



agence d'urbanisme de  
la région mulhousienne



# Le marché locatif résidentiel

## dans l'agglomération mulhousienne

### -Tendances 2020





## Sommaire

A retenir .....	2
La typologie de l'échantillon .....	3
Le ressenti des professionnels .....	4
Le niveau des loyers .....	6
Mulhouse : analyse par quartiers .....	7
Les caractéristiques énergétiques .....	10
Le niveau d'équipement .....	11

## Enquête 2020 : 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.

De nombreuses 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 2020). 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.

Cette année, l'exercice a été rendu plus difficile par le **contexte sanitaire contraignant**. Il a été plus difficile de collecter les références (agences fermées, souhait de ne pas être en présentiel pour collecter les informations contenues dans les baux de location, personnels en télétravail ou en arrêt ...). Aussi, le volume de références collecté cette année est moins élevé que celui des années passées.

## Impact des confinements de mars et d'octobre 2020

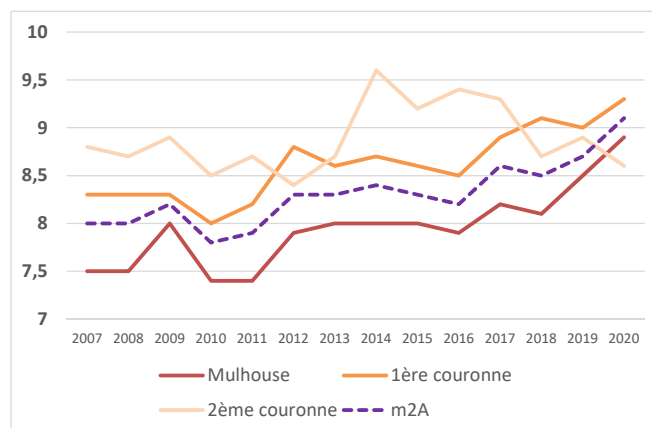
Alors que de plus en plus de ménages, **fragilisés par la crise du Covid, ne sont plus en capacité d'acheter leur logement, la location constitue plus que jamais une alternative avantageuse**. Le marché locatif est moins tendu que celui de la transaction immobilière et les loyers progressent moins rapidement que les prix de vente. La pandémie mondiale et les confinements qui s'en sont suivis ont eu certaines répercussions sur le marché locatif local:

- certaines agences sont restées fermées
- impossibilité de visite (blocage du marché)- reprise à la fin des confinements
- plus de demandes que d'offres
- situation incertaine : les locataires n'osent pas bouger.
- des conséquences sur la longue durée encore difficiles à décrypter

## Une tendance à la hausse des loyers qui se poursuit

Déjà observée l'année passée, **la tendance à la hausse des prix moyens des logements loués se poursuit**, malgré la difficulté de tirer des conclusions sur un échantillon différent chaque année. Elle est confirmée par les professionnels rencontrés. Malgré la crise sanitaire, les prix moyens de location dans le parc de logement privé ont augmenté en première couronne et dans la ville centre. Les niveaux de prix de la seconde couronne diminuent légèrement, mais l'échantillon sur ce territoire est beaucoup plus réduit.

**Prix moyen en euros/m<sup>2</sup> des logements enquêtés chaque année depuis 2007, par territoire de l'agglomération mulhousienne**



# La typologie de l'échantillon

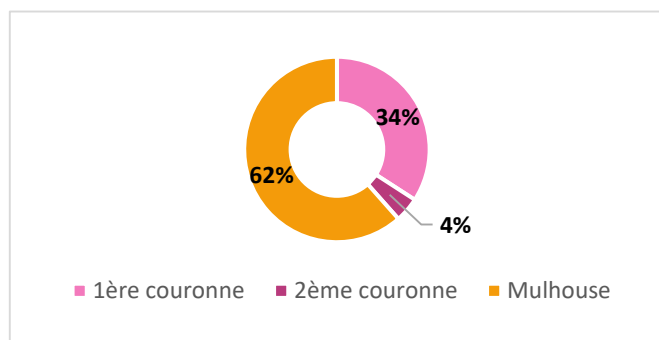


L'enquête s'intéresse aux logements loués entre le 1er janvier et le 31 décembre 2020. La participation de nombreuses agences immobilières a favorisé la collecte globale de près de 510 références de loyers dans l'agglomération mulhousienne. Même si les données collectées sont moins nombreuses que les années précédentes, elles nous permettent de caractériser les logements loués selon leur localisation.

## ➔ 62% des logements loués enquêtés se situent à Mulhouse

**Plus on s'éloigne de Mulhouse, plus le contingent de références locatives diminue.** Sur les 510 références de loyers collectées, 312 références se situent à Mulhouse. La première couronne enregistre 173 références et la seconde seulement 22 ce qui est peu significatif.

Part des références par territoire

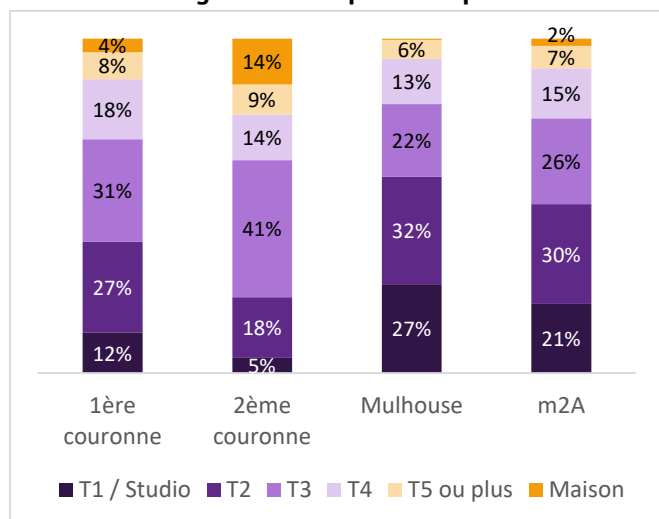


## ➔ Plus de la moitié des logements enquêtés sont des F2 et F3

En périphérie de Mulhouse, les ménages recherchent majoritairement des appartements de 2 à 3 pièces, majoritairement des ménages en couple avec ou sans enfant(s). La location de maison est beaucoup plus fréquente en 2ème couronne.

A Mulhouse, par son caractère urbain et avec une population très jeune, les locations de logements d'une pièce/studio et 2 pièces sont plus élevées. Elles représentent plus de la moitié des logements loués dans la commune. Au contraire, l'offre de maison à louer y est très faible.

Taille des logements : répartition par territoire



De manière générale, la taille des logements est plus petite à Mulhouse qu'ailleurs. A l'exception des logements de 5 pièces et plus qui se trouvent être plus grands qu'en périphérie avec en moyenne 130m<sup>2</sup> à Mulhouse contre 103m<sup>2</sup> en deuxième couronne.

## Surface moyenne des logements enquêtés

**67 m<sup>2</sup>** 1ère couronne

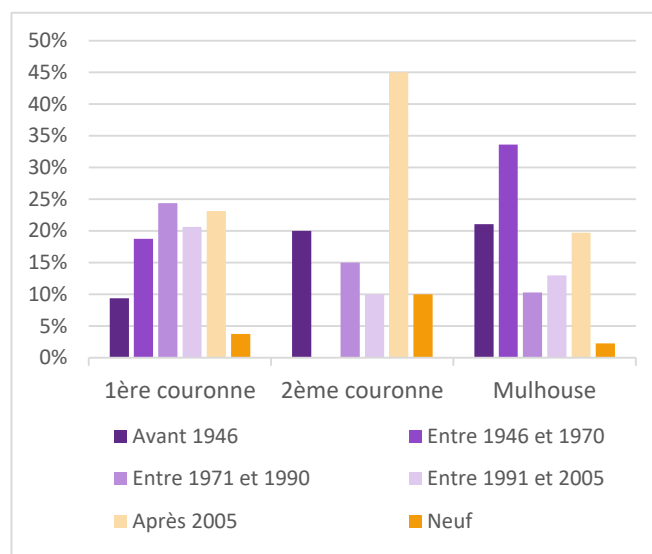
**80 m<sup>2</sup>** 2ème couronne

**55 m<sup>2</sup>** Mulhouse

## ➔ Forte part de logements anciens dans l'enquête

A Mulhouse comme dans les communes de la première couronne, moins d'un quart des logements enquêtés sont des logements neufs. Un échantillon qui reflète la structure du parc, essentiellement composé de logements anciens. Dans la seconde couronne, près de la moitié des locations réalisées ont concerné le parc de logements neufs (avec cependant seulement 22 références collectées au total dans ce périmètre).

## Epoque de construction des logements enquêtés par territoire



# 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 en dents de scie

Suite aux 2 confinements de mars et d'octobre 2020, les agences ont dû **suspendre les visites de biens proposés**. Certaines ont ainsi subi une perte de rendement, estimée à 20% en moyenne. D'autres ont conservé un chiffre d'affaire identique à l'année 2019, voire même meilleur.

Pour l'ensemble des agences, **la sortie du premier confinement a été une belle période avec une nette reprise d'activité**. Beaucoup de visites de candidats à la location ont été organisées pendant l'été. Dans certaines agences, **les investisseurs se sont précipités pour acquérir des biens à Mulhouse**, parfois sans même les visiter.

Un **temps d'arrêt plus long s'est fait ressentir après le second confinement** (novembre 2020), car la période des fêtes met souvent les activités immobilières à l'arrêt.

## → Une hausse des séparations qui impacte le marché locatif

En mai 2020, un sondage national soulignait que 11% des couples interrogés voulaient prendre leurs distances et 4% se séparer définitivement. Certaines agences ont vécu ces tendances : **de nombreux préavis de départ ont été constatés dans l'année, en lien avec une augmentation des séparations** pendant ou à la suite des confinements. Dans ces agences, le nombre de locations a évolué à la hausse.

## → Un volume d'offre de biens à louer moins élevé

**Le volume d'offres à la location est plus faible que l'année précédente**, les locataires restant dans leur logement, en raison des **incertitudes** sur le contexte sanitaire et économique. De la même manière, les futurs acquéreurs stoppent leur recherches, car ils n'ont pas la certitude de pouvoir déménager.

En raison de la situation sanitaire et économique, **de plus en plus de ménages modestes se retrouvent dans des situations précaires**. Certains propriétaires ont même baissé les loyers et les charges pour louer leurs biens.

## → Des critères préférentiels confirmés par la crise sanitaire

Les biens les **plus recherchés à Mulhouse sont des F2-F3 voir F4**, et des F1 en période étudiante. En première couronne, ce sont les 3/4 pièces et les logements individuels qui sont privilégiés. **Les logements neufs se louent également mieux que les logements anciens**.

Exacerbés par la crise sanitaire, les atouts les plus recherchés sont :

- un **espace extérieur** (balcon, terrasse, jardin...), une tendance confirmée après les confinements,
- une place de **stationnement**,
- une **cuisine** équipée,

→ **L'image de certains quartiers et l'ancienneté du parc de logements mulhousiens** constituent parfois encore des freins à la location.

## → Une forte proportion de jeunes actifs plutôt modestes

Les candidats locataires dans m2A ont des **profils très variés**, allant de l'étudiant à la famille nombreuse. Les situations financières sont également très diverses. En première et deuxième couronne, les demandes de logements individuels sont plus élevées.

A Mulhouse, les agences rencontrent également des profils diversifiés, principalement des **ménages de 20 à 40 ans avec des revenus moyens entre 1 300€ et 1 500€**. Les jeunes ménages sont plus intéressés par le parc de logements neufs. Au contraire, les familles se retrouvent plus dans les logements anciens car elles recherchent de plus grandes superficies.

→ Les agences observent également une **demande croissante de ménages fragiles**, ayant de plus en plus **besoin d'un accompagnement** dans les démarches liées au logement (ouverture de compteur, etc...).

## → Des impayés qui augmenteront possiblement en 2021

La **situation est assez contrastée** selon les agences. Pour certaines, la part des loyers impayés est minime (2% maximum) pour d'autres, elle est plus élevée.

Depuis plusieurs années, les agences sont confrontées à la **paupérisation d'une frange de candidats à la location**. Cette situation s'est aggravée avec la mise à l'arrêt de certains emplois pendant les deux confinements. Quelques agences ont connu une hausse des impayés de 1 à 4 mois de la part des locataires pour lesquels les loyers ont été revus à la baisse.

Certaines agences s'attendent à une hausse des impayés en 2021, puisque les charges de l'année 2020 pourraient être plus élevées que les années précédentes.

“ Il y a eu un peu plus d'impayés cette année, du fait des pertes d'emplois, des autoentrepreneurs aussi qui ont eu des difficultés etc. Ce sont des impayés de 3-4 mois. Mais ils essaient de s'adapter à chaque situation, de discuter pour éviter de passer au contentieux.

”

# Le ressenti des professionnels de l'immobilier

## ➔ Solvabilité des ménages vs risques

La demande croissante de ménages peu solvables serait liée aux **délais d'attente trop longs dans le parc locatif social**, obligeant des ménages en difficulté à prospecter dans le parc privé, et parfois pour des logements plus petits qui ne correspondent pas à leurs besoins. Cette situation est plus fréquemment rencontrée à Mulhouse.

Face à ces situations, les bailleurs prennent de plus en plus souvent des **assurances de loyers impayés** et réalisent des analyses fines et précises pour choisir leurs locataires (selection sur le type de contrat de travail, revenus sociaux non pris en compte...). Dans l'une des agences rencontrées, la part de dossiers refusés atteint 40%.

## ➔ Quelles perspectives après la crise COVID?

Au lendemain de la pandémie mondiale du Covid, **les retombées sur le marché locatif sont encore floues**. Les agences peinent à se projeter et **envisagent le futur de manière hypothétique**. Certaines agences appréhendent de nouveaux confinements qui stopperaient leurs activités. D'autant que le marché locatif, en ce début d'année 2021, leur apparaît moins dynamique que les années précédentes. Pour d'autres, la difficulté de se loger pour de plus en plus de ménages, pourrait devenir problématique. En cause, **une hausse de la précarité qui fera augmenter la demande en location et diminuer la capacité d'acquisition**.

Malgré tout, de manière générale, **les agences restent optimistes**. Certaines voient l'image de Mulhouse s'améliorer, avec une demande grandissante de parisiens sur le marché locatif. De plus, les prix au m<sup>2</sup> de Mulhouse et ses alentours restent accessibles donc attractifs.



*Plus on avancera, plus les prêts accordés par la banque seront compliqués à obtenir. Il y aura donc de plus en plus de biens en location. Cette tendance n'est pas encore observée mais pourrait se révéler exacte dans les prochains mois*

À ce jour, **les perspectives d'évolution du marché immobilier en Alsace et dans le Haut-Rhin sont plutôt bonnes**. En effet, la demande est toujours bien présente. Elle ne faiblit pas malgré la crise sanitaire et il n'y a pas de baisse des prix. Néanmoins, l'orientation du marché de l'emploi pourra modifier cette tendance et impacter l'évolution du marché immobilier.



### **Concernant le marché de la location, existe-t-il des spécificités dans votre secteur ?**

*Le marché de la location en Alsace est particulièrement dynamique. L'offre de biens locatifs reste peu importante alors que la demande est forte. Cela crée une certaine tension, mais également des opportunités intéressantes pour ceux qui souhaitent investir dans le secteur.*

### **Comment a évolué le marché de la location suite à la crise du Covid ? Avez-vous constaté un ralentissement ou au contraire une accélération ?**

*Nous avons retrouvé un marché locatif assez similaire à celui que nous avons connu avant la crise, c'est-à-dire dynamique. Néanmoins il est vrai qu'après le premier confinement, nous avons constaté une véritable saturation. Celle-ci a duré trois à quatre mois. Cet engorgement était principalement dû à une forte demande de la part de personnes souhaitant s'installer dans des logements plus grands disposant d'un espace extérieur.*

*Extrait de l'article paru sur «Seloger», 28 Janvier 2021, Interview de Christelle Claus, gérante de Christelle Claus Immobilier à Riedisheim.*



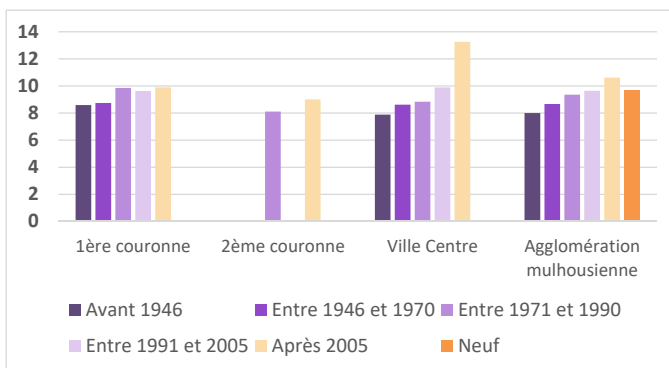
# Le niveau des loyers

Le loyer moyen relevé dans m2A s'élève à 9,1€/m<sup>2</sup> en 2021. Ce chiffre varie selon les territoires. A Mulhouse, le loyer moyen est plus faible malgré la forte proportion de petits logements, plus chers au m<sup>2</sup>. Comme la majorité des villes-centres d'agglomération, Mulhouse dispose de l'offre locative la plus importante. Les logements anciens mis en location sont nombreux. L'offre est différente en périphérie mulhousienne, avec des logements souvent plus récents et moins nombreux.

## Des loyers 33 % plus élevés entre les logements anciens et les biens récents et neufs

Plus le logement est récent, plus le loyer moyen est élevé. L'écart est le plus grand à Mulhouse où la différence entre les logements les plus anciens et les plus récents atteint 68% en 2020 ! Les **logements récents se démarquent par leurs performances énergétiques et leurs niveaux d'équipements**. Ces critères influent sur le prix de location et expliquent en partie les écarts visibles dans le graphique ci-dessous.

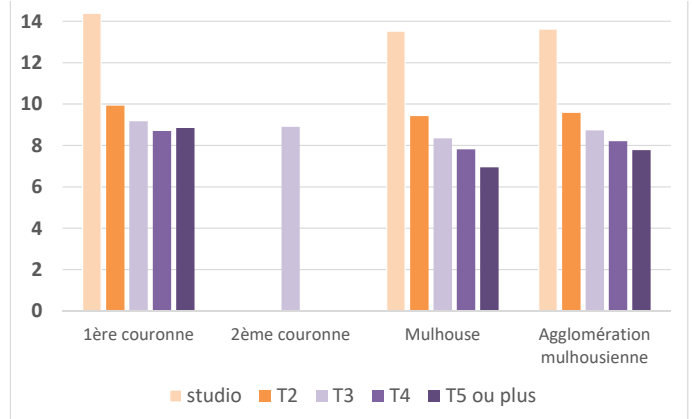
Les loyers moyens selon l'âge du parc en 2020 dans m2A (€/m<sup>2</sup> surface habitable)



## Plus le logement est grand, plus son prix au m<sup>2</sup> diminue

Les logements d'une pièce dépassent les 12 €/m<sup>2</sup> dans m2A. **Les prix des logements sont inversement proportionnels au nombre de pièces**. Cette tendance est avérée tant dans la ville-centre que dans les communes périphériques. Les écarts de loyers entre territoires sont cependant peu significatifs.

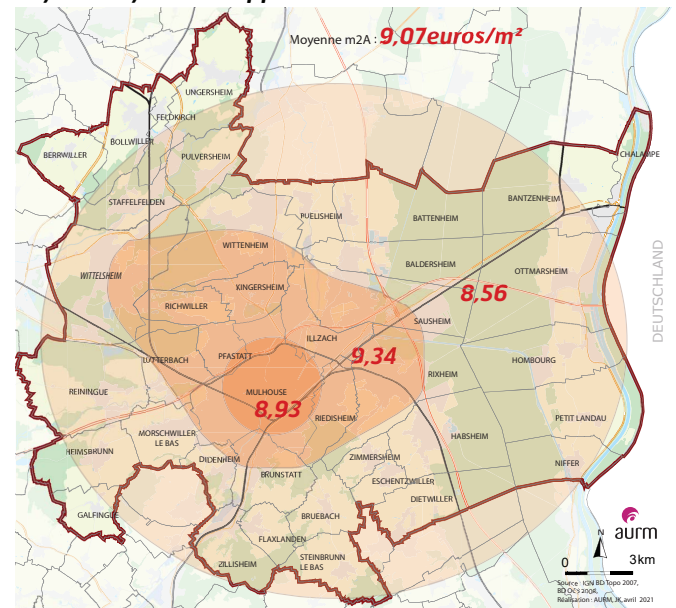
Loyers moyens par typologie en 2020 (€/m<sup>2</sup> surface habitable)



## Loyers moyens les plus élevés dans la première couronne mais forte hausse à Mulhouse

Contre toute attente et malgré la crise sanitaire, les niveaux de prix des loyers ont poursuivi leur hausse. En 10 ans, le niveau moyen des loyers a augmenté de 20% à Mulhouse et de 17% en première couronne. Avec des rendements de 8 à 10 %, la 4e agglomération du Grand Est attire de plus en plus les regards des investisseurs, venus de toute la France.

Loyers moyens des appartements loués en 2020



# Mulhouse : analyse par quartier



311 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.

## Les références collectées dans les quartiers anciens de Mulhouse

Il s'agit de quartiers denses avec une forte part de locataires. Le centre historique connaît une forte proportion de logements locatifs. Le quartier Péricentre a vu un grand nombre de colocations se développer ces 3 dernières années. La ZAC du Nouveau Bassin a accueilli de nombreux programmes de logements neufs ces dernières années dont une part est affectée à la location (dispositifs de défiscalisation successifs de De Robien à Pinel).

Certains quartiers tels que Bourzwiller, Brustlein, Drouot Barbanègre ou Coteaux, recensent de nombreux locataires du parc public. C'est la raison pour laquelle le nombre de logements enquêtés dans ces quartiers est plus faible qu'ailleurs et ne permet pas d'en faire une analyse statistique.

## Logements enquêtés à Mulhouse en 2020

Mulhouse et ses quartiers 2020	Nombre de références (Appartements)	Part des appartements neufs et récents (moins de 15 ans) dans l'échantillon	Niveaux de loyers moyens (en €/ m <sup>2</sup> )
<b>Mulhouse Alsace Agglomération</b>	<b>496</b>	<b>20%</b>	<b>9,08</b>
<b>Mulhouse</b>	<b>311</b>	<b>16%</b>	<b>8,93</b>
Drouot-Barbanègre	2	0%	
Fonderie	19	21%	10,12
Centre historique	36	6%	8,14
Dornach	11	0%	8,66
Les Côteaux	6	0%	
Franklin-Fridolin	23	0%	7,89
Rebberg	11	0%	9,41
Daguerre	9	0%	
Europe-Nouveau Bassin-Nordfeld	25	4%	8,07
Vauban-Neppert-Sellier	31	3%	8,02
Haut-poirier	14	0%	7,98
Cité Briand	19	0%	9,75
Bourzwiller	6	0%	
Brustlein	7	0%	
Wolf-Wagner	11	0%	9,64
Doller	3	0%	

### Méthode :

Les quartiers ayant moins de 9 références de loyers n'ont pas été pris en compte dans les analyses.

## De fortes variations du niveau des loyers dans les quartiers

Plusieurs facteurs peuvent expliquer les variations de loyers entre secteurs géographiques :

### - Le critère géographique

L'attractivité d'un quartier, son accessibilité en transport (proximité de la gare) influent sur le niveau de loyers.

### - La typologie des logements

La taille des logements fait varier leur coût (cf. page précédente). La typologie du parc de logements de chaque quartier a un impact sur les niveaux de loyers observés.

### - L'ancienneté du logement

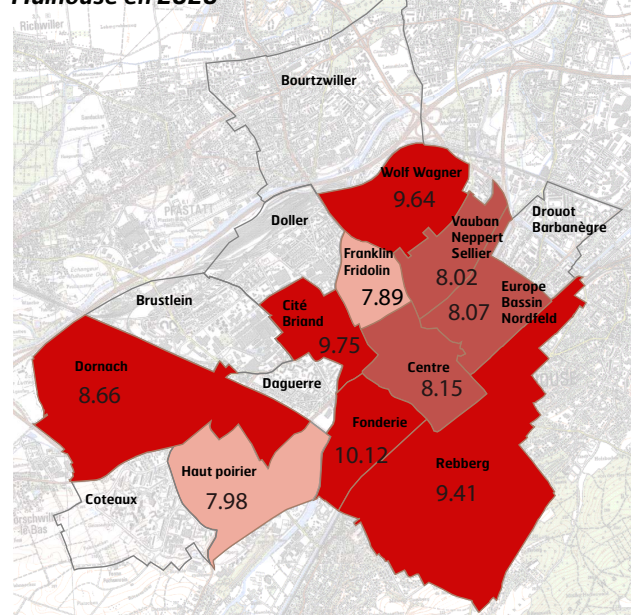
Les logements neufs ou réhabilités sont logiquement plus chers à la location que des logements plus anciens. Seul bémol, les loyers ne comprennent pas les charges et celles-ci sont plus importantes dans l'ancien.

### - La date d'emménagement du locataire

Les quartiers dans lesquels la mobilité résidentielle (en location) est plus forte connaissent des variations du coût locatif plus important. Les baux signés à la relocation tiennent compte du marché.

Toutefois, dans un même quartier et pour les mêmes raisons, les loyers des logements peuvent aller du simple au double, pour des surfaces équivalentes.

## Loyers moyens des appartements du parc privé à Mulhouse en 2020



Prix moyens de mise en location en euros/m<sup>2</sup>

- supérieur à 8,5 (assez faible)
- de 8 à 8,5 (faible)
- inférieur à 8 (très faible)
- nombre de références insuffisant

Source des données: Enquête auprès des agences et des professionnels de l'immobilier du Haut Rhin

Traitements et valorisation: AJRM, avril 2021

# Mulhouse : analyse par quartier



Les 311 références de loyers obtenues touchent une très grande variété de logements, en fonction notamment des quartiers où ils se situent.

## ➔ Bourtzwiller

Les logements enquêtés concernent **des biens d'environ 65m<sup>2</sup>**, situés dans des copropriétés des années 1970-1980, au centre du quartier. Mais le trop faible contingent de références collectées ne nous permet pas de délivrer un niveau de loyer moyen.

## ➔ Centre historique

C'est **le quartier qui concentre le plus grand nombre de références de l'enquête**. Bien que la typologie des logements loués y soit très hétérogène, on trouve dans l'échantillon, une **majorité de biens de 2 et 3 pièces**. L'essentiel des locations touche un **patrimoine ancien**.

## ➔ Cité Briand

C'était une des surprises de l'enquête 2019. Avec un loyer moyen de 9,75 euros/m<sup>2</sup>, ce quartier apparaît comme **l'un de ceux où le niveau des loyers est le plus élevé**. Depuis 2007, ce dernier oscillait plus entre 6,8 et 7,8 euros/m<sup>2</sup>. La 20aine de références collectées porte essentiellement sur des **logements de 1 à 3 pièces**, dans le parc ancien disposant d'un chauffage individuel le plus souvent électrique. On relève un grand nombre de locations sur 3 rues: passage des Corbeaux, rue Oberkampf (toutes deux dans la cité ouvrière de Mulhouse) ainsi que rue de Pfastatt. Un studio de 18m<sup>2</sup> a même été loué 21 euros/m<sup>2</sup> dans le quartier !

## ➔ Franklin -Fridolin

La 20aine de références collectées porte essentiellement sur des **logements de 2 et 3 pièces, dans le parc ancien**. C'est le quartier qui enregistre les plus faibles niveaux de loyers moyens. On relève un grand nombre de locations sur 3 localisations :

- **rue de la 4ème division marocaine de montagne** : essentiellement des logements de deux pièces dans un parc ancien avec des niveaux de loyers compris entre 9 et 12 euros/m<sup>2</sup>
- **rue des amidonniers** : essentiellement de petits logements de 2 pièces de 33 à 35 m<sup>2</sup> dans un parc ancien avec les niveaux de loyers inférieurs à 6,5 euros/m<sup>2</sup>
- **rue de l'arc** : essentiellement des logements de 2 et 3 pièces dans un parc ancien avec des niveaux de loyers inférieurs à 9 euros/m<sup>2</sup>

## ➔ Wolf Wagner

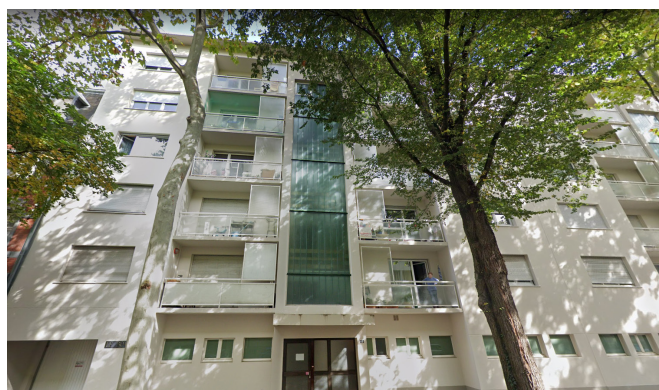
Le patrimoine mis en location est situé boulevard des Alliés et rue du bouclier, dans un parc immobilier des années 1970/1980 et un parc plus ancien. Les logements sont de 2 et 4 pièces dans une fourchette allant de 8,7 à 10,2 euros/m<sup>2</sup>.



rue de Pfastatt, Mulhouse - Cité Briand



Rue de la 4ème division marocaine de montagne, Mulhouse - Franklin Fridolin



Boulevard des alliés, Mulhouse - Wolf Wagner



# Mulhouse : analyse par quartier



## → Fonderie

Depuis quelques années, les références collectées dans le quartier Fonderie portaient essentiellement sur des programmes récents de la rue François Spoerry notamment. Cette année, une grande majorité des locations, **porte sur de petites surfaces** (1 et 2 pièces) avec des niveaux de prix moyens assez élevés dans un **parc ancien renové**.

## → Rebberg

C'est le quartier qui jouit d'une forte attractivité en location comme en accession. La plupart des références de loyers collectées sont situées dans le **bas Rebberg, dans des logements anciens**, souvent des copropriétés des années 1960- 1970. L'échantillon porte cette année sur des typologies assez hétérogènes, du 1 au 5 pièces, ce qui explique que le niveau des loyers se situe entre 8,6 et 12,6 euros/m<sup>2</sup>.

## → Europe Bassin Nordfeld

Le parc de logements loué est diversifié et **l'échantillon collecté sur ce quartier comprend tout le panel de tailles**. Il en va de même pour les époques de construction des logements. Avec un prix moyen de 8,1 euros/m<sup>2</sup>, ce quartier a un niveau de prix semblable à celui du centre historique en 2020.

## → Dornach

La moitié des locations recensées se situent rue de Belfort et du Chateau Zu Rhein, dans des logements anciens (avant 1970). **Il s'agit de biens de typologies variées allant du 1 au 5 pièces**, ayant des loyers moyens compris dans une fourchette de 7,4 à 12,3 euros/m<sup>2</sup>.

## → Daguerre

Les logements enquêtés concerne **majoritairement des 3 pièces** situés dans un programme des années 1970-1980, rue de Lutterbach. Mais le trop faible contingent de références collectées ne nous permet pas de délivrer l'information quand niveau de loyer moyen.

## → Vauban/Neppert/Sellier

L'échantillon de logements loués se compose de **logements de 2, 3 et 4 pièces** dans le **parc ancien**. Une forte proportion d'entre eux se situent rues Vauban et Robert Schumann ainsi que boulevard de l'Europe.



Rue des chantiers et rue de rabbins à Mulhouse - Fonderie



Rue du Moenschberg, Mulhouse - Dornach



Rue Roger Salendro, Mulhouse - Bassin/Nordfeld

# Les caractéristiques énergétiques

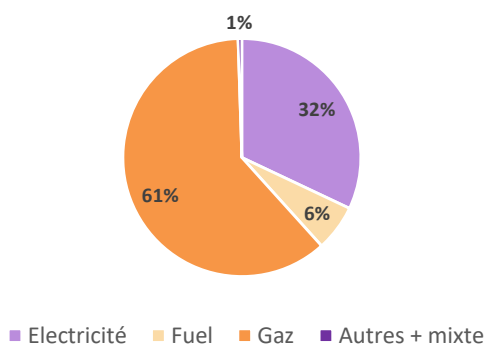


Les locataires sont de plus en plus sensibles au montant des charges et notamment celles liées au mode de chauffage.

## ⊕ Electricité et gaz : les 2 principales sources d'énergie

Le gaz est l'énergie utilisée dans plus de 60% des logements loués enquêtés. Le coût de l'électricité est plus élevé que le gaz ou le fuel, ce qui explique en partie son utilisation moins courante. Le montant des charges énergétiques et l'impact environnemental des sources d'énergie, sont deux critères de plus en plus déterminants pour les locataires.

Source d'énergie des logements enquêtés de m2A en 2020



Loyers moyens par source d'énergie (en €/m<sup>2</sup>), m2A

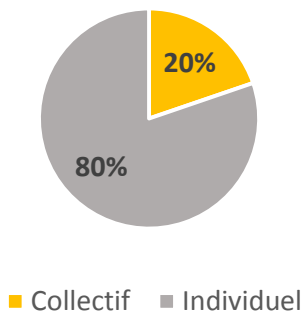
10,2 €/m<sup>2</sup>    8,5 €/m<sup>2</sup>    8,2 €/m<sup>2</sup>



## ⊕ Le mode de chauffage essentiellement individuel

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

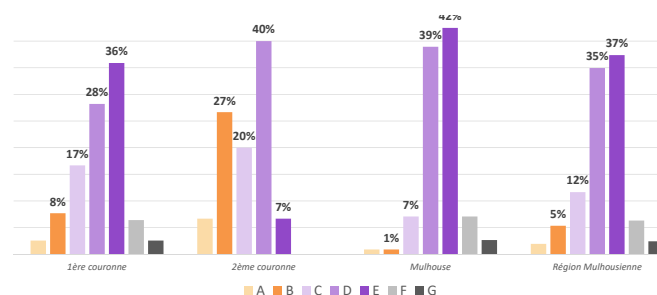
Type de chauffage des logements enquêtés à Mulhouse en 2020



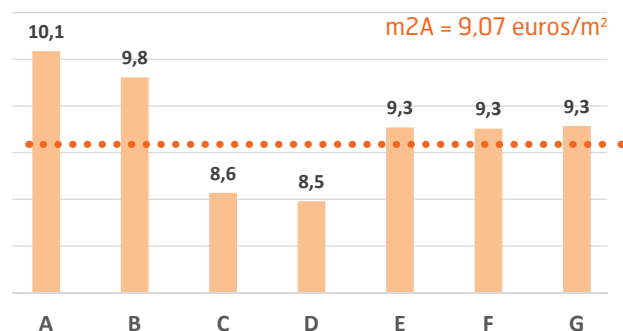
## ⊕ 80 à 90% des biens loués avec une étiquette énergétique C, D ou E

A Mulhouse, seul 2% des logements loués ont une étiquette A ou B, la meilleure du point de vue de la consommation. En première couronne, la proportion monte à 11%. C'est en seconde couronne de l'agglomération que 34% des logements loués disposent d'un diagnostic A ou B. Les constructions y étant plus récentes, les qualités énergétiques sont plus favorables. Mais d'années en années, le nombre de logements enquêtés en catégorie A ou B augmente sur tous les territoires. Les classements F et G restent quant à eux très peu fréquents.

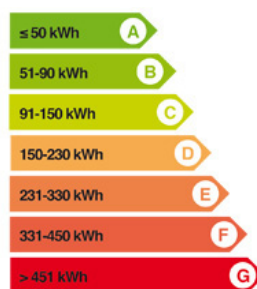
Etiquette énergétique des références enquêtés (% de logements) 2019



Loyers moyens selon l'étiquette énergétique dans m2A (en €/m<sup>2</sup>), 2020



Etiquette énergétique des logements (kWh/m<sup>2</sup>/an)



# Le niveau d'équipement



Il ressort de cette période marquée par la crise sanitaire, un attachement au confort et la qualité de vie dans le logement. Le niveau d'équipement des logements loués est très variable selon les territoires et la période de construction des logements.

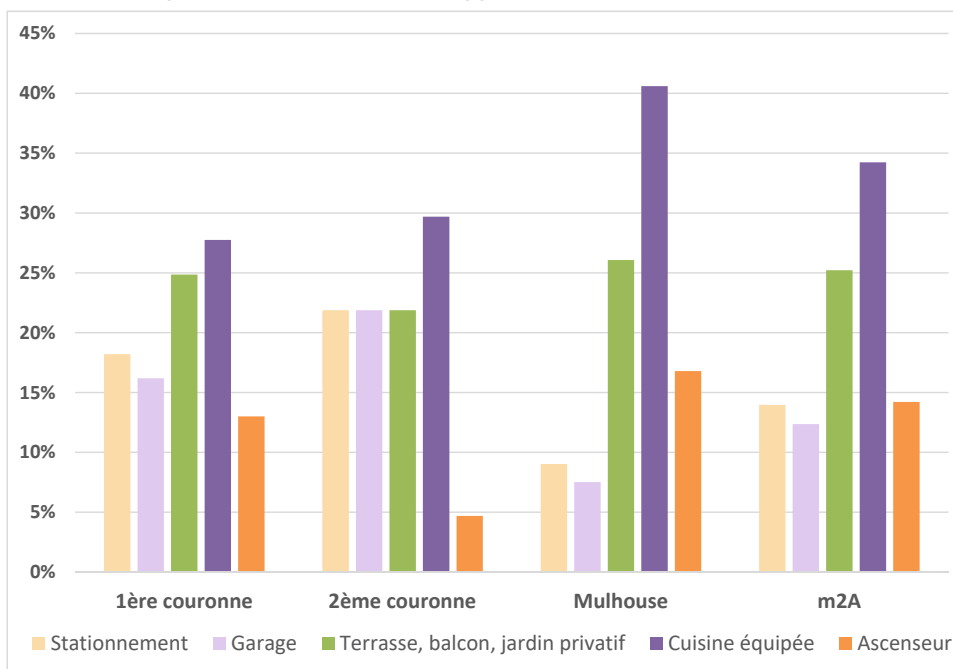
## ➔ Un espace extérieur très recherché

Au niveau national, plus de **52 % des personnes vivant en location ne pouvaient plus supporter leur logement après le confinement**, d'après une enquête récente de Lagenceblue. 54 % d'entre elles envisageaient ainsi de déménager dans les mois à venir. La crise sanitaire est directement à l'origine de la décision de changer de cadre de vie chez 66 % des locataires. Un constat localement partagé par les professionnels : les logements dotés d'espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons, etc.) font partie des biens les plus recherchés en cette période post-confinement.

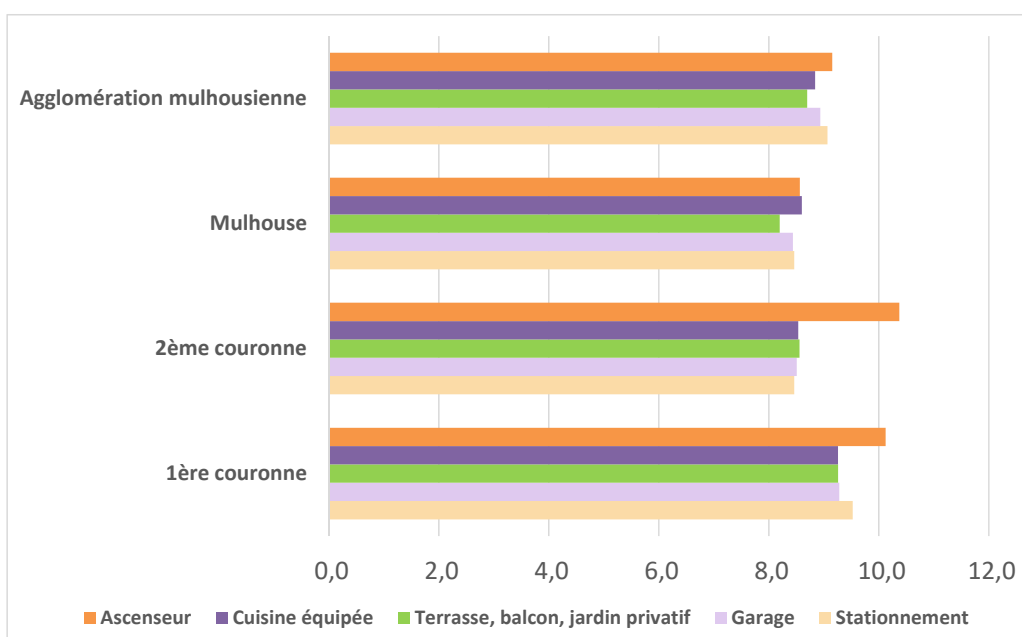
## ➔ Les loyers varient selon le niveau d'équipement

De manière générale, la présence de ces «plus» rendent les loyers légèrement plus élevés. Dans toutes les zones géographiques étudiées, **la présence d'une cuisine équipée fait augmenter le loyer moyen au m<sup>2</sup>**. De même, la présence d'un stationnement et d'un ascenseur peut avoir un impact sur l'attractivité comme le prix du logement. Mais quel que soit le niveau d'équipement, les loyers restent les moins élevés à Mulhouse et les plus élevés en seconde couronne de l'agglomération.

**Niveau d'équipement des logements enquêtés dans l'agglomération (% du nombre de références) en 2020**



**Prix moyen au m<sup>2</sup> en fonction du type d'équipement des logements enquêtés dans l'agglomération en 2020**





Pour cette édition 2021, 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.

- Agence 4% immobilier
- Alace Promotion Gestion
- ALSA Transactions Immobilières
- Bruno Pivert Immobilier
- Cabinet Schoepf-Desaulles/Idre
- Cercle St-Louis
- Citya Etige Logement
- Guy Hoquet Guebwiller
- Guy Hoquet Mulhouse
- Immobilière du Château
- Immobilière Duchesne
- KS Immo Services
- Matt Immo
- ORIM
- Relais Immo Gestion
- Sodim Espace Gestion
- SPCME
- Swimmo

**Etude éditée et imprimée par :**

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

Avril 2021

Léa Kine, assistante d'études Habitat et Socio-économie  
Jennifer Keith, chargée d'études Habitat et Cohésion sociale

*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**

**adil**  
du Haut-Rhin