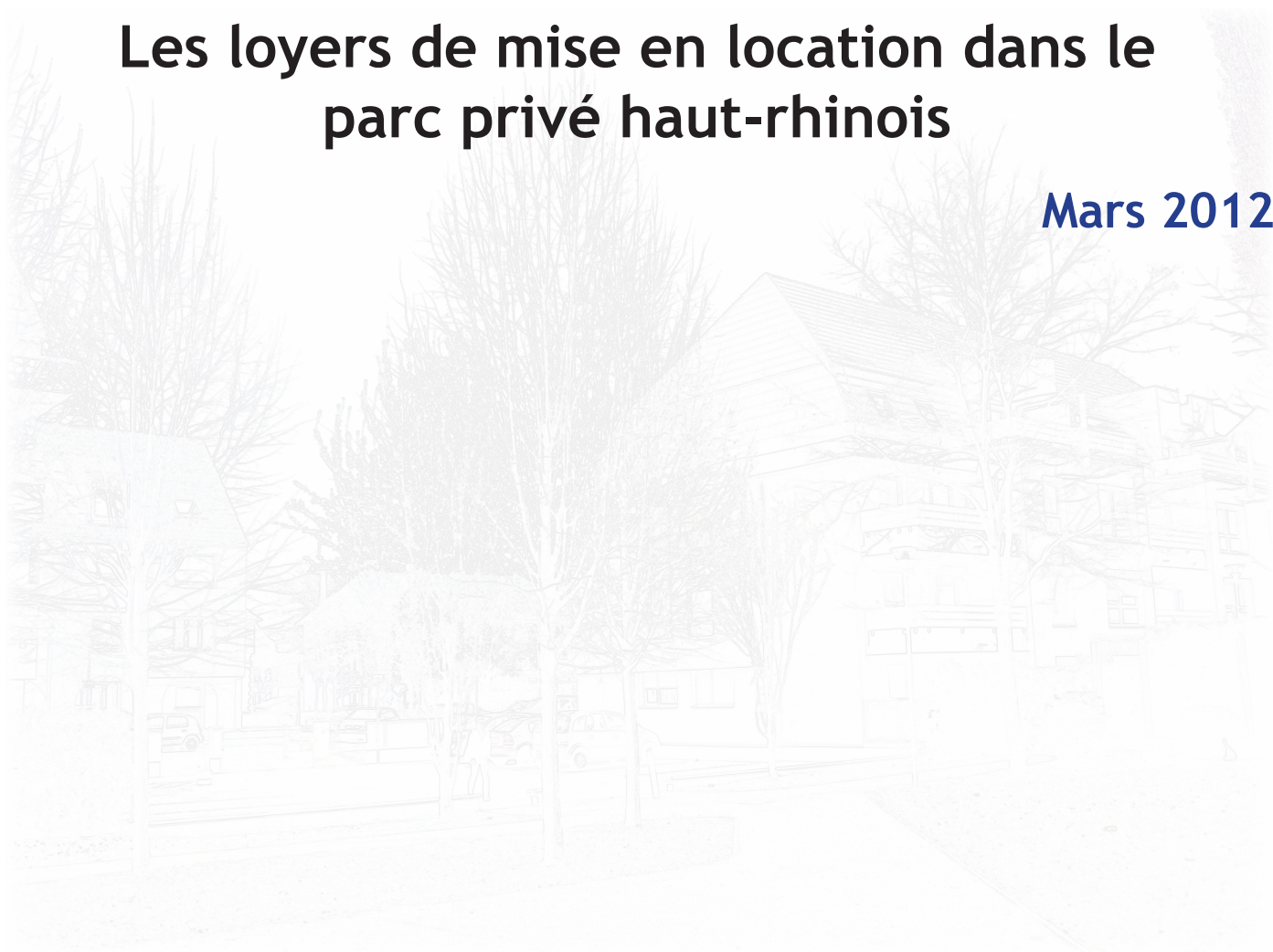




Les loyers de mise en location dans le parc privé haut-rhinois

Mars 2012



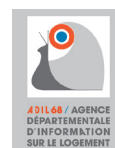
OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT
DU HAUT-RHIN

Avec la participation de :

CHAMBRE FNAIM



Apic68



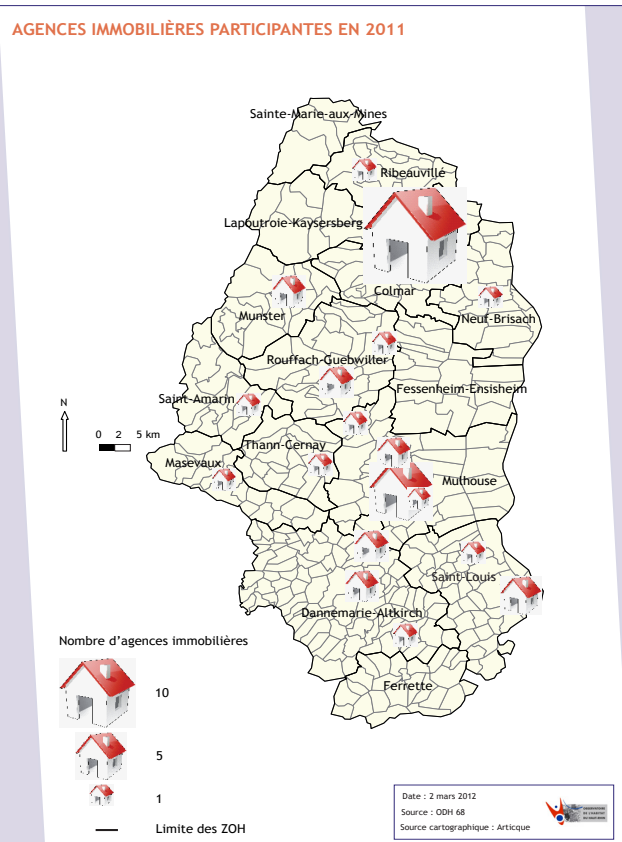
En collaboration avec :



Nos plus sincères remerciements aux agences immobilières participantes :

AIM YMO, AK Immo
 Conseil, Agence de
 la Tour, Altkirch
 Immobilier, Axel Immo
 Rouffach, Century 21
 Colmar, Christiane
 Meyer Immobilier,
 CIMA, Concord'Immo,
 Agence de la Doller,
 Citya Etige Logement,
 FLORIM, Foncia Colmar,
 Foncia Mulhouse,
 HM Immo, General
 Immo, Groupe Créquy,
 Immogest, Immosinne,
 I m m o b i l i è r e
 Bartholdi Ribeauvillé,
 Immobilière Bartholdi
 Colmar, Immobilière
 Bartholdi Saint-Louis,
 Immobilière Buecher,
 Immodéco Services,
 Immo Duo, Immobilière
 Duchesne, Immobilière
 Centre Alsace Colmar,

Immobilière Centre
 Mulhouse,
 Laforêt Immobilier
 Mulhouse, Immobilière
 Landis, Lamy Gestrim
 Colmar, Immobilière
 Liberty, Logis d'Alsace,
 Immo Girardin, La
 nouvelle Immobilière,
 Immobilière Martin,
 La Place Immobilière,
 Immobilière Seckler, KS
 Immo Services, MATT
 Immo, ML Immobilier,
 OAK, ORPI Colmar,
 ORPI Wittenheim,
 ORIM, ORYAM, Josiane
 Pflieger Immobilier,
 Pierr'Immo, Relais
 Bartholdi Saint-Louis,
 Immobilière Buecher,
 Immo, Le Rosenberg
 Immobilier, SASIK,
 cabinet SIMLER,
 SOFOVAM, SODIM
 Espace Gestion, VF
 Conseils



1

LE PARC LOCATIF DANS LE HAUT-RHIN

- ▶ Repères dans le département p 2
 - Une majorité de propriétaires p 2
 - Un parc locatif privé qui joue un rôle social important p 2

2

LES NIVEAUX DE LOYERS DE MISE EN LOCATION DANS LE HAUT-RHIN

- ▶ Les niveaux de loyers pour les appartements p 3
 - Les niveaux de loyers pour les appartements selon l'époque de construction p 4
 - Le mode de chauffage et les équipements pour les appartements p 5
- ▶ Les niveaux de loyers pour les maisons p 6
- ▶ La table ronde : un constat de la situation du marché partagé par l'ensemble des professionnels p 7
 - p 8
- ▶ Les marchés locatifs locaux

3

APPROCHES URBAINES

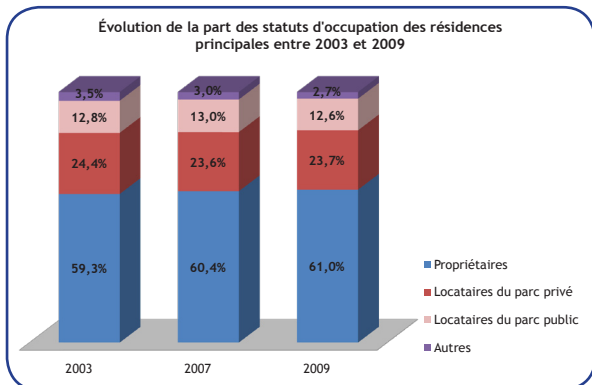
- ▶ L'agglomération colmarienne p 9
- ▶ La région mulhousienne p 10
- ▶ Le secteur de Saint-Louis et des Trois Frontières p 11

ANNEXES

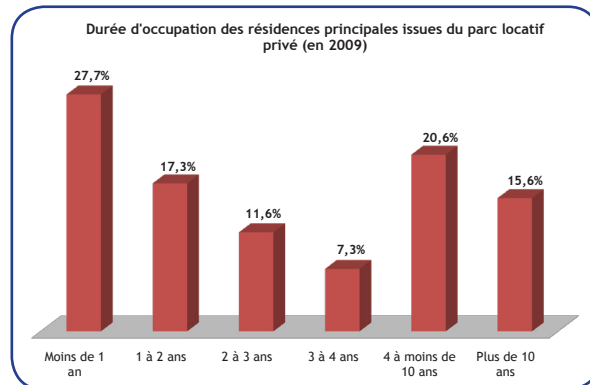
- ▶ Tableau des références de loyers de mise en location 2011 p 12

► Repères dans le département

Une majorité de propriétaires



Source : Filocom 2003, 2007 et 2009



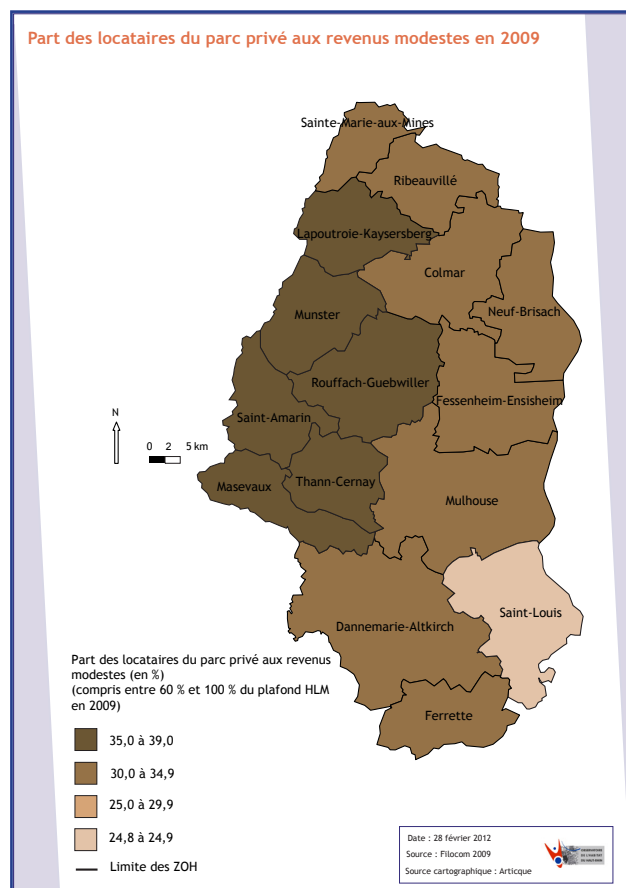
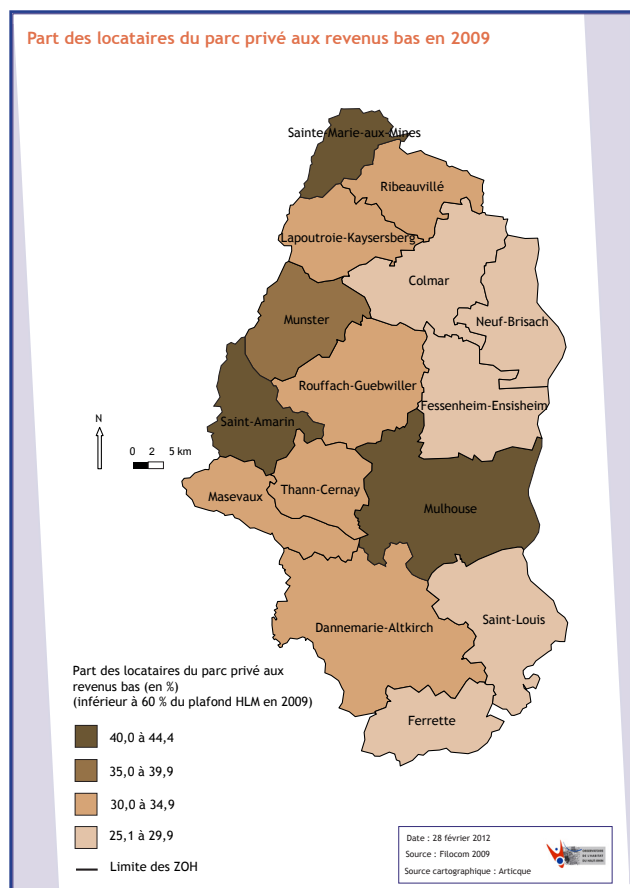
Source : Filocom 2009

En 2009, 61 % des résidences principales étaient occupées par des propriétaires. La part des propriétaires augmente régulièrement depuis plusieurs années.

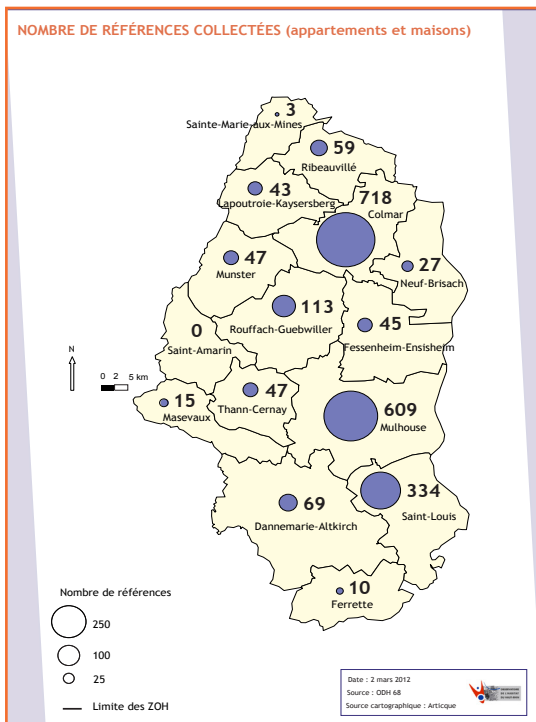
Le parc locatif privé représentait près de 24 % des résidences principales en 2009 (soit 74 555 résidences principales), et sa part a légèrement diminué depuis 2003.

Un parc locatif privé qui joue un rôle social important

En 2009, 35 % des locataires du parc privé avaient un revenu inférieur à 60 % du plafond HLM et 32,3 % disposaient d'un revenu compris entre 60 et 100 % du plafond HLM. Ainsi, dans le Haut-Rhin, plus de 67 % des résidences principales relevant du parc locatif privé étaient occupées par un ménage ayant des revenus bas ou modestes. Les conditions dégradées sur le plan de l'emploi, observées depuis la fin de l'année 2008, engendrent des difficultés financières pour de nombreux locataires du parc privé.

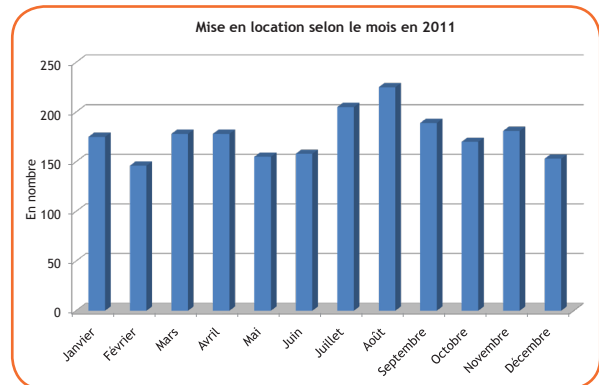


NOMBRE DE RÉFÉRENCES COLLECTÉES (appartements et maisons)

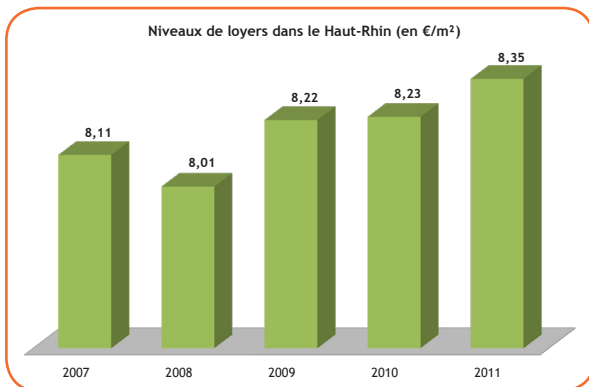


Nos références collectées en 2011 :

- 2 139 références (+7 % par rapport à 2010).
- 1 903 références d'appartements (89 % du total de l'échantillon).
- 39,1 % de F2 (surface moyenne de 48 m²)
- 42,4 % de F3 (surface moyenne de 68 m²)
- 18,5 % de F4 (surface moyenne de 90 m²)

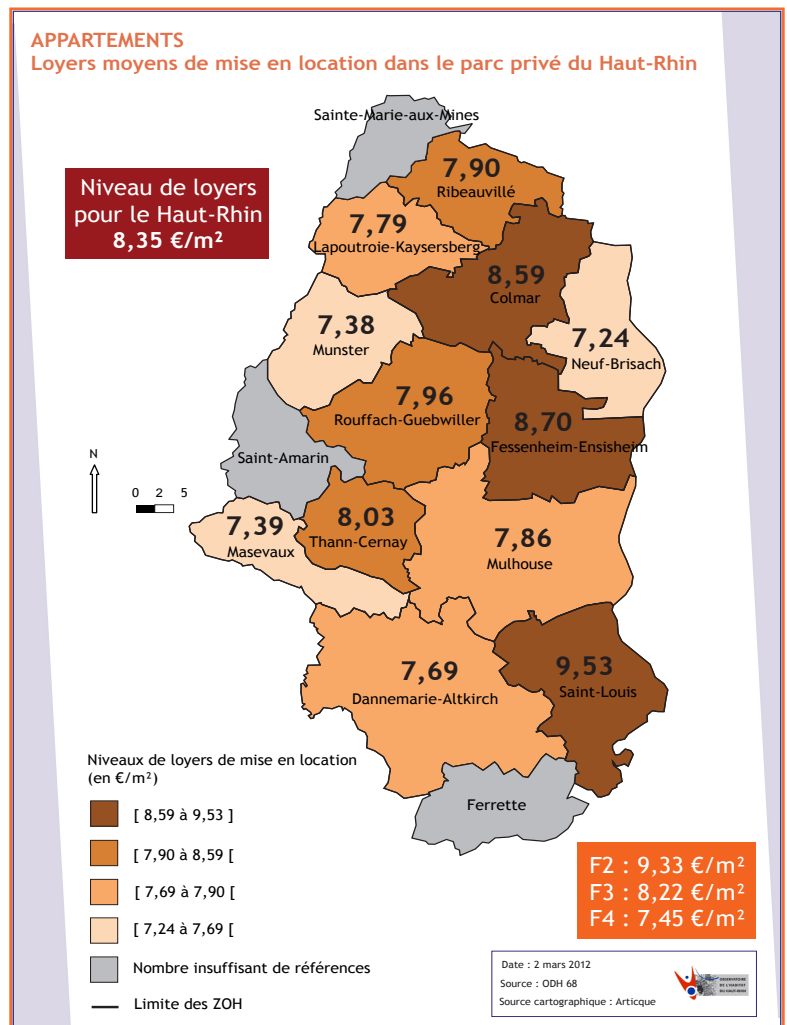


► Les niveaux de loyers pour les appartements

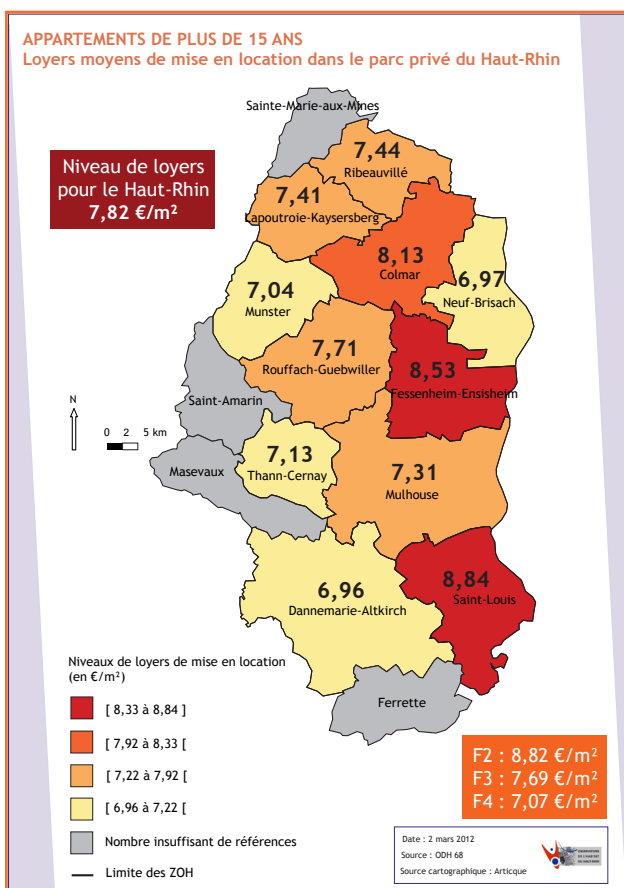
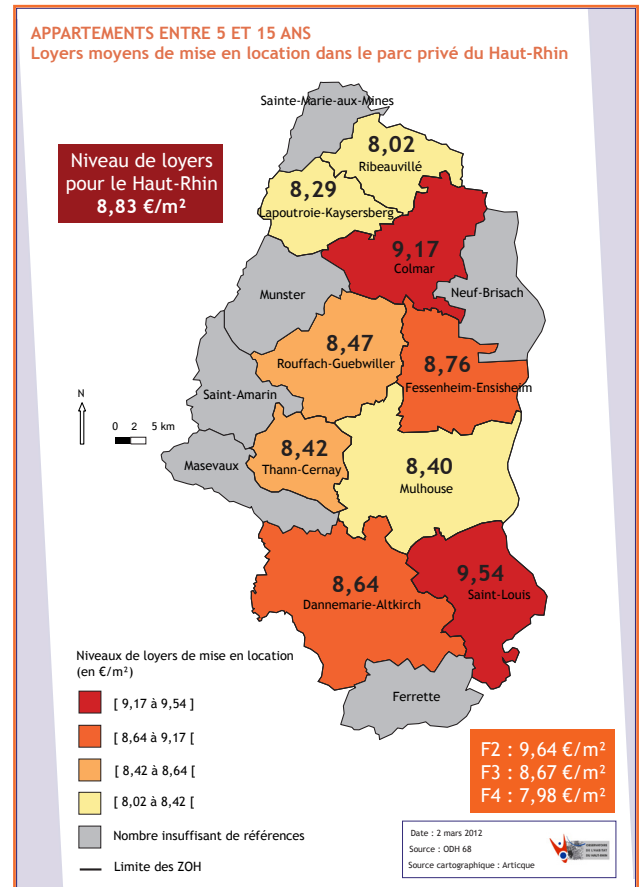
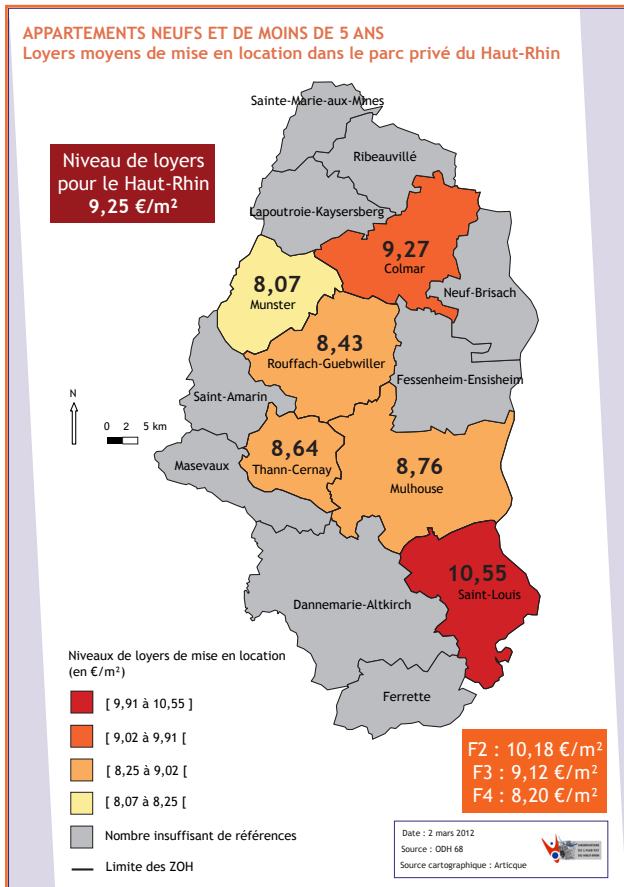


Mise en garde : il ne faut pas voir dans le graphique ci-dessous une évolution du niveau des loyers compte tenu du fait que l'échantillon utilisé pour ce calcul change tous les ans. Les différents niveaux de loyers du graphique représentent avant tout une photographie à un moment donné, et ne peuvent être comparables sur le plan statistique.

Pour les appartements, les niveaux de loyers les plus élevés se localisent toujours dans la région de Saint-Louis, du fait de sa proximité avec bâle, mais également dans les ZOH de Colmar et de Fessenheim-Ensisheim. Pour cette dernière zone, sa situation à mi-chemin entre Mulhouse et Colmar et une bonne accessibilité peuvent expliquer les niveaux pratiqués. L'analyse de notre échantillon montre d'ailleurs que ce sont dans les petites villes proches des axes autoroutiers que les loyers les plus élevés sont observés.



► Les niveaux de loyers pour les appartements selon l'époque de construction



ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	Appartements (Nombre de références)	Soit en %
Neufs et moins de 5 ans	458	25,0
Entre 5 et 15 ans	373	20,3
Plus de 15 ans	1 004	54,7
Ensemble	1 835*	100,0

* nombre de références renseignées

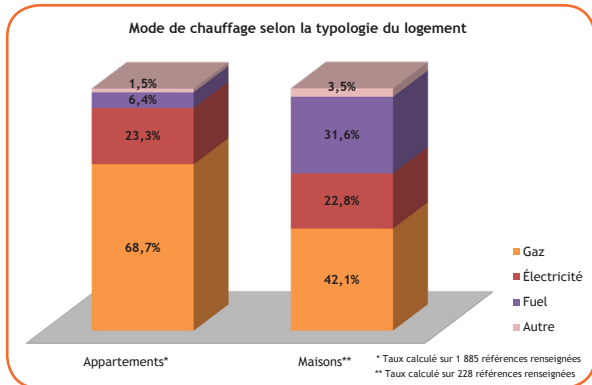
Les niveaux de loyers sont dégressifs selon l'ancienneté du bien, mais également en fonction de sa typologie.

Notre échantillon révèle que les appartements du parc locatif privé les plus récents sont concentrés dans les zones urbaines. Dans le département, le dispositif de défiscalisation Scellier n'étant possible que dans les communes de la zone B2, cette situation n'est donc pas surprenante.

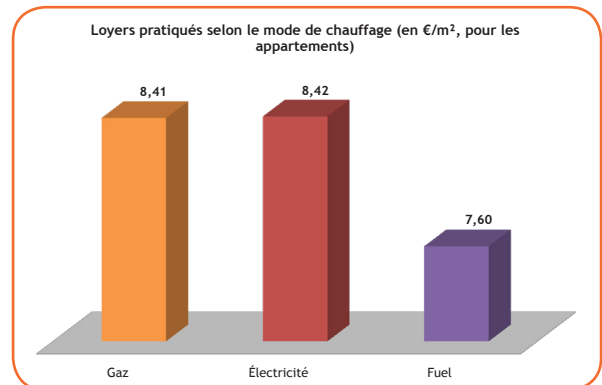
Néanmoins, des niveaux de loyers hétérogènes sont observés selon les zones, quelle que soit l'époque de construction. **Le dynamisme économique et l'accessibilité des pôles d'emploi sont deux critères qui ont une grande influence sur les niveaux de loyers pratiqués :** on observe ainsi qu'un appartement neuf ou de moins de 5 ans situé dans la ZOH de Munster se loue moins cher qu'un appartement de plus de 15 ans localisé du côté de Saint-Louis, de Fessenheim-Ensisheim ou Colmar.

► Le mode de chauffage et les équipements pour les appartements

Le mode de chauffage

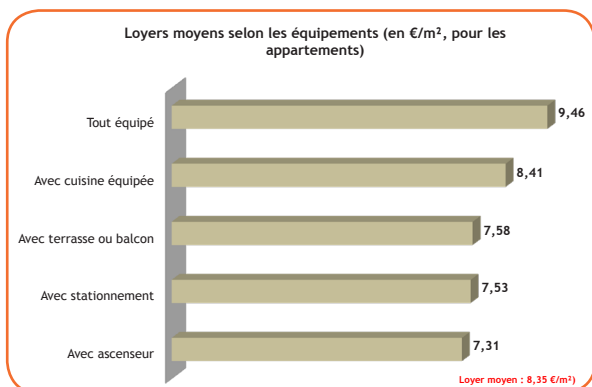


Source : ODH 68



Source : ODH 68

Les équipements du logement



Source : ODH 68

Le chauffage : En raison de la hausse importante des prix du gaz, les appartements chauffés à l'électricité sont redevenus compétitifs. En 2011, les niveaux de loyers pour les appartements disposant d'un chauffage au gaz étaient similaires à ceux des appartements possédant un chauffage électrique.

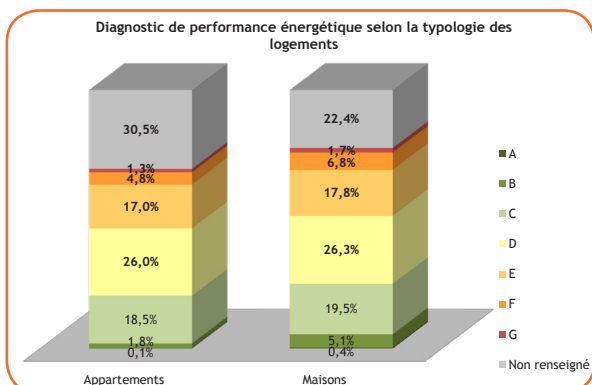
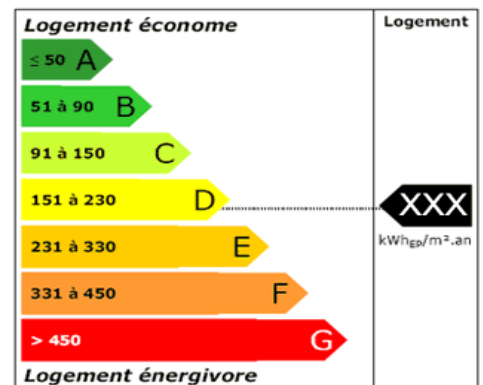
Les équipements : Le loyer moyen d'un appartement tout équipé (cuisine équipée, balcon, stationnement et ascenseur) atteint 9,46 €/m² dans le Haut-Rhin, soit 13,3 % de plus que le loyer moyen. La cuisine équipée est aujourd'hui un équipement demandé par une grande majorité des locataires. Les appartements qui en sont pourvus ont des niveaux de loyers plus élevés que la moyenne départementale.

Focus sur Le Diagnostic de Performance Energétique

Depuis le 1er janvier 2011, l'affichage de la performance énergétique des logements est obligatoire dans les annonces immobilières (loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dit «Grenelle 2»).

Quel que soit le régime de location, la loi rend le diagnostic de performance énergétique obligatoire et celui-ci est annexé au bail lors de sa signature.

Une étiquette Énergie classe le logement en fonction d'une grille d'évaluation basée sur la performance énergétique. Une seconde étiquette indique les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie estimées ou relevées. À noter que le diagnostic est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance énergétique.

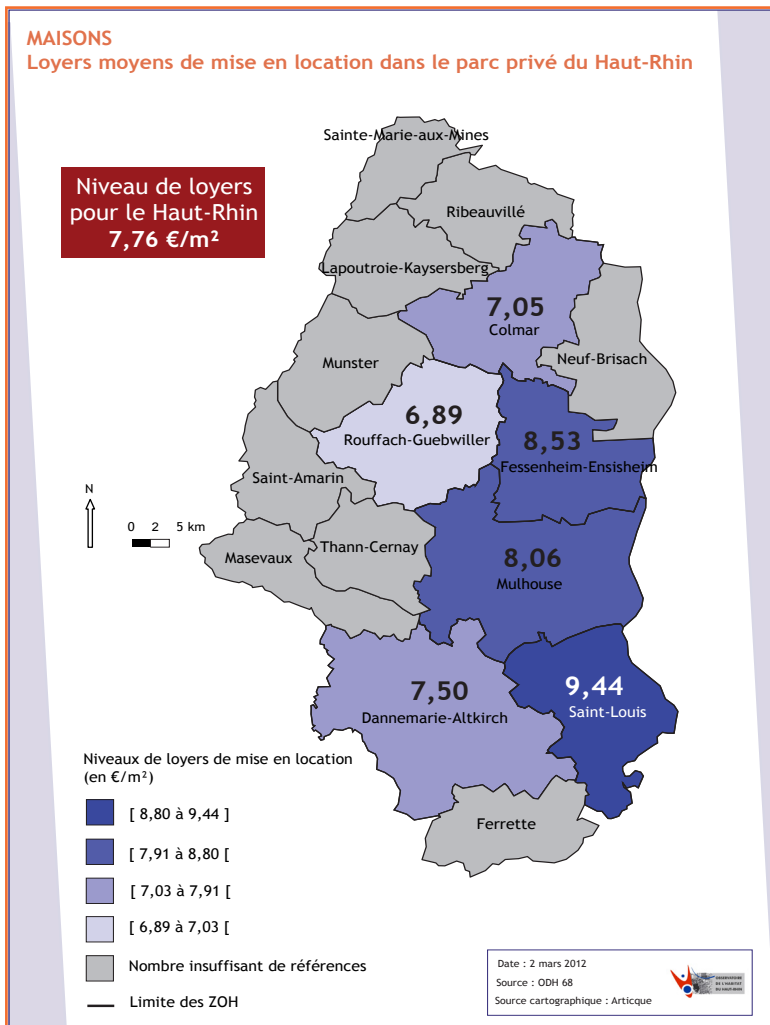


Source : ODH 68

Le DPE des logements

Un quart des logements de l'échantillon sont classés D sur l'échelle de la performance énergétique, soit un niveau moyen. Ce résultat peut être corrélé avec le fait que les logements de plus de 15 ans représentent globalement plus de 55 % de l'ensemble des logements de notre base de données. La part des extrêmes (A, B pour la meilleure classification et F, G pour la plus médiocre) est assez faible. À noter que la part des logements où le DPE n'a pas pu être renseigné est importante, aussi bien pour les maisons que pour les appartements.

► Les niveaux de loyers pour les maisons



ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	Maisons (Nombre de références)	Soit en %
Neuves et moins de 5 ans	46	19,6
Entre 5 et 15 ans	53	22,5
Plus de 15 ans	136	57,9
Ensemble	235*	100,0

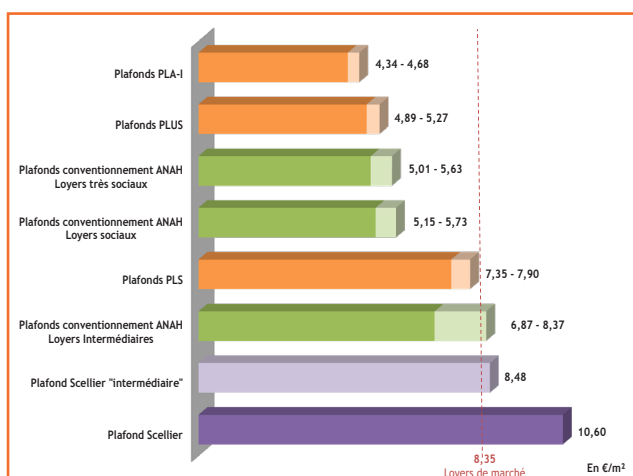
* nombre de références renseignées

Le loyer moyen de mise en location pour les maisons est de **7.76 €/m²** dans le département, pour une surface moyenne de **121 m²**.

Comme pour les appartements, le secteur de Saint-Louis est celui où les niveaux de loyers sont les plus hauts avec **9,44 €/m²**.

On peut noter que la ZOH de Mulhouse est la seule de toutes les zones renseignées à avoir un niveau de loyers plus élevé pour les maisons que pour les appartements. Cette situation peut s'expliquer par le fait que les loyers des appartements sur la ville de Mulhouse sont plus faibles qu'ailleurs.

Focus sur les différents plafonds de loyers dans le Haut-Rhin



Le graphique ci-contre permet de situer la moyenne des loyers de marché en 2011 en fonction des trois grandes catégories de plafonds existants : le logement social (en orange), le conventionnement ANAH pour le parc locatif privé (en vert) et l'investissement locatif avec le dispositif Scellier (en violet).

Les plafonds de loyers les plus bas sont ceux du parc social de type PLA-I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration). Les loyers conventionnés proposent une alternative aux loyers du parc public et permettent ainsi au parc privé de jouer un rôle social important. Enfin, les plafonds du dispositif Scellier sont supérieurs à la moyenne départementale des loyers de marché, excepté le Scellier intermédiaire, proche du niveau des loyers de marché en 2011.

► La table ronde : un constat de la situation du marché partagé par l'ensemble des professionnels

Le 15 mars 2012, les résultats de l'enquête ont été présentés à une quarantaine de participants lors de la table ronde. Les échanges ont notamment permis de mieux cerner l'évolution récente des marchés locatifs locaux dans le Haut-Rhin, et d'apporter des éléments qualitatifs sur la situation du marché locatif privé.

LE MARCHÉ LOCATIF

- Offre de logements à louer relativement importante.
- Durée de location moins longue, notamment dans les agglomérations.
- Rotation élevée sur certains biens colmariens qui peuvent être mis sur le marché plusieurs fois dans l'année.
- Propriétaires souvent difficiles à convaincre pour la réalisation des travaux de rénovation nécessaires.

LES LOGEMENTS

- Importance de la localisation (proximité des infrastructures de transport comme les gares, les arrêts de tramways et de bus, les axes autoroutiers).
- Importance des équipements (la cuisine équipée reste très recherchée, de même que le stationnement en milieu urbain).
- Grande difficulté à louer un bien non rénové ou non modernisé.
- Biens anciens de grande qualité toujours prisés.
- Image très défavorable du chauffage collectif (risque de charges élevées).
- Appartements anciens : réticence pour le chauffage électrique.

LES LOCATAIRES

- Candidats à la location fragilisés (perte d'emploi, séparation,...). Davantage de candidats non solvables.
- L'offre rencontrée sur le marché favorise une multiplication des visites. Les locataires se donnent un temps de réflexion, même pour les très beaux logements.
- Fixation d'un budget à ne pas dépasser...
- ...néanmoins, inadéquation entre revenus et type de bien désiré.
- Discussion fréquente pour baisser les honoraires de l'agence, voire le montant du loyer.
- Exigence accrue sur l'état du logement et de ses équipements, ainsi que lors de l'entrée dans le logement (état des lieux).
- Grande attention sur les dépenses annexes (niveau des charges, factures énergétiques,...) quel que soit le niveau des revenus des locataires.
- Augmentation des retards de loyers, voire des impayés.
- Prise en compte importante du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

► Les marchés locatifs locaux

SECTEUR DE SAINT-AMARIN, MUNSTER, ORBEY

Niveau des loyers nettement inférieur à la moyenne départementale.

- Le parc locatif privé est globalement ancien. Les logements sont parfois dégradés et les propriétaires réticents à faire les travaux d'amélioration nécessaires.
- Les fonds de vallées sont délaissés : les ménages cherchent à se rapprocher de leur lieu de travail pour limiter les trajets avec leur domicile (impact de la hausse du coût de l'essence).
- Baisse des loyers à la relocation.
- Les propriétaires préfèrent ne pas augmenter les loyers et maintenir les locataires en place.
- Le marché sur Munster est également difficile (lié à une économie atone).

SECTEUR DE RIBEAUVILLE

- Ribeauvillé demeure attractif, notamment en raison de son cadre de vie et de sa proximité avec le pôle d'emploi de Colmar. Cependant, l'ensemble du secteur a connu une baisse du niveau des loyers observés (qui se situe désormais en-dessous de la moyenne départementale).
- Le marché locatif privé sur le secteur de Kaysersberg est devenu plus difficile en 2011 : un certain nombre de logements reste longtemps sur le marché avant de trouver preneur.

SECTEUR DE COLMAR, ROUFFACH, FESSENHEIM, ENSISHEIM

Niveau des loyers supérieur à la moyenne départementale.

- Les appartements du centre-ville de Colmar se louent toujours plus difficilement (logements anciens parfois non rénovés et non équipés, problème de stationnement,...).
- Appartements neufs recherchés.
- Offre globale de logements conséquente sur le secteur de Colmar.
- Niveau des loyers élevés dans la zone de Fessenheim-Ensisheim : localisation stratégique entre Colmar et Mulhouse, proximité des infrastructures autoroutières, forte demande de logements de la part de personnes extérieures au département, liée à des travaux de maintenance de longue durée intervenus en 2011 sur la centrale nucléaire de Fessenheim.

SECTEUR DE MULHOUSE

- Faible niveau des loyers dans la ville centre, mais niveau qui dépasse la moyenne départementale en deuxième couronne (attractivité résidentielle liée à un cadre de vie recherché par les familles, proximité du pôle d'emploi de Mulhouse, bonne desserte autoroutière).
- Le centre-ville de Mulhouse souffre d'un déficit d'image qui se répercute sur son attractivité.
- Les logements anciens parfois non rénovés souffrent de la concurrence de l'offre en logements récents.
- Un volume d'appartements qui contribue à modérer les loyers.

SECTEUR DE DANNEMARIE, CERNAY, GUEBWILLER

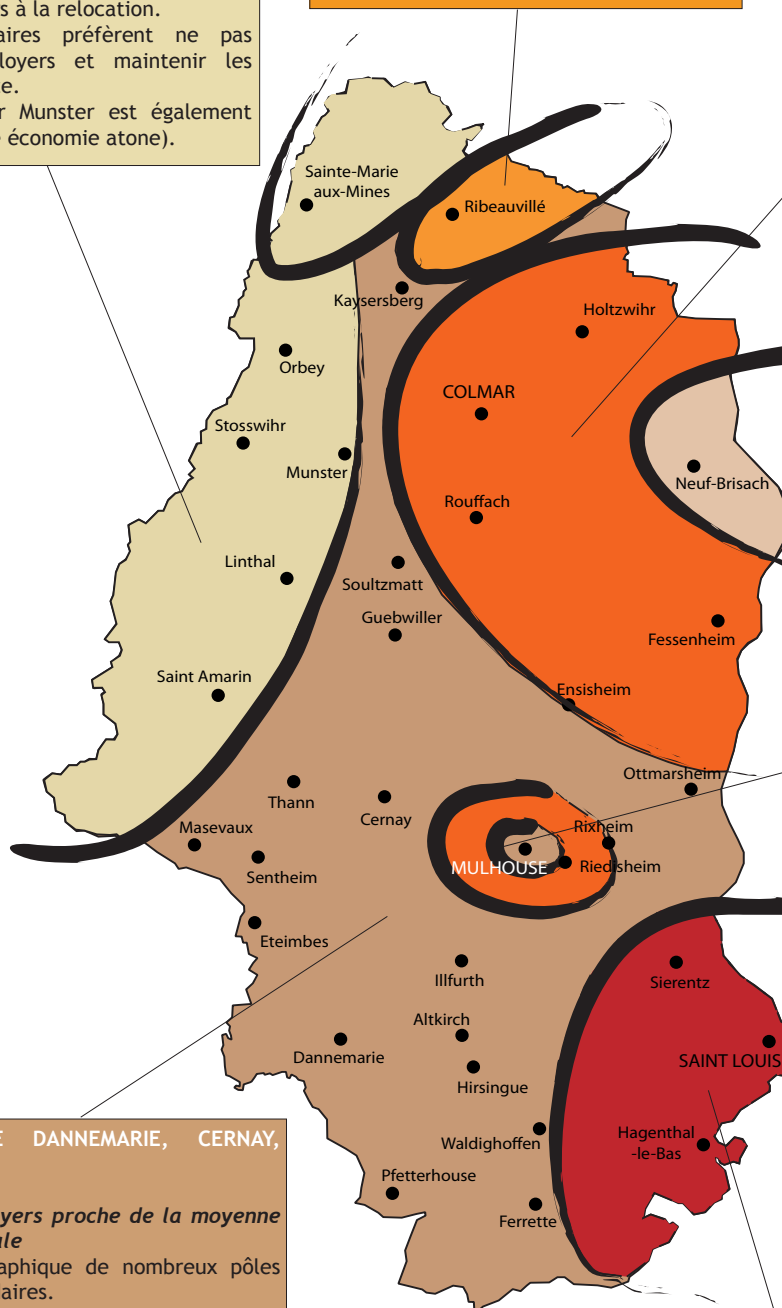
Niveau des loyers proche de la moyenne départementale

- Zone géographique de nombreux pôles urbains secondaires.
- L'impact de la construction neuve sur le niveau des loyers observés dans le secteur de Cernay s'est estompé en 2011. Les bords de la Thur demeurent prisés en raison de leur accessibilité (autoroute, tram-train).
- Diminution d'attractivité pour le secteur de Guebwiller qui souffre d'une offre très limitée en logements neufs (contrairement au secteur de Cernay).

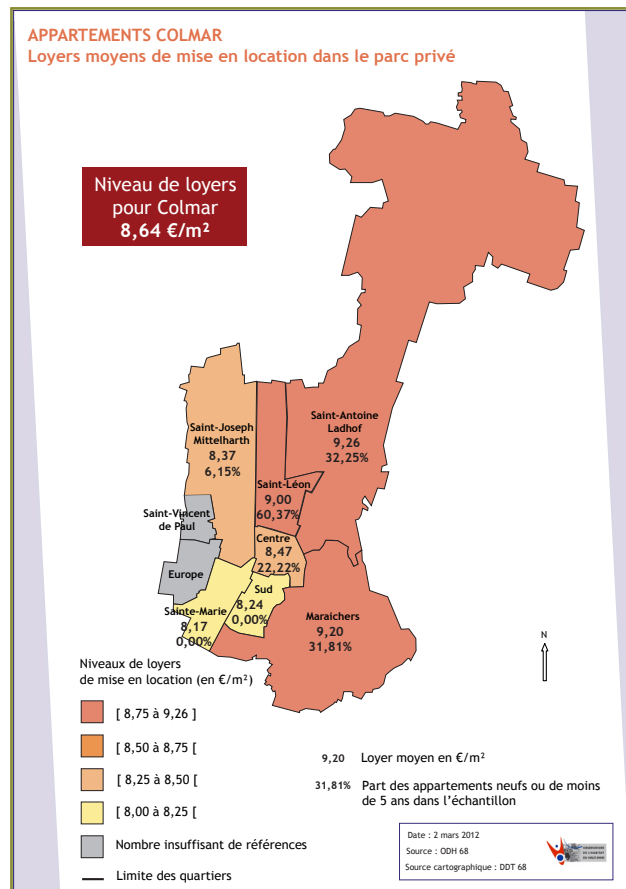
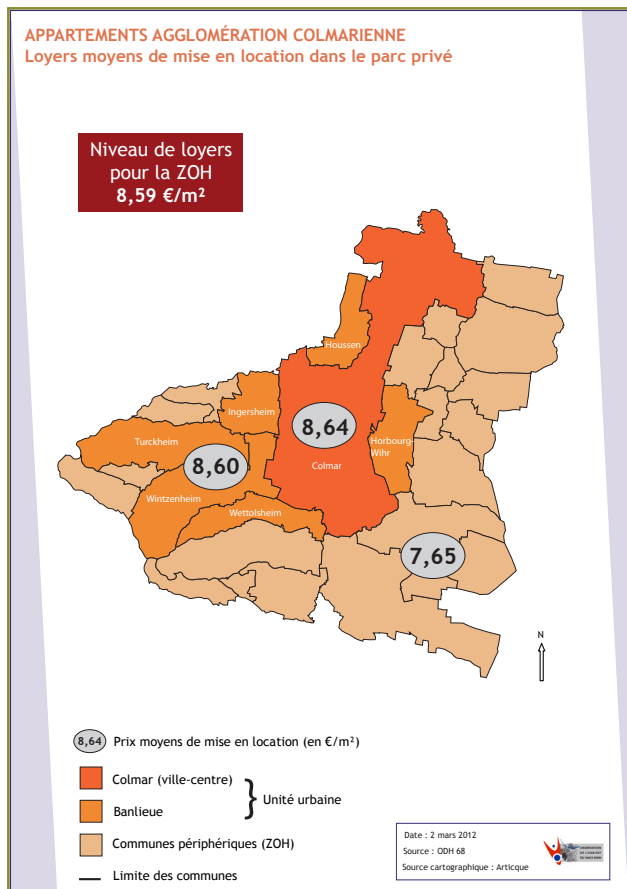
SECTEUR DE SAINT-LOUIS

Niveau des loyers nettement supérieur à la moyenne départementale

- Secteur de Saint-Louis toujours très recherché par les travailleurs transfrontaliers en raison de la proximité avec Bâle.
- Attractivité du secteur pour les étrangers travaillant à Bâle, où les loyers sont beaucoup plus élevés (demande internationale importante, liée au dynamisme économique de la Suisse).
- Offre de logements qui permet une détente relative du marché locatif privé.
- Les logements neufs et de standing sont recherchés (part très importante des logements neufs et de moins de 5 ans dans notre échantillon sur le secteur de Sierentz).



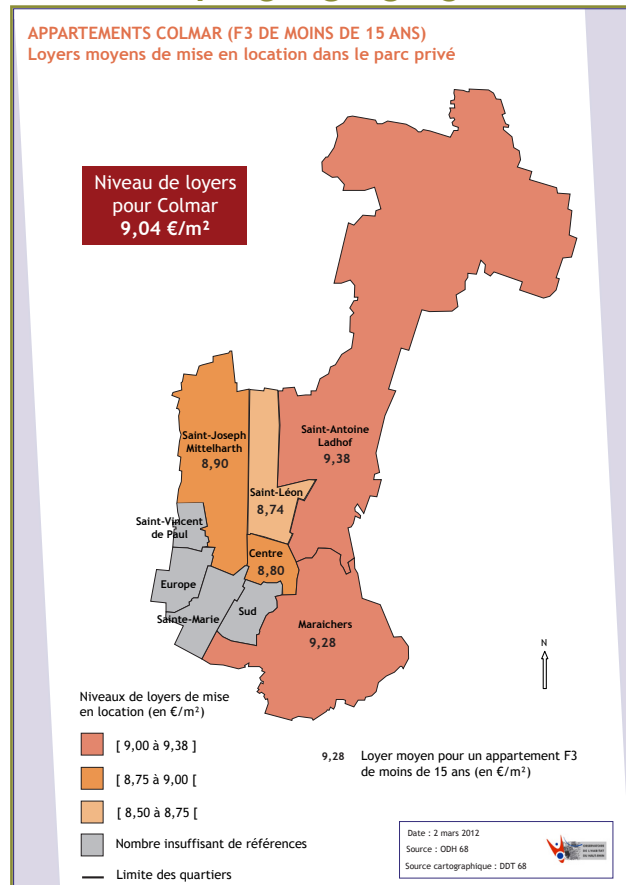
► L'agglomération colmarienne



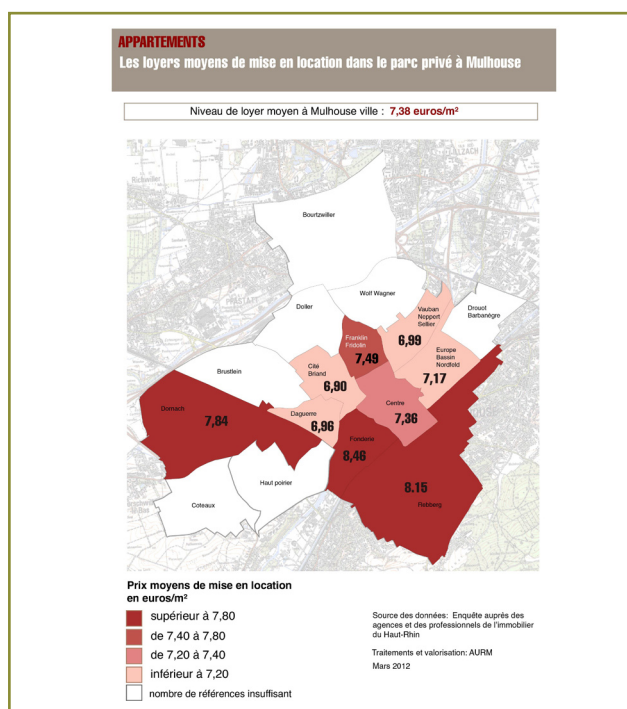
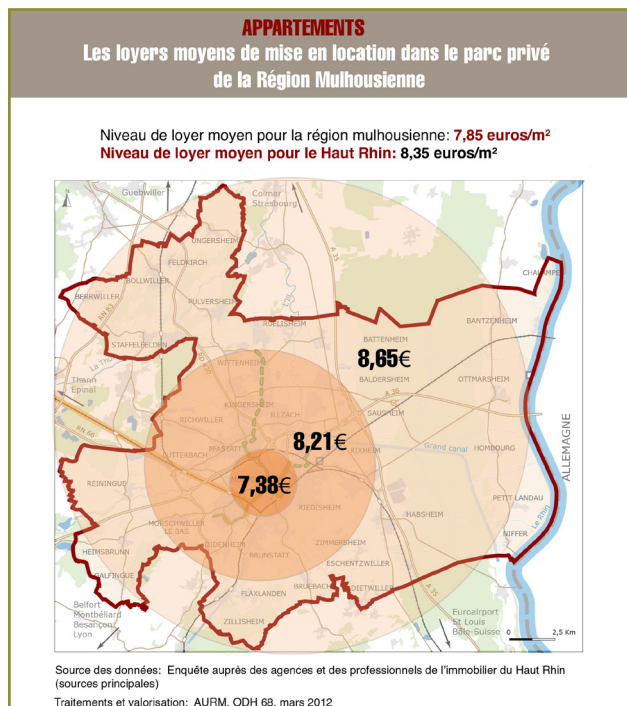
Plusieurs quartiers de la ville de Colmar dépassent le seuil des 9,00 €/m² en 2011. Or, il s'avère que ces niveaux élevés peuvent être liés à la part d'appartements neufs mis en location. Afin d'établir un niveau de loyer comparable, le loyer pour un appartement F3 de moins de 15 ans a été calculé (carte ci-contre). Cela permet de supprimer l'hétérogénéité inhérente à notre échantillon.

QUARTIERS	Nombre de références collectées	Loyer moyen de mise en location (en €/m ²)
Ville de Colmar	559	8,64
Centre	235	8,47
Europe	9	—
Maraichers	67	9,20
Saint-Antoine	67	9,26
Sainte-Marie	15	8,17
Saint-Joseph Mittelharth	67	8,37
Saint-Léon	53	9,00
Saint-Vincent de Paul	6	—
Sud	40	8,24

F O C U S



► La région mulhousienne



Retrouvez la publication complète :

«Les loyers de mise en location dans le parc privé de la région mulhousienne en 2011» sur le site de l'agence

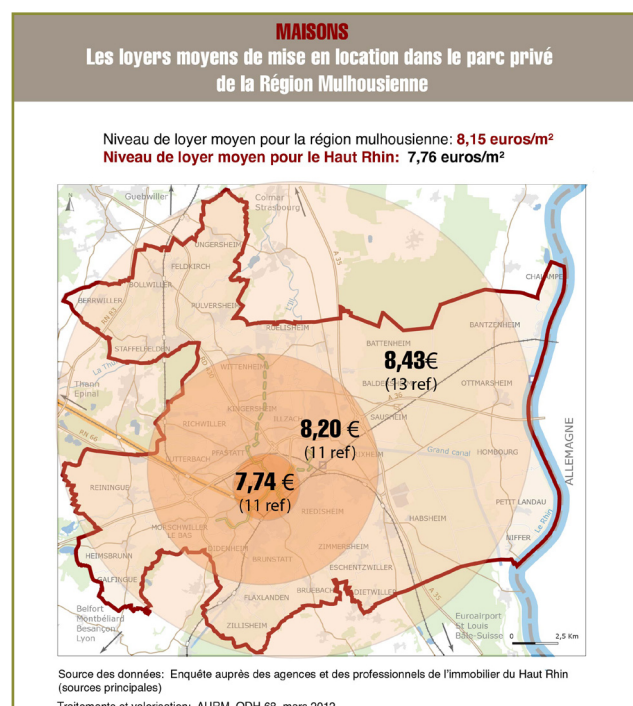
www.aurm.org DE LA RÉGION MULHOUSIENNE

ZONE D'OBSERVATION DE L'HABITAT DE MULHOUSE	Nombre de références collectées	Loyer moyen de mise en location (en euros/m ²)
Appartements	572	7,86
F2	196	9,10
F3	238	7,82
F4	138	7,00
Maisons	37	8,06

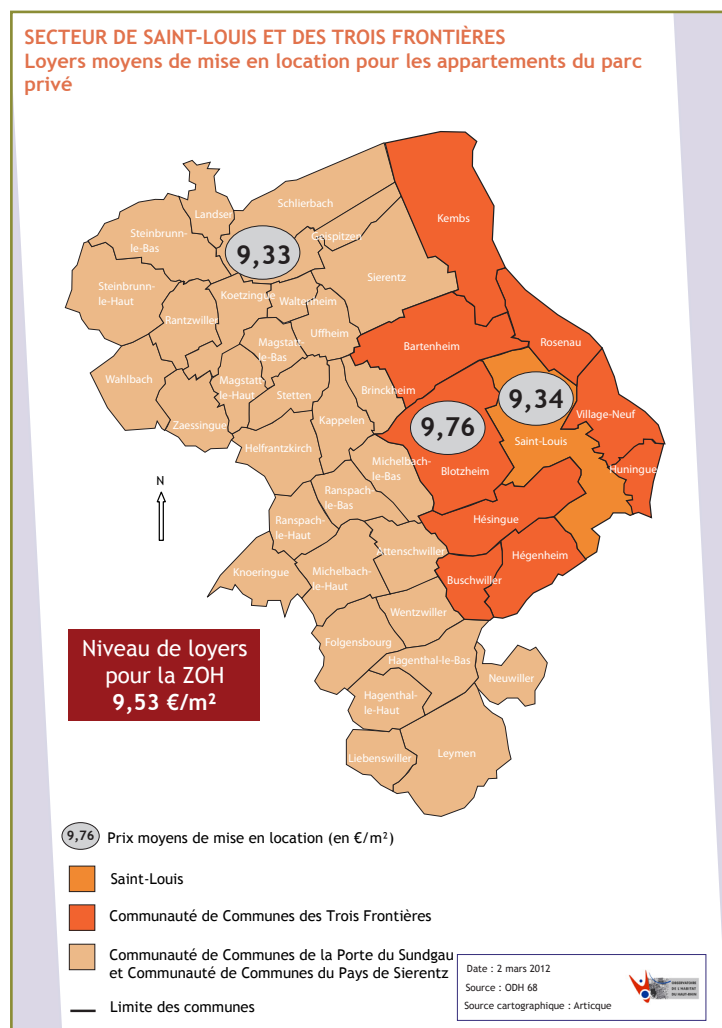
Dans la zone de Mulhouse comme ailleurs, la localisation géographique des logements (accessibilité aux infrastructures de transport, proximité des zones d'emploi,...) joue un rôle essentiel.

Sur Mulhouse, le cadre de vie général a également un impact : les quartiers les plus chers se localisent dans le sud de la ville (Rebberg, Fonderie). Pour ce dernier quartier, la présence importante des appartements de petites surfaces (F2 notamment) dans l'échantillon favorise un niveau de loyers plus élevé. À noter qu'un certain nombre de quartiers ne disposent pas de références collectées suffisantes pour établir un loyer moyen.

Mulhouse possède la caractéristique d'avoir un niveau des loyers qui s'élève avec l'éloignement de la ville centre (8,65 €/m² en dernière couronne, contre 7,88 €/m² dans la ville centre). Au-delà de l'attrait du cadre de vie offert par la périphérie mulhousienne aux yeux de nombreux ménages, la rareté de l'offre sur le marché de la location se répercute sur les niveaux de loyers pratiqués.



► Le secteur de Saint-Louis et des Trois Frontières



ZONE D'OBSERVATION DE L'HABITAT DE SAINT-LOUIS	Nombre de références collectées	Loyer moyen de mise en location (en euros/m ²)
Appartements	287	9,53
F2	133	10,25
F3	128	9,16
F4	26	8,88
Maisons	47	9,44

Les loyers de la zone de Saint-Louis sont toujours les plus élevés du département. Ce niveau s'explique par les caractéristiques géographiques de cette zone particulière (espace trinational dynamique et salaires élevés en Suisse).

L'arrivée sur le marché locatif d'un nombre plus important d'appartements a néanmoins permis une détente relative du marché depuis 2010. **Bien qu'élevés par rapport à la moyenne départementale, les loyers de mise en location pour les appartements sont restés stables en 2011 par rapport à 2010.**

En revanche, le niveau des loyers pour les maisons tend à se rapprocher de celui observé pour les appartements. Ce type de bien est en effet prisé par les travailleurs transfrontaliers disposant de revenus élevés et ayant du mal à trouver des appartements de standing sur le secteur de Saint-Louis.

De manière générale, les locataires ont des exigences fortes sur la qualité des logements et sur les équipements proposés.

TABLEAU DES RÉFÉRENCES DE LOYERS DE MISE EN LOCATION 2011

HAUT-RHIN	NBRE REF	PRIX MOYEN (en €/m ²)
TOTAL	2 139	
APPARTEMENTS	1 903	8,35
F2	745	9,33
F3	807	8,22
F4	351	7,45
MAISONS	236	7,76
EPOQUES DE CONSTRUCTION	1 835 références renseignées	
APPARTEMENT RECENT NEUF/-5 ANS	458	9,25
APPARTEMENT ENTRE 5 ET 15 ANS	373	8,83
APPARTEMENT ANCIEN +15 ANS	1 004	7,82

TERRITOIRES	NBRE REF	PRIX MOYEN (en €/m ²)
ZOH COLMAR	718	
APPARTEMENTS	668	8,59
F2	281	9,31
F3	276	8,42
F4	111	7,94
MAISONS	50	7,05
ZOH DANNEMARIE-ALTKIRCH	69	
APPARTEMENTS	48	7,69
F2	17	8,28
F3	21	7,74
F4	10	6,97
MAISONS	21	7,50
ZOH FERRETTE	10	
APPARTEMENTS	8	–
F2	4	–
F3	2	–
F4	2	–
MAISONS	2	–
ZOH FESSENHEIM-ENSISHEIM	45	
APPARTEMENTS	26	8,70
F2	11	10,06
F3	11	8,25
F4	4	–
MAISONS	19	8,53
ZOH LAPOUTROIE-KAYSERSBERG	43	
APPARTEMENTS	36	7,79
F2	13	9,39
F3	15	7,13
F4	8	–
MAISONS	7	–
ZOH MASEVAUX	15	
APPARTEMENTS	12	7,39
F2	3	–
F3	5	–
F4	4	–
MAISONS	3	–

TABLEAU DES RÉFÉRENCES DE LOYERS DE MISE EN LOCATION 2011

TERRITOIRES	NBRE REF	PRIX MOYEN (en €/m ²)
ZOH MULHOUSE	609	
APPARTEMENTS	572	7,86
F2	196	9,10
F3	238	7,82
F4	138	7,00
MAISONS	37	8,06
ZOH MUNSTER	47	
APPARTEMENTS	42	7,38
F2	18	8,00
F3	15	7,64
F4	9	–
MAISONS	5	–
ZOH NEUF-BRISACH	27	
APPARTEMENTS	21	7,45
F2	6	–
F3	10	7,32
F4	5	–
MAISONS	6	–
ZOH RIBEAUVILLE	59	
APPARTEMENTS	50	7,90
F2	22	8,33
F3	18	7,52
F4	10	7,88
MAISONS	9	–
ZOH ROUFFACH GUEBWILLER	113	
APPARTEMENTS	87	7,96
F2	29	8,70
F3	41	7,94
F4	17	7,31
MAISONS	26	6,89
ZOH SAINT-AMARIN	–	
APPARTEMENTS	–	–
F2	–	–
F3	–	–
F4	–	–
MAISONS	–	–
ZOH SAINT-LOUIS	334	
APPARTEMENTS	287	9,53
F2	133	10,25
F3	128	9,16
F4	26	8,88
MAISONS	47	9,44
ZOH SAINTE-MARIE-AUX-MINES	3	
APPARTEMENTS	–	–
F2	–	–
F3	1	–
F4	–	–
MAISONS	2	–
ZOH THANN-CERNAY	47	
APPARTEMENTS	45	8,03
F2	12	10,00
F3	26	8,02
F4	7	–
MAISONS	2	–



OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT
DU HAUT-RHIN

31, avenue Clémenceau 68000 COLMAR
Tél : 03 89 21 53 55
Fax : 03 89 21 53 58
E-mail : observatoirehabitat68@calixo.net
www.adil68.org

*L'Observatoire est adossé à l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement)
Association agréée par l'ANIL et conventionnée par le Ministère chargé du logement*