



agence d'urbanisme de la région mulhousienne

en collaboration avec l'Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin

Loyers de mise en location dans le parc privé de la région Mulhousienne en 2008



Ce document constitue le zoom en région mulhousienne de l'étude portant sur les "loyers de mise en location dans le parc locatif privé haut-rhinois"

La totalité de l'étude est consultable sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin: www.adil68.org



L'ESSENTIEL A RETENIR

- 30% de résidences principales occupées par un locataire du parc privé dans la région mulhousienne
- Un parc locatif privé fortement représenté à Mulhouse et notamment dans les quartiers anciens (Franklin/Fridolin, Vauban/Neppert/Sellier, Cité/Briand)
- Un marché locatif relancé depuis le durcissement des conditions bancaires d'accès à la propriété
- Le niveau des loyers se stabilisent. Une baisse est anticipée sur le parc de logements anciens
- Les niveaux de loyers augmentent dans les communes périphériques à Mulhouse ville
- L'âge du logement, sa localisation géographique, sa taille et son niveau d'équipement sont autant de facteurs qui déterminent les montants des loyers
- Les charges, et notamment les charges de chauffage, pèsent de plus en plus lourd dans le budget des locataires du parc privé



APPROCHE PARTENARIALE DANS LA DÉMARCHE D'OBSERVATION DES LOYERS

La collaboration avec l'Observatoire Départemental de l'Habitat du Haut Rhin

Déjà amorcée en 2007 lors de la première édition de l'étude des "loyers de mise en location dans le parc privé haut-rhinois", la collaboration avec l'Observatoire Départemental de l'Habitat du Haut Rhin (initiateur de la démarche), s'est renforcée pour l'édition 2008. Sur la base d'une méthodologie commune, l'agence d'urbanisme de la région mulhousienne a contacté l'ensemble des professionnels de l'immobilier de l'agglomération mulhousienne, et s'est plus largement investie sur les traitements statistiques et cartographiques des références ainsi collectées.

L'étude porte sur les loyers de mise en location en 2007 : la collecte a reposé sur les baux signés entre septembre 2007 et septembre 2008.

Une participation renforcée des professionnels de l'immobilier...

En 2007, 5 agences localisées dans l'agglomération mulhousienne avaient participé à l'enquête. En 2008, 16 agences se sont mobilisées pour répondre à nos sollicitations. Le nombre de références de loyers collecté à Mulhouse, autorise une exploitation des données à l'échelle des conseils de quartiers. Néanmoins, en raison d'un trop faible nombre d'enregistrements, aucun traitement ne sera réalisable sur les quartiers des Coteaux, Drouot-Barbanègre, Wolf-Wagner et Brustlein.

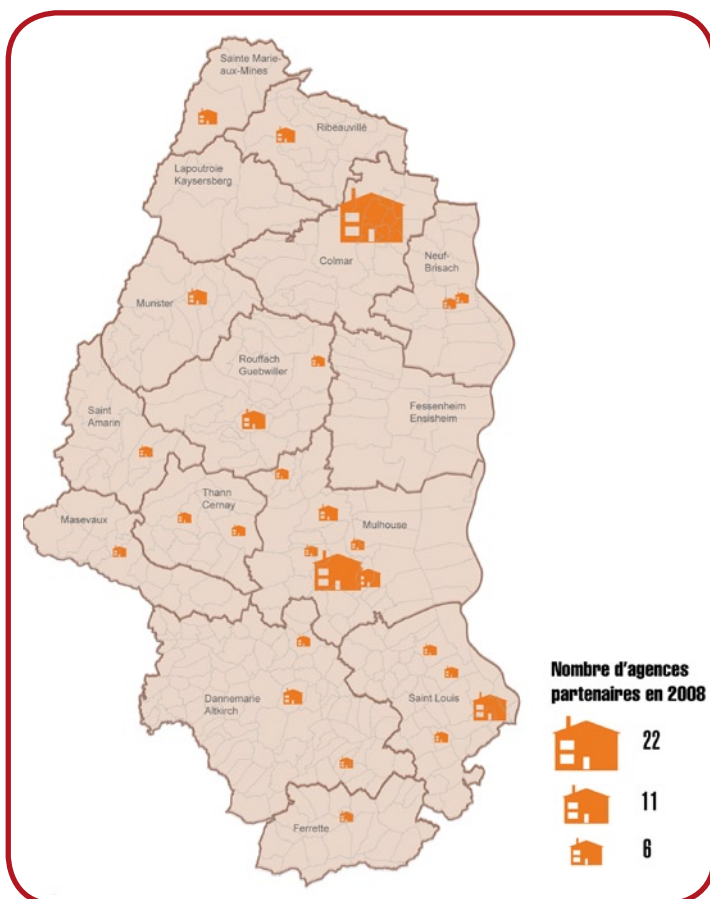
Des analyses partagées

Au terme des premiers traitements de la base de données constituée par les références collectées, l'Observatoire de l'Habitat a organisé une restitution aux partenaires sous la forme d'une table ronde le **23 octobre 2008**. La qualité des échanges nous a permis de compléter le document final par des "retours d'experts".

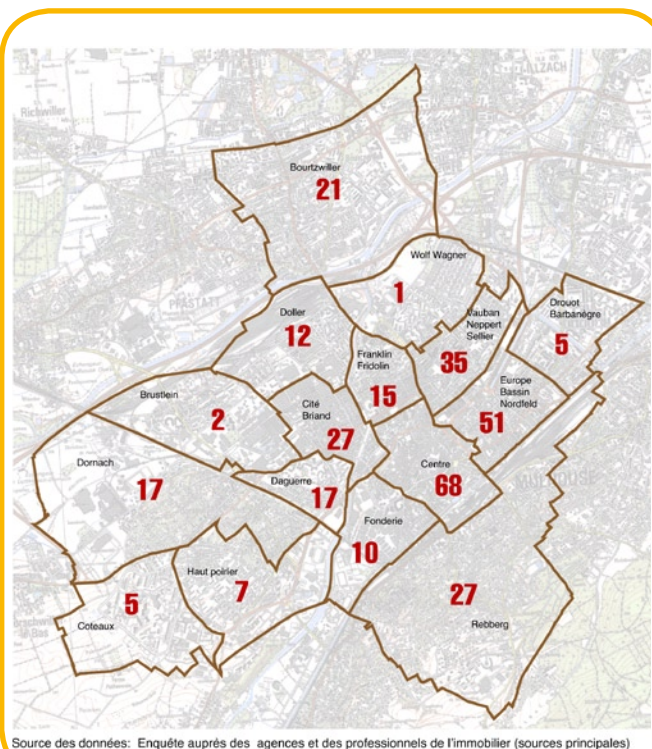
320 références pour Mulhouse

La participation des agences a permis de collecter 200 références de plus à Mulhouse par rapport à 2007. On enregistre 802 références sur l'ensemble de la région mulhousienne (périmètre du Schéma de COhérence Territoriale).

Nombre et localisation des agences partenaires de l'enquête 2008



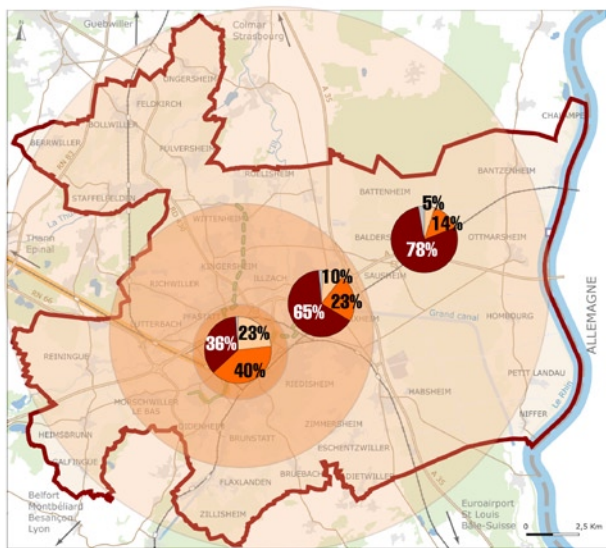
Nombre de références collectées dans les 16 quartiers de Mulhouse



GÉNÉRALITÉS SUR LE PARC LOCATIF PRIVÉ DANS LA RÉGION MULHOUSIENNE

Statuts d'occupation des logements en 2005

* dans la région mulhousienne



Source des données: Filocom 2005

Statuts d'occupation

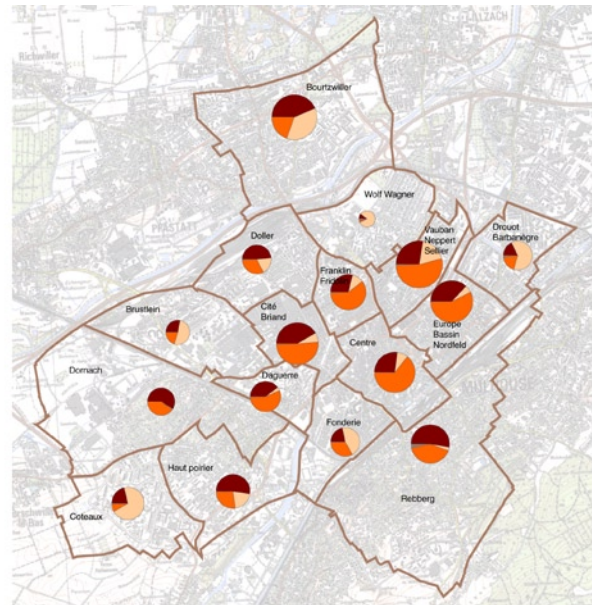
- Propriétaires occupants
- Locataires secteur privé
- Locataires du parc social

Périmètres

- Ensembles villageois
- Couronne verte et urbaine
- Ville centre

Source: fichier Filocom 2005, DRE

* à Mulhouse



Source des données: Filocom 2005

Statuts d'occupation

- Propriétaires occupants
- Locataires secteur privé
- HLM SEM

Nombre de logements

- 5 000
- 2 500
- 500

Diminution de la part des locataires au fur et à mesure de l'éloignement de la ville centre

Avec 19 670 résidences occupées par des locataires du parc privé, la ville de Mulhouse concentre 62% du parc locatif privé de la région mulhousienne. Ce taux se réduit au fur et à mesure de l'éloignement du centre ville: le parc n'atteint plus que 10% en deuxième couronne en raison de la part très élevée de propriétaires occupants (78%).

30% de résidences principales occupées par un locataire du parc privé dans la région mulhousienne

Pour le Haut-Rhin, le taux atteint 25% en 2005.

Peu de vacance dans le parc locatif privé, mais pas de pénurie

“A partir du moment où les loyers sont abordables et que l'habitat est de qualité, le problème de la vacance se pose beaucoup moins”. Les professionnels de l'immobilier rencontrés s'accordent à dire qu'il y a **peu de vacance dans le parc locatif de la région mulhousienne**, surtout depuis que les conditions bancaires d'accès à la propriété se sont durcies, favorisant ainsi la relance du marché locatif. M. Dantzer (Foncia) rappelle que “la mise sur le marché d'un stock important de logements neufs ces dernières années, a généré de la vacance. Les loyers pratiqués étaient des loyers de rentabilité, pas toujours en adéquation au

marché. Aujourd'hui, **les loyers se stabilisent ce qui favorise une nette réduction de la vacance**. Les professionnels encouragent d'ailleurs les bailleurs privés à baisser le niveau des loyers (et renoncer à appliquer l'IRL) pour louer plus aisément.

Retours
d'experts

NIVEAUX DE LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS

DANS LA RÉGION MULHOUSIENNE

Des loyers augmentant au fur et à mesure de l'éloignement de la ville centre

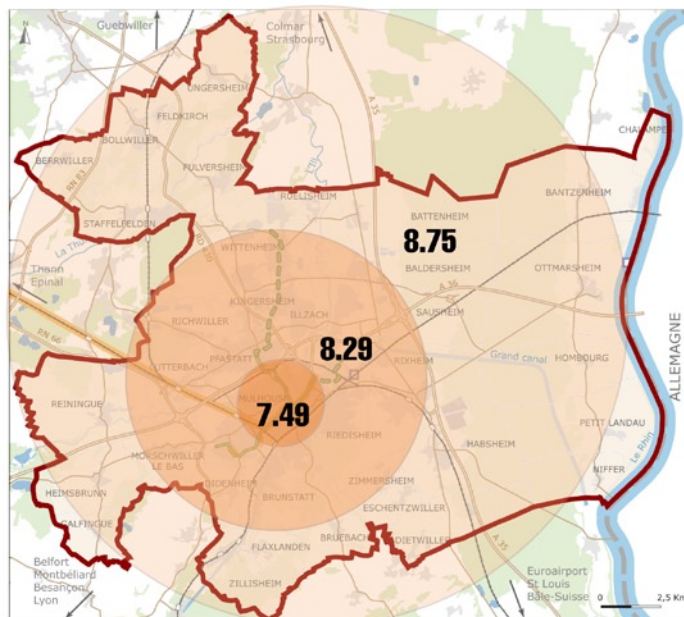
Avec 7,9 euros/m² en moyenne, le niveau des loyers dans le parc privé de Mulhouse est le plus faible de la région mulhousienne.

La localisation géographique du bien proposé à la location est un des facteurs déterminant de son prix. Dans les communes de la première couronne de l'agglomération, le prix moyen de location atteint 8,28 euros/m² (dépassant la moyenne départementale). Dans la seconde couronne, la rareté de l'offre locative combinée à la forte attractivité résidentielle des communes, font encore monter les prix.

Facilement accessibles, bien reliées aux pôles d'emplois et bénéficiant d'un cadre de vie agréable, les communes périphériques à la ville centre, sont résidentiellement plus attractives, ce qui impacte l'évolution des prix du marché immobilier dans ces secteurs.

Niveaux de loyers moyens dans la région mulhousienne

Niveau de loyer moyen pour la région mulhousienne: **8.00 euros/m²**
Niveau de loyer moyen pour le Haut Rhin: **8.01 euro/m²**



Discrétisation utilisée : méthode des quantiles

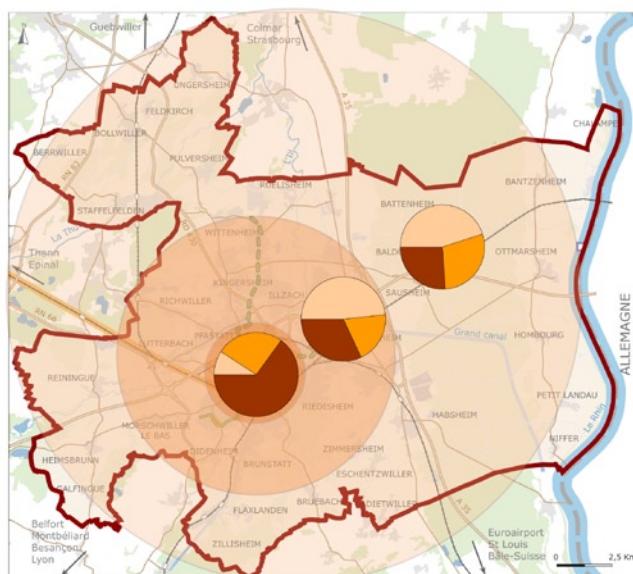
Source des données: Enquête auprès des agences et des professionnels de l'immobilier du Haut Rhin (sources principales)

Epoque de construction des logements enquêtés

L'âge du logement comme un des déterminants du niveau de loyers

Dans les première et seconde couronnes, près des 3/4 des logements enquêtés sont neufs et sont, pour certains d'entre eux, mis pour la première fois en location. Le niveau de prestations proposées dans les logements neufs (jardins, terrasses, balcons, cuisines, stationnement...) justifie un niveau de prix plus élevé.

A Mulhouse, c'est l'inverse. Les références de loyers portent majoritairement sur un parc de logements anciens, moins équipés et parfois moins bien entretenus, pour lesquels le prix moyen est par conséquent moins élevé.



Source: références collectées auprès des professionnels de l'immobilier

Epoque de construction des logements loués

- Appartements construits après 2003
- Appartements construits entre 1992 et 2002
- Appartements construits avant 1992

Périmètres

- Ensembles villageois
- Couronne verte et urbaine
- Ville centre

Des niveaux de loyers hétérogènes dans les quartiers de Mulhouse

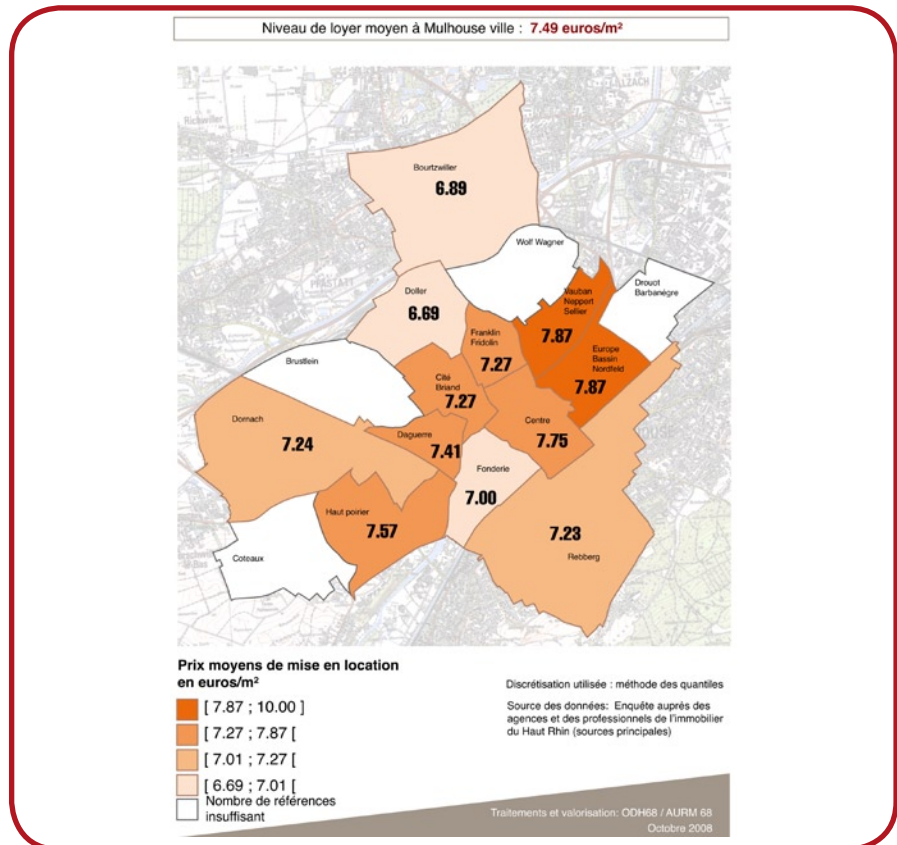
Les niveaux de loyers les plus élevés concernent les quartiers de "Vauban/Neppert/Sellier" et "Europe/Bassin/Nordfeld". Ces constats peuvent s'expliquer par différents facteurs:

- les références de loyers collectées pour le quartier Vauban/Neppert/Sellier, concernent en grande majorité des petits logements (F2) ayant un rapport locatif élevé.

- Le parc enquêté dans le quartier "Europe/Bassin/Nordfeld", concerne des logements neufs créés dans le cadre de la ZAC du Nouveau Bassin. La qualité urbaine du programme et le niveau d'équipement des produits ont généré des montants de loyers plus élevés.

Les niveaux de loyers les plus faibles se localisent dans les quartiers de Bourzwiller et Doller.

Niveaux de loyers moyens dans les quartiers de Mulhouse

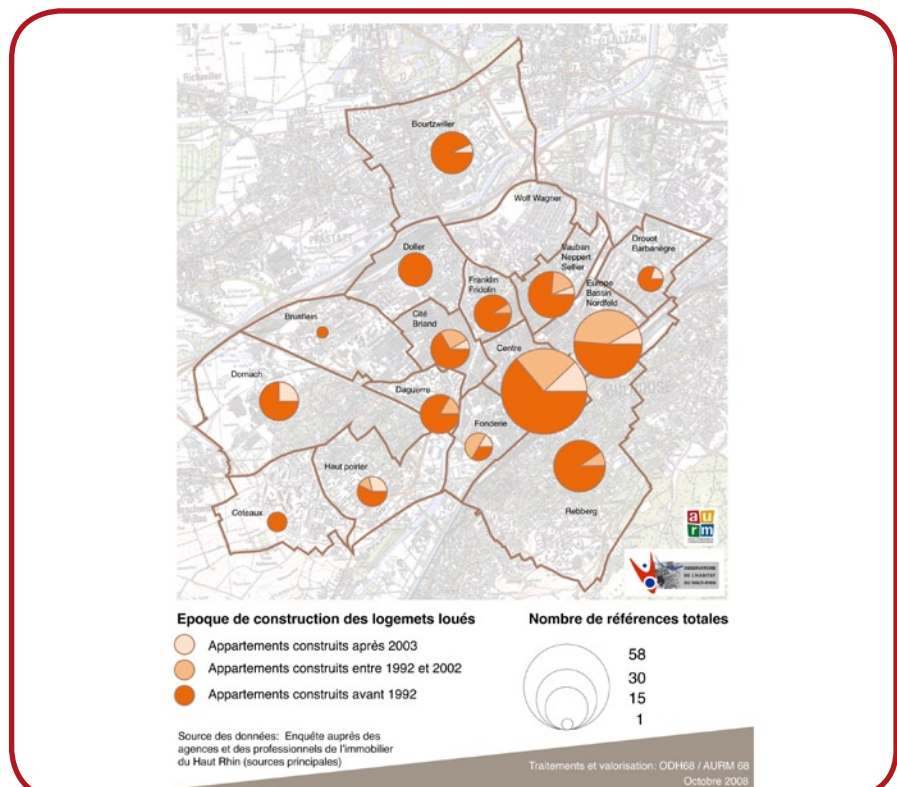


Plus de références dans le parc de logements anciens à Mulhouse

Excepté les quartiers du "Centre" et "Europe/Bassin/Nordfeld", les appartements enquêtés se situent, en grande majorité, dans des logements construits avant 1993.

Cependant, on note de grandes différences sous l'appellation "parc ancien". Il peut s'agir de logements du début du siècle, de maisons de maître, souvent complètement rénovés et dont les prix de location se rapprochent des prix des logements neufs. Mais il s'agit bien souvent d'appartements situés dans des copropriétés des années 1960-1970, qui constituent aujourd'hui un parc peu attractif et qui nécessitent bien souvent, de lourds travaux de réhabilitation.

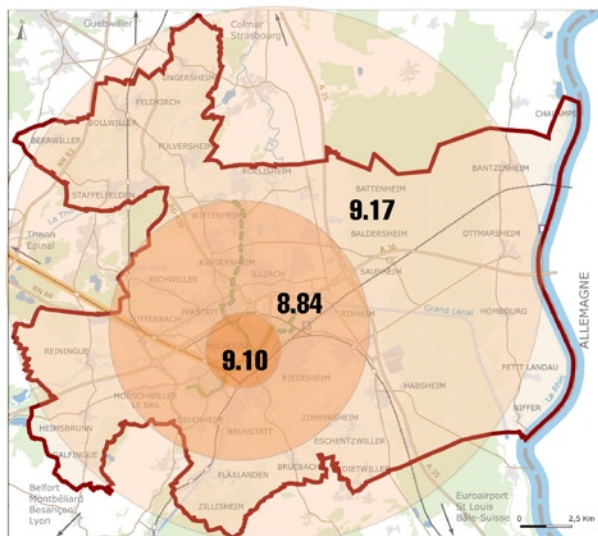
Epoque de construction des logements enquêtés



Le prix au m² d'un logement loué dans l'ancien est 15 à 20% moins élevé que dans le neuf

Appartements neufs ou construits après 2003

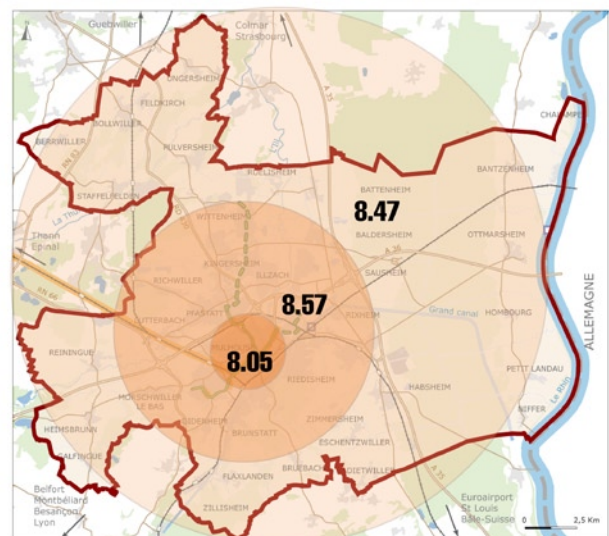
Niveau de loyer moyen pour la région mulhousienne: **8.91 euros/m²**
Niveau de loyer moyen pour le Haut Rhin: **8.83 euro/m²**



Discrétisation utilisée : méthode des quantiles
Source des données : Enquête auprès des agences et des professionnels de l'immobilier du Haut Rhin (sources principales)

Appartements neufs ou construits entre 1992 et 2002

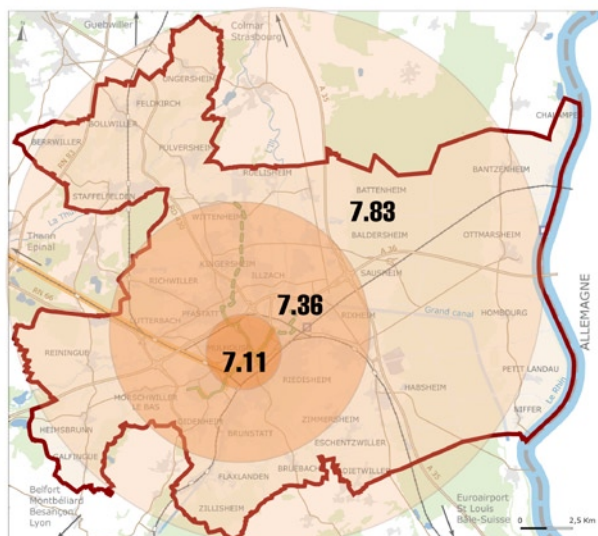
Niveau de loyer moyen pour la région mulhousienne: **8.34 euros/m²**
Niveau de loyer moyen pour le Haut Rhin: **8.40 euro/m²**



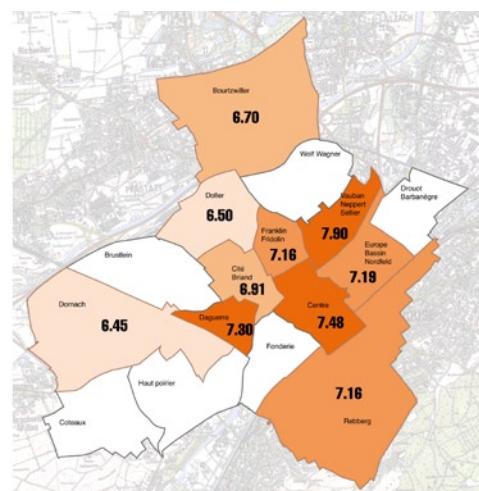
Discrétisation utilisée : méthode des quantiles
Source des données : Enquête auprès des agences et des professionnels de l'immobilier du Haut Rhin (sources principales)

Appartements construits avant 1993

Niveau de loyer moyen pour la région mulhousienne: **7.26 euros/m²**
Niveau de loyer moyen pour le Haut Rhin: **7.29 euro/m²**



Discrétisation utilisée : méthode des quantiles
Source des données : Enquête auprès des agences et des professionnels de l'immobilier du Haut Rhin (sources principales)



Prix moyens de mise en location en euros/m²

- [7.30 ; 7.90]
- [7.13 ; 7.30 [
- [6.70 ; 7.13 [
- [5.56 ; 6.70 [
- Nombre de références insuffisant

Discrétisation utilisée : méthode des quantiles
Source des données : Enquête auprès des agences et des professionnels de l'immobilier du Haut Rhin (sources principales)

Traitements et valorisation : OCHRS / ALPIM 88
Octobre 2008

Plus le logement est grand, plus son prix moyen
au m² diminue

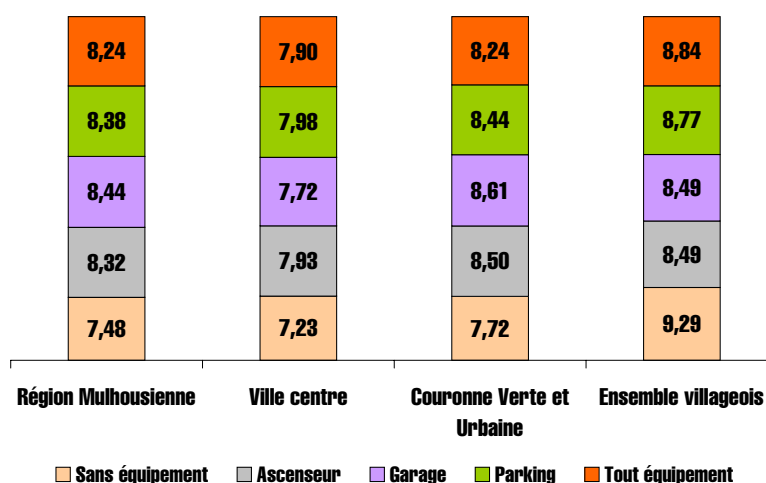
	Appartements 2 pièces		Appartements 3 pièces		Appartements 4 pièces		Toute typologie confondue	
	Prix au m ²	Nb ref	Prix au m ²	Nb ref	Prix au m ²	Nb ref	Prix au m ²	Nb ref
Région Mulhousienne	9,03	273	8,06	302	7,01	175	8,00	750
Ville centre	8,44	127	7,42	124	6,56	63	7,49	314
Couronne Verte et Urbaine	9,50	119	8,45	146	7,23	99	8,29	364
Ensemble villageois	9,70	27	8,72	32	7,67	13	8,75	72
CAMSA	8,70	168	7,75	177	6,93	96	7,78	441
Ville centre	8,44	127	7,42	124	6,56	63	7,49	314
Communes urbaines	9,24	29	8,18	29	7,55	29	8,18	87
Communes périurbaines	10,13	12	9,00	24	8,65	4	9,22	40
ZOH Mulhouse	9,04	275	8,06	303	7,01	176	8,01	754
Mulhouse 'ville'	8,44	127	7,42	124	6,56	63	7,49	314
Bourtzwiller	7,83	8	6,64	6	6,42	7	6,89	21
Centre Historique	8,84	34	7,47	18	6,78	15	7,75	67
Cité Briand	7,83	13	7,32	11			7,27	27
Côteaux								
Daguerre	8,43	6	7,56	7			7,41	17
Doller			6,90	8			6,69	11
Dornach	7,75	6	7,32	6			7,24	16
Drouot - Babanègre								
Europe - Bassin - Nordfeld	8,66	15	7,88	27	7,15	9	7,87	51
Fonderie	6,64	6					7,00	10
Franklin - Fridolin			7,07	9			7,27	15
Haut-Poirier							7,57	6
Rebberg			7,61	12	6,47	8	7,23	25
Vauban-Neppert-Sellier	8,68	21	7,07	14			7,87	35
Wolf-Wagner								
Brustlein								
Haut-Rhin	8,90	990	8,01	1059	7,05	509	8,01	2558

Le niveau d'équipement conditionne le niveau
du loyer

Un appartement proposé à la location sans stationnement et sans ascenseur, aura un prix moyen de location plus faible. Mais la hiérarchie financière est respectée: la ville centre est financièrement plus attractive que l'ensemble villageois (7,23 euros/m² pour un logement non équipé à Mulhouse contre 8,29 euros/m² dans la seconde couronne (attention cependant: nous ne disposons que de 12 références dans la seconde couronne de l'agglomération.)

Critères de choix d'une
location dans le parc privéRetours
d'experts

Le balcon constitue un critère déterminant pour le locataire. 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 bain), se louera également beaucoup plus facilement.

Niveaux de loyers (euros/m²) selon le type d'équipement des appartements

Nombre de références	Sans équipement				
	Sans équipement	Ascenseur	Garage	Parking	Tout équipé
Région Mulhousienne	307	307	277	241	35
Ville centre	193	99	47	59	5
Couronne Verte et Urbaine	102	181	170	150	28
Ensemble villageois	12	27	60	32	2

Sources: Professionnels de l'immobilier du Haut-Rhin (sources principales)

Les charges de chauffage influent sur le choix de la location

Le chauffage au gaz est plébiscité par les locataires tandis que l'électrique jouit encore d'une réputation d'énergie chère. Le tableau ci-contre confirme cette idée, d'autant plus que bien souvent, les logements chauffés au gaz, sont des logements anciens.

Les locataires sont de plus en plus sensibles aux performances énergétiques de leur logement. Mais, peu de biens sont à ce jour équipés par des modes de chauffage alternatifs (géothermie, aérothermie, bois...). Sans compter que ce choix se traduit, à moyen terme, par un niveau de charges plus élevé pour le locataire...

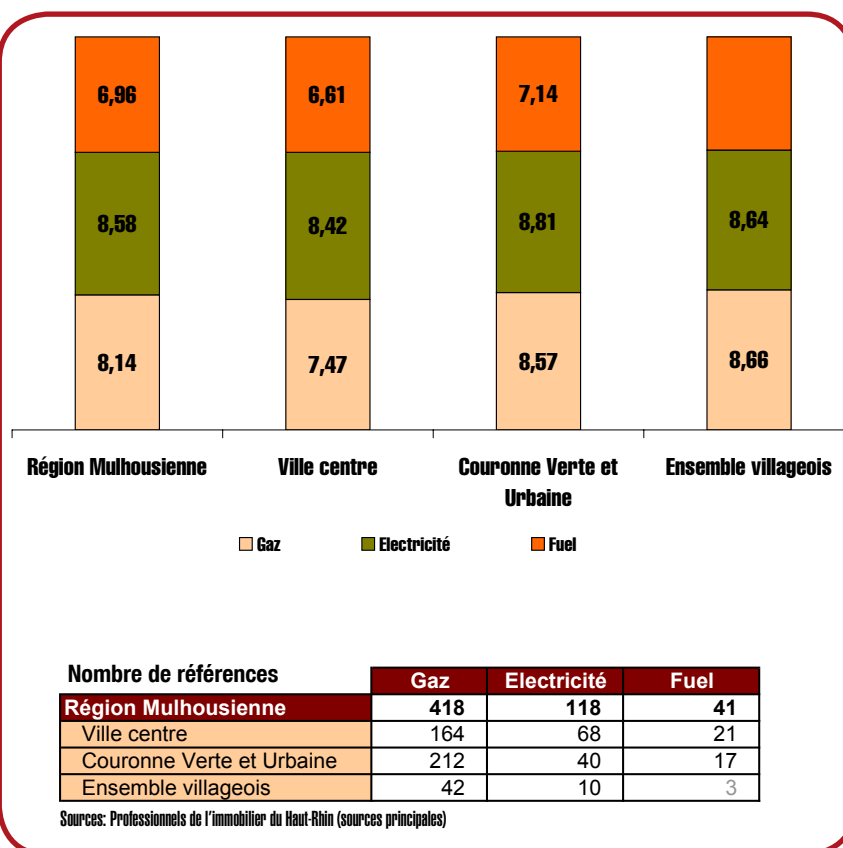
Le poids des charges



Aujourd'hui, proposer un logement situé dans un immeuble dans lequel il n'y a **pas d'ascenseur est devenu un argument** à l'achat comme à la location !

Le niveau des charges est un facteur très important sur le marché immobilier. Beaucoup d'immeubles datant des années 1960-1970, nécessitent aujourd'hui de gros travaux d'entretien que les propriétaires ne peuvent pas assumer faute d'avoir tout investi dans l'achat du bien et d'en avoir négligé les coûts d'entretien. Plus les charges sont élevées, plus le logement sera difficile à louer. On revient à l'**individualisation des charges**, et notamment du **chauffage**.

Niveau de loyers (euros/m²) selon le mode de chauffage des appartements



NIVEAUX MOYENS DE LOYERS DES MAISONS

DANS LA RÉGION MULHOUSIENNE

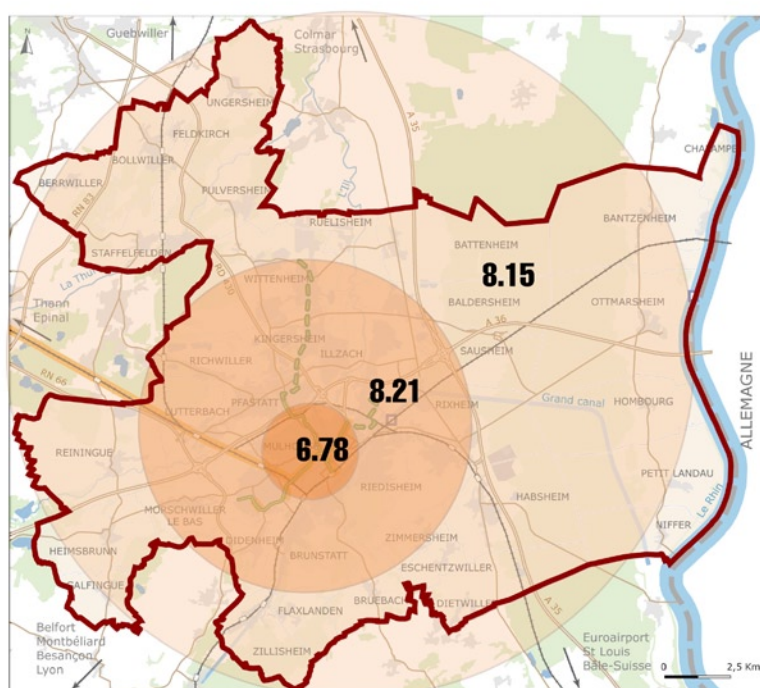
Au préalable, il faut rappeler que peu de maisons sont proposées à la location dans la région mulhousienne, notamment à Mulhouse où seules 6 références de loyers ont été collectées.

Lorsque c'est le cas, il s'agit souvent de maisons anciennes (construites avant 1993).

On observe également une géographie des prix : les niveaux de loyers des logements individuels est plus élevé à la périphérie de Mulhouse.

Niveau de loyers moyens en euros/m² pour les maisons

Niveau de loyer moyen pour la région mulhousienne: **8.00 euros/m²**



Discretisation utilisée : méthode des quantiles

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

	Prix au m ²	Nb ref
Région Mulhousienne	8,01	52
Ville centre	6,78	6
Couronne Verte et Urbaine	8,21	31
Ensemble villageois	8,15	15

Sources: Professionnels de l'immobilier du Haut-Rhin (sources principales)

