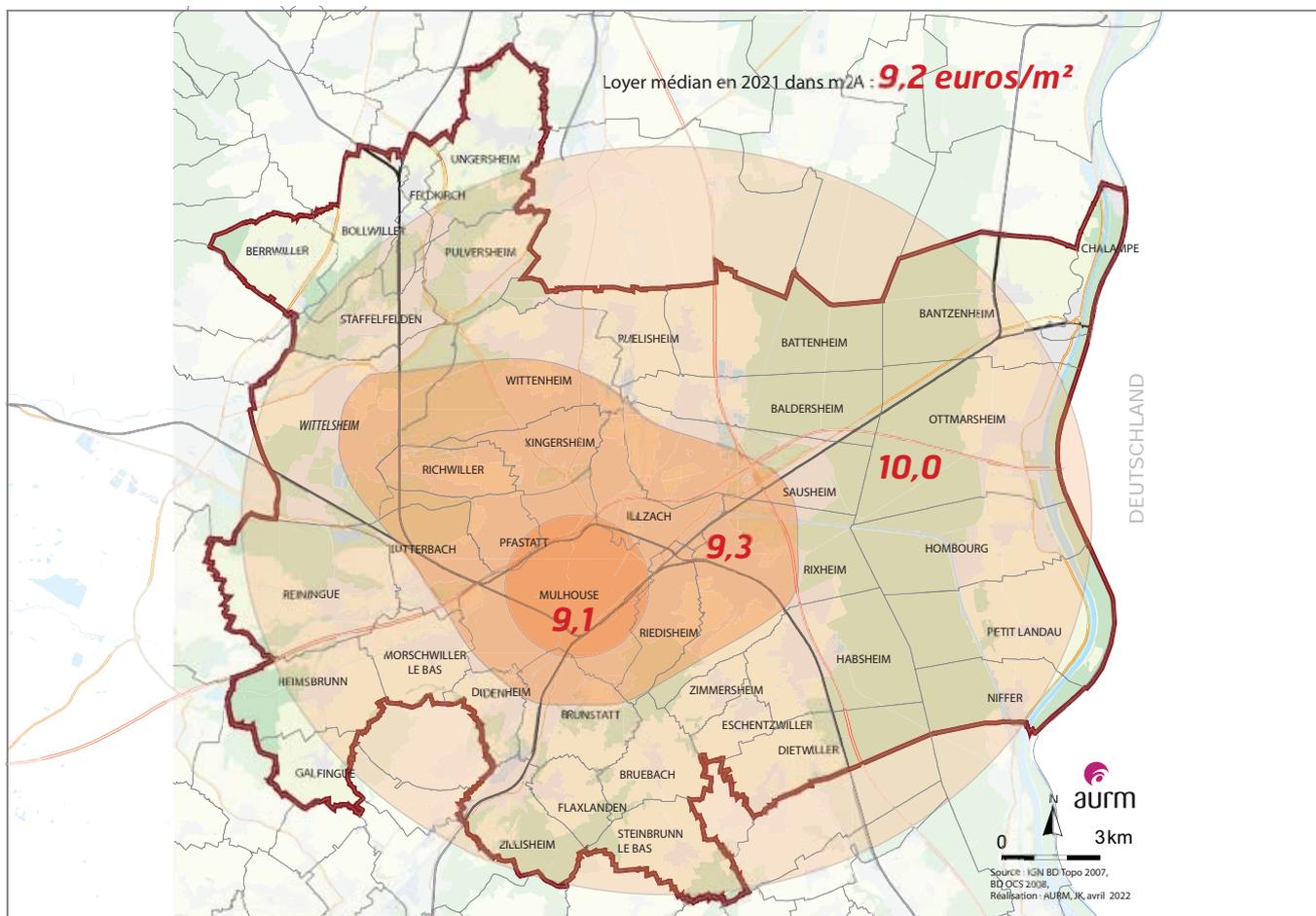
Le coefficient d'asymétrie des données collectées sur le montant du loyer au m² loué en 2021 est de 2,67 indiquant que la distribution est asymétrique étalée vers la droite. c'est à dire qu'ils existe de fortes valeurs extrêmes supérieures qui l'influencent la moyenne. Aussi, les analyses se feront avec le loyer médian.

Diagramme de répartition de la tendance



Moyenne = 10,3
Médiane = 9,2
Mode = 10
Ecart-type = 3,6

Loyers médians des appartements loués en 2021 (hors meublés) dans l'agglomération Mulhousienne



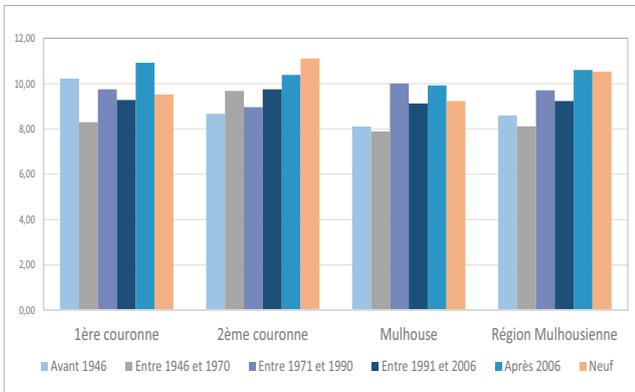
➔ Un niveau de loyer médian plus élevé en s'éloignant du centre ville

Le niveau de loyer en 2021 dans la 2^{ème} couronne est 7% plus élevé que celui de la 1^{ère} couronne et 9% plus élevé que celui de Mulhouse. Les logements mis en location dans la périphérie sont majoritairement des biens équipés et plus récents que ceux de Mulhouse. Mulhouse concentre les logements loués les moins chers du territoire. Toutefois, il existe de fortes disparités selon les quartiers.

➔ Un différentiel de 1,65 €/m² entre les logements anciens (plus de 15 ans) et ceux récents et/ou neufs (moins de 15 ans)

Le niveau de loyer enregistré dans les logements récents est plus élevé que celui des anciens. Les logements récents se démarquent de par leurs caractéristiques notamment, leurs performances énergétiques et leurs niveaux d'équipement. Mulhouse en fait l'exception avec des habitats construits entre 1971 et 1990 où, la variation du prix est plutôt fonction de la **localisation**. Cette donnée est essentiellement influencée par la forte représentativité des références du quartier Centre historique, Fonderie et Reberg où le niveau de loyer est constamment à la hausse.

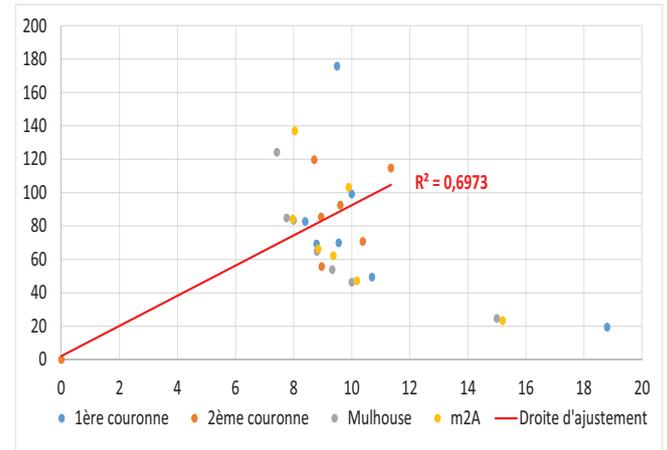
Les loyers médians selon l'âge du parc (€/m² surface habitable)



➔ Relation linéaire entre le prix du logement et la surface au m²

Le niveau de loyer est très sensible à la surface. En 1^{ère} couronne, les logements d'une pièce ont un prix médian de 19 €/m². À Mulhouse il est de 15€/m² et reste égal au prix médian des T1 dans m2A. Le prix médian au m² des autres catégories de logements (T2, T3, T4, T5 et plus, maison) est inversement proportionnel à la surface du logement: **plus la surface est grande, plus le prix au m² est petit**. Cette tendance se justifie également statistiquement à travers le calcul de l'indicateur de regression linéaire simple, le coefficient de détermination R².

Surface habitable en fonction du loyer médian



R² est égal à 0,7. S'approchant de 1, il indique que le nuage de points se resserre autour de la droite d'ajustement et qu'il existe bien une relation linéaire de dépendance entre la surface habitable et le prix des logements.



Logements loués rue Spoerry, quartier de la Fonderie à Mulhouse

Mulhouse : analyse par quartier



399 logements ont été enquêtés à Mulhouse. Certains quartiers recensent plus de locations que d'autres. Ceci s'explique entre autres par les typologies du parc de logements, la répartition parc social/privé et la diversité des statuts d'occupation des quartiers.

Centre historique, Nouveau Bassin et Vauban-Neppert-Sellier concentrent 56% des références de loyers collectées à Mulhouse

Ce sont des quartiers denses avec une forte part de locataires. **97% des références collectées dans ces quartiers sont des habitats de plus 15 ans.** Seulement 3% des logements loués en 2021 sont des logements rénovés ou neufs repartis entre le Nouveau Bassin et Vauban-Neppert-Sellier. Par ailleurs, les références collectées dans les quartiers comme Bourtzwiller, Doller, Drouot Barbanègre et Haut-Poirier sont faibles et n'atteignent pas le seuil statistique de 10 références nous autorisant à réaliser une analyse statistique.

Logements enquêtés dans les quartiers de Mulhouse en 2021

Mulhouse et ses quartiers en 2021	Nombre de références collectées	Niveau de loyer médian (€/m ²)	Part des appartements de moins de 15 ans
Mulhouse Alsace Agglomération	581	9,37	36
Mulhouse	399	9,33	9
Europe-Nouveau Bassin-Nordfeld	73	8,89	1
Bourtzwiller	8	-	0
Brustlein	10	8,19	1
Centre historique	86	10,15	0
Cite-Briand	26	9,59	0
Les Coteaux	11	8,22	0
Daguerre	12	9,78	0
Doller	9	-	0
Dornach	15	9	4
Drouot-Barbanegre	3	-	0
Fonderie	16	10,37	0
Franklin-Fridolin	26	9,66	1
Haut-Poirier	7	-	0
Rebberg	20	10,15	0
Vauban-Neppert-Sellier	64	9,39	2
Wolf-Wagner	13	8,46	0

Méthode :

Les quartiers ayant moins de 10 références de loyers n'ont pas été pris en compte dans les analyses.

Une variation du niveau de loyer qui s'explique par plusieurs facteurs

Les variations du niveau de loyer dans les quartiers Mulhousiens sont relatives à plusieurs facteurs:

- **La situation géographique**

L'accessibilité ou la proximité du quartier au transport en commun, aux établissements d'enseignement supérieur et l'attractivité du quartier sont des facteurs qui influencent fortement le niveau de loyer à Mulhouse.

- **La typologie des logements**

La typologie du parc de logements des quartiers de Mulhouse est très diversifiée compte tenu de l'emplacement et des besoins locatifs. Les logements majoritairement dominés par les T1 ont un niveau de loyer plus élevé que ceux des T2, T3...

- **L'ancienneté du logement**

Les logements neufs ou réhabilités sont logiquement plus chers à la location que des logements plus anciens. Seul bémol, les loyers ne comprennent pas les charges peuvent être peu élevés dans les parc de logements ancien.

- **La période de mise en location**

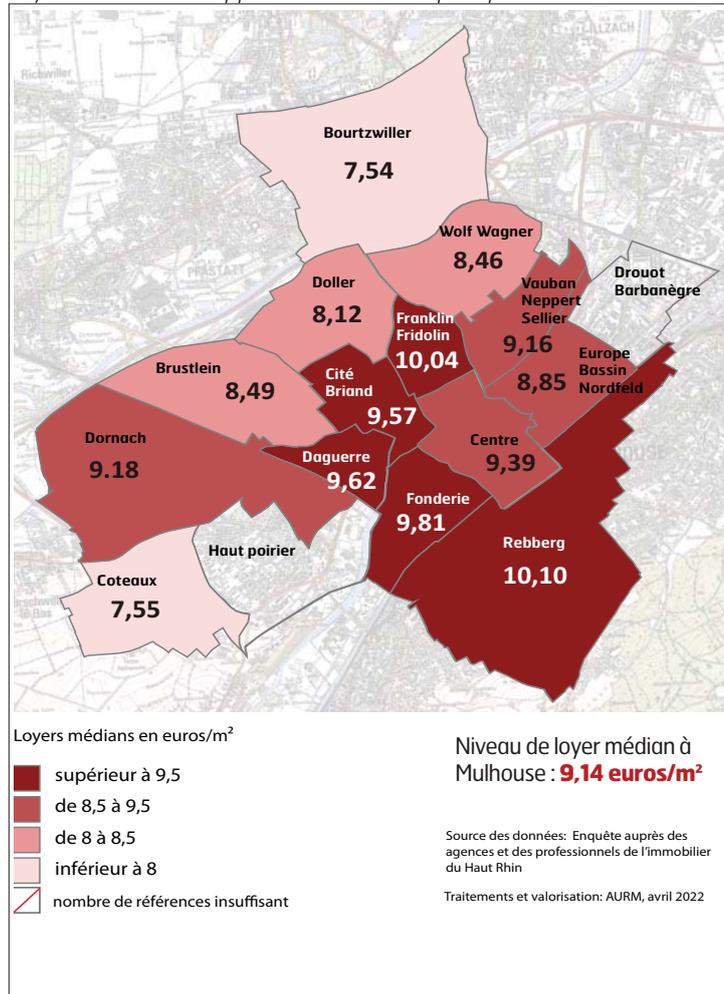
La publication sur les résidences étudiantes menée par l'AURM en décembre 2021, a permis de comprendre qu'il existe des quartiers de Mulhouse à forte mobilité résidentielle en fonction des périodes de l'année. Il s'agit notamment des quartiers proches des établissements d'enseignement supérieur. Cette mobilité s'explique non seulement par la rentrée scolaire, mais aussi le statut changeant des locataires durant l'année scolaire (stage/alternance, emploi, vacance etc.)

Mulhouse : analyse par quartier



Les 399 références enregistrées à Mulhouse, touchent une très grande variété de logements en fonction des quartiers où ils se situent.

Loyers médians des appartements dans le parc privé à Mulhouse en 2021



Centre historique

22% des références collectées à Mulhouse proviennent de ce quartier. Il concentre le plus grand nombre de références de loyer de l'enquête. Il apparaît comme l'un des quartiers où le niveau de loyer est le plus élevé (10.15€/m²), bien que son patrimoine locatif regroupe des logements anciens. Son parc locatif est très hétérogène mais regroupe en grande majorité (67%) des T1 et T2. Le loyer médian des T1 et T2 sont respectivement de 15€/m² et 10€/m². Le centre historique se démarque par la diversité des logements mais aussi des publics candidats à la location malgré des contraintes comme notamment la rareté du stationnement ou de la présence d'un espace extérieur.

Cité Briand

26 références collectées au total avec une surface moyenne totale de 50m² des biens loués, Cité Briand présente un loyer médian de 9,6€/m². Son parc locatif est également homogène allant des T1 (en très faible nombre) aux maisons. Le mode de chauffage est essentiellement individuel au gaz.

Franklin –Fridolin

C'est le quartier qui enregistre un certain nombre de biens meublés de T1 et T2, avec pour loyer médian 21€/m². Selon les données collectées, les logements ne sont pas équipés en terme de stationnement privé ou/et garage, terrasse, balcon ni même d'ascenseur.

Wolf-Wagner

Ce quartier présente le niveau de loyer le plus bas à Mulhouse (8,46€/m²), selon les données collectées. Le patrimoine mis en location est constitué de logements allant des T1 à T4 d'une superficie totale moyenne de 53 m². La faiblesse de références de loyer dans le parc privé s'explique par la forte présence d'un parc locatif social dans le quartier.

Fonderie

Contrairement aux années précédentes et à l'instar de l'année dernière, la quinzaine de références collectées cette année, portent principalement sur le parc ancien rénové et neuf. L'échantillon collecté recense une variété de typologie de logement du T1 au T5. Il s'agit du quartier de Mulhouse où le niveau des loyers est parmi les plus élevés. Le quartier Fonderie est au coeur des projets urbains de Mulhouse. Les transformations urbaines envisagées dans le cadre de l'OPAH Fonderie, du programme "Mulhouse Diagonales", comme dans le cadre de

Bourzwiller

Les logements enquêtés ont une surface totale moyenne de 79m² et concernent majoritairement les T2 et plus. Tous ces logements ont plus de 15 ans et utilisent tous le gaz comme source d'énergie. Mais le trop faible contingent de références collectées ne nous permet pas de faire une analyse plus détaillée. Le quartier est sur sa partie Ouest, fortement occupé par un parc de logements en accession à la propriété et sur sa partie Est par un parc locatif social dominant.

Brustlein

Au seuil des références analysables, son patrimoine locatif mis en location en 2021 est composé uniquement de logements de 2 à 4 pièces avec un niveau de loyer médian de 8,16€/m². Le mode de chauffage est majoritairement individuel au gaz ou électrique.

Doller

Les données collectées dans ce quartier n'atteignent pas le seuil nécessaire pour une analyse.

Mulhouse: analyse par quartier



l'ANRU, sont de nature à jouer, à l'avenir, sur l'attractivité résidentielle du quartier.

➔ **Rebberg**

Il s'agit du quartier qui jouit depuis quelques années déjà, d'une **forte attractivité en location comme en accession**, en raison du cadre de vie. Cette année, les références collectées portent autant sur le Bas que le Haut Rebberg. La grande majorité des locations touche des T2 et T3. Peu de T1 et T4 et aucun bien de plus grande typologie.

➔ **Europe Bassin Nordfeld**

Il s'agit du quartier avec **la plus grande diversité de typologies** de logements de l'échantillon. Tout comme la tendance générale, les locations sont principalement des T2 et T3. Principalement un parc datant de 1991 à aujourd'hui, avec un prix moyen stable de 8,85 euros/m².

➔ **Dornach**

Sur l'échantillon de références collectées, se retrouve à la location une variété de logements allant du T1 à la maison individuelle. Le prix médian au m² est **proche de la valeur médiane mulhousienne** avec 9,18 euros/m².

➔ **Daguerre**

A l'instar de l'année précédente, la typologie de logements majoritaires sur l'échantillon de références est le T3. Les locations référencées se situent principalement rue de Galfingue et rue de Guebwiller, dans un parc ancien.

➔ **Les Coteaux**

Bien que ce quartier regroupe un nombre important d'habitat social, 11 références ont pu être enregistrées. Les données collectées regroupent un **ensemble de biens allant des T1 au T5 ou plus**. 75% sont construits entre 1991 et 2006 et 15% entre 1971 et 1990. C'est un secteur qui enregistre des logements plus ou moins équipés.

➔ **Vauban – Neppert – Sellier**

L'échantillon de logements loués comporte une **variété de typologies** allant du T1 au T4 (un seul F5) et majoritairement du T2 et T3, à l'instar de la tendance générale des locations privées. Elles se situent majoritairement rue des Merles, rue du Capitaine Alfred Dreyfus et rue du lieutenant Jean de Loisy.



Location réalisée rue du chanoine Henry Cetti à Mulhouse (Briand)



Location réalisée rue de Sochaux à Mulhouse (Coteaux)



Location réalisée rue des pins à Mulhouse (Franklin)

Les caractéristiques énergétiques



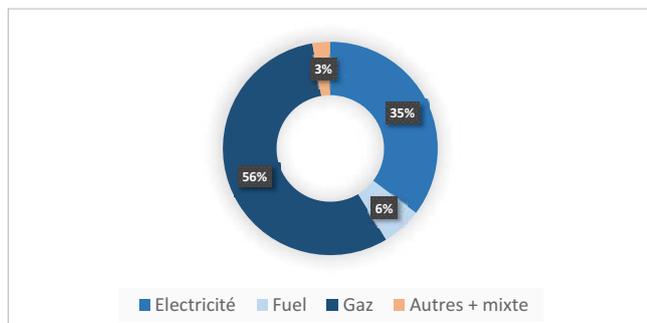
Les locataires sont de plus en plus sensibles aux problématiques de performance énergétique des logements et de plus en plus affectés par la vulnérabilité énergétique notamment celles liée au mode de chauffage.

Le gaz et l'électricité principales sources d'énergie des logements loués en 2021

Le gaz est l'énergie utilisée dans 56% des références de loyer enquêtées. Les logements bénéficiant d'un mode de chauffage électrique représentent 35% de l'échantillon.

72% des logements de moins de 15 ans ont comme principal mode d'énergie le gaz. Le loyer d'un logement neuf ou rénové chauffé au gaz revient 9% plus moins cher que le loyer d'un logement neuf ou rénové chauffé à l'électricité. Cette variation du niveau de loyer entre le gaz et l'électricité est aussi vérifiée avec les logements anciens. Le coût de l'électricité est plus élevé que celui du gaz et des autres modes d'énergie.

Source d'énergie des logements enquêtés de m2A en 2021



Loyers médian par source d'énergie (en €/m²) dans la m2A

10,4 €/m²



Electricité

8,3 €/m²



Gaz

9,2 €/m²

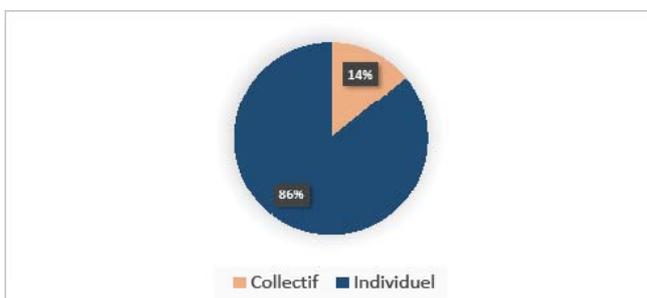


Fuel

Le chauffage individuel majoritairement apprécié

Quel que soit le périmètre considéré, le chauffage individualisé est plébiscité par les locataires. Les propriétaires eux-mêmes ont tendance à privilégier l'installation de radiateurs électriques car plus économes, plus simple à installer et sans obligation d'entretien annuel.

Type de chauffage des logements enquêtés à Mulhouse en 2021



87% des biens loués avec une étiquette énergétique C, D ou E

La part des logements loués avec une étiquette A ou B est faible dans toute l'agglomération. Seulement 3% à Mulhouse et 9% en 1ère couronne. La 2ème couronne se démarque avec 17%, représentant au total 6% des logements loués dans toute m2A.

Les biens ayant une étiquette A et B ont un niveau de loyer plus élevé que les logements classés E, F ou G. Plus la consommation énergétique est faible, plus le niveau de loyer est élevé.

Loyers médian selon l'étiquette énergétique dans m2A en 2021



Les logements ayant l'étiquette F ou G restent quant à eux peu fréquents. **D'année en année, la part des logements avec une étiquette allant de E à G est à la baisse (46% en 2020 contre 35% en 2021).** Il y a fort à penser que la baisse se fera encore plus remarquée dans les prochaines années, compte tenu de l'évolution de la réglementation sur l'étiquette énergétique des logements mis en location.

Les nouvelles mesures énergétiques de la loi Climat et Résilience : une échéance contraignante et exigeante

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a prévu une série de mesures afin de pousser les propriétaires bailleurs à la performance énergétique de leur logement « passer l'énergie ». Ainsi, dès 2023 (art.159 de la loi), les loyers seront gelés pour les logements dont les propriétaires n'ont pas réalisé les travaux nécessaires à la rénovation énergétique.

Dès 2025 (art.160 de la loi), il sera interdit de mettre à la location les logements classés G au DPE. Cela concernerait plus de 600 000 logements en France. Ce sera au tour des logements classés F en 2028 et classés E en 2034. Ils seront considérés progressivement comme « indécents » au regard de la loi.

La loi climat et résilience modifie donc la loi du 6 juillet 1989 concernant les rapports locatifs.

Le niveau d'équipement



L'analyse des logements meublés est réalisée pour la première fois. Le logement meublé amène souvent un confort supplémentaire en contrepartie d'un loyer plus élevé par rapport à une location nue. L'analyse des logements meublés a permis d'apprécier le niveau de loyer et la typologie correspondante à cette caractéristique de logements.

⊕ Une cuisine équipée et un espace extérieur sont très recherchés

Dans toute l'agglomération, parmi les équipements qui comptent, la cuisine est le premier de la liste à être recherché par les locataires. Vient ensuite l'espace extérieur (jardin, terrasse, balcon, etc.). En 1ère et 2ème couronne, les possibilités de stationnement (place de parking privative ou garage) sont également plébiscitées. En effet, 67% des logements enquêtés ne disposent pas de parking privé ni de garage dans le centre ville.

Part des logements disposant d'équipements dans l'agglomération en 2021

55% disposent d'au moins un moyen de stationnement (Parking privé et/ou garage)

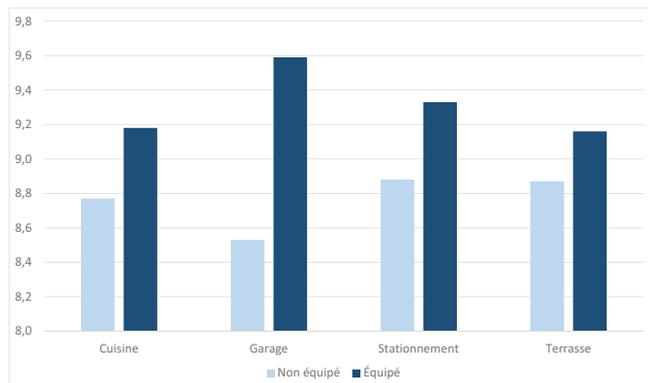
74% disposent d'une cuisine équipée

46% disposent d'un espace extérieur

⊕ Un différentiel de prix dû à la présence d'équipement

Les équipements font partie des éléments influençant le niveau de loyer. Dans toutes les zones géographiques étudiées, **la présence d'un équipement dans un logement fait augmenter le loyer médian au m²**. Mais, ce niveau de loyer reste relativement constant entre 9 et 10 €/m² quelque soit le type d'équipement présent dans le logement.

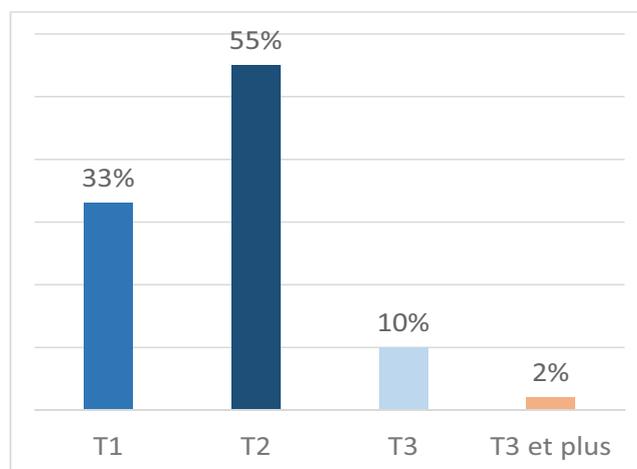
Prix médian en m² des logements équipés et non équipés dans l'agglomération en 2021



⊕ Caractéristique des logements meublés loués en 2021

49 références de loyer meublés ont été relevés parmi les données collectées. **88% sont situés à Mulhouse**, majoritairement des quartiers Centre historique, Franklin-Fridolin, Vauban-Neppert-Sellier et 12% dans la 1ère et 2ème couronne. **La part des T2 meublés est plus fréquente dans l'échantillon que les autres typologies de logement.**

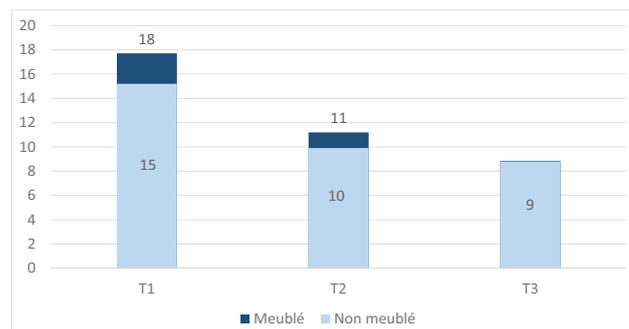
Part des logements meublés par typologie dans l'agglomération en 2021



⊕ Les logements meublés plus chers que les non meublés

Le loyer médian d'un logement meublé dans la m2A est **globalement de 12€/m²**. Ce montant est influencé par la typologie du logement. Les T1 meublés ont un prix médian plus élevé par rapport au T2 et au T3. A Mulhouse, le niveau des loyers meublés est généralement plus élevé (ex: 21€/m² dans le quartier Franklin, 15€/m² au Centre historique où 64% d'entre eux sont des T1. Seul le quartier Vauban-Neppert-Sellier avec sa gamme de produits meublés, uniquement des T2, présente un prix abordable de 11€/m².

Loyer médian (en euros/m²) des logements meublés et non meublés loués en 2021 selon la typologie dans l'agglomération



➔ Profil des locataires des logements meublés en France

La mission d'évaluation de la politique publique relative aux logements locatifs meublés a mené une analyse économique du fonctionnement du marché des parcs locatifs meublés en 2016.

Les résultats révèlent qu'en France:

- les **étudiants** représentent 38 % des locataires des logements meublés
- 10% sont des retraités.
- Les employés et ouvriers représentent 19% des locataires de meublés et les professions intermédiaires 8%. Les cadres et les demandeurs d'emploi représentent chacun 11% de l'ensemble.
- **50% des locataires de logements meublés sont des jeunes âgés de 20 et 30 ans.** Ces locataires sont à 73% des **personnes seules**. Les ménages de 2 personnes représentent 19 % de l'ensemble.
- Le **revenu annuel moyen des occupants des logements meublés est inférieur à celui observé dans le logement social** : un ménage locataire d'un meublé dispose d'un revenu mensuel moyen de 1 290 €, contre 1 893 € dans le parc HLM, soit une différence de 32 %.
- La **mobilité** est également l'une des caractéristiques principales des locataires en meublé : plus du tiers d'entre eux sont présents depuis moins d'un an dans leur logement et plus de la moitié depuis moins de deux ans.

La mission a conduit des entretiens individuels avec un panel de locataires sélectionnés pour connaître les raisons du choix de location des logements meublés. Deux types de raisonnement expliquent les raisons:

- les étudiants comme les salariés considèrent que leur **situation professionnelle n'est pas stabilisée**, ce qui les conduit à repousser dans le temps une installation pérenne impliquant l'achat de meubles ;

- Les salariés en mobilité temporaire ont un besoin pratique de **pouvoir déménager rapidement et sans contrainte pour suivre au mieux les aléas de leurs déplacements professionnels**. Dans ce cas, l'alternative au meublé est l'hôtel, mais selon certains locataires interrogés, leur expérience de ce type d'hébergement n'a pas été satisfaisante.

Source: Rapport de la mission d'évaluation de politique publique: Le logement locatif meublé, Janvier 2016

Règlementation en matière de location de logements meublés et non meublés

Un logement meublé doit comporter a minima certains éléments. La liste de ces éléments obligatoires dépend de la date de signature du bail.

Pour les baux signés après août 2015, le logement proposé doit comporter au minimum les éléments suivants :

- Literie avec couette ou couverture
 - Volets ou rideaux dans les chambres
 - Plaques de cuisson
 - Four ou four à micro-onde
 - Réfrigérateur
 - Congélateur ou compartiment à congélation du réfrigérateur d'une température maximale de -6°
 - Vaisselle en nombre suffisant pour que les occupants puissent prendre les repas
 - Ustensiles de cuisine
 - Table
 - Sièges
 - Étagères de rangement
 - Luminaires
 - Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement (aspirateur s'il y a de la moquette, balai et serpillière pour du carrelage...)
- Si le logement ne comporte pas au moins ces éléments, il n'est pas considéré comme un logement meublé.

Source: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1165>



Pour cette édition 2022, nous tenons à remercier les agences ayant répondu à l'AURM et l'ADIL 68 pour leur participation à l'enquête qui nous ont permis de collecter les références sur l'agglomération mulhousienne.

- ADN Immobilier
- Agence 4% immobilier
- ALSA Transactions Immobilières
- APF immobilier
- Bruno Pivert Immobilier
- Cabinet Schoepf-Desaulles/Idre
- Century 21 Weiben immeubles
- Foncia
- Guy Hoquet Mulhouse
- Immobilière du Château
- Immobilière Duchesne
- KS Immo Services
- Matt Immo
- ORIM
- ORPI
- ORYAM
- Relais Immo Gestion
- SPICCA
- Swimmo
- UNPI

Etude éditée et imprimée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Directrice de publication : Viviane Bégoc

Rédaction : Madoché Hounsamenou et Marie-Anne Lauzzana

Expertise : Jennifer Keith, chargée d'études Habitat et Cohésion sociale

Date d'édition : Mai 2022

Source des illustrations : AURM, sauf mention contraire

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

La collaboration entre l'ADIL et l'AURM est effective depuis près de 15 ans

Cette publication est un focus portant sur l'agglomération mulhousienne.

Retrouvez la publication intégrale à l'échelle du Haut Rhin sur le site de l'ADIL68

