

Le marché locatif privé en 2022



Chiffres clés et enjeux dans l'agglomération
mulhousienne

Témoignage des professionnels de l'immobilier

- Une forte demande pour peu d'offres de qualité (parc vieillissant et étiquette énergétique peu favorable)
- Une prise en compte croissante chez les locataires de la performance énergétique des logements
- Un nouveau profil de locataires venant des pays frontaliers

Typologie de l'échantillon

- La majeure partie des références collectées se situent à Mulhouse (69%).
- Les T2 et T3 sont les plus plébiscités par les locataires de l'agglomération
- les 90% de l'échantillon sont des logements de plus de 15 ans

Niveau des loyers

- 9,35 €/m² est le loyer médian des appartements loués (hors meublés) en 2022 dans l'agglomération mulhousienne
- Des loyers médians moins élevés à Mulhouse (9,1 €/m²) et plus élevés en 2ème couronne (10,58 €/m²)
- Des écarts de loyers importants entre les logements les plus anciens et les plus récents dans l'agglomération

Analyse par quartiers à Mulhouse

- 23% des loyers référencés à Mulhouse en 2022 se situent dans le centre historique
- **Un marché locatif mulhousien très important dans l'ancien**
- La localisation des logements à Mulhouse influence le niveau de loyer

Caractéristiques énergétiques

- Un mode de chauffage essentiellement individuel
- Les logements chauffés au gaz sont moins cher que les logements avec un chauffage électrique
- **Une prédominance des logements à étiquettes énergétiques D et E**

Niveau d'équipement

- L'espace extérieur et la cuisine sont les équipements les plus recherchés par les locataires
- La possibilité de stationnement est un critère en périphérie mais peu présent à Mulhouse
- Une offre de logements meublés concentrée à Mulhouse (86% de l'offre en meublés s'y trouve) et qui concerne principalement des T1

■	Préambule	3
	• Enquête 2022 : contexte	
	• Des loyers toujours à la hausse dans l'agglomération mulhousienne	
	• Evolutions nationales du marché locatif	
■	A retenir	4
■	Le témoignage d'un professionnel de l'immobilier	5
	• Un marché locatif très dynamique en terme de demande	
	• De plus en plus de locataires venant des pays limitrophes	
	• Un marché locatif sous tension en terme d'offre	
	• Des locataires en quête de qualité	
■	La typologie de l'échantillon	7
	• Mulhouse, "plaque tournante" du marché immobilier privé dans l'agglomération mulhousienne	
	• Les T2 et T3 fortement représentés dans l'échantillon	
	• Une forte part de logements anciens loués	
■	Le niveau des loyers	8
	• Une hausse des loyers dans l'agglomération mulhousienne	
	• Des loyers plus élevés en s'éloignant de la ville centre	
	• Des loyers plus élevés dans les logements récents	
	• Des prix au m ² plus élevés pour les petits logements	
■	Mulhouse : analyse par quartiers	9
	• Les références collectées dans les quartiers anciens de Mulhouse	
	• Des variations de loyers importantes en fonction des quartiers	
■	Les caractéristiques énergétiques	12
	• Le gaz et l'électricité, principales sources d'énergie des logements loués en 2021	
	• Le mode de chauffage essentiellement individuel	
	• 85% des biens loués avec une étiquette énergétique C, D ou E	
■	Le niveau d'équipement	14
	• Cuisine équipée et espace extérieur, toujours très recherchés	
	• Une différence de prix en fonction des équipements du logement	
	• Caractéristiques des logements meublés loués en 2022	
	• Les logements meublés plus chers que les non meublés	

PRÉAMBULE

Enquête 2022 : contexte

Chaque année, depuis plus de 15 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 2022). 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.

Des loyers toujours à la hausse dans l'agglomération mulhousienne

La tendance observée ces dernières années se poursuit malgré la difficulté de tirer des conclusions sur un échantillon différent chaque année. Les loyers augmentent dans la région mulhousienne. On observe une **hausse particulièrement forte en 1ère et 2ème couronne**. A Mulhouse, les niveaux de loyers sont stables par rapport à l'an passé.

Evolutions nationales du marché locatif

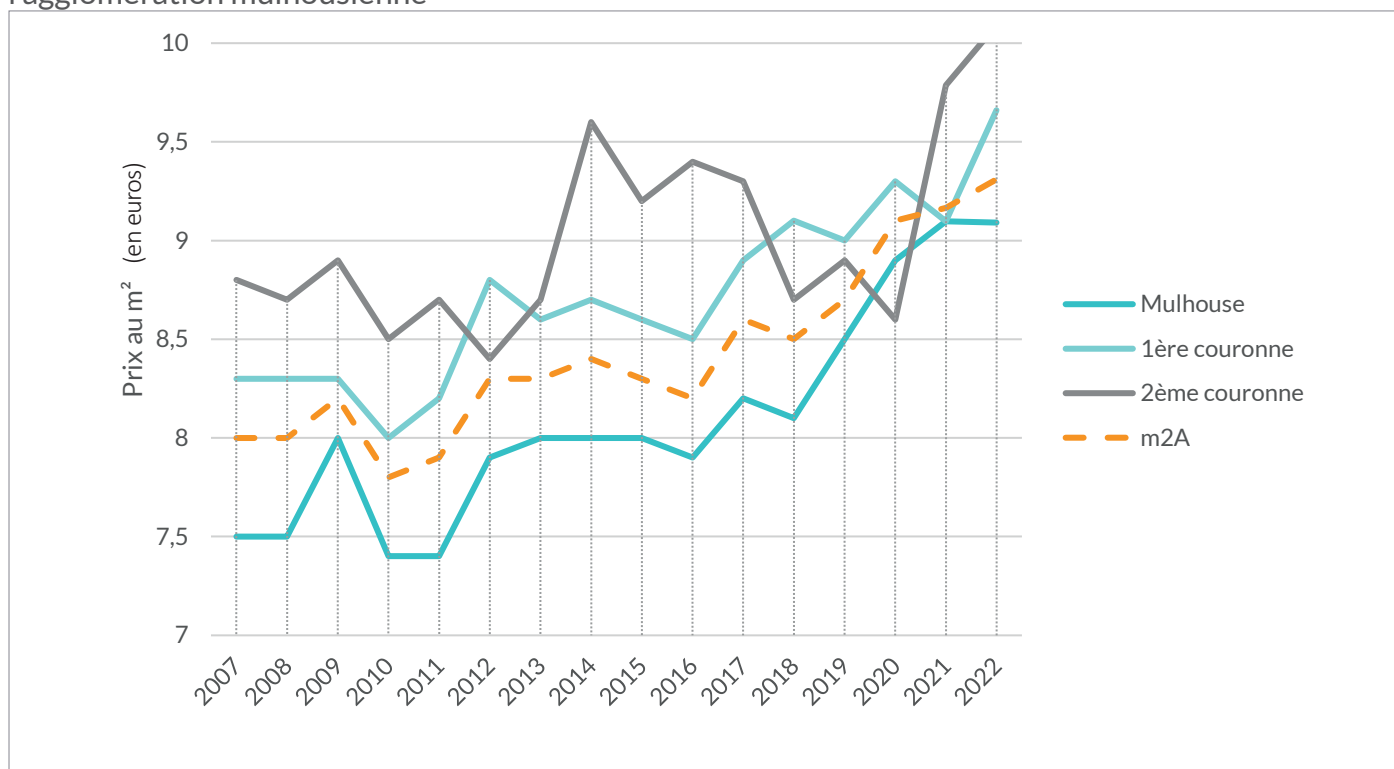
L'année **2022 a été une année sous haute tension** pour le marché locatif. L'offre de biens à louer a chuté tandis que la demande a progressé dans presque toutes les régions de France.

« Les dérèglements que nous avons constatés ces deux dernières années sur le marché locatif français, suite à la crise sanitaire, semblent se calmer. La **demande locative se recentre sur les métropoles les plus dynamiques**, Paris en tête, avec une exception concernant le reste de l'Île-de-France. Cette dernière voit son attractivité continuer de décliner, ce qui tire les loyers à la baisse. **Les loyers diminuent également en moyenne au niveau national suite aux fortes hausses après crise**, ce qui s'apparente à une correction du marché dictée par un pouvoir d'achat des locataires qui ne pouvait pas suivre cette envolée. Il faut cependant rester attentif à ce qui va se passer avec les **interdictions de louer les passoires thermiques qui débutent en janvier 2023** pour les pires d'entre elles, et qui s'élargiront ensuite. Les tensions existantes, déjà difficiles à vivre pour les locataires dans plusieurs grandes villes, risquent de s'exacerber avec très probablement des **conséquences négatives sur les loyers et, plus généralement, sur l'accès au logement** »,

Richard Horbette, fondateur de LocService.fr.

Source : <https://www.locservice.fr/actualites/marche-locatif-france-2022-10253.html>

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



LE RESSENTI DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER :

Témoignage de l'agence Stabulum 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. Le point avec l'équipe de Stabulum Immobilier.

Un marché locatif très dynamique en terme de demande

L'année 2022 est marquée par une **forte demande de logements à la location**. Ce phénomène s'explique notamment par un **ralentissement des ventes**. En effet, les ménages ont de plus en plus de difficultés pour accéder à la propriété. L'apport demandé par les banques est sans cesse croissant, à l'instar des taux des crédits immobiliers. Certains propriétaires, ne parvenant pas à vendre, basculent leurs biens en location - gérance, en attendant un marché de la transaction plus favorable.



« Il faudrait construire entre **400 000 et 500 000 logements par an** pour résorber durablement la crise du logement »

De plus en plus de locataires venant des pays limitrophes

De part la proximité des frontières et en raison d'un montant de loyers élevé dans les pays voisins, les **allemands et suisses cherchent de plus en plus à louer sur le territoire français**. Ils participent aussi au dynamisme du marché locatif.

Un marché locatif sous tension en terme d'offre

Dans l'ancien comme dans le neuf, le marché locatif est sous tension. Le parc locatif mulhousien est vieillissant et les locataires, professionnels comme particuliers, **cherchent plutôt à se loger en périphérie**.

« L'année 2022 était encore la dernière « facile » suite à la crise sociétale qui a fait suite à la crise sanitaire, et 2023 impacte fortement les ménages et projets immobiliers »

Des locataires en quête de qualité

Il reste de nombreux diagnostics de performance énergétique classés F ou G sur le territoire de la région mulhousienne. Malgré le dispositif "Ma PrimeRénov", **peu d'aides existent et les propriétaires ne se lancent pas dans les travaux de rénovation** encouragés par l'Etat au titre de l'amélioration énergétique.

Finalement, il y a **peu d'offres qualitatives** alors que les locataires font de plus en plus attention à l'étiquette énergétique du bien qu'ils vont louer. Le classement leur permet d'amoindrir le coût des charges d'électricité ou de gaz.



« C'est uniquement **au prix de propositions du gouvernement et d'un appui gouvernemental qu'aura lieu un redécollage** global de l'immobilier mulhousien, dans son ensemble, en 2024 »

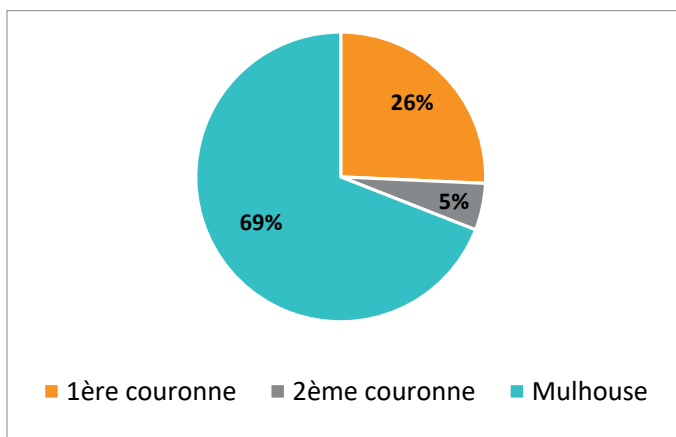
LA TYPOLOGIE DE L'ECHANTILLON

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 2022. Au total, 420 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, "plaque tournante" du marché immobilier privé dans l'agglomération mulhousienne

69% des références collectées à l'issu de cette enquête sont situées à Mulhouse, ce qui correspond à 290 références réparties dans les quartiers de la ville. La première couronne de l'agglomération enregistre 108 références et la seconde, 22.

Part des références de loyers loués en 2022 par territoire

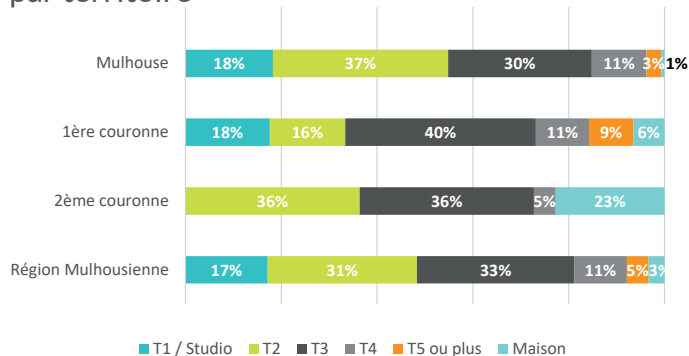


Les T2 et T3 fortement représentés dans l'échantillon

La demande de **logements de 2 et 3 pièces** est plus importante que celle des T1/studio dans l'agglomération. Cette typologie de logements reflète bien la singularité du parc : ces logements **sont numériquement les plus nombreux sur le territoire**.

La **2ème couronne se caractérise par son offre plus élevée 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 2022 : répartition par territoire



Globalement, la **surface moyenne totale des logements enquêtés à Mulhouse reste inférieure à celle de la 1ère couronne et de la 2ème couronne**. Le caractère urbain ainsi que la croissance de la population vivant seule à Mulhouse, notamment des étudiants, sont les principaux facteurs explicatifs de ce fait.

Les superficies des T1, T2 et T3 de Mulhouse sont assez proches de celles de la 1ère ou de la 2ème couronne et même si seulement deux maisons ont été répertoriées à Mulhouse, elles ont une surface moyenne supérieure aux maisons enregistrées dans la 1ère couronne.

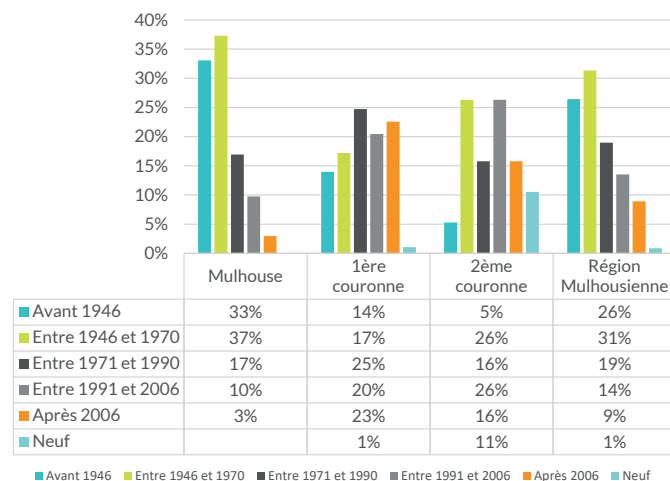
Surface moyenne des logements enquêtés (en m²) en 2022

	T1 / Studio	T2	T3	T4	T5 ou plus	Maison
Mulhouse	28	49	66	90	101	115
1ère couronne	22	46	66	85	107	92
2ème couronne		49	63	98		119

Une forte part de logements anciens loués

90% des logements enquêtés dans l'agglomération ont été construits avant 2006 dont plus d'1/4 avant 1946. 10% ont été construits après 2006 et 1% 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 19 références collectées, on retrouve un parc relativement mixte avec très peu de logements construits avant 1946 (5%).

Part des logements loués en 2022 par date de construction



LE NIVEAU DES LOYERS

Le montant du loyer est déterminé par plusieurs critères notamment la localisation, l'âge du bien et la taille du logement. Le loyer moyen enregistré dans l'agglomération pour cette année 2022 s'élève à 9,3 €/m². Mulhouse, la 1ère couronne et la 2ème couronne affichent respectivement 9,1 €/m², 9,7 €/m² et 10,6 €/m².

Une hausse des loyers dans l'agglomération mulhousienne

Les niveaux des loyers ont poursuivi leur hausse. En 10 ans, le niveau moyen des loyers a augmenté de 15% à Mulhouse et de 10% en première couronne.

L'indicateur du niveau de loyer s'appuiera à présent sur la médiane afin d'éviter la question de volatilité du loyer moyen et approcher une analyse plus réaliste du parc locatif.

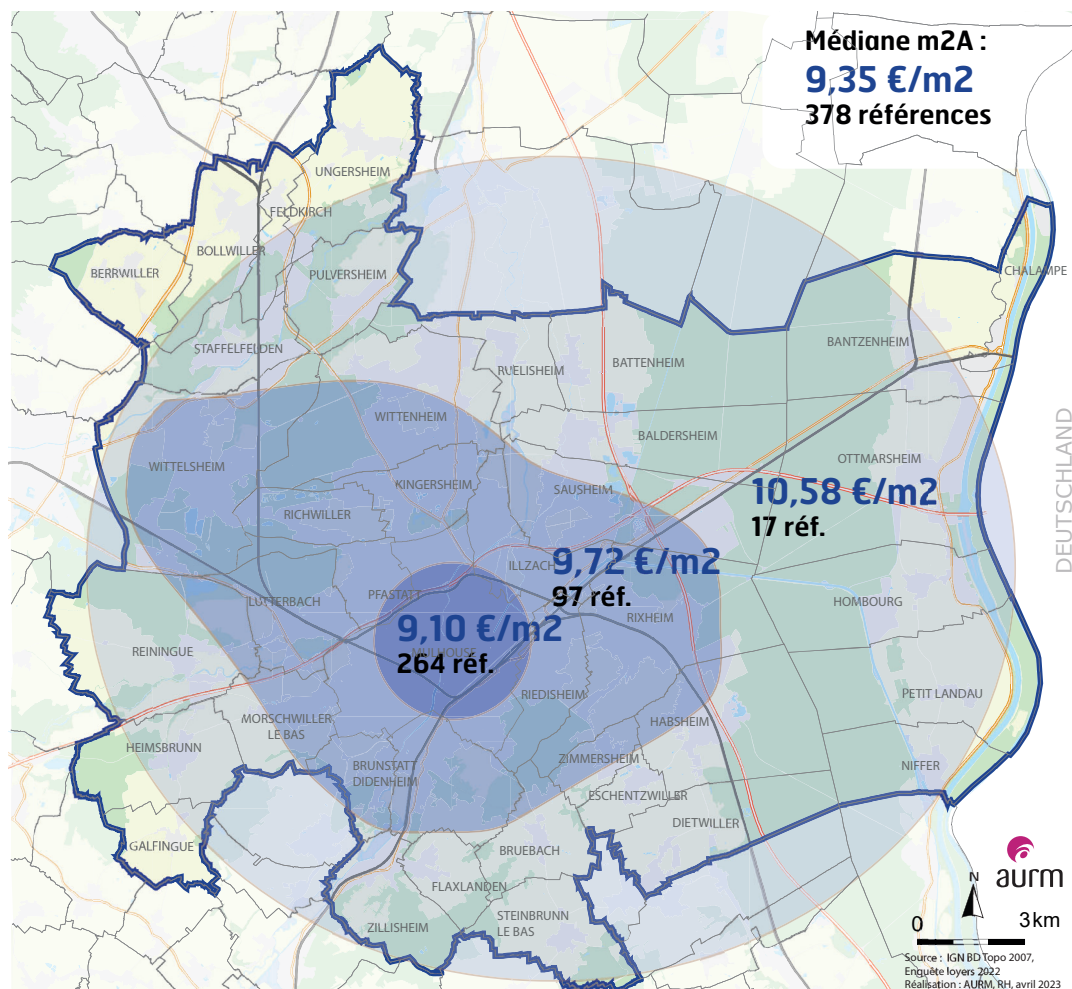
Des loyers plus élevés en s'éloignant de la ville centre

Le **niveau de loyer en 2022 dans la 1ème couronne est 4% plus élevé que celui de la ville centre**. Les logements mis en location dans la périphérie sont majoritairement des biens plus récents et plus équipés qu'à Mulhouse.

La **moyenne** est tendanciellement utilisée pour une distribution normale ou de Gauss. 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**.

Loyers médians des appartements loués en 2022 dans l'agglomération mulhousienne



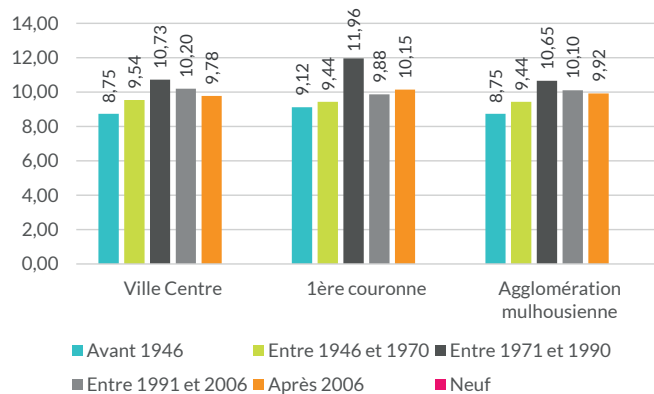
Des loyers plus élevés dans les logements récents

Les logements récents se démarquent par leurs **performances énergétiques et leurs niveaux d'équipements**. Ce sont des caractéristiques qui ont des **répercussions sur le niveau des loyers**. Les données collectées lors de l'enquête ne sont pas exhaustives et ne sont ni représentatives pour toutes les périodes, ni à toutes les échelles. Par exemple, en 2ème couronne, jamais le seuil de 10 références par catégorie de date n'est atteint et seuls 3 références de logements neufs ont été collectés.

En considérant la médiane selon l'âge du parc dans la région mulhousienne, le constat général est un **différentiel de 1,18€/m² entre les logements neufs (construits après 2006) et les logements anciens (construits avant 1946)**. Soit un **écart de 13%**.

Les logements récents restent plus chers que les logements anciens à l'exception des habitats construits entre 1971 et 1990 où la variation du loyer est plutôt fonction de la localisation.

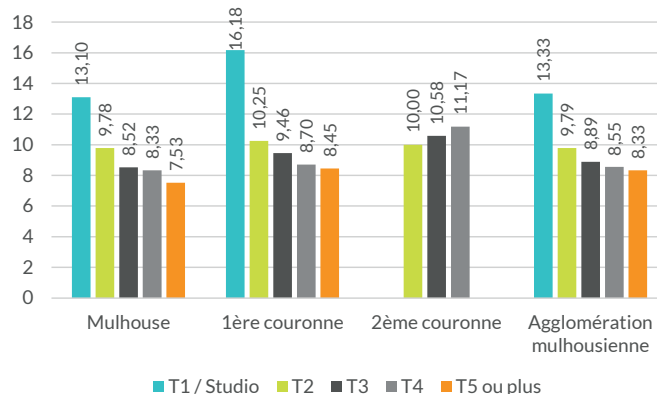
Les loyers médians selon l'âge du parc (€/m² surface habitable)



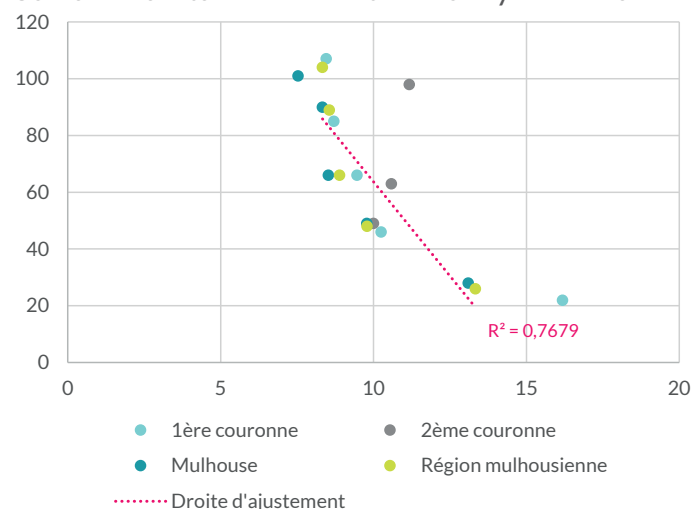
Des prix au m² plus élevés pour les petits logements

La médiane des logements d'une pièce dépasse les 13 €/m² dans m2A et même les 16€/m² dans la 1ère couronne. **Les loyers des logements sont inversement proportionnels au nombre de pièces**. Cette tendance se justifie également statistiquement à travers le calcul de l'indicateur de régression linéaire simple, le coefficient de détermination R². Cette tendance est avérée tant dans la ville-centre que dans les communes de la 1ère couronne et de manière générale dans l'agglomération. En revanche, ce n'est pas le cas pour ce qui concerne les logements de la 2e couronne et peut s'expliquer, d'une part, par la faible quantité de références collectées dans ce territoire. D'autre part, la hausse des loyers touche plus fortement les plus grands logements à Mulhouse. Alors que les studios ont connu une variation de +2,75%, **Mulhouse est une des villes française dont le loyer des grands appartements a le plus fortement augmenté** en un an avec une hausse de 7,7 % selon l'Observatoire des loyers du parc privé réalisé par Clameur. Cette tendance a également pu affecter les communes périphériques.

Les loyers médians selon la typologie (€/m² surface habitable)



Surface habitable en fonction du loyer médian



Le coefficient de détermination R² est égal à 0,8. 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.



Avenue du président Kennedy, Mulhouse - deux T1 loués à 17,4€/m² en 2022

MULHOUSE : ANALYSE PAR QUARTIER

290 logements ont été enquêtés à Mulhouse. Certains quartiers comptent 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.

Les références collectées dans les quartiers anciens de Mulhouse

Le centre historique est le quartier qui connaît le plus grand nombre de contrats de location signés en 2022. Cela influence fortement le marché locatif de Mulhouse qui fonctionne autour de son parc ancien. En effet, **70% des logements loués en 2022 à Mulhouse ont été construits avant 1970 et 87% avant 1990.**

A Mulhouse, le marché locatif concerne toutes les typologies mais **principalement des T2 et T3**. Les très grands logements (T5 et +) et les maisons sont quasiment absents du marché.

Certains quartiers tels que Bourtzwiller, Brustlein ou les Coteaux, comptent un parc locatif social assez important. Par conséquent, le parc locatif privé y est moindre. Le nombre de logements enquêtés dans ces quartiers est donc plus faible qu'ailleurs et ne permet pas d'en faire une analyse statistique.

Logements enquêtés dans les quartiers de Mulhouse en 2022

Mulhouse et ses quartiers en 2022	Nombre de références collectées	Niveau de loyer médian (€/m ²)	Nombre d'appartements de moins de 15 ans
Mulhouse Alsace Agglomération	420	9,54	34
Mulhouse	290	9,31	7
Europe-Nouveau Bassin-Nordfeld	30	8,46	0
Bourtzwiller	4	9,81	0
Brustlein	2	8,92	0
Centre historique	66	10,05	1
Cité-Briand	11	10,10	0
Coteaux	2	10,67	0
Daguerre	9	10,00	0
Doller	1	6,43	0
Dornach	14	10,00	1
Drouot Barbanègre	31	9,78	1
Fonderie	9	9,34	1
Franklin-Fridolin	31	8,89	0
Haut-Poirier	6	9,19	0
Rebberg	19	9,17	0
Vauban-Neppert-Sellier	34	9,17	3
Wolf-Wagner	3	10,11	0

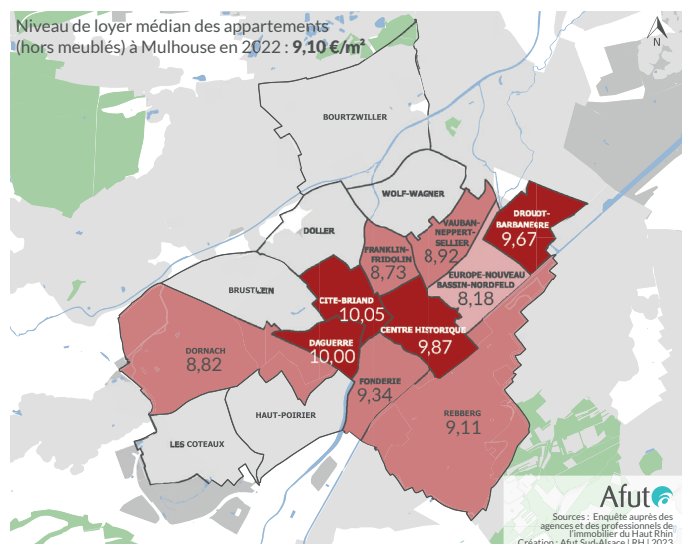
Les quartiers ayant moins de 10 références de loyers n'ont pas été pris en compte dans les analyses.

Des variations importantes des niveaux de loyers en fonction des secteurs

Les variations observées concernant les prix des logements s'expliquent par 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, ce qui est le propre des grandes villes.
- **L'ancienneté du logement** : les logements neufs ou réhabilités sont logiquement plus chers à la location que des logements plus anciens.
- **La période de mise en location** : 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. Les quartiers dans lesquels la mobilité résidentielle est plus forte connaissent des variations du coût locatif plus important.

Loyers médians des appartements dans le parc privé à Mulhouse en 2022



Loyers médians en €/m²

- nombre de références insuffisant
- inférieur à 8
- de 8 à 8,5
- de 8,5 à 9,5
- supérieur à 9,5

Les 290 références enregistrées à Mulhouse, touchent une très grande variété de logements en fonction des quartiers où ils se situent. Cependant, la faible quantité de références collectées sur certains quartiers nous empêche de faire une analyse détaillée. Cela concerne la moitié des quartiers de Mulhouse pour l'année 2022.

Bassin Nordfeld

Avec son **loyer médian de 8,46€/m²**, ce quartier est le **moins cher** qu'il nous est permis d'analyser avec 30 références collectées. Le quartier dispose d'une typologie de logements très diversifiée bien que les deux tiers soient des T2 et T3 (loyer médian du T3 : 8,42 €/m²). Les logements loués cette année relèvent principalement du parc ancien avec 26 références de logements construits avant 1970. Seulement 3 logements sont meublés mais 19 disposent d'une cuisine équipée. 13 logements ont une étiquette énergétique E.

Bourtzwiller

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. Tout comme les quartiers **Brustlein, Coteaux, Doller, Wolf-Wagner et Haut-Poirier**, le trop **faible contingent de références collectées ne nous permet pas de faire une analyse du quartier.**

Centre Historique

Le centre historique est le quartier qui connaît le **plus grand nombre de contrats de location signés en 2022**. Il concentre 23% des loyers référencés à Mulhouse. Malgré son **parc ancien (81% de logements construits avant 1990)**, il reste **l'un des quartiers les plus chers de Mulhouse (10,05 €/m²)**. Ce sont principalement des T1 et T2 (75%) avec des prix médians respectifs de 12,53 €/m² et 9,82 €/m². Plus le logement est grand, moins le prix au m² est élevé. Par conséquent le prix médian des T3 est de 8,89€/m². Au moins 29% des références proposent un moyen de stationnement, ce qui est un véritable atout de location dans un quartier aussi dense. Contrairement à la tendance générale, l'électricité est le type d'énergie favorisé dans ce quartier avec 60% des logements qui y ont recours.

Cité-Briand

Avec tout juste 11 références, le quartier Cité-Briand est le **plus cher de Mulhouse (10,10 €/m²)**. Un quartier homogène par la typologie (T2 et T3), les logements sont principalement construits entre 1946 et 1970, 90% des cuisines sont équipés et 72% des loyers incluent une place de stationnement. **Le mode de chauffage est exclusivement individuel** et réparti de manière équitable entre le gaz et l'électricité.

Daguerre

Juste en dessous du seuil des 10 références, le quartier Daguerre a proposé à la location **exclusivement des T2 et T3 en 2022, dans du parc ancien (antérieur à 1990)**. A l'exception d'une référence, tous les logements possèdent une cuisine équipée.



Rue de Stalingrad, Mulhouse - Bassin Nordfeld



Rue Kennedy, Mulhouse - Centre Historique



Passage des Rossignols, Mulhouse - Cité Briand

Dornach

14 références de loyers ont été collectées dans ce quartier pour un loyer médian de 9,41€/m². La **typologie des logements y est très hétérogène**. Une maison y a même été loué en 2022. Les périodes de construction sont, elles aussi, hétérogènes mais on recense tout un même un parc très ancien important puisque 43% des logements ont été construits avant 1946.

Drouot-Barbanègre

Le quartier Drouot-Barbanègre dépasse pour la première fois le seuil de 10 références avec 31 loyers référencés. Il s'agit **principalement de T2 (52%) au prix médian de 10,12€/m²**.

Fonderie

L'échantillon collecté recense une variété de typologie de logements du T1 au T4 avec une majorité de T2. L'âge des constructions est très hétérogène. Au total, il se compose de **2 logements meublés sur les 9 références** et aucun diagnostic de performance énergétique en F ou G. Les larges rénovations sur le parc ancien de ce quartier vont jouer sur son attractivité résidentielle. La proximité avec l'école 42 hébergée au sein de KMØ et avec l'université en fait aussi un **quartier attractif pour les étudiants et jeunes actifs**.

Franklin-Fridolin

31 références ont été collectées dans ce quartier avec **45% de T2 au prix médian de 8,64 €/m²**. Contrairement à l'année passée, où le quartier se positionnait en 2e place des quartiers aux loyers les plus élevés de Mulhouse, c'est l'un des quartier les moins chers de Mulhouse cette année avec un loyer médian de 8,89 €/m². Il se compose d'un parc très largement ancien, **90% du parc est construit avant 1990** et 74% date d'avant 1970. 42% des appartements disposent d'un stationnement. On observe un écart de 13% par rapport à la médiane de l'échantillon.

Rebberg

Les biens à la location dans ce quartier sont des **T2 et T3** pour 68% de l'échantillon. Un **parc ancien et un chauffage individuel au gaz** caractérisent ce quartier. 58% des logements sont dans la classe énergétique D.

Vauban-Nepert-Sellier

Le quartier recense 33 appartements loués en 2022, **principalement de petite typologie T1 et T2** mais avec des logements allant jusqu'au T5 et à la maison individuelle. **Le stationnement et l'accès à un espace extérieur caractérisent le quartier avec respectivement 65% et 44%** de l'échantillon qui en possède. Il est intéressant d'observer que ces caractéristiques ne gonflent pas les prix des loyers dans ce quartier.



Rue de Reiningue, Mulhouse - Dornach



Rue du Gaz, Mulhouse - Franklin Fridolin



Rue des Alliés, Mulhouse - Vauban Neppert Sellier

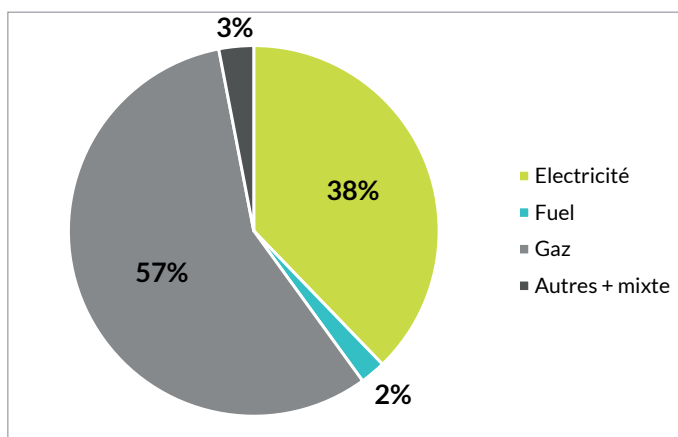
LES CARACTÉRISTIQUES ÉNERGÉTIQUES

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 celle 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 57% des références de loyer enquêtées**. Les logements bénéficiant d'un mode de chauffage électrique représentent 38% de l'échantillon. La part des logements enquêtés ayant un mode de **chauffage électrique est plus important que les années passées**.

Source d'énergie des logements enquêtés en 2022

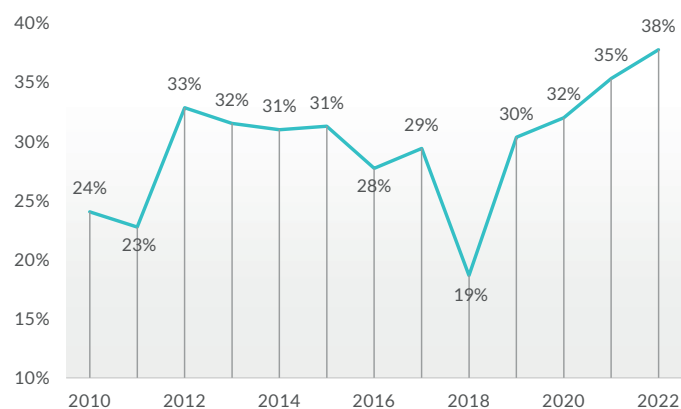


Avenue Roger Salengro, Mulhouse - chauffage individuel électrique

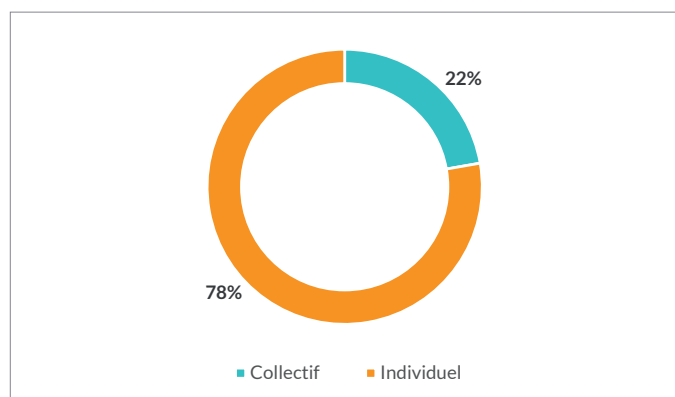
Le mode de chauffage essentiellement individuel

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.

Part des logements enquêtés chauffés à l'électricité dans l'agglomération mulhousienne depuis 2010



Type de chauffage des logements enquêtés à Mulhouse en 2022



Loyers médians par source d'énergie (en €/m²) dans la région mulhousienne en 2022

10,5 €/m²

Electricité

9,1 €/m²

Gaz

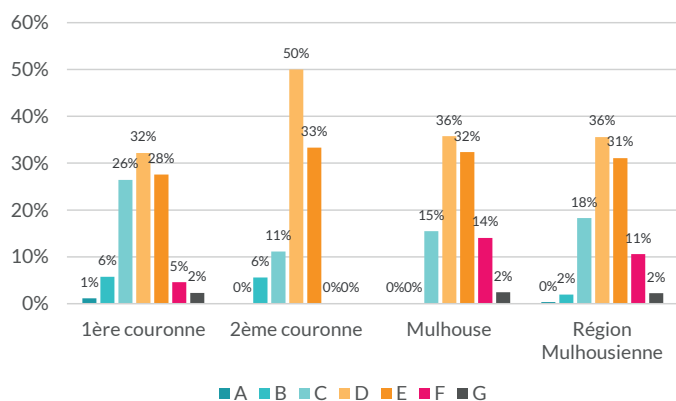
7,7 €/m²

Fuel

85% des biens loués avec une étiquette énergétique C, D ou E

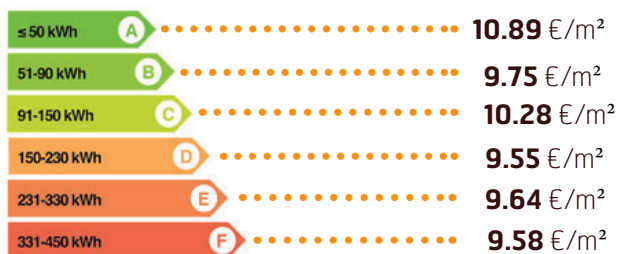
Les logements ayant une **étiquette énergétique F ou G** sont **peu fréquents mais restent présents sur le territoire de m2A**. Ils représentent **13% des logements enquêtés**. On observait une baisse de la part des logements avec une étiquette allant de E à G entre 2020 et 2021. Elle était passé de 46% à 35%. On espérait voir cette tendance se confirmer mais en 2022 cette part augmente à nouveau pour atteindre 44%. Chiffre dû à une très **grande quantité de logements classés E loués cette année**.

Etiquette énergétique des références enquêtés (% de logements) 2022



La **part des logements loués avec une étiquette A ou B est faible dans toute l'agglomération (0% à Mulhouse contre 7% en 1ère couronne)**. Au total, ils représentent 2% des logements loués dans toute l'agglomération. Le faible contingent de références collectées ne nous permet pas d'en faire une analyse statistique plus approfondie. Au total, seules 7 références sont classées A ou B.

Loyers médians selon l'étiquette énergétique dans m2A en 2021



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

En application de la **loi du 22 août 2021, dite « loi Climat et Résilience »**, les loyers des logements dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) est classé **F ou G (« passoires thermiques »)** ne peuvent faire l'objet d'aucune hausse de loyers depuis le **24 août 2022**. L'objectif est notamment d'accélérer la rénovation des logements pour atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050. Ainsi, une augmentation du loyer ne pourra avoir lieu que si des travaux de rénovation énergétique du logement permettent la sortie du statut de passoire thermique du logement, c'est-à-dire l'atteinte a minima de la classe E lors de la réalisation d'un nouveau DPE après réalisation des travaux.

La lutte contre les passoires énergétiques se durcit aussi sous l'effet de la **loi du 16 août 2022 pour le pouvoir d'achat qui interdit dorénavant tout « complément de loyer » pour les logements classés F ou G par le DPE à compter du 18 août 2022**.

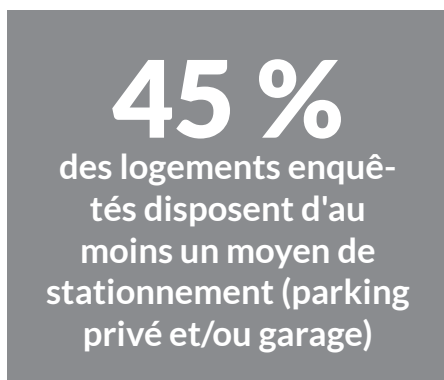
De plus, les **logements les plus énergivores, dont la consommation d'énergie finale est supérieur à 450 kWh/m², ne peuvent plus être proposés à la location**. Cette mesure s'applique aux nouveaux contrats de location conclus et aux contrats renouvelés ou tacitement reconduits à compter du 1er janvier 2023.

Enfin, dès **2025, 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 progressivement considérés comme « indécents » au regard de la loi.

LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENT

L'analyse des logements meublés est réalisée pour la deuxième 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 correspondant à cette caractéristique de logements.

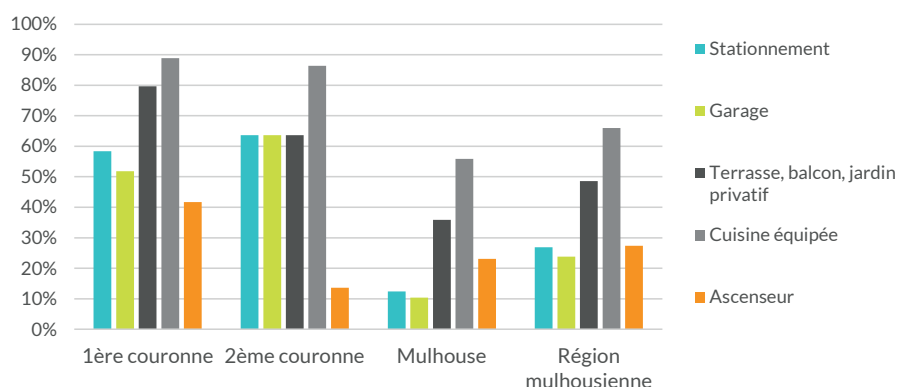
Part des logements disposant d'équipements dans l'agglomération en 2022



Cuisine équipée et un espace extérieur, toujours très recherchés

Le niveau d'équipement est plus élevé dans les communes périphériques de Mulhouse. Dans toute l'agglomération, parmi **les équipements qui comptent, la cuisine** figure en tête de liste. Viennent ensuite les logements avec un **espace extérieur** (jardin, terrasse, balcon, etc.) qui font partie des biens les plus recherchés depuis les périodes de confinement. Le **stationnement est aussi très important dans les 1ère et 2ème couronnes** où 62% des logements disposent d'un moyen de stationnement alors que 63% des logements en centre ville en sont dépourvus.

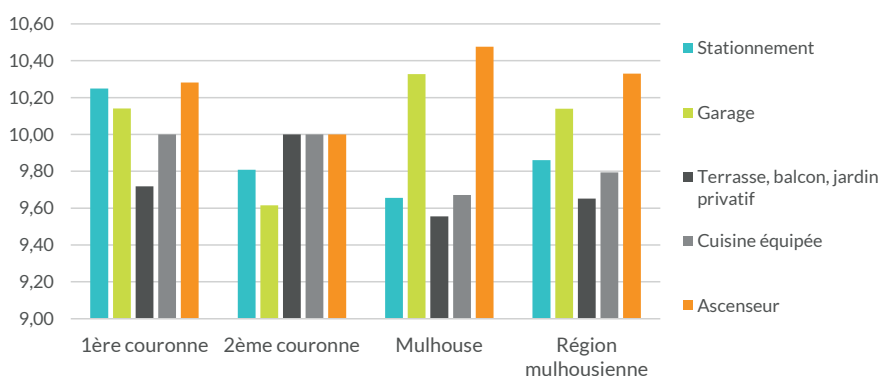
Niveau d'équipement des logements enquêtés dans l'agglomération (% du nombre de références) en 2022



Une différence de prix selon 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**. Les stationnements, garages ou ascenseurs peuvent avoir un impact sur l'attractivité comme le prix du logement. Mais, ce niveau de loyer reste relativement constant entre 9,5 et 10,5 €/m² quel que soit le type d'équipement du logement.

Prix médian au m² en fonction du type d'équipement des logements enquêtés dans l'agglomération en 2022

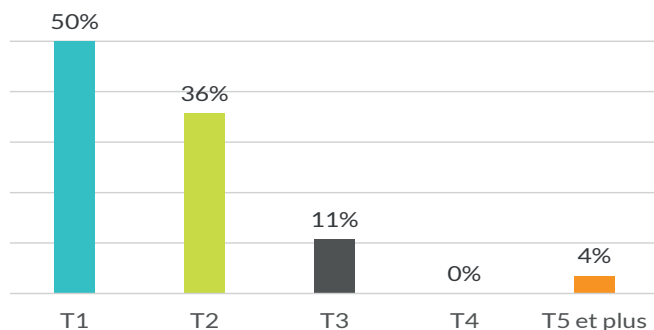


Caractéristiques des logements meublés loués en 2022

Cette année, très peu de références d'appartements meublés ont été collectées. Seulement 28 références de loyers meublés ont été relevées. **86% d'entre elles sont situées à Mulhouse** majoritairement dans les quartiers Centre historique, Vauban-Neppert-Sellier, Europe-Nouveau bassin-Nordfeld et Cité Briand. 27% des logements loués dans le quartier Cité Briand sont meublés. Seul 4 références d'appartements meublés se situent hors Mulhouse.

La part des T1 meublés est plus fréquente dans l'échantillon que les autres typologies de logement. La relation entre la taille du logement et son mode de location est quasiment linéaire. Plus les logements sont grands, moins ils sont proposés à la location meublée.

Part des logements meublés par typologie dans l'agglomération (% du nombre de total de logements meublés) en 2022

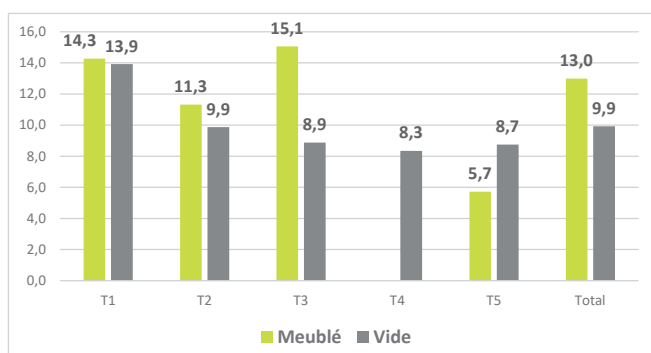


Les logements meublés plus chers que les non meublés

Le **loyer médian d'un logement meublé à Mulhouse est globalement de 12,57€/m²** tandis que le loyer médian des logements à Mulhouse (meublés et non meublés confondus) est de 9,31€/m². Ce montant est influencé par la typologie du logement. Les T1 meublés ont un prix moyen plus élevé par rapport aux T2. Etant donné le faible contingent de références collectées pour des logements T3 et plus, une analyse sur ces typologies pourrait être erronée.

A Mulhouse, le niveau des loyers meublés est systématiquement plus élevé que celui des non meublés. L'exception sur l'unique T5 et plus meublé relevé se situe à Rixheim et concerne un logement classé F.

Loyer moyen (en €/m²) des logements meublés et non meublés loués en 2022 selon la typologie dans l'agglomération



Rue Flora, Mulhouse - T3 meublé

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
- SPCME
- La Nouvelle Immobilière
- Century 21
- Foncia
- Immobilière Duchesne
- KS Immo Services
- Matt Immo
- Relais Immo Gestion
- SPICCA
- CIMA
- Concord'Immo
- Sodim Espace Gestion
- Logis d'Alsace
- Altkirch Immobilier
- Cagim Sogedim
- Stabulum Immobilier



La collaboration entre l'ADIL et l'Afut Sud Alsace est effective depuis plus 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

Afut 
agence de fabrique
urbaine et territoriale
SUD-ALSACE

CONTACT

Jennifer KEITH
Chargée d'études principale Habitat &
Socio-démographie

Afut Sud-Alsace
33 avenue de Colmar
68200 MULHOUSE

www.afut-sudalsace.org

Direction de la publication

Viviane BEGOC, directrice de l'Agence

Conception et rédaction

Jennifer KEITH & Romane HAUSWALD
jennifer.keith@afut-sudalsace.org

Date d'édition

Juin 2023

Photographies

Afut Sud-Alsace, sauf mention contraire

Iconographie

Afut Sud-Alsace, sauf mention contraire

Graphisme et mise en page

MW Création / Anne LICHTLÉ Afut Sud-Alsace

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