



agence d'urbanisme de la région mulhousienne



LE MARCHÉ IMMOBILIER

...DES RAISONS D'ESPÉRER

POUR EN SAVOIR PLUS ...

Consulter l'étude :

Pour les membres : accès dans l'espace privé du site.

A partir du 10 janvier 2010 dans l'espace public du site : www.aurm.org

Autres études de l'Agence :

- Le marché immobilier dans la région mulhousienne en 2008.
en ligne sur www.aurm.org

- Evolutions démographiques et estimation du parc de logements (dont sociaux) à 2030 dans la CAMSA, AURM, 2008
en ligne sur www.aurm.org

A paraître :

Observatoire des loyers de mise en location dans le parc privé.
Réalisé en partenariat avec l'ADIL.

Le marché mulhousien du logement n'est pas épargné par la crise mais les effets y semblent limités car le mouvement a été anticipé et la ville-centre a du potentiel. Ainsi pourrait-on résumer les propos des acteurs de l'immobilier réunis pour la deuxième année consécutive par l'Agence d'Urbanisme. Un tour de table de professionnels, (banquiers, promoteurs, loueurs ou collectivités) venus confronter la réalité de leurs pratiques avec les données statistiques du marché immobilier rassemblées et analysées par l'Agence. L'objectif de ces rencontres : donner plus d'efficacité à l'action publique de transformation urbaine et rendre ainsi la ville-centre plus attractive.

"UN BIEN SANS QUALITÉ NE SE VEND PAS"

Effet direct de la crise : pour un prix équivalent le stock de logement est aujourd'hui vaste et les possibilités de négocier se multiplient. Le client qui a désormais davantage de choix est devenu plus exigeant. Les logements seront plus difficiles à louer ou à vendre s'ils ne sont pas entretenus, si les équipements sont insuffisants ou si le montant des charges est trop élevé. Tandis que dans le neuf, une ristourne ou un équipement supplémentaire seront offerts, deux solutions s'offrent au propriétaire vendeur ou au bailleur dans l'ancien : baisser le prix ou rénover. Effet positif : on va vers une amélio-

ration du parc ancien et plus généralement vers l'assainissement du marché. Mais la question de l'adéquation offre/demande est toujours cruciale et le rapport entre le centre/périphérie reste au cœur des préoccupations.

122 636 ...

c'est le nombre de logements comptabilisés dans la région mulhousienne en 2007. Ils se répartissent entre Mulhouse (57 601), la première couronne (46 123) et la 2^{ème} couronne (18 912)

TROUVER LA BONNE ADÉQUATION ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE

Pour trouver une bonne adéquation entre l'offre et la demande - c'est particulièrement vrai depuis le ralentissement économique, dont les premiers signaux remontent à 2007 - les professionnels ont dû :

- s'adapter à la demande et aux moyens financiers des ménages (en transformant par exemple des produits accession en locatif),
- être plus sélectifs pour choisir des terrains à bâtir,
- proposer des produits plus originaux, etc.

Avec une concentration de logements anciens, peu de logement neuf, une offre trop réduite sur certains types de logement, le centre ville de Mulhouse risque de pâtir davantage de la concurrence avec les communes périphériques. Pourtant une nouvelle demande existe, constatée par l'ensemble des professionnels. Elle nécessite/justifie de développer une offre nouvelle dans la ville centre.



Les projets de renouvellement urbain en centre ville (ici ZAC des jardins Neppert et ZAC caserne Lefèvre), ont l'ambition de proposer une nouvelle offre de logement.

L'ENVIE DE VILLE : UN CHOIX DANS UN PARCOURS RESIDENTIEL ET UNE QUESTION DE QUALITE URBAINE

- Choix de revenir vers la ville pour des habitants plutôt aisés qui s'engagent dans une ultime étape de leur parcours résidentiel,
- évolution démographique entraînant un besoin en logement croissant,
- sensibilité au coût du transport et/ou aux coûts environnementaux qui lui sont liés

La demande pour habiter en ville ne devrait pas ralentir...bien au contraire ! La création de logements de qualité et le développement d'une offre diversifiée sont une étape indispensable mais qui ne suffira pas. Pour rendre la ville plus

attractive, c'est sur toute l'offre urbaine qu'il convient d'agir : traitements des espaces publics, qualité de l'offre de transport de formation, culturelle etc...

Les premiers effets des transformations urbaines sont aujourd'hui perceptibles et les personnes venant d'autres régions ou du reste de l'Alsace, n'ont aucune appréhension à rechercher un logement au centre de la ville... les contours pour un nouveau cadre de vie sont tracés, le mouvement doit se poursuivre que Mulhouse puisse séduire ... à commencer par ses habitants !

Méthodes

Des chiffres et des retours d'expérience

La "table ronde" entre dans une démarche d'étude réalisée en partenariat avec la SERM. L'étude porte sur l'analyse quantitative et qualitative des données du marché immobilier ainsi que des données de cadrage comme l'évolution démographique ou les revenus.

L'apport des professionnels

C'est pour dépasser le stade de l'analyse statistique que l'Agence convie chaque année des professionnels à s'exprimer sur leur retours d'expérience et à commenter les chiffres.

L'étude est actualisée chaque année.

la réunion d'experts s'est tenue le 22 septembre 2009. Y ont participé, les représentants de : Laforêt immobilier, la SPCIA, Néolia, la Fédération des Promoteurs constructeurs, Akérys, Alsagest, Maisons Elika, FL Résidences, le Crédit Mutuel, le Crédit Immobilier, le cabinet notarial Tresch & Thuet, l'ADIL68, la Direction Régionale de l'équipement, la SERM 68 et la CAMSA.

Cadre de l'étude

Chef de file : SERM
Partenaires : Professionnels
Chef de projet AURM :
Jennifer KEITH
Date(s) : 2009

Périmètre concerné :
Région Mulhousienne

Synthèse réalisée par Cécile
LEHR-COQUET, octobre 2009