



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 2009



**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](http://www.adil68.org)**



## L'ESSENTIEL A RETENIR

## Le parc

- L'âge du logement, sa localisation géographique, sa taille et son niveau d'équipement sont autant de facteurs qui déterminent les niveaux des loyers
- Les locataires sont plus enclins à la location dans le neuf. Cette pression pourrait favoriser la mise à niveau du parc existant et sa réhabilitation pour rester compétitif

## La clientèle

- Le contingent de locataires du parc locatif privé diminue au profit du parc locatif social (notamment à Mulhouse) et des propriétaires occupants (incités par des mesures législatives comme le prêt à taux zéro ou le pass foncier).
- Les professionnels observent une fragilisation financière des locataires

## Le marché

- Les loyers du parc privé se négocient et le niveau des loyers tendrait à se stabiliser voire à diminuer lors d'une relocation
- Les niveaux de loyers augmentent dans les communes périphériques à Mulhouse ville
- Les charges, et notamment les charges de chauffage, pèsent de plus en plus lourd dans le budget des locataires du parc privé

## Chiffres clés

**27** % des résidences principales sont occupées par un locataire du parc privé dans la région mulhousienne

**60** % du parc locatif privé de la région mulhousienne concentré à Mulhouse

**8,20** euros/m<sup>2</sup> : c'est le loyer moyen d'un appartement dans la région mulhousienne





# INTRODUCTION

## GENÈSE DE LA DÉMARCHÉ

### Pourquoi cette étude?

Il est aisé de connaître les tendances régionales, nationales, voire internationales, de l'évolution du marché locatif. En revanche, la connaissance est plus partielle lorsqu'on souhaite analyser les tropismes locaux, les sources étant nombreuses mais souvent incomplètes et peu fiables.

Aussi, pour améliorer la connaissance du fonctionnement du marché local et permettre aux délégataires de compétences des aides à la pierre (Conseil Général & Mulhouse Alsace Agglomération) de définir le niveau du loyer intermédiaire, l'Observatoire de l'Habitat du Haut Rhin a initié en 2007, une enquête auprès des professionnels de l'immobilier. Cette démarche a permis de déterminer précisément le niveau des loyers de mise en location dans le parc privé haut rhinois. L'Agence d'urbanisme de la région mulhousienne s'est associée à cette démarche en procédant aux enquêtes auprès des professionnels de l'immobilier exerçant sur le territoire de l'agglomération mulhousienne.

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

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 de l'Habitat du Haut Rhin (initiateur de la démarche), s'est poursuivie pour les éditions 2008 et 2009. La collecte 2009 a reposé sur les baux signés entre septembre 2008 et septembre 2009.

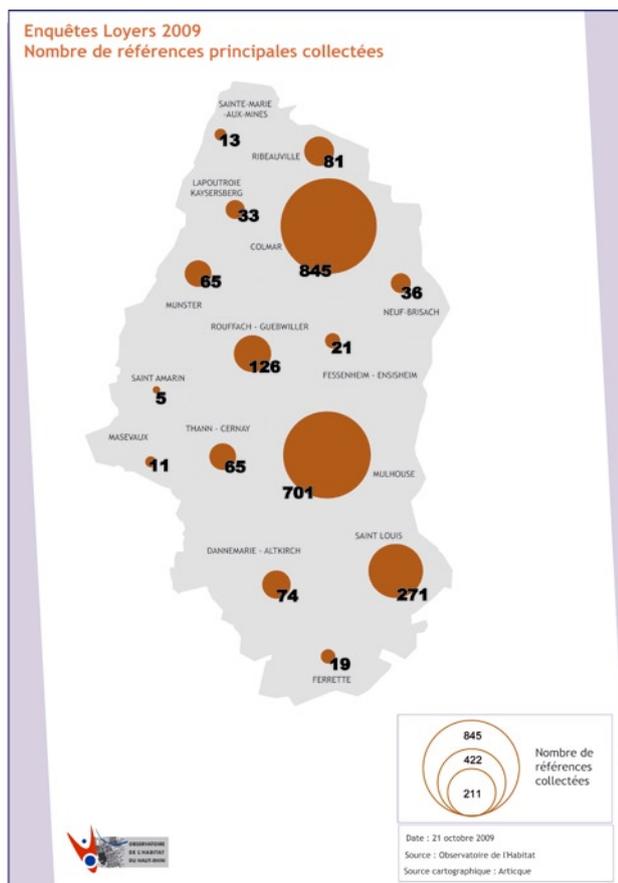
### Une participation renforcée des professionnels de l'immobilier...

En 2007, 5 agences localisées dans l'agglomération mulhousienne ont participé à l'enquête. En 2009, 16 agences se sont mobilisées pour répondre à nos sollicitations. Le nombre de références de loyers collecté à Mulhouse, autorise

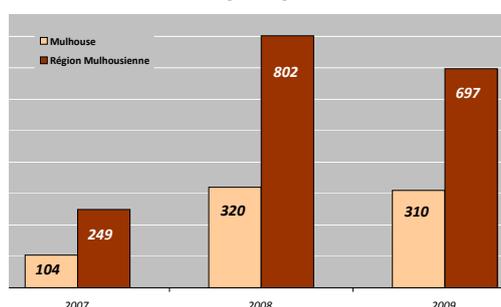
une exploitation des données à l'échelle de quelques quartiers.

### Des analyses partagées

Au terme des premiers traitements de la base de données constituée à partir des références collectées, l'Observatoire de l'Habitat a organisé une restitution aux partenaires sous la forme d'une table ronde le **5 novembre 2009**. La qualité des échanges nous a permis de compléter ce document final par des "retours d'experts".



### Nombre de références principales collectées



## MÉTHODOLOGIE

## POURQUOI NE PEUT ON PAS COMPARER LES NIVEAUX DES LOYERS ENTRE 2007, 2008 ET 2009?

## L'enquête ne porte pas strictement sur les mêmes logements d'une année à l'autre

L'enquête menée par l'ODH/AURM porte sur les logements mis en location (relocation ou première mise en location) sur la période d'août de l'année N-1 à septembre de l'année N.

A la différence d'autres méthodes d'enquête (exemple: OLAP\*), on ne suit pas un panel fixe de logements : l'échantillon statistique est différent d'une année à l'autre ce qui ne permet pas de comparer l'évolution des loyers.

## La typologie et la localisation des logements enquêtés sont différentes chaque année

Le prix moyen d'un logement proposé

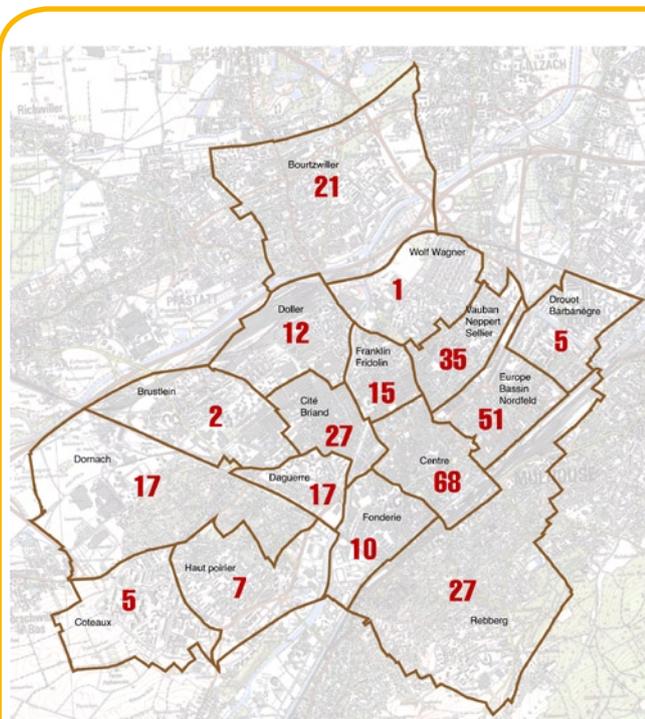
à la location est fonction de sa typologie. Plus le logement est petit, plus son prix moyen au m<sup>2</sup> est élevé. En 2007, les 2 pièces représentaient 46% de l'échantillon, en 2008 34%, en 2009 43%. Là encore, la flexibilité annuelle de l'échantillon rend les comparaisons difficiles.

Parmi les facteurs importants, la localisation géographique du bien conditionne aussi son prix, indépendamment de sa surface, son niveau d'équipement ou sa performance énergétique. Ainsi à typologie comparable, un 2 pièces peut atteindre 13 euros/m<sup>2</sup> à Luttenbach, 11 euros/m<sup>2</sup> à Mulhouse centre ville et 9 euros/m<sup>2</sup> dans le quartier Briand à Mulhouse.

## L'analyse par quartier est variable selon les années

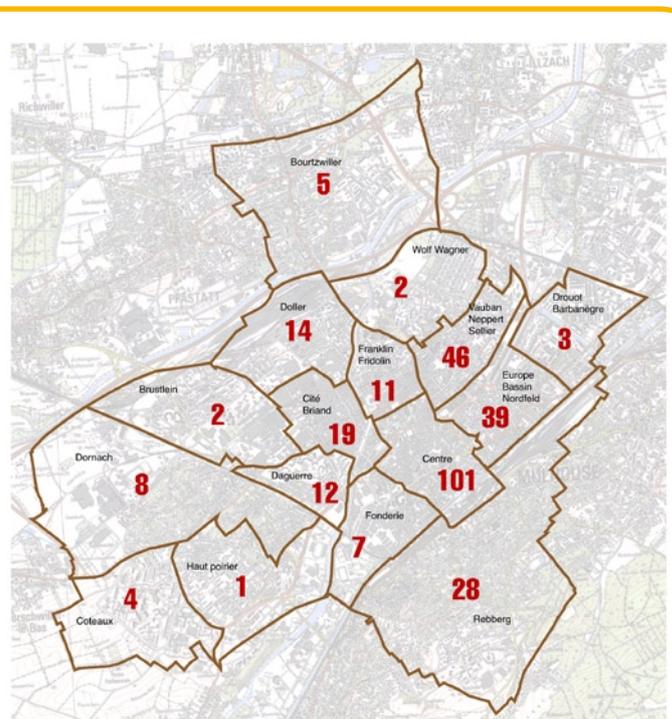
Pour produire une information fiable, il faut atteindre un seuil statistique suffisant. Celui-ci a été fixé à 10 unités. Dans certains quartiers mulhousiens, cette limite n'est pas atteinte. C'est le cas pour les grands quartiers d'habitat social notamment (Bourtzwiler, Coteaux, Wolf Wagner) ou dans les quartiers où la part de propriétaires occupants est élevée (exemple: Dornach). En raison d'un trop faible nombre d'enregistrements, aucun traitement ne sera réalisable sur les quartiers des Coteaux, Drouot-Barbanègre, Wolf-Wagner, Brustlein et Haut Poirier.

Nombre de références collectées dans les 16 quartiers de Mulhouse en 2008



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

Nombre de références collectées dans les 16 quartiers de Mulhouse en 2009



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

\* L'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP), les Agences d'Urbanisme et les ADIL ont mis au point, à la demande de la DGALN, un dispositif d'observation de l'évolution des loyers dans un ensemble d'agglomérations de province. Depuis 1995 l'enquête porte sur onze villes, qui sont réétudiées chaque année au titre de l'année écoulée. L'observation est longitudinale : un même logement est décrit à deux dates (ex: 1er janvier 2008 et au 1er janvier 2009), permettant de reconstituer non seulement l'évolution d'ensemble des loyers mais aussi la contribution à cette évolution des différents types d'événements locatifs survenus au cours de l'année.

# LE PARC LOCATIF PRIVÉ DANS LA RÉGION MULHOUSIENNE

## Moins de logements occupés par des locataires du parc privé depuis 2005

En 2005, 30% des résidences principales de la région mulhousienne étaient occupées par un locataire du parc privé. Deux ans plus tard, en 2007, le taux baisse de 2 points et n'atteint plus que 28%. Cette diminution est liée :

- à la hausse du taux de vacance (+ 2 points entre 2005 et 2007) qui affecte majoritairement le parc locatif privé
- à l'évolution des statuts d'occupation dans la ville centre. Entre 2005 et 2007, le nombre de résidences principales occupé par un locataire du parc privé a diminué de 8% à Mulhouse pour atteindre 18 220 unités en 2007. La part des locataires du parc privé y est passée de 40% en 2005 à 38% en 2007, pendant que celle des propriétaires diminuait elle aussi sensiblement (37 à 36%). En

2005, la ville de Mulhouse concentrait 62% du parc locatif privé de la région mulhousienne. En 2007, la ville centre ne concentre plus que 60% du parc locatif privé. Ce phénomène s'explique par une baisse du contingent de logements occupés par un locataire du parc privé à Mulhouse (1450 unités en moins alors que le parc total de résidences principales a augmenté de 1757 unités). La baisse des locataires du parc privé s'est faite au profit des locataires du parc social.

A l'échelle départementale, la baisse de la part des locataires du parc privé s'observe également. Elle passe de 25% en 2005 à 23,50% en 2007. Cette baisse s'explique d'une part, par une plus grande diffusion du parc locatif social et d'autre part, par le renforcement dans certains territoires, des propriétaires occupants et notamment des

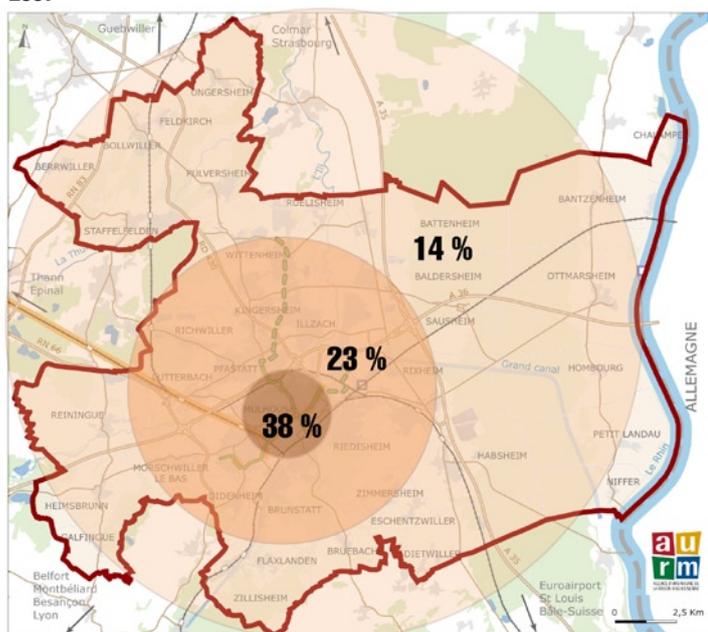
primo accédants, incités par des taux d'intérêt bas et aides spécifiques (prêt à taux zéro).

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

Bien que la part des locataires ait diminué de 2 points en 2007, 38% des résidences principales mulhousiennes sont occupées par des locataires du parc privé. Dans les quartiers centraux de la ville, le taux atteint jusqu'à 64% des résidences principales.

La part des locataires du parc privé diminue au fur et à mesure de l'éloignement à la ville centre mais les proportions sont restées inchangées en 2 ans. Ainsi, les taux atteignent 23 % dans la première couronne de la région mulhousienne, et 14% dans la périphérie plus éloignée.

Taux de locataires du parc privé dans la région mulhousienne en 2007



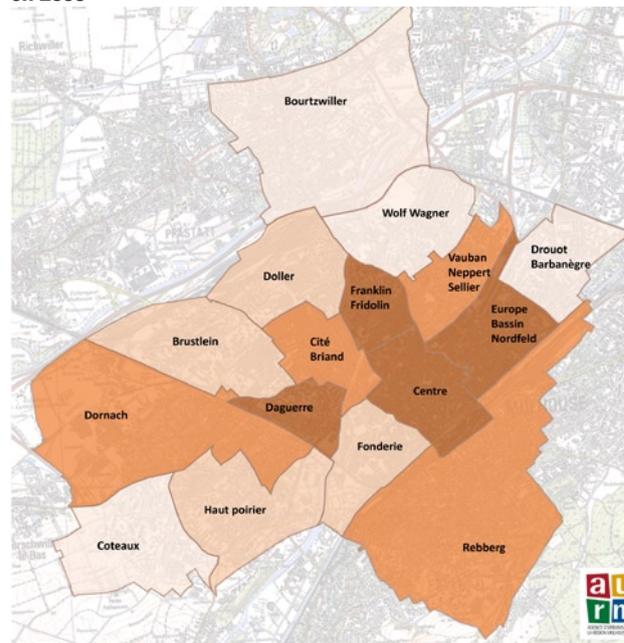
Source des données: Fichier FILOCOM 2007, DRE  
Traitements et valorisation: AURM 68, janvier 2010

% de locataires du parc privé en 2007

Région Mulhousienne	28%
Haut Rhin	23,50%
France (hors Ile de France)	22,50%

Source: fichier Filocom, 2007

Taux de locataires du parc privé dans les quartiers de Mulhouse en 2005



Part des locataires du parc privé en 2005

[55 à 64%]
[40 à 55%]
[20 à 40%]
[3 à 20%]

Source: Fichier Filocom 2005, DRE  
Traitements: AURM, janvier 2010

## Des locataires du parc privé plus fragilisés à Mulhouse

Le revenu médian des locataires mulhousiens est inférieur de 18% au revenu médian des locataires de l'agglomération. Cet écart se creuse encore si on établit une comparaison entre Mulhouse et le Haut Rhin ou la région Alsace, ce qui témoigne bien de la présence d'une population locataire plus fragile économiquement dans la ville centre.

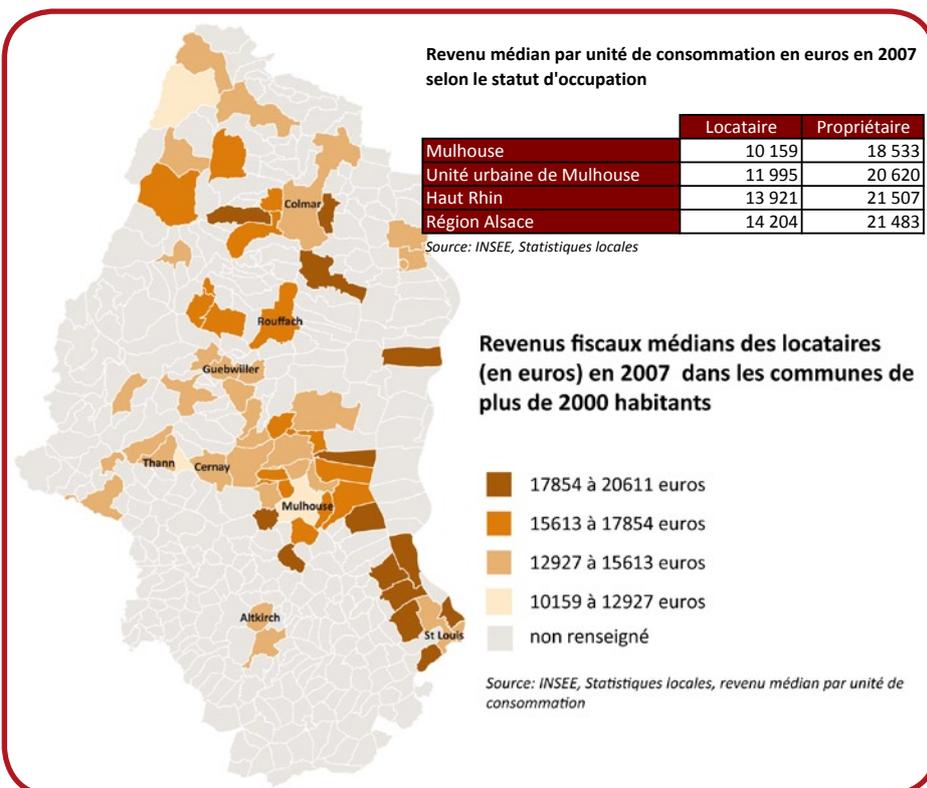
## Les difficultés face au coût du logement touchent tous les ménages

En France, "sur la période 1988-2006, les ménages les plus riches sont de plus en plus propriétaires, en particulier propriétaires non accédants, alors que les ménages les plus pauvres sont de plus en plus locataires. En 1988, 40% des ménages ayant le niveau de vie le plus faible (1er et 2ème déciles) étaient locataires, contre 56% en 2006. Pour ces ménages, seul l'accès au secteur social permet de limiter la hausse des dépenses de logements. En revanche, les locataires du secteur libre et les accédants à la propriété les plus modestes, ont connu de fortes hausses de dépenses de logements sur la période. Ainsi, les dépenses pour se loger atteignent, en 2006, 30% du revenu pour les locataires du parc privé les plus modestes, 20% du revenu pour les locataires du parc public les plus modestes et mais aussi 30% du revenu pour les propriétaires les plus modestes. Ce phénomène permet de mieux comprendre pourquoi les ménages à faibles revenus sont si peu nombreux à devenir propriétaires malgré les dispositifs d'aide (prêts aidés et aides au logement)".

Fack G., L'évolution des inégalités entre ménages face aux dépenses de logement (1988 - 2006), Informations sociales 2009/5, N° 155, p. 70-79

### Le profil socio-économique de vos clients a-t-il évolué depuis la crise immobilière dans la région mulhousienne?

" Notre clientèle : beaucoup de ménages qui subissent une séparation. Malheureusement, leur destination principale, c'est le locatif, le locatif social. La demande actuelle de logements se situe par défaut, sur le logement social et provient des évolutions sociétales : je ne pense pas que ce soit une aspiration des ménages. Mulhouse c'est une clientèle aux budgets serrés : à nous de trouver des coûts de production et de foncier qui entrent dans les budgets des ménages." (M. Decouvelaere, Néolia)



## Évolution du statut d'occupation (en %) en fonction du décile de niveau de vie

Statut d'occupation	Année	1er et 2e	3e et 4e	5e et 6e	7e et 8e	9e et 10e
		déciles	déciles	déciles	déciles	déciles
Propriétaire non accédant	1988	33	29	25	24	28
	2006	30	37	36	40	48
Accédant la propriété	1988	14	21	27	33	37
	2006	7	14	23	27	28
Locataire	1988	40	41	40	35	30
	2006	56	44	37	29	20
Dont secteur libre (hors loi 1948)	1988	16	15	18	18	20
	2006	23	21	19	17	14

Source: calculs de G. Fack d'après les enquêtes Logement de l'Insee.

Champ: ensemble des ménages dont la personne de référence n'est pas étudiante.

Lecture en 1988, 33% des ménages des deux premiers déciles (20% des ménages ayant le niveau de vie le plus faible) étaient propriétaires non accédants.

## Taux d'effort net (en %) en fonction du décile de niveau de vie

Année	1er et 2e	3e et 4e	5e et 6e	7e et 8e	9e et 10e
	déciles	déciles	déciles	déciles	déciles
<b>Secteur social</b>					
1988	15	16	15	14	12
2006	20	20	19	16	14
<b>Secteur libre</b>					
1988	19	20	19	18	16
2006	30	28	24	21	17

Source: calculs de G. Fack d'après les enquêtes Logement de l'Insee.

Champ: ménages locataires du secteur social ou libre dont la personne de référence n'est pas étudiante.

Taux d'effort : Le taux d'effort net, qui rapporte la dépense de logement au revenu des ménages (aides au logement déduites), permet d'évaluer la part du revenu absorbée par les dépenses de logement.

# NIVEAUX DE LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS

## DANS LA RÉGION MULHOUSIENNE

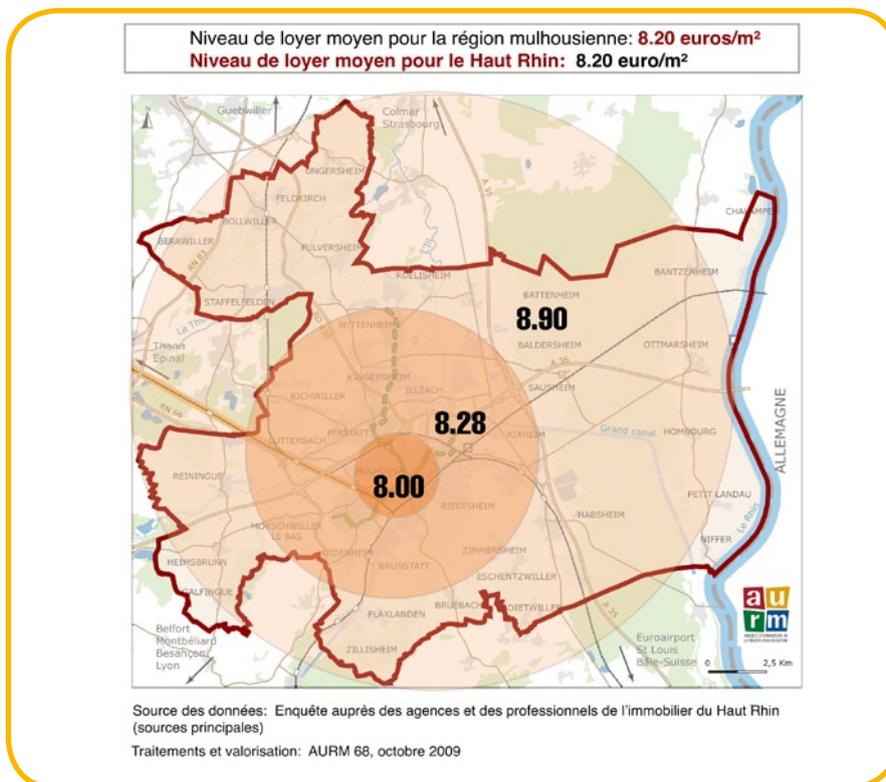
### Des loyers augmentant au fur et à mesure de l'éloignement de la ville centre

Avec 8 euros/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> (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

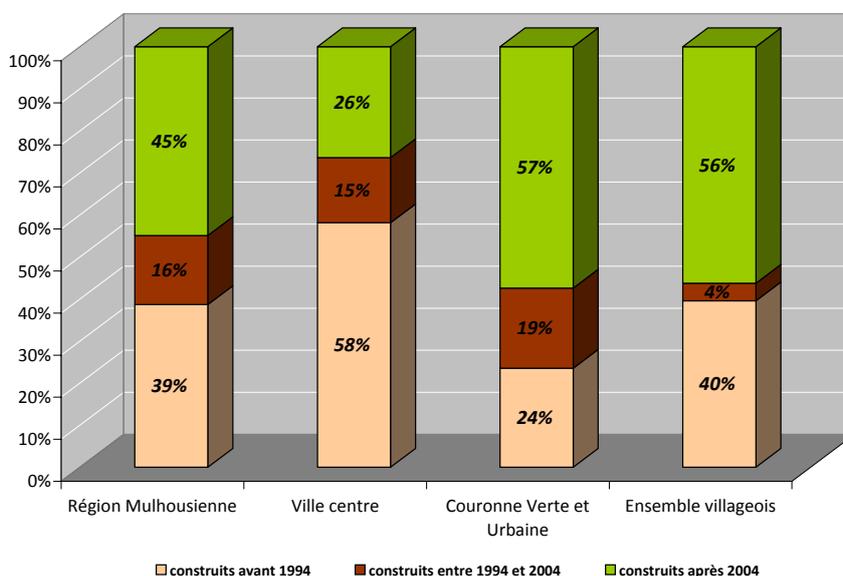


### L'âge du logement comme un des déterminants du niveau de loyers

Dans les première et seconde couronnes, près des 2/3 des logements enquêtés sont neufs et sont, pour certains d'entre eux, mis pour la première fois en location. Le niveau de prestations proposé dans les logements neufs (jardins, terrasses, balcons, cuisines, stationnement...) justifie souvent 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.

### Epoque de construction des logements enquêtés

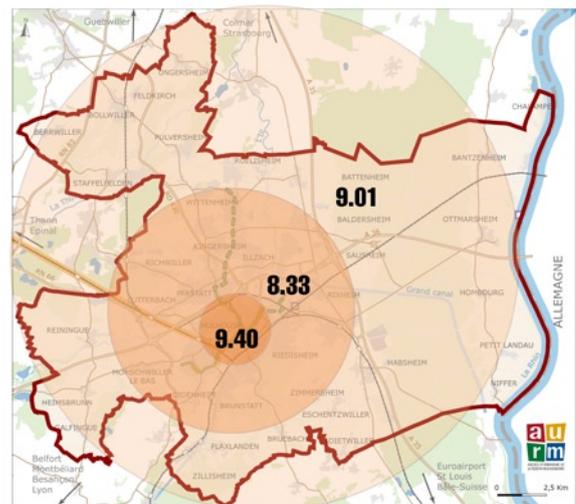


## Concurrence entre le neuf et l'ancien malgré un différentiel de prix

Le prix moyen (au m<sup>2</sup>) d'un logement loué dans le parc ancien est 10 à 20% moins élevé que dans le neuf en fonction des territoires. Et pourtant, la concurrence reste forte entre les deux parcs. Les professionnels de l'immobilier observe une "fuite" des locataires vers les logements neufs. Meilleur niveau d'équipement, facilité de stationnement, performance énergétique des bâtiments, sont des éléments recherchés par les candidats à la location dans un parc neuf, plus fréquemment situé à la périphérie de la ville centre. Ainsi, certains propriétaires d'un parc ancien ont procédé à la réhabilitation de leur bien sans forcément en augmenter le loyer pour rester compétitif et maintenir le bien occupé.

### Appartements neufs ou construits après 2004

Niveau de loyer moyen pour la région mulhousienne: **8.61 euros/m<sup>2</sup>**  
Niveau de loyer moyen pour le Haut Rhin: **8.96 euro/m<sup>2</sup>**

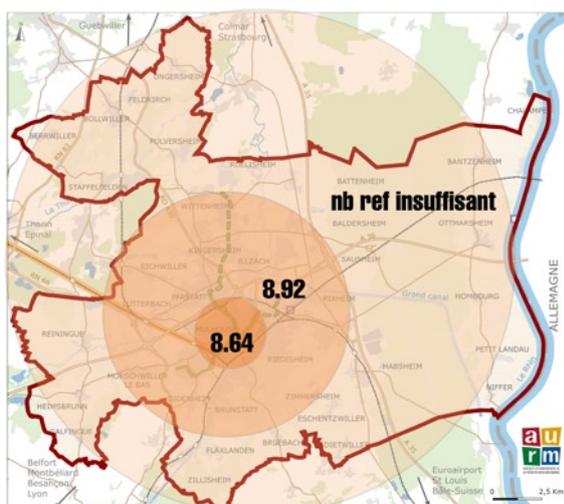


Source des données: Enquête auprès des agences et des professionnels de l'immobilier du Haut Rhin (sources principales)

Traitements et valorisation: AURM 68, octobre 2009

### Appartements neufs ou construits entre 1995 et 2003

Niveau de loyer moyen pour la région mulhousienne: **8.84 euros/m<sup>2</sup>**  
Niveau de loyer moyen pour le Haut Rhin: **8.67 euro/m<sup>2</sup>**

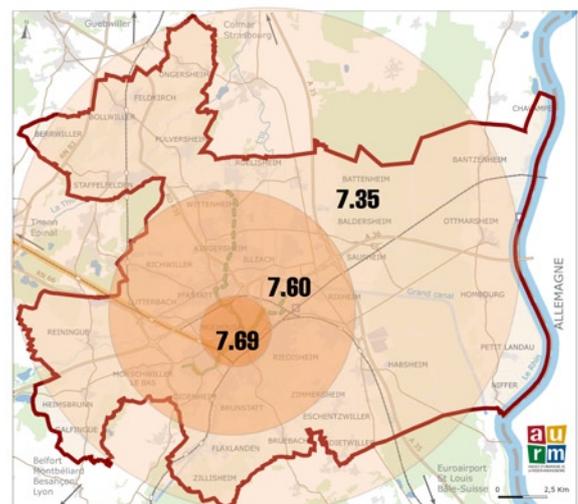


Source des données: Enquête auprès des agences et des professionnels de l'immobilier du Haut Rhin (sources principales)

Traitements et valorisation: AURM 68, octobre 2009

### Appartements construits avant 1994

Niveau de loyer moyen pour la région mulhousienne: **7.62 euros/m<sup>2</sup>**  
Niveau de loyer moyen pour le Haut Rhin: **7.57 euro/m<sup>2</sup>**



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

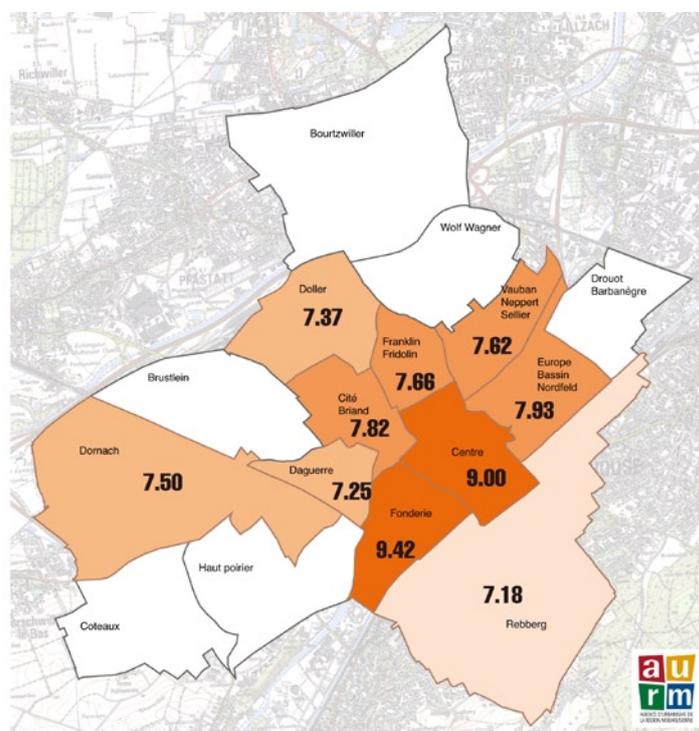
Traitements et valorisation: AURM 68, octobre 2009

## Des niveaux de loyers hétérogènes dans les quartiers de Mulhouse

On relève un peu plus de 2 euros/m<sup>2</sup> de différence entre les loyers moyens les plus hauts et les plus faibles dans les quartiers de Mulhouse. Les niveaux de loyers les plus élevés concernent les quartiers du "centre" et celui de "Fonderie". L'explication tient, pour ce dernier quartier, à la mise sur le marché d'un programme neuf de près de 110 logements, de type 2 et 3 pièces, destinés à la location. La totalité des références concernant le "centre", touche un parc de petits logements (2 pièces) dont une frange est située dans des immeubles anciens rénovés ayant une valeur architecturale

Les niveaux de loyer les plus faibles se localisent paradoxalement dans le quartier du "Rebberg". Les références collectées portent surtout sur des logements de type 3 ou 4 pièces. Plus le logement est grand, plus son prix moyen au m<sup>2</sup> diminue. Ce phénomène a fait pencher à la baisse le niveau moyen des loyers dans ce quartier. De plus, les logements enquêtés sont localisés dans le "bas Rebberg", moins attractif.

## Niveaux de loyer moyens dans les quartiers de Mulhouse



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

[ 7.97 ; 9.42 ]

[ 7.62 ; 7.97 ]

[ 7.25 ; 7.62 ]

[ 6.88 ; 7.25 ]

□ nombre de références insuffisant

Discretisation 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: AURM  
Octobre 2009

## Niveau de loyer selon la typologie du logement

	T2	T3	T4	Appartement (moyenne)	Maisons
<b>Région Mulhousienne</b>	8,98	8,15	7,05	8,20	7,70
Ville centre	9,00	7,51	6,67	8,00	
Couronne Verte et Urbaine	8,89	8,56	7,16	8,28	8,01
Ensemble villageois	9,40	9,29	7,81	8,90	7,34
<b>Mulhouse 'ville'</b>	9,00	7,51	6,67	8,00	7,61
Bourzwiller					
Centre Historique	9,69	8,41		9,00	
Cité Briand	8,49			7,82	
Côteaux					
Daguerrre	8,16			7,25	
Doller	7,67			7,37	
Dornach				7,50	
Drouot - Babanègre					
Europe - Bassin - Nordfeld	8,70	7,48		7,93	
Fonderie				9,42	
Franklin - Fridolin	9,04			7,66	
Haut-Poirier					
Rebberg	8,14	7,14		7,18	
Vauban-Neppert-Sellier	8,78	6,68		7,62	
Wolf-Wagner					

Source: enquête auprès des professionnels de l'immobilier, septembre 2008 à octobre 2009

Remarque: Les cases grisées ne sont pas renseignées, le nombre de références étant insuffisant pour établir une moyenne

### Les charges de chauffage influent sur le choix de la location

Le gaz est plébiscité par les locataires tandis que le chauffage électrique pâtit d'une réputation d'énergie chère.

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...).

#### Le poids des charges

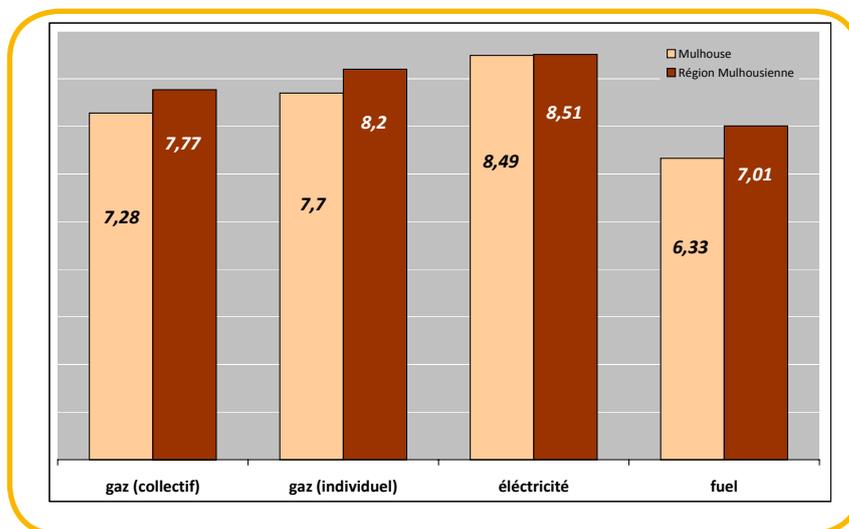


Aujourd'hui, proposer un logement situé dans un immeuble dans lequel il n'y a **pas d'ascenseur est devenu un argument** à l'achat comme à la location !

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 loyer (euros/m<sup>2</sup>) selon le mode de chauffage des appartements



# NIVEAUX MOYENS DE LOYER 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 5 références de loyers ont été collectées.

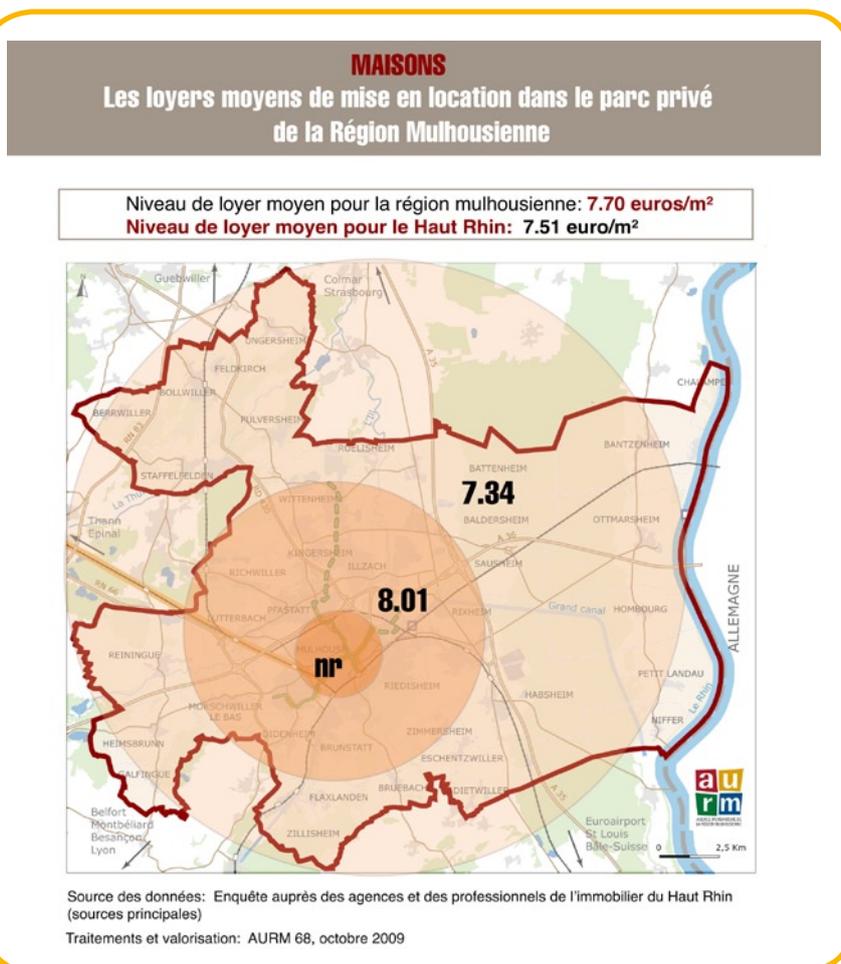
Lorsque c'est le cas, il s'agit souvent de maisons anciennes (construites avant 1993).

On observe également une géographie des prix : les niveaux de loyer des logements individuels sont plus élevés à la périphérie de Mulhouse.



### Moins de maisons louées

De l'avis des professionnels, on observe un net recul dans la location des maisons individuelles. Le niveau des charges n'est pas étranger à ce phénomène et l'addition charges + loyer est trop "salée" pour le locataire.





# CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES À MOYEN TERME

Le logement constitue aujourd'hui, pour un grand nombre de ménages, le poste principal de consommation. De ce fait, les hausses du coût du logement correspondent pour beaucoup de ménages, à une baisse du pouvoir d'achat. Le poids du logement dans le budget des ménages diffère selon les statuts d'occupation des logements (propriétaire, locataire...). Dans ce contexte, les locataires du parc privé semblent plus affectés par les dernières évolutions des prix de l'immobilier que les propriétaires occupants ou les locataires du parc public.

## Va-t-on vers une baisse des prix ?

Difficile à dire d'autant plus qu'on ne sait plus ce que signifie " un retour à la normale ". De l'avis des professionnels locaux, les loyers se négocient de plus en plus et le niveau des loyers tendrait à se stabiliser voire à diminuer lors d'une relocation.

Les prix devraient cependant s'adapter à l'évolution urbaine: la transformation du cadre de vie, le tramway, le tram train... sont autant d'amélioration qui devraient tirer les prix à la hausse.

La construction neuve ayant en grande partie absorbé la demande locative durant ces dernières années, les propriétaires bailleurs d'un parc ancien se voient aujourd'hui contraints de laisser inchangés, voire même, de baisser leurs loyers, les logements ne correspondant plus aux standards que recherche la clientèle.

## La difficulté de trouver la bonne adéquation entre l'offre et la demande

A Mulhouse, comme ailleurs, le parc de logements des années 1960/1980 n'est plus en adéquation avec les exigences actuelles des ménages (charges très élevées, faible niveau d'équipement...). L'offre nouvelle dans la ville centre est faible et le parc existant ne correspond plus forcément aux attentes de la clientèle qui reporte donc, quand elle en a les moyens, ses choix résidentiels vers la périphérie.

L'enjeu est donc de reconquérir la clientèle par la qualité architecturale et urbaine des nouveaux programmes, les niveaux de prix dans la ville centre étant encore inférieurs à ceux de la périphérie.

Selon un classement du niveau des loyers dans les villes de plus de 100 000 habitants, Mulhouse se situe en antépénultième position. Le niveau des loyers est un des plus bas des grandes villes françaises. Une situation qui s'explique par différents facteurs parmi lesquels :

- le statut de sous-préfecture de la ville (qui tend à une plus faible concentration des emplois de cadres administratifs notamment)
- la prédominance d'un parc de loge-

ments anciens. La ville de Mulhouse s'attache, depuis de nombreuses années, à favoriser la réhabilitation dans le parc ancien. La dernière opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) a permis de rénover 1800 logements anciens. " On ne le voit pas encore réellement mais les gens qui viennent d'ailleurs, ont un a priori favorable en ce qui concerne Mulhouse ", notent plusieurs professionnels de l'immobilier. La demande de " ville " ne devrait pas ralentir. Le vieillissement de la population et ses conséquences, tout comme la croissance du coût des transports et de l'énergie, devraient concourir à une " demande de ville " de plus en plus forte.

## Niveau de loyer moyens en euros/m<sup>2</sup>/mois dans les villes françaises de plus de 100 000 habitants

Rang	Ville	€/ m <sup>2</sup> / mois
1.	PARIS (75 - Paris)	23
2.	BOULOGNE-BILLAN COURT (92 - Hauts-de-Seine)	22,6
3.	AIX-EN-PROVENCE (13 - Bouches-du-Rhône)	16,1
4.	AMIENS (80 - Somme)	14,5
5.	CAEN (14 - Calvados)	13,6
6.	NICE (06 - Alpes-Maritimes)	13,6
7.	MONTPELLIER (34 - Hérault)	12,7
8.	LE MANS (72 - Sarthe)	12,7
9.	LILLE (59 - Nord)	12,6
10.	GRENOBLE (38 - Isère)	12,4
11.	BORDEAUX (33 - Gironde)	12,4
12.	TOULON (83 - Var)	12,4
13.	MARSEILLE (13 - Bouches-du-Rhône)	12,3
14.	TOULOUSE (31 - Haute-Garonne)	12,1
15.	ROUEN (76 - Seine-Maritime)	11,8
16.	TOURS (37 - Indre-et-Loire)	11,6
17.	NANTES (44 - Loire-Atlantique)	11,5
18.	CLERMONT-FERRAND (63 - Puy-de-Dôme)	11,3
19.	RENNES (35 - Ille-et-Vilaine)	11,2
20.	REIMS (51 - Marne)	11,1
21.	DIJON (21 - Côte-d'Or)	11,1
22.	NANCY (54 - Meurthe-et-Moselle)	10,8
23.	STRASBOURG (67 - Bas-Rhin)	10,5
24.	LIMOGES (87 - Haute-Vienne)	10,2
25.	VILLEURBANNE (69 - Rhône)	10,2
26.	LYON (69 - Rhône)	10
27.	BESANCON (25 - Doubs)	9,9
28.	ANGERS (49 - Maine-et-Loire)	9,9
29.	NIMES (30 - Gard)	9,8
30.	ORLEANS (45 - Loiret)	9,1
31.	LE HAVRE (76 - Seine-Maritime)	9,1
32.	MULHOUSE (68 - Haut-Rhin)	8,8
33.	METZ (57 - Moselle)	8,4
34.	BREST (29 - Finistère)	7,8

Auteur: le journal du net, 2010

Sources des données : INSEE, Seloger.com, Habitants.fr

Les loyers les plus hauts touchent les villes métropoles, capitales régionales, villes préfectorales qui concentrent des emplois métropolitains supérieurs mais également les villes situées au sud de la France, plus ensoleillées (phénomène d'héliotropisme). Les niveaux de loyers, exposés dans le tableau ci contre, ne rendent pas compte des disparités fortes entre les quartiers des espaces urbains.

