



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

ALOUER
Décembre 2008



OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT
DU HAUT-RHIN

Avec le soutien financier de :



En collaboration avec :



Avec la participation de :

CHAMBRE FNAIM



IMMOBILIER
D'ALSACE



Apic68

Conseil Général



Haut-Rhin



Nos plus sincères remerciements aux 72 agences immobilières participantes :

Alsagest, Altkirch Immobilier, Agence de la Doller, Agence de la Tour, Aim Ymo, AK Immo Conseils, Axel Immobilier Rouffach, Cabinet Simler, Ciloge, Christiane Meyer Immobilier, Colombages et Compagnie, Century 21 Colmar, DIF Immobilier, Eddie Fassel Immobilier, En apparthé, Etige Logement, Fleith Immo, Florim, Foncia Colmar, Foncia Mulhouse, General Immo, Génération Habitat, Guy Hoquet Immobilier, HM Immo, Hypolite et Tempé Immobilier, Immo Conseil Dagon, Immobilière Landis, Immobilière Liberty, Immobilière Martin, Immobilière de la Sinne, Immobilière du Château, Immobilière Centre Alsace, Immogest, Immo Girardin, Immobilière Centre Alsace, Immo Duo, Immobilière Bartholdi Ribeauvillé, Immobilière Bartholdi Colmar, Immobilière Bartholdi Saint-Louis, Immobilière Seckler, Immobilière Kessler, Immobilière des Trois Sapins, Immobilière Buecher, Immobilière Duchesne, Indigo Habitat, Josiane Pflieger Immobilier, JVL Immobilier, KS Immo Services, Laforêt Immobilier, Lamy Gestrim Colmar, Lamy Gestrim Mulhouse, La Nouvelle Immobilière, La Place Immobilière, L'immobilière, Logis d'Alsace, Matt'Immo, OAK, Orpi Colmar, Orpi Neuf-Brisach, Orpi Mulhouse, ORIM, Oryam, Pierr'Immo, Relais Immo, Le Rosenberg Immobilier, Runser Immobilier, SASIK, SIPMEA, Sodim Espace Gestion, Sofovam, Staub Immobilier, Valençay Immobilier

Architectes des réalisations illustrant cet ouvrage :

Immeuble du Geisbourg-Kaysersberg : Pierre BEHA page de couverture

Immeuble Bartholdi - Colmar : OPEN ARCHITECTURE page de couverture (image de fond) et p7

1

UNE APPROCHE PARTENARIALE

p.2

- ▶ Un partenariat renforcé
- ▶ Une méthodologie améliorée
- ▶ L'approche statistique retenue

2

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

p.3

- ▶ Les niveaux de loyers pour les appartements
- ▶ Les marchés locatifs locaux
- ▶ Les niveaux de loyers pour les maisons
- ▶ Des approches thématiques : mode de chauffage et niveaux d'équipement des logements

3

APPROCHES URBAINES

p.7

- ▶ L'agglomération colmarienne
 - ▶ La région mulhousienne
 - ▶ Le secteur de Saint-Louis et des Trois Frontières
-
- ▶ Synthèse de la table ronde du 23 octobre 2008
 - ▶ Perspectives d'évolution de l'enquête pour 2009

- ▶ Annexes

p.11

Un partenariat renforcé

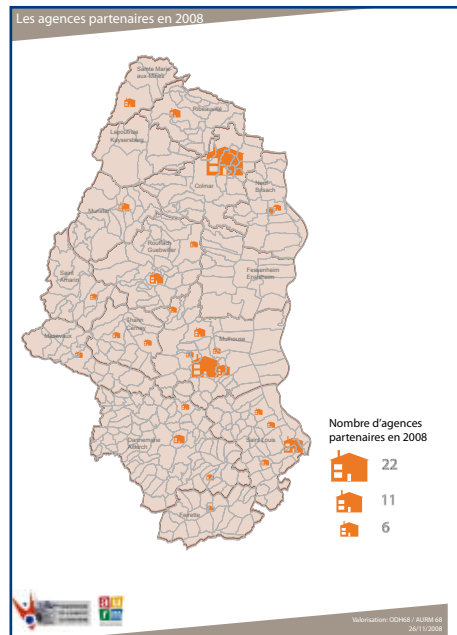
- 72 agences immobilières participantes (+ **50 % par rapport à 2007**)
- Les syndicats de propriétaires de Colmar et environs (SPICCA) et de la région de Guebwiller (APIC68)
- **Un nouveau partenaire : Logement Jeune 68**
- L'ADIL 68
- Les communautés de communes animant des bourses aux logements
- Une collaboration plus étroite avec l'agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne (AURM)

Une méthodologie améliorée

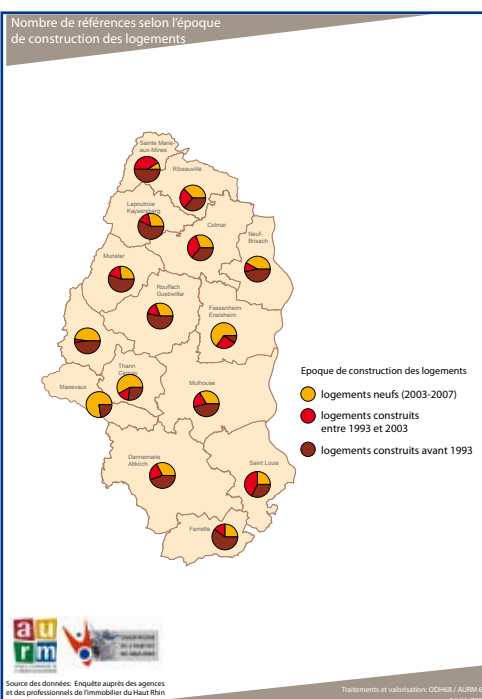
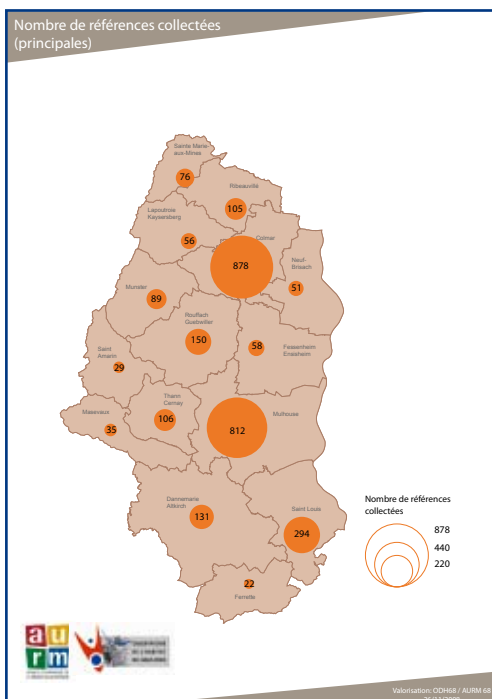
- Une collecte centrée sur les F2, **F3**, F4 et maisons
- **Une distinction plus précise des époques de construction**
- Une enquête qui vise les baux signés **entre septembre 2007 et septembre 2008**
- Les 15 Zones d'Observation de l'Habitat comme échelle de collecte
- Des sources principales comme base d'analyse, et des sources complémentaires en appui
- Une analyse partagée des résultats dans le cadre d'**une table ronde** le 23 octobre 2008 qui a réuni une cinquantaine de participants

L'approche statistique retenue

- Un **échantillon représentatif** : seuil minimal de données nécessaires à l'analyse au sein de chaque zone d'observation
- Une distinction entre les niveaux des loyers des appartements et des maisons
- **Des précautions à prendre dans l'interprétation des résultats** : l'échantillon de 2008 étant différent de celui de 2007, il est difficile de comparer les résultats des deux enquêtes



	Nbre de ref.
SOURCES PRINCIPALES	
Agences immobilières	2 189
Logement jeune	226
Syndicat des propriétaires	351
ADIL	126
Total	2 892
SOURCES COMPLEMENTAIRES	
Logement jeune	203
Bourses aux logement	150
Petites annonces	1 256
Total	1 609



- Une **amélioration de la couverture départementale**
- Une **augmentation du nombre de références sur le secteur de Mulhouse**
- Une surreprésentation de logements récents et neufs dans l'échantillon sur certains secteurs (Masevaux et Fessenheim-Ensisheim)

Les niveaux de loyers pour les appartements

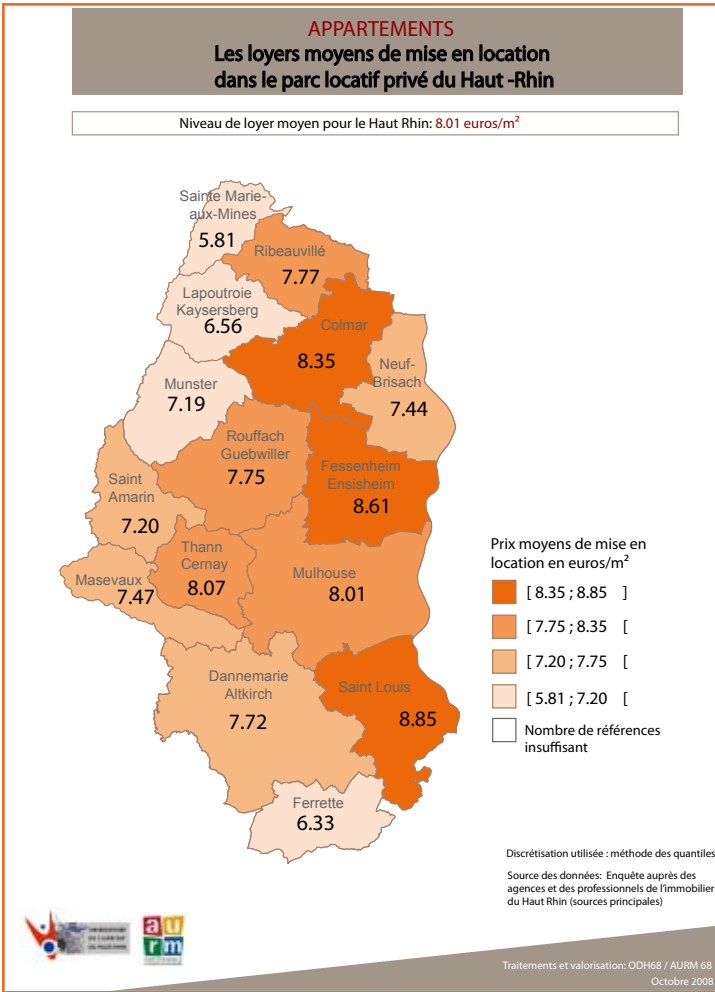
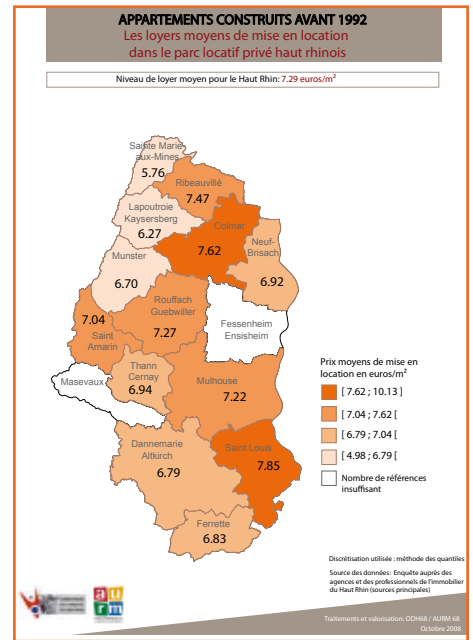
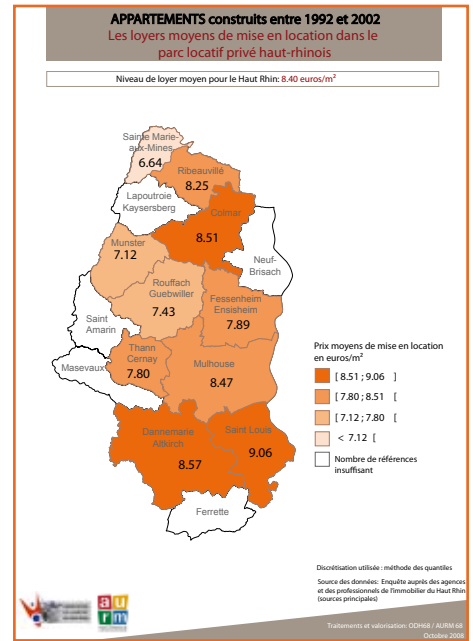
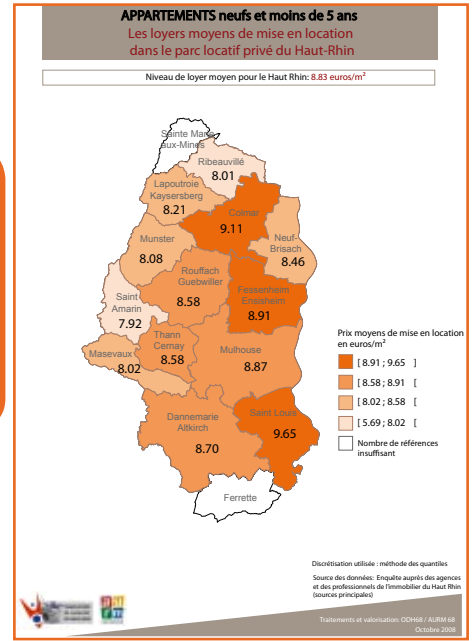
- **Un loyer moyen de 8.01 euros/m² sur le département...**
- .. qui masque des disparités en fonction de l'âge du logement, sa localisation géographique, sa taille ou encore son niveau d'équipement.
- **Une tendance à la baisse des loyers de mise en location constatée par les acteurs de terrain ...**
- ..malgré une surreprésentation des logements neufs ou récents dans l'échantillon, qui aurait pu avoir pour effet d'augmenter de manière significative le niveau moyen des loyers.

Loyers moyens de mise en location sur le département

F 2 : 8,90 euros/m²

F 3 : 8,01 euros/m²

F 4 : 7,05 euros/m²



DEFINITIONS :

Appartement F2 : logement de 2 pièces fermées (1 chambre et 1 séjour) d'une surface de 40 à 60 m²

Appartement F3 : logement de 3 pièces fermées (2 chambres et 1 séjour/salle à manger) d'une surface de 60 à 80 m²

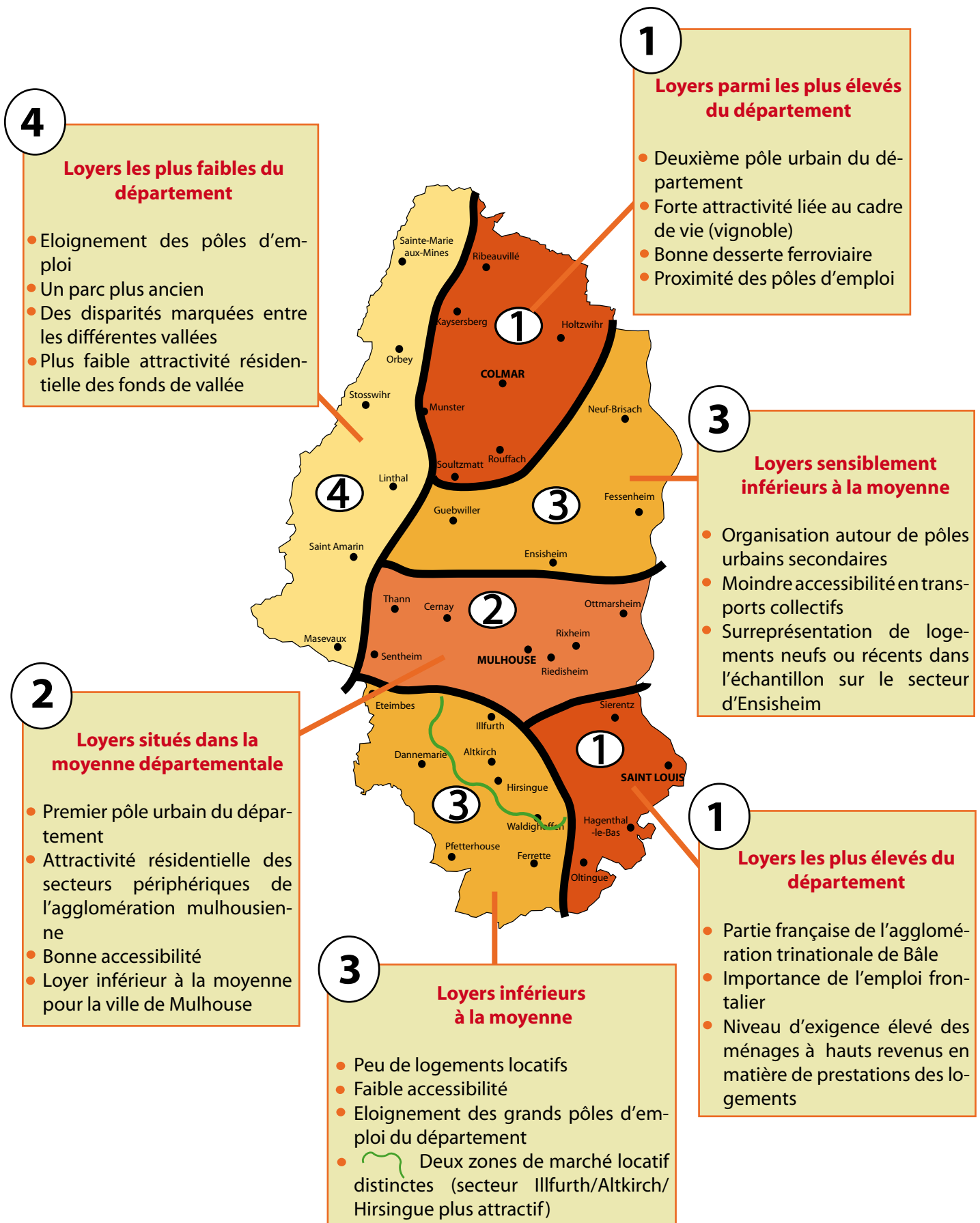
Appartement F4 : logement de 4 pièces fermées (2 chambres, 1 salle à manger et 1 séjour) d'une surface de 70 à 90 m²

Surface moyenne des références relevées lors de l'enquête :

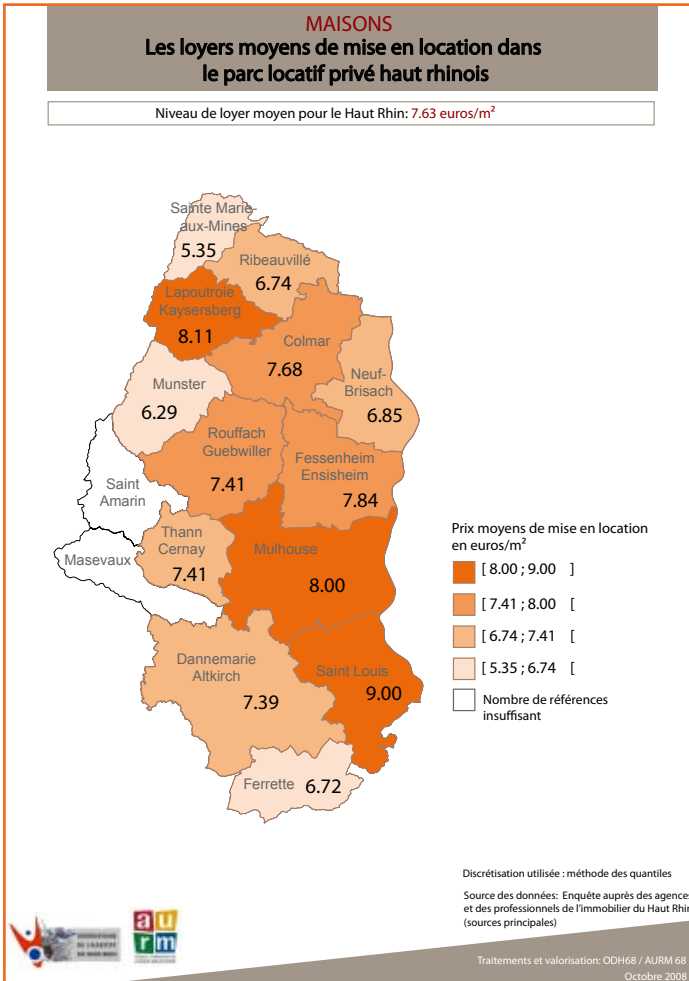
F2 : 56 m² / F3 : 69 m² / F4 : 88 m²

Les marchés locatifs locaux

L'analyse statistique, complétée par la connaissance de terrain des partenaires de la démarche, nous a permis d'identifier et de caractériser plusieurs marchés locatifs locaux pour les appartements.



Les niveaux de loyers pour les maisons



Loyers moyens de mise en location sur le département :

7.63 euros /m²

- Une hétérogénéité des biens recensés : fortes différences entre les maisons de ville, souvent anciennes, et les maisons individuelles avec terrain.
- Les niveaux de loyers les plus élevés se concentrent sur les secteurs de Saint-Louis (proximité des pôles d'emploi suisses) et de Lapoutroie-Kaysersberg (attractivité liée au cadre de vie).
- Pour la région mulhousienne : le niveau des loyers des maisons augmente en fonction de l'éloignement par rapport à la ville-centre (6.78 euros/m² à Mulhouse et 8.21 euros/m² en proche périphérie).

DEFINITION :

Maisons : maisons d'une surface de 90 à 140 m²



Surface moyenne des références relevées lors de l'enquête : 119 m²

Des approches thématiques

Quelle est l'influence du mode de chauffage sur le niveau du loyer ?

Mode de chauffage	Loyer bas*	Loyer médian*	Loyer haut*
Chauffage au gaz			
F3	510	580	630
Chauffage au fuel			
F3	460	510	590
Chauffage électrique			
F3	480	530	590

loyers moyens en euros

Les fourchettes de loyers sont délimitées par :

- **un loyer haut** (dit 3ème quartile) : 25 % des logements ont un loyer mensuel supérieur à ce seuil
- **un loyer médian** : 50 % des logements ont un loyer mensuel supérieur à ce seuil et 50 % ont des loyers inférieurs à ce dernier
- **un loyer bas** (dit 1er quartile) : 25 % des logements ont un loyer mensuel inférieur à ce seuil

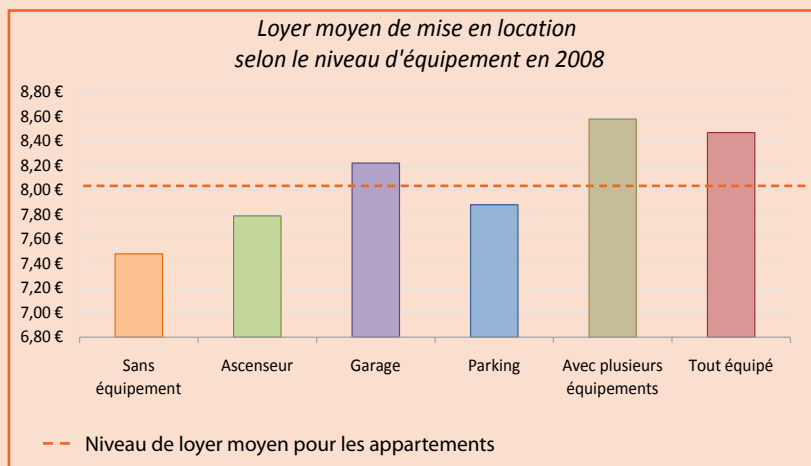
- L'impact du mode de chauffage n'est pas négligeable.
- Le caractère individuel du mode de chauffage est plébiscité par les locataires...
- ... en particulier le chauffage au gaz, réputé moins onéreux et affichant donc les niveaux de loyers les plus élevés.

Un niveau d'équipement qui peut augmenter le loyer de manière significative...

Niveau d'équipement des 2558 logements recensés

	Sans équipement	Ascenseur seul	Garage seul	Parking seul	Plusieurs équipements *	Tout équipé
En % du total	36.04 %	5.60 %	15.40 %	12.08 %	27.40 %	3.47 %

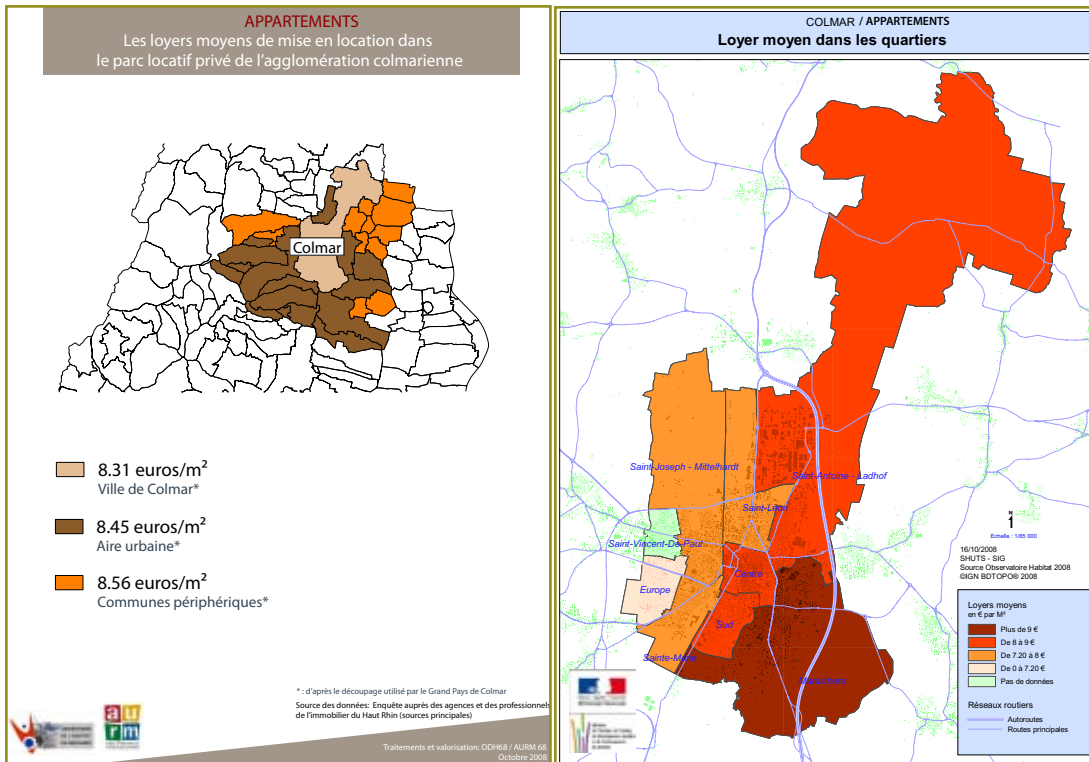
* Plusieurs équipements : garage+parking ou parking+ascenseur ou garage+ascenseur



- 2/3 des logements recensés disposent d'au moins un élément d'équipement (ascenseur, garage ou parking).
- Le niveau des loyers des logements disposant d'un ascenseur, souvent coûteux à l'entretien et pouvant donc fortement augmenter le poids des charges locatives, est sensiblement inférieur à la moyenne.
- A l'inverse, la présence d'un garage fermé semble être un argument pouvant justifier un niveau de loyer supérieur à la moyenne.

«Les demandes de location de logements avec ascenseur sont formulées plus particulièrement par des personnes âgées ou à mobilité réduite. Cependant, l'équipement plébiscité par tous les locataires reste la terrasse et la cuisine équipée.»
Monsieur Hervé BERNE, APIC68

L'agglomération colmarienne



- Un loyer moyen qui augmente en fonction de l'éloignement par rapport à la ville-centre.
- Sur la ville de Colmar : l'attractivité du centre-ville et le cadre de vie agréable des quartiers Sud et Maraîchers expliquent le niveau élevé des loyers dans ces secteurs.

«L'attrait d'un logement neuf est incontestable, même face à un logement ancien rénové et bien entretenu.»
Monsieur Denis MARTIN,
Immobilière MARTIN Colmar

PAROLE D'ACTEURS :

Madame Sylvie **KIENLEN** (Lamy Gestrim Colmar) et Madame Anne **PETITCOLAS** (Bartholdi Immobilier Colmar)

La tendance est à la baisse pour les loyers de mise en location. Dans le même sens, la durée de transition entre deux locations semble s'allonger. La négociation du loyer par les futurs locataires est un phénomène qui s'amplifie.

Le contexte économique actuel se ressent fortement dans le comportement des clients. **La demande a tendance à se reporter sur les logements neufs,** considérés comme plus performants par les candidats à la location (meilleure isolation, meilleur rapport prestations/niveau de loyer). Traduisant le poids grandissant de la part du logement dans le budget total des ménages, de plus en plus de ménages cherchent à déménager en espérant réduire leur taux d'effort.

Le marché des locations de maisons, souvent lié au dynamisme économique des grandes entreprises du secteur et à l'embauche de cadres, semble également impacté par le contexte économique actuel.

Pour Colmar, l'attractivité et donc la cherté de certains quartiers peuvent s'expliquer par : **la proximité de transports en communs** (quartier gare), **le cadre de vie et l'accessibilité aux axes de communication** (Maraîchers), et enfin, **la proximité des pôles d'emploi - zones d'activités** (Saint-Antoine/Ladhof).

Les **communes périphériques de l'agglomération ont un niveau de loyer plus élevé car il s'agit souvent de biens entièrement rénovés ou neufs** avec de grands espaces à vivre et un niveau d'équipements important.

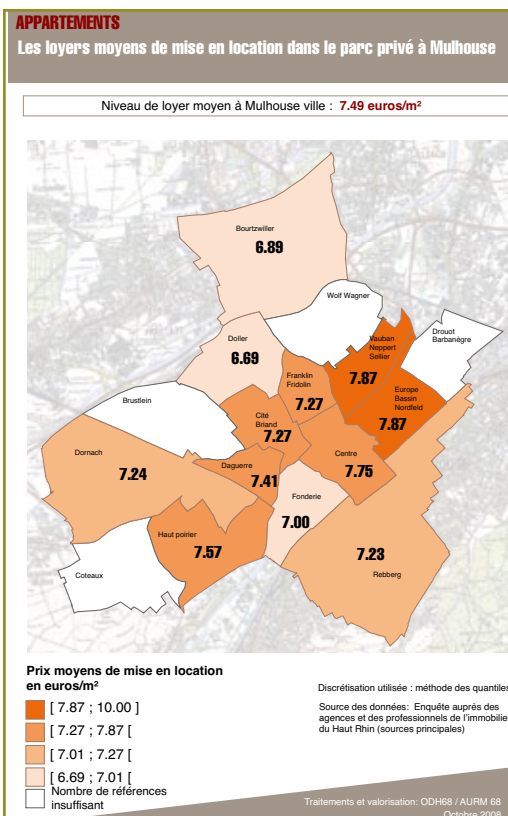
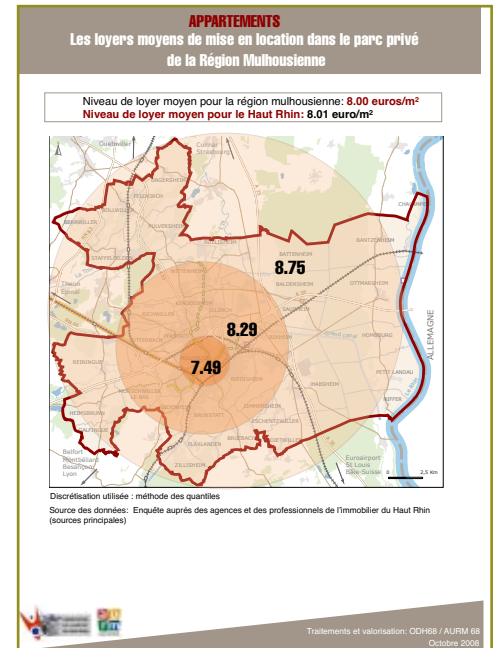
QUARTIERS	Nombre de références collectées	Loyer moyen de mise en location
Ville de Colmar	608	8.31
Centre	244	8.4
Europe	26	7.16
Maraîchers	101	9.13
Saint Antoine	60	8.11
Sainte Marie	26	7.68
Saint Joseph-Mittelhardt	63	7.94
Saint Léon	27	7.97
Saint Vincent de Paul	1	-
Sud	60	8.12

La région mulhousienne



Déjà amorcée en 2007 lors de la première édition de l'enquête loyers, la collaboration entre l'Observatoire de l'Habitat et l'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne (AURM) s'est renforcée pour l'édition 2008. Sur la base d'une méthodologie commune, l'AURM a contacté l'ensemble des professionnels de l'immobilier de l'agglomération mulhousienne, et s'est plus largement investie sur les aspects statistiques et cartographiques.

- Des loyers augmentant au fur et à mesure de l'éloignement de la ville centre. Facilement accessibles, bien reliées aux pôles d'emplois et bénéficiant d'un cadre de vie agréable, les communes périphériques sont attractives.



- Les niveaux de loyers les plus élevés concernent les quartiers de «Vauban/Neppert/Sellier» et «Europe/Bassin/Norfeld». Ces constats peuvent s'expliquer par différents facteurs :
 - les références collectées pour le quartier Vauban/Neppert/Sellier concernent en grande majorité des petits logements
 - les références collectées pour le quartier «Europe,/Bassin/Norfeld» concerne des logements neufs créés dans le cadre de la ZAC du Nouveau Bassin.

Retrouvez la publication complète :
«Les loyers de mise en location dans le parc privé de la région mulhousienne en 2008» sur le site de l'agence www.aurm.org

PAROLE D'ACTEURS :

Madame Jennifer KEITH, AURM

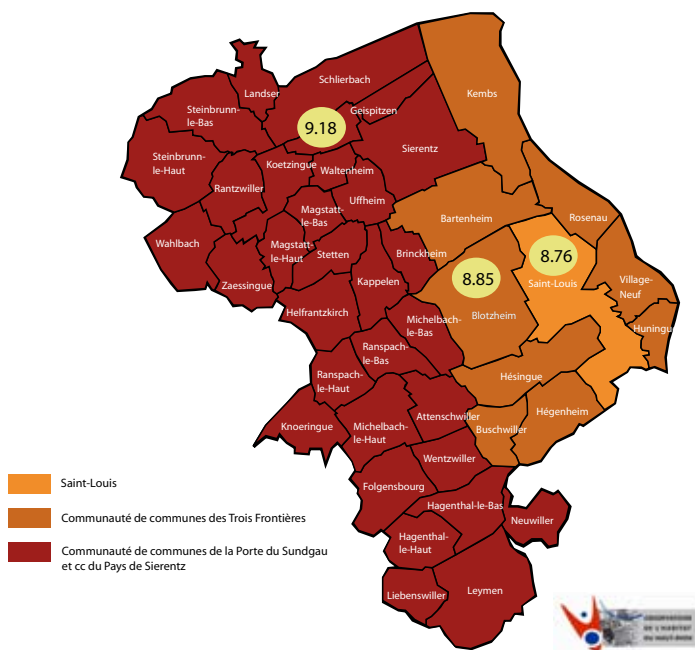
Avec 7.49 euros/m² en moyenne, le niveau des loyers des appartements dans le parc privé de Mulhouse-ville est le plus faible de la région mulhousienne. Toutefois, cette moyenne pour la ville-centre cache de fortes disparités : les niveaux de loyers oscillent entre 6.69 et 7.87 euros/m² selon les quartiers. La localisation géographique du bien proposé à la location est un des facteurs déterminants de son prix. En outre, la proximité d'une gare, d'une station de tramway ou d'un accès facile à une autoroute, constituent également des atouts majeurs. Enfin, un logement bien équipé (cuisine, salle de bains) se louera beaucoup plus facilement. Ainsi, un habitat de bonne qualité et des loyers abordables favorisent la remise en location des logements du parc privé. Les professionnels de l'immobilier de la région mulhousienne témoignent d'une baisse de la vacance depuis que les conditions bancaires d'accession à la propriété se sont durcies, favorisant la relance du marché locatif.

Le secteur de Saint-Louis et des Trois Frontières



- L'appartenance du secteur à un espace trinational économiquement dynamique est la principale explication du haut niveau des loyers.
- Un niveau des loyers qui augmente en fonction de l'éloignement par rapport à la ville-centre. Le cadre de vie agréable des collines sundgauviennes amplifie ce phénomène.

Niveau des loyers de mise en location dans la ZOH de Saint-Louis



ZONE D'OBSERVATION DE L'HABITAT DE SAINT-LOUIS	Nombre de références collectées	Loyer moyen de mise en location
ZOH	294	8.85
F2	99	9.55
F3	119	8.82
F4	36	7.89
Maisons	40	9

«La location d'une maison individuelle est souvent la première étape d'un parcours résidentiel pour des ménages (français ou étrangers) s'installant dans la région et travaillant notamment dans l'industrie pharmaceutique.»
Monsieur Jérôme BROGLE, Altkirch Immobilier

PAROLE D'ACTEURS :

Madame Jocelyne **GIBON**,
Immobilière BARTHOLDI Saint-Louis

Le marché locatif pour Saint-Louis et environs reste singulier par rapport aux autres territoires du Haut-Rhin. En effet, nous assistons depuis peu de temps, à **une tension du marché (beaucoup de demande et quasiment plus de stock)**.

La **mobilité des locataires** est importante, ceci étant dû à la proximité de pôles d'emplois suisses.

Le haut niveau de revenus des frontaliers se traduit par des **exigences** plus élevées des locataires (équipements, performances énergétiques, qualité architecturale..).

Directement relié au centre de Bâle par une ligne du bus à fort cadencement, le centre ville de Saint-Louis se révèle très attractif.

Les communes plus rurales du secteur sont le lieu d'implantation privilégié pour les familles avec enfants et les travailleurs frontaliers disposant d'un niveau de revenus élevé .

PAROLE D'ACTEURS :

Madame Myriam **ZIMMERMANN**,
STAUB Immobilier Saint-Louis

Le contexte socio-économique et les difficultés rencontrées par les ménages pour obtenir un prêt poussent une partie d'entre-eux à se tourner vers la location. Ainsi, le marché locatif reste tendu et **les niveaux de loyers de mise en location sont stables**.

On enregistre de **fortes demandes sur les F2** (formulées par des jeunes actifs) et **les maisons** (familles qui s'agrandissent ou qui souhaitent résider durablement sur le secteur).

La proximité de la frontière est très recherchée : un des critères est la **possibilité de se rendre au travail à vélo** (stationnement cher et contraignant à Bâle).

Enfin, une **cuisine équipée et un garage sont des éléments indispensables pour assurer la location d'un bien sur le secteur**.

Synthèse de la table ronde du 23 octobre 2008

Il est primordial de compléter l'analyse statistique par une approche qualitative basée sur la connaissance de terrain des acteurs locaux. Ainsi, une table ronde réunissant l'ensemble des partenaires de la démarche ainsi que des représentants d'associations de consommateurs (une cinquantaine de participants) a été organisée. Les fructueux échanges ont permis de mettre en lumière les éléments suivants :

- Une diminution du nombre de mises en location dûe à une plus faible mobilité résidentielle des ménages.
- L'apparition de situations où le loyer de mise en location est inférieur à l'ancien et ce pour faciliter la remise en location du bien.
- L'accroissement de l'offre locative dans le neuf ces dernières années a pour conséquence de rallonger dans l'ancien la durée de transition entre deux locations.
- Une sensibilité grandissante des futurs locataires aux performances énergétiques des logements : le chauffage électrique peut aujourd'hui devenir un obstacle à la location de grands logements.

Perspectives d'évolution de l'enquête pour 2009

A la demande de l'ensemble des partenaires et dans une logique de réactualisation régulière, l'étude loyers sera reconduite en 2009. Les propositions d'évolution de l'enquête sont les suivantes :

- La poursuite de l'amélioration de partenariat et de la couverture départementale.
- La prise en compte progressive de la question des charges locatives dans l'enquête à travers une analyse détaillée du niveau des charges d'un panel de logements.
- Une plus grande précision des informations collectées relatives à l'équipement du logement (présence d'un balcon/terrasse ou d'une cuisine équipée).

