

AGGLOMERATION MULHOUSIENNE : OBSERVATOIRE DU LOGEMENT NEUF

Depuis 2015, le territoire développe, en partenariat avec le bureau d'études ADEQUATION, un observatoire du logement neuf de l'agglomération mulhousienne. Celui-ci est alimenté par des informations recueillies directement auprès des producteurs de biens immobiliers par le biais de campagnes régulières (tous les 3 mois). Les données permettent une segmentation fine des marchés par typologies, régimes de TVA, aides fiscales, financements... L'Afut Sud-Alsace est chargée d'établir une synthèse didactique et pédagogique des résultats issus de cet observatoire. Le but est d'aider les acteurs des collectivités locales à mieux comprendre leurs marchés et établir des stratégies adéquates.



Source : Afut sud Alsace, 2026

Programme de constructions neuves rue des jardiniers, Mulhouse

Au niveau national, la production de logements apparaît durablement ralentie

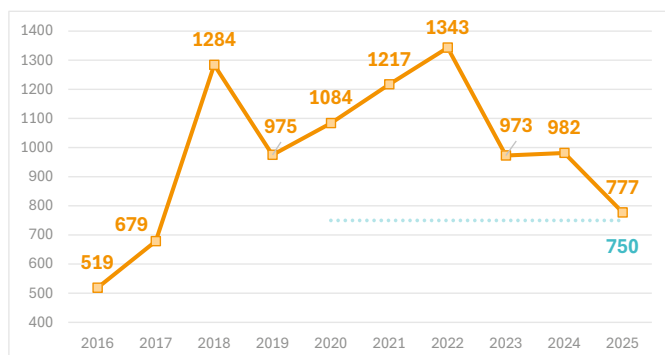
La BPCE (groupe bancaire) indique dans son «bilan et perspectives de l'immobilier résidentiel en 2025», que l'activité immobilière dans le secteur du neuf connaît une situation encore critique. Les difficultés sont illustrées par les niveaux de construction atteints en terme de mises en chantier ou d'autorisations de construire qui, même si une récente amélioration se dessine, sont historiquement bas. Tous les segments de marché sont concernés, tant la production de logements destinés à l'accession que ceux dédiés à la location. Un

des secteurs les plus affectés par cette crise de la construction est celui du logement individuel en secteur diffus (hors lotissements) dont la part a fondu à 23 % aujourd'hui contre 53 % au début des années 2000. L'élargissement à compter d'avril 2025 du dispositif de Prêt à Taux Zéro (PTZ) à l'ensemble du territoire national et à tous les types de logements neufs, pourrait contribuer à stimuler le marché et redonner un peu de souffle, à la fois au secteur de la promotion immobilière et au secteur de la maison individuelle.

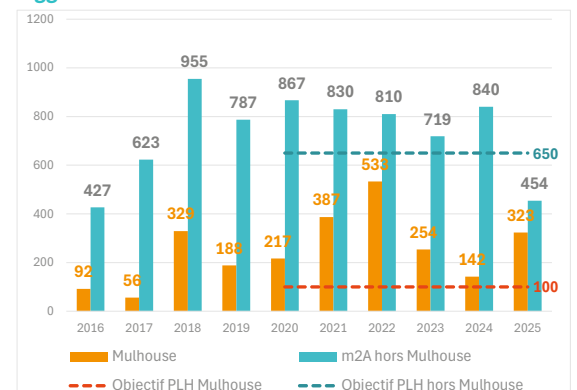
Dans l'agglomération, ralentissement de la production de logements neufs mais Mulhouse s'en sort mieux

Avec 777 logements neufs construits en 2025, l'agglomération s'inscrit dans une nouvelle baisse du volume de logements neufs depuis 2022, tout en restant dans les objectifs fixés au programme local de l'habitat (750 lgts). Mais en 2025, cette chute de la construction neuve touche essentiellement la périphérie mulhousienne. Hors Mulhouse, le nombre de constructions neuves a chuté de près de moitié entre 2024 et 2025 alors qu'il a doublé dans la ville centre.

Nombre de logements commencés entre 2017 et 2025 dans l'agglomération



Nombre de logements commencés par secteur dans l'agglomération



TPOLOGIE ET VOLUMES DE VENTES

Forte diminution du volume de ventes à Mulhouse comme dans le reste de l'agglomération

Après un record quasi historique de ventes en 2021, le niveau des ventes dans la ville centre est en net recul depuis 3 ans. Le nombre de ventes nettes a légèrement augmenté 2024 mais a à nouveau di-

minué en 2025, pour s'établir à un niveau bas. Mulhouse concentrait 67% des logements vendus dans l'agglomération en 2021. En 2025, seules 40% des ventes sont réalisées dans la ville centre.

Par ailleurs, dans l'agglomération mulhousienne hors Mulhouse, le nombre de logements neufs vendus est, en 2025, au plus bas niveau depuis 2015 avec 92 ventes.

Mais que se passe-t-il dans l'agglomération mulhousienne ?

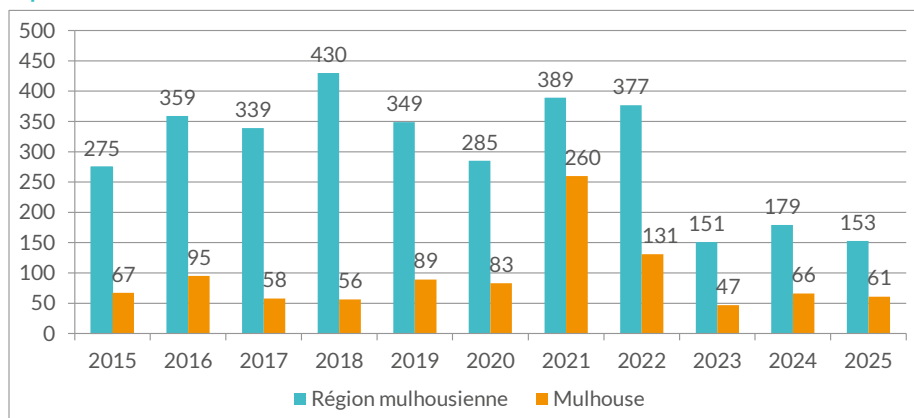
- **Une hausse des taux d'intérêt...** : Amorcée en 2022, l'augmentation des taux des crédits immobiliers se poursuit jusqu'à fin 2023, avec des taux de plus de 4% pour les crédits longs. La décrue s'observe en 2024, mais le niveau reste élevé (en moyenne 3,1% fin 2025. Conséquence: moins d'investisseurs et moins d'accédants compte tenu des difficultés d'accès au crédit.
- **... et des niveaux de prix qui continuent d'augmenter** à toutes les échelles d'analyse.
- **Les difficultés d'accès au crédit immobilier persistent malgré la stabilisation des taux.** Beaucoup d'acheteurs sont affectés par ces conditions de prêt plus restrictives rendant l'accès à la propriété difficile, plus particulièrement les primo-accédants.
- **La hausse des prix des matériaux, donc du coût de construction**
Depuis 2019, les prix ont grimpé de 30 % à 40 %, des chiffres que les professionnels du secteur attribuent notamment aux répercussions de la guerre en Ukraine. L'acier, le cuivre, le béton ont vu

leurs coûts augmenter de manière significative, impactant le prix final des logements neufs. Ces hausses de coûts se répercutent inévitablement sur les acheteurs potentiels qui voient leurs budgets se restreindre et l'accession à la propriété se complexifier.

■ **L'énergie, un facteur additionnel pour les promoteurs.** Les prix de l'énergie ont aussi connu une augmentation marquée, compliquant davantage la tâche des promoteurs immobiliers.

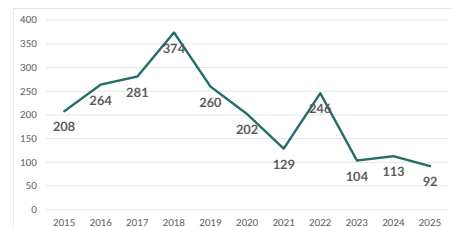
■ **La fin du dispositif PINEL.** Depuis le 31 décembre 2024, les investisseurs ne bénéficient plus de la réduction d'impôts dans le cadre d'un achat immobilier neuf. Par conséquent, le nombre de programmes de construction a nettement diminué à Mulhouse et quelques communes de l'agglomération où la défiscalisation était rendue possible.

Évolution du nombre de logements neufs vendus dans la région mulhousienne et à Mulhouse depuis 2015

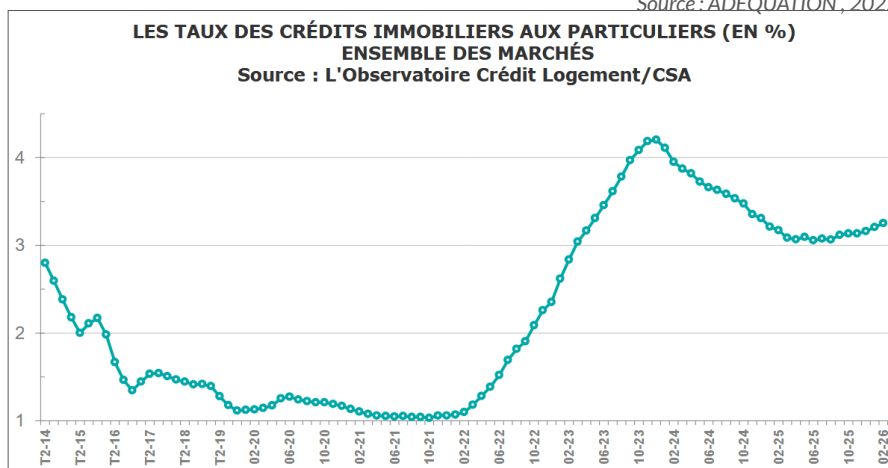


Source : ADEQUATION, 2025

Évolution du nombre de logements neufs vendus dans l'agglomération hors Mulhouse



Source : ADEQUATION, 2025



Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

153
logements neufs vendus en 2025 dans l'agglomération (en collectif + individuel groupé), dont

61
à Mulhouse

Nombre de ventes de logements neufs (en collectif + individuel groupé) réalisées en 2024 par commune

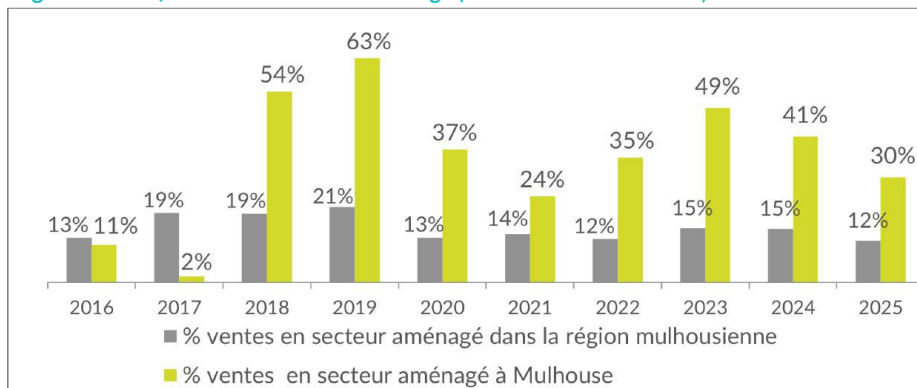


Une baisse des transactions immobilières à Mulhouse comme dans les autres communes de l'agglomération

Ventes en secteur aménagé : légère baisse dans la région mulhousienne, plus marquée à Mulhouse

Depuis 2019, la part des logements vendus en secteur aménagé décroît. Elle repart à la hausse avec 49% en 2023 puis diminue à nouveau. En 2025, elle ne représente plus que 30% des ventes. En considérant l'ensemble de l'agglomération, la part des ventes en secteur aménagé fluctue très légèrement, les grandes opérations d'urbanisme étant plus rares.

Logements neufs vendus en secteur aménagé (en % du total des ventes)

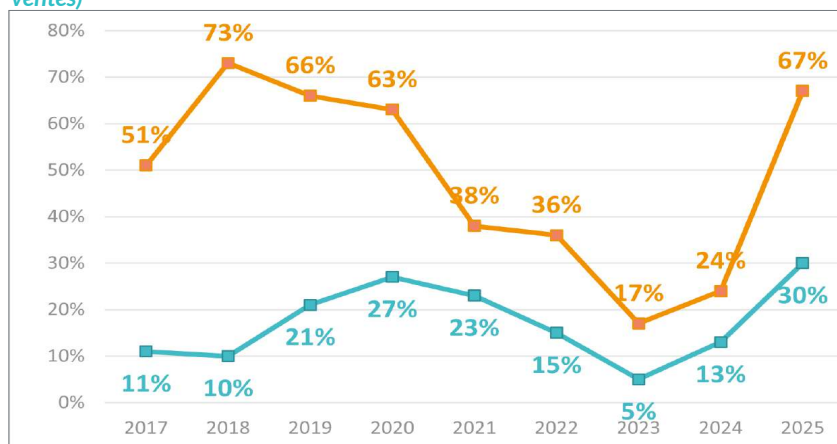


Source : ADEQUATION, 2025

Ventes en secteur prioritaire : en hausse depuis 2023

Depuis 2018, la part des logements vendus en secteur prioritaire de la politique de la ville a diminué de manière continue jusqu'en 2023. Cette part remonte en 2024 et fortement en 2025, notamment à Mulhouse. Les programmes de renouvellement urbain de Drouot-Jonquilles (Mulhouse-Illzach) et Coteaux à Mulhouse ne sont pas étrangers à cette évolution. De nouveaux dispositifs d'accès sociale à la propriété, et notamment le bail réel solidaire, pourraient permettre d'y créer de nouvelles formes de logements abordables.

Logements neufs vendus en secteur en renouvellement urbain PRU/ANRU (en % du total des ventes)



Source : ADEQUATION, 2025

Dans l'agglomération

17%
des logements
neufs vendus à des
investisseurs

A Mulhouse

20%
des logements neufs
vendus à des inves-
tisseurs



Programme «Balzan», accession libre, Atik Résidence, Brunstatt-Didenheim



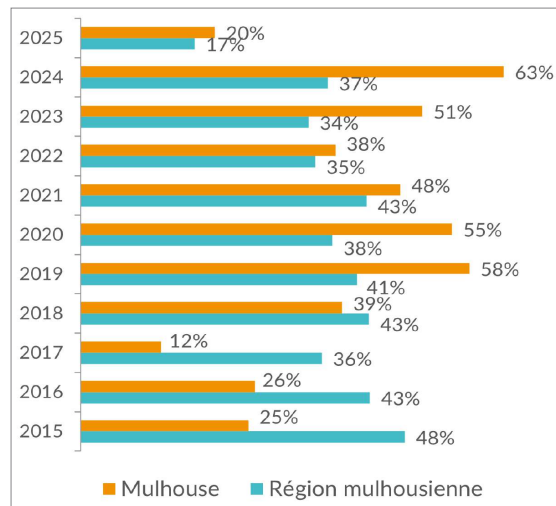
Programme «La clairière», accession libre, Symbihome, Habsheim

Chute drastique de l'investissement locatif des particuliers

La part importante de logements vendus à des investisseurs en 2024, notamment à Mulhouse, s'explique par la période de **clôture du dispositif PINEL en décembre 2024, sans dispositif de remplacement**. Cette décision marque la fin d'une loi de défiscalisation existante depuis 2014 dont Mulhouse et quelques communes de l'agglomération étaient bénéficiaires. Aussi, les ventes de logements neufs aux particuliers investisseurs se sont effondrées, sous l'effet de la hausse des taux d'intérêt et de la disparition de l'aide fiscale.

C'est la première fois depuis 10 ans, que la part des logements vendus à des investisseurs est aussi basse à Mulhouse, comme dans le reste de l'agglomération. Les investisseurs privés ont quasiment disparu, la pierre n'apparaissant plus comme un placement aussi attrayant pour les ménages investisseurs. Le marché de l'investissement est en attente de nouveaux dispositifs fiscaux... **Une piste : le Logement Locatif Intermédiaire (LLI)**

Part des logements neufs vendus à des investisseurs (en % du total des ventes)



Source : ADEQUATION, 2025

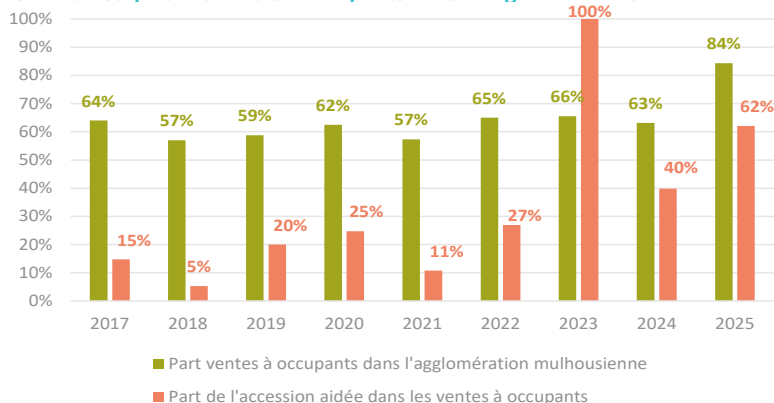
La vente à occupants est fortement majoritaire dans la région mulhousienne et à Mulhouse

En 2025, la vente à occupants touche 84% des ventes de logements neufs en collectif ou en individuel groupé dans m2A. A Mulhouse, seuls 20% des logements neufs ont été vendus à des investisseurs.

... et l'accession aidée progresse beaucoup

Les **dispositifs d'accession abordable** (promoteurs et bailleurs sociaux), ou encore le Prêt Social Location-Accession (PSLA), **ont été plus sollicités en 2024**. En 2021, ces dispositifs concernaient moins de 5% des ventes totales à Mulhouse comme dans le reste de l'agglomération. En 2025, l'accession aidée touche plus de 60% des ventes à occupants dans la région mulhousienne, comme dans la ville centre.

Caractéristiques des ventes à occupants dans la région mulhousienne



Source : ADEQUATION, 2025

NIVEAU DE PRIX

Prix de vente moyens par territoire en 2025 (en collectif, sans stationnement, en accession libre)



Mulhouse aussi chère que sa périphérie

Entre 2023 et 2025, les prix de ventes moyens ont augmenté à Mulhouse, dans l'agglomération et ont légèrement diminué dans les villages. Aujourd'hui, la différence de prix entre Mulhouse et sa périphérie est très réduite, le coût de construction pesant plus lourd que celui du foncier. L'offre neuve est faible partout (baisse des permis, opérations annulées, promoteurs prudents, baisse des stocks. Quand l'offre baisse, les prix ne s'ajustent pas facilement, surtout sur les rares programmes lancés.

Résultat : l'écart ville/périphérie s'est fortement réduit.

La périphérie mulhousienne capte également plus souvent des acquéreurs souhaitant des espaces (jardins, terrasse), des facilités de stationnement, un cadre de vie plus champêtre.

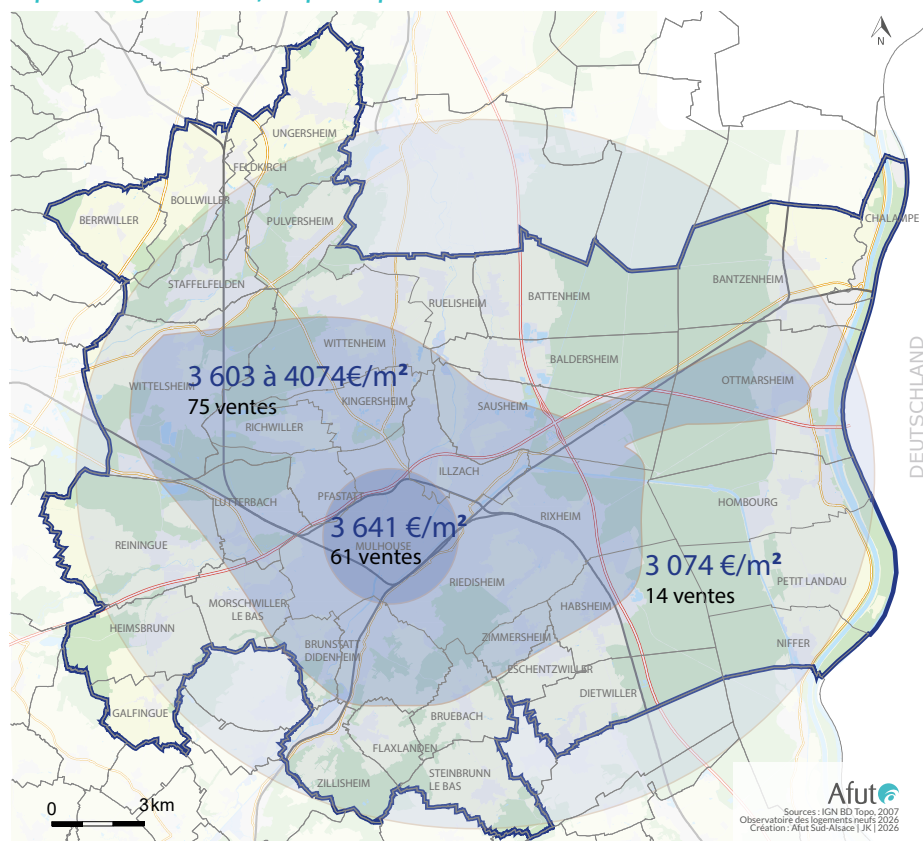
Le marché immobilier est fonction de coûts de production incompressibles, de la disponibilité du foncier et de la solvabilisation des acquéreurs.

Les coûts de construction restent élevés: coût des matériaux, de main-d'œuvre, normes énergétiques RE2020, stationnement, financement du promoteur (taux d'intérêt), assurances, frais administratifs, commercialisation.

La raréfaction des terrains constructibles et la perspective de la mise en oeuvre de la Loi Zéro Artificialisation nette (ZAN) expliquent la situation du marché immobilier.

Néanmoins, le niveau des prix reste bas en comparaison à la moyenne nationale qui s'établit en 2025 à 5200 €/m² (hors stationnement) selon l'observatoire de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), soit une hausse de 4 % sur un an.

Le prix des logements neufs de plus en plus élevé



Des niveaux de prix des logements neufs aujourd'hui quasiment équivalents entre la ville centre et sa périphérie mais qui, comparativement à la moyenne nationale, restent relativement modestes.

ZOOM SUR MULHOUSE

Le quartier Doller enregistre le plus grand nombre de ventes

Avec 20 ventes réalisées, c'est le quartier qui enregistre le plus de ventes nettes en 2025 avec une nouvelle fois cette année, le programme «Florissens» (201 logements au total) au 44 rue Lavoisier. Cette opération a la particularité de compter une résidence intergénérationnelle.

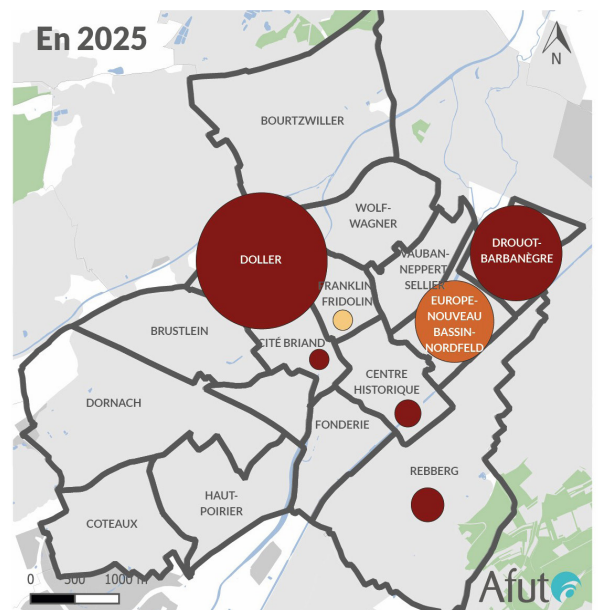
En 2025, le Reberg est le quartier de Mulhouse où les prix sont les plus élevés

5 ventes ont été réalisées dans le Reberg en 2025 avec un niveau de prix moyen de 4 098€/m² (hors parking). Dans le quartier Franklin Fridolin, on retrouve les niveaux de prix les plus accessibles (2579 €/m²) avec les programmes immobiliers «Grand Angle 1» et «Grand angle 2».



Programme «Les terrasses du Reberg», Mulhouse

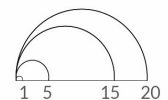
Ventes nettes et prix moyens des logements vendus en 2025 dans les quartiers de Mulhouse



Prix au mètre² des logements neufs vendus (en € TTC, hors parking)



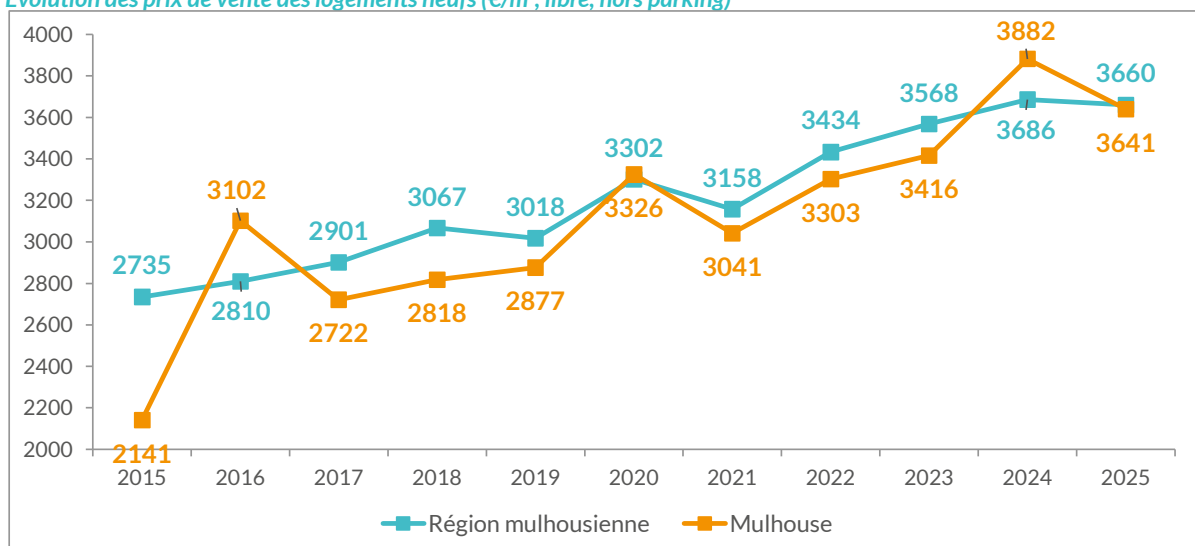
Nombre de ventes



Sources : ADEQUATION 2025
Création : Afut Sud-Alsace | AL | 2026

Les quartiers Doller, Europe Nouveau Bassin et Drouot-Barbanègre enregistrent le plus grand nombre de ventes en 2025

Évolution des prix de vente des logements neufs (€/m², libre, hors parking)



Source : ADEQUATION, 2025

QUELLES PERSPECTIVES POUR 2026 ?

L'année 2025 a été catastrophique selon la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI). En 2025, le logement collectif neuf a été soumis à trois vents contraires: un contexte international anxiogène, une incertitude politique persistante et, surtout, la disparition du dispositif Pinel, qui jouait un rôle décisif dans le lancement des opérations. Aussi, malgré des taux d'intérêt redevenus plus attractifs, les ventes de logements neufs reculent encore de 10,8 % et passent sous le seuil des 100 000 réservations sur l'année en France.

En 2026, le marché semble prêt à redémarrer : les autorisations repartent à la hausse (+ 19,8 %), signe que des opérations sont de nouveau en préparation, et les mises en vente progressent également (+ 9,4%)

Et les taux de crédits immobiliers ?

Le marché du crédit immobilier continue d'évoluer dans un **environnement incertain**. Selon les dernières données de l'Observatoire Crédit Logement/CSA, les taux ont poursuivi leur remontée en février 2026, tandis que les conditions d'accès au financement restent contraignantes pour une partie des ménages.

Les revenus des emprunteurs reculent légèrement début 2026 (- 0,5 % sur un an), tandis que le coût des opérations immobilières continue d'augmenter (+ 4,3 %). Résultat : le coût d'un achat immobilier financé par crédit représente désormais 4,2 années de revenus, contre 4,0 ans un an plus tôt.

L'accès au crédit demeure également plus strict, notamment pour les ménages modestes disposant d'un apport limité. Dans le même temps, les emprunteurs doivent souvent contracter des montants de prêts plus élevés pour compenser la hausse des prix.

Le nouveau dispositif Jeanbrun et le statut du bailleur privé : ça va changer quoi ?



Entré en vigueur le 21 février 2026, le dispositif « Jeanbrun » instaure un statut de bailleur privé pour relancer l'investissement locatif et soutenir la production de logements. Il propose un **cadre fiscal fondé sur un mécanisme d'amortissement, permettant de réduire l'imposition en contrepartie d'un engagement de location vide sur neuf ans.**

Accessible sur tout le territoire, sans zonage, **il s'adresse aux particuliers et à certaines sociétés civiles immobilières.** Il favorise un investissement progressif, la constitution d'un patrimoine et la création de logements.

Ce dispositif prévoit des critères d'éligibilité et des modalités d'application pour les investisseurs. Il concerne des logements collectifs, neufs, en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou ayant fait l'objet de travaux de rénovation lourde, acquis entre 2026 et 2028. Il propose un cadre nouveau pour la mise en location (plafonds de loyers et de ressources, délais de mise en location, etc.). Le dispositif prévoit également des mécanismes fiscaux précis (taux, plafonds de déduction, règles de cumul et de calcul de la plus-value).



agence de fabrique
urbaine et territoriale

SUD-ALSACE

CONTACT

Jennifer KEITH

Chargée d'études principale Habitat & Socio-démographie

Afut Sud-Alsace

33 avenue de Colmar
68200 MULHOUSE

www.afut-sudalsace.org

Direction de la publication

Viviane BEGOC, directrice de l'Agence

Conception et rédaction

Jennifer KEITH

Date d'édition

Mai 2026

Graphisme et mise en page

Anne LICHTLÉ, Afut Sud-Alsace

Toute reproduction autorisée avec mention précise
de la source et référence exacte.