



agence d'urbanisme de
la région mulhousienne



Marché immobilier dans l'agglomération mulhousienne -ZOOM mulhousien-

Réunion de conjoncture, 9 juillet 2019

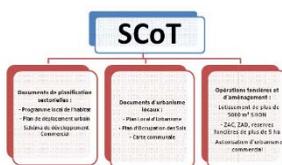
Les réflexions en cours dans l'agglomération qui impacte(ront) le marché immobilier



PLH de m2A 2020-2025



OPAH/PIG : copropriétés, captation du logement vacant



SCOT (2019)



Mulhouse diagonale



Convention de délégation des aides à la pierre en 2019



Convention ANRU (2020)
→ Etudes urbaines : Drouot / Coteaux / Fonderie...



Logement d'abord

Une rencontre en 4 temps



1. Quelles sont les tendances actuelles sur les marchés immobiliers ?

(40 min)

Intervention AURM : contexte socio-économique, éléments de marché

→ **Echanges avec les participants**

2. Zoom Mulhouse : la perception de la ville a-t-elle changé depuis 2010 ?

(40 min)

Présentation des travaux réalisés en 2010 par l'AURM avec le concours des professionnels de l'immobilier

→ **Discussion avec les participants sur les évolutions du marché mulhousien**

3. Marché immobilier et modes de vie *(10 min)*

Que recherchent les ménages ? A quelles conditions ? Mobilité des seniors, un signal fort ? Quels est l'impact des coûts de déplacements sur les choix résidentiels ? Rôle de l'école ?

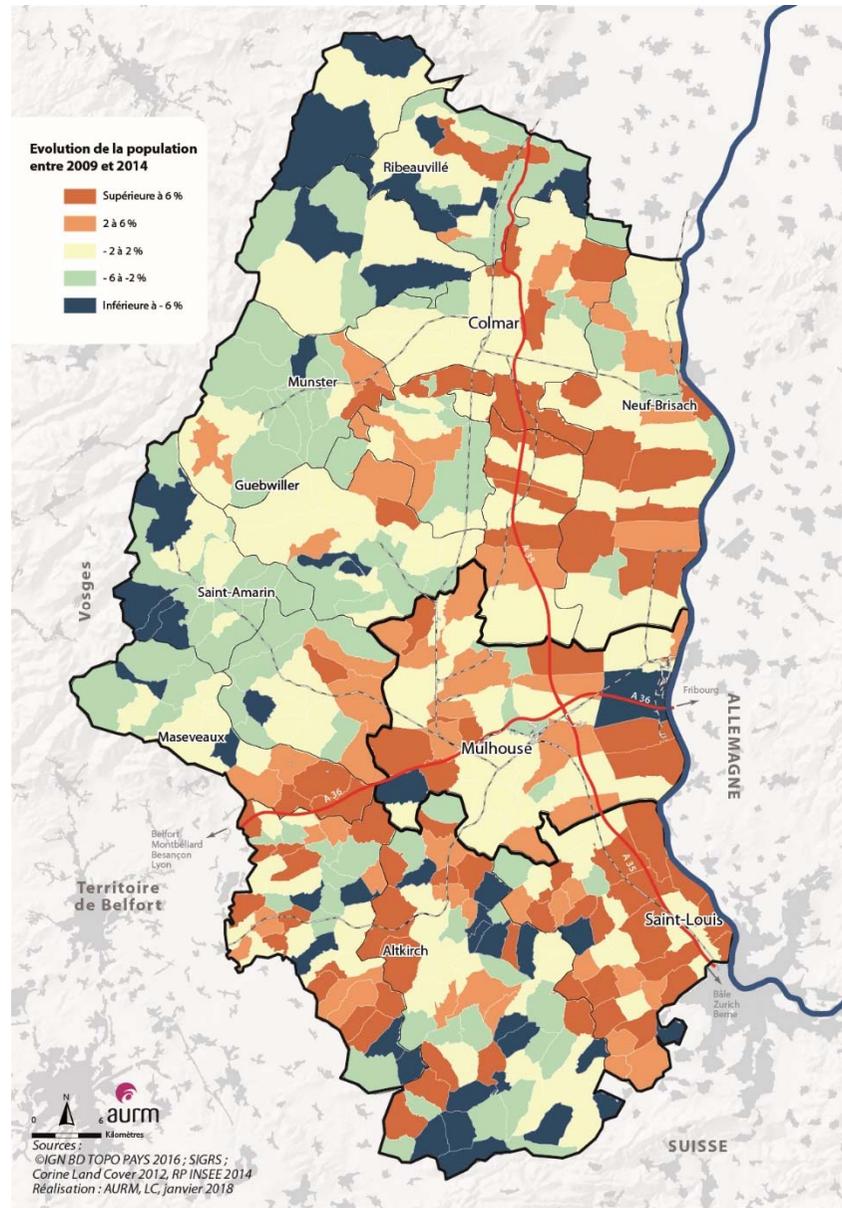
→ **Ressenti des participants**

4. Selon vous, quels sont les enjeux en matière d'habitat pour Mulhouse et pour son agglomération ? *(5 min)*

Animation : inscription sur Post-it des enjeux pour le parc public, pour le parc privé, dans le neuf comme dans l'ancien

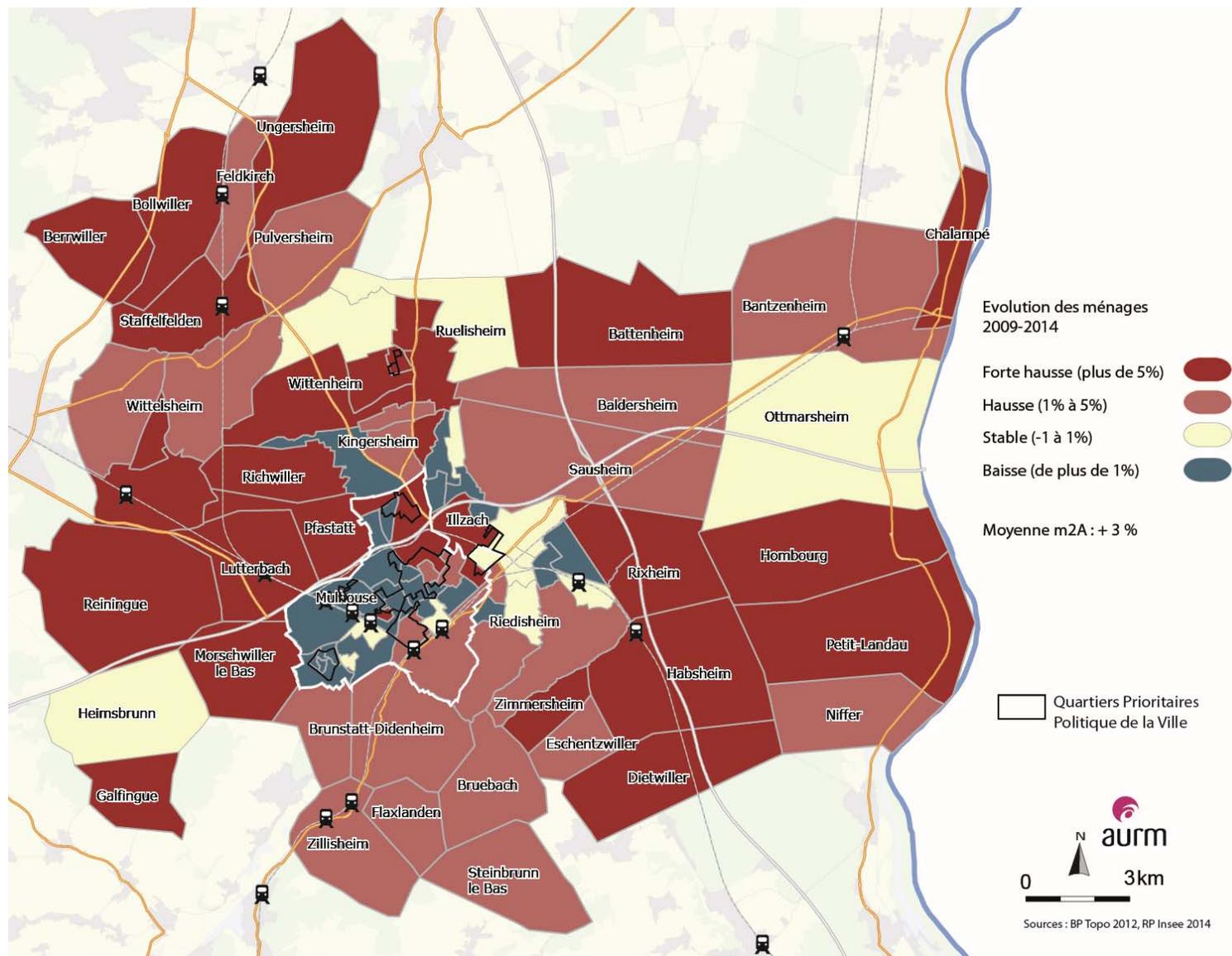
→ **Ressenti des participants**

Croissance démographique ralentie



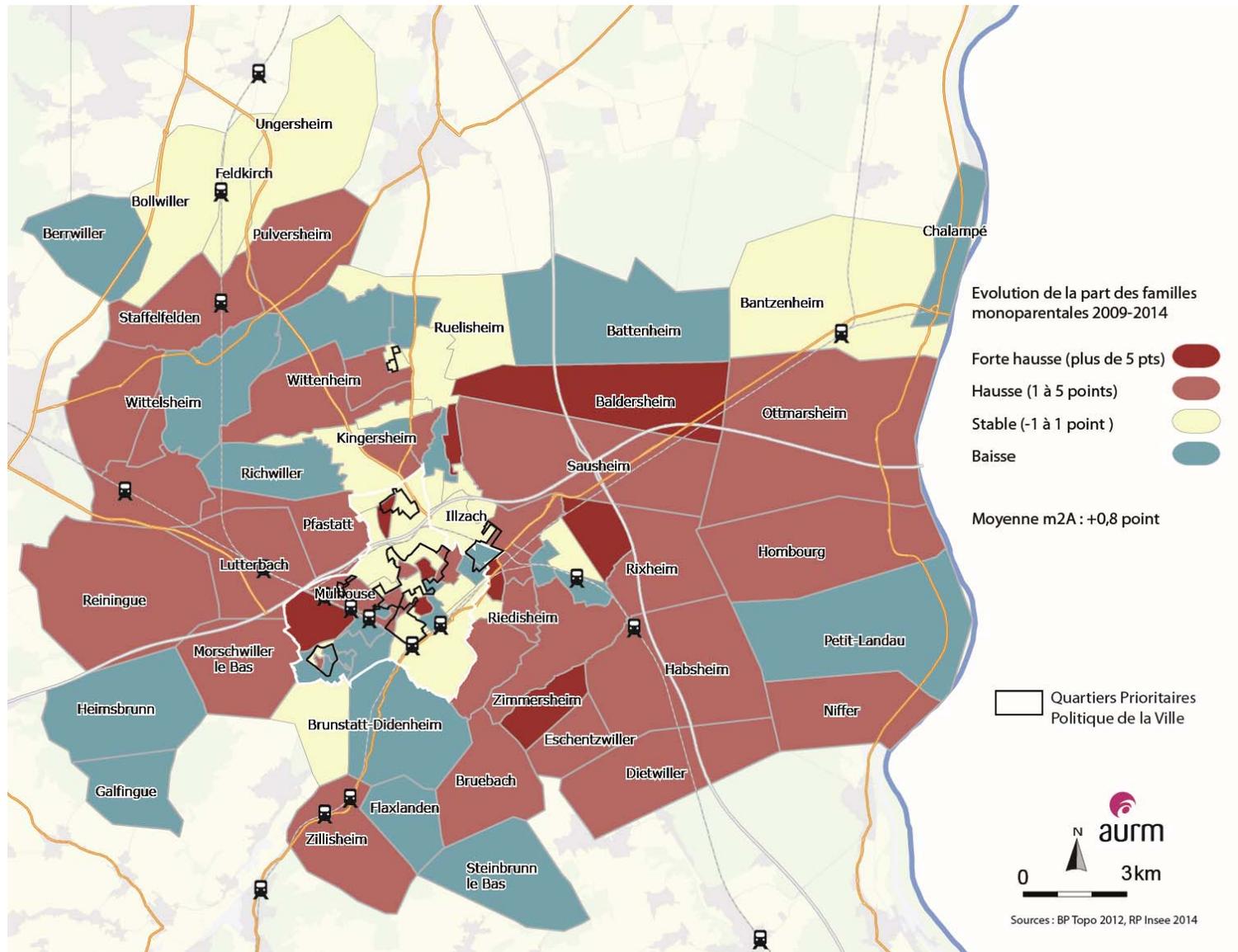
Le sud de m2A n'y échappe pas

Croissance des ménages à l'ouest



De nombreux quartiers mulhousiens perdent des résidences principales

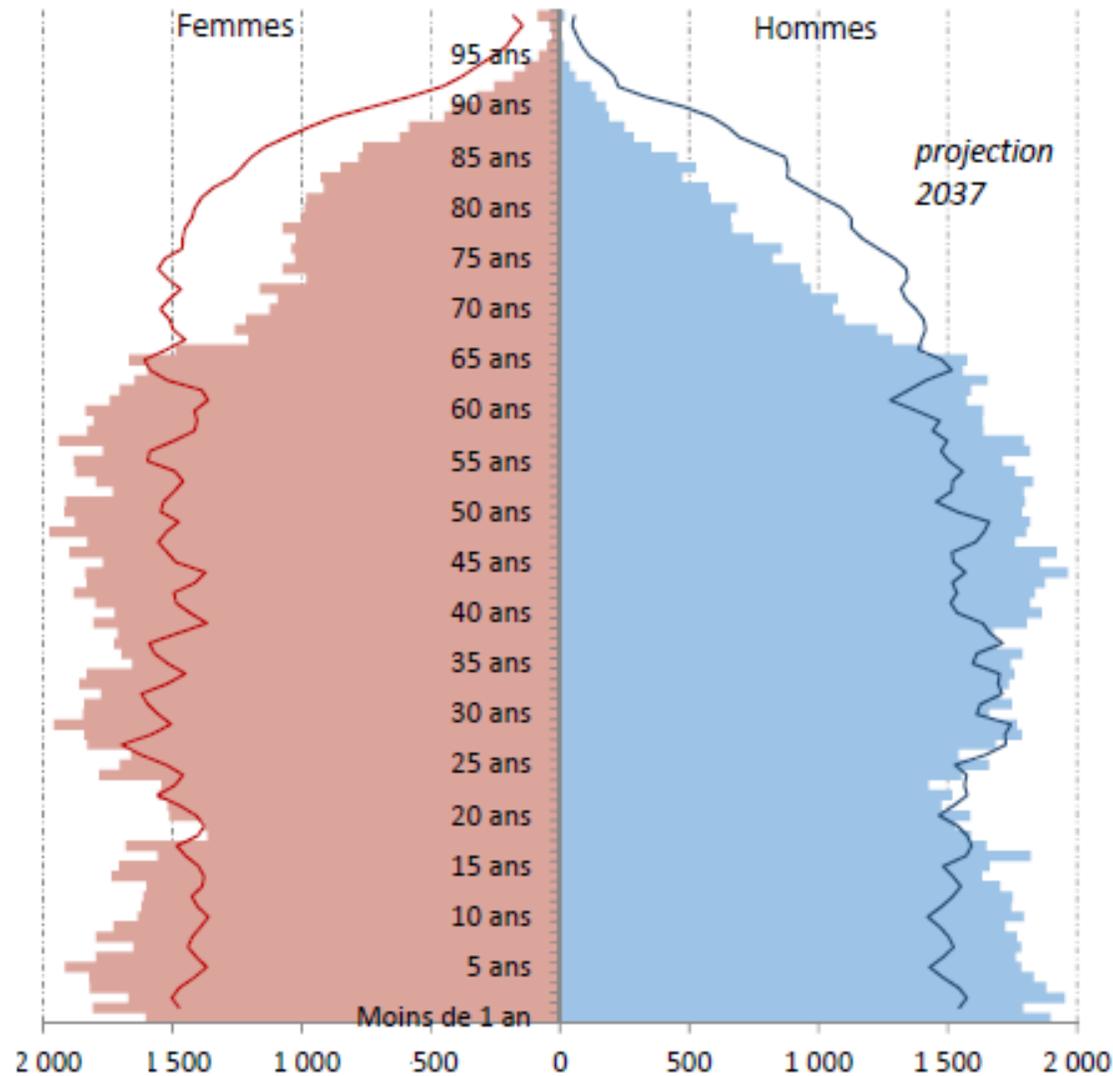
Monoparentalité en hausse



Mais peu à Mulhouse

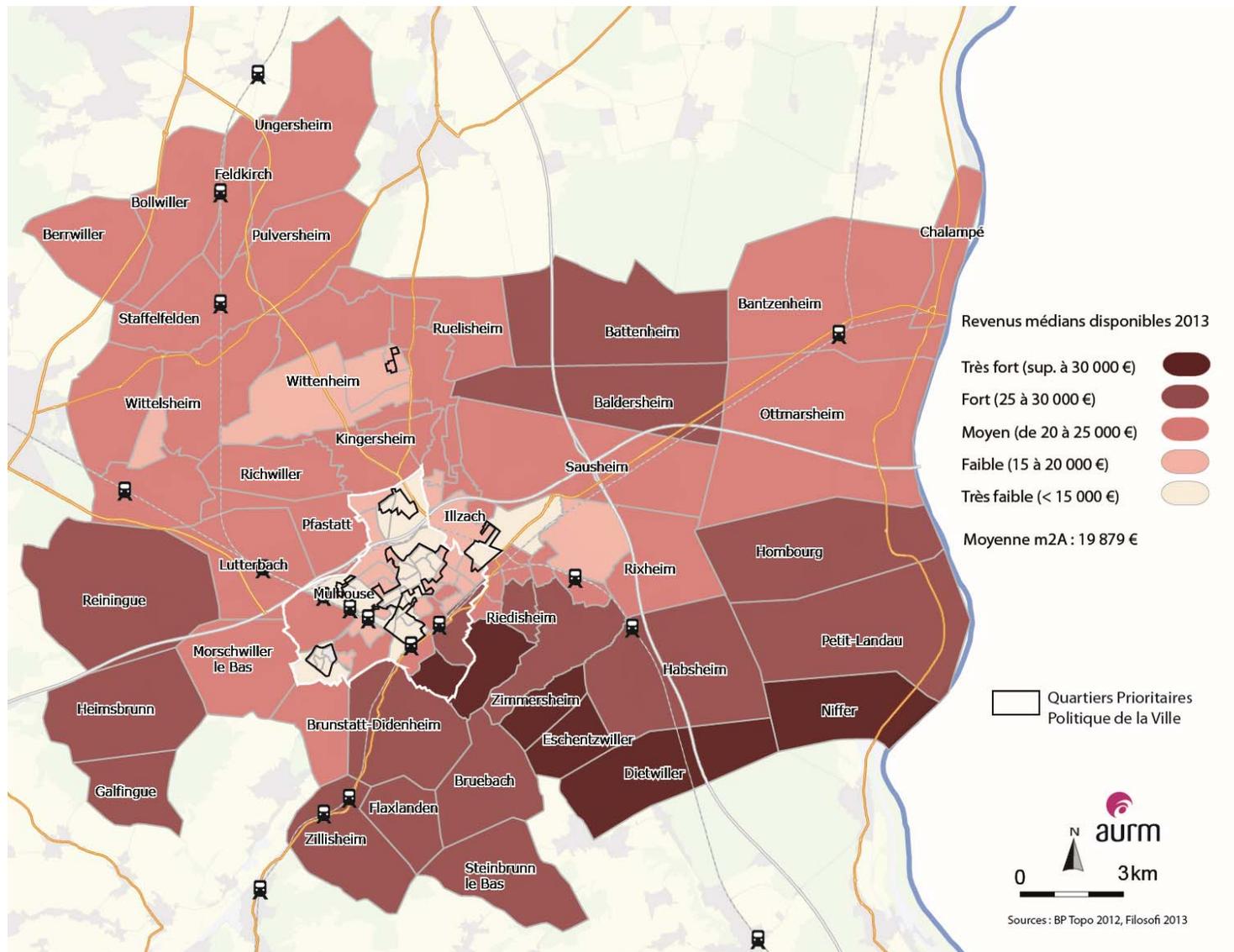
Tendances

Un vieillissement qui va croître



Des seniors très différents de ceux aujourd'hui

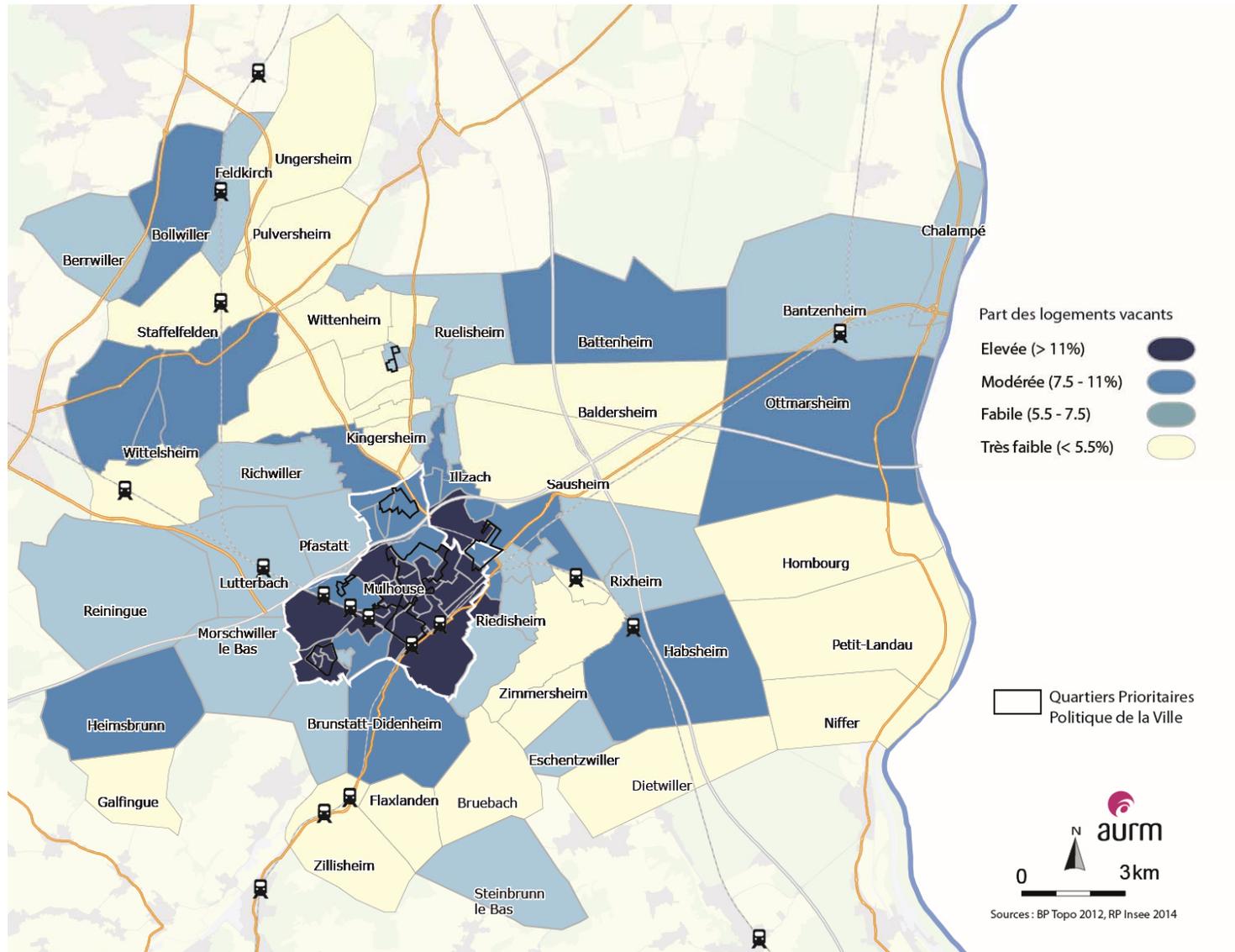
Une agglomération plutôt modeste



Des niveaux de vie plus élevés au sud de l'agglomération

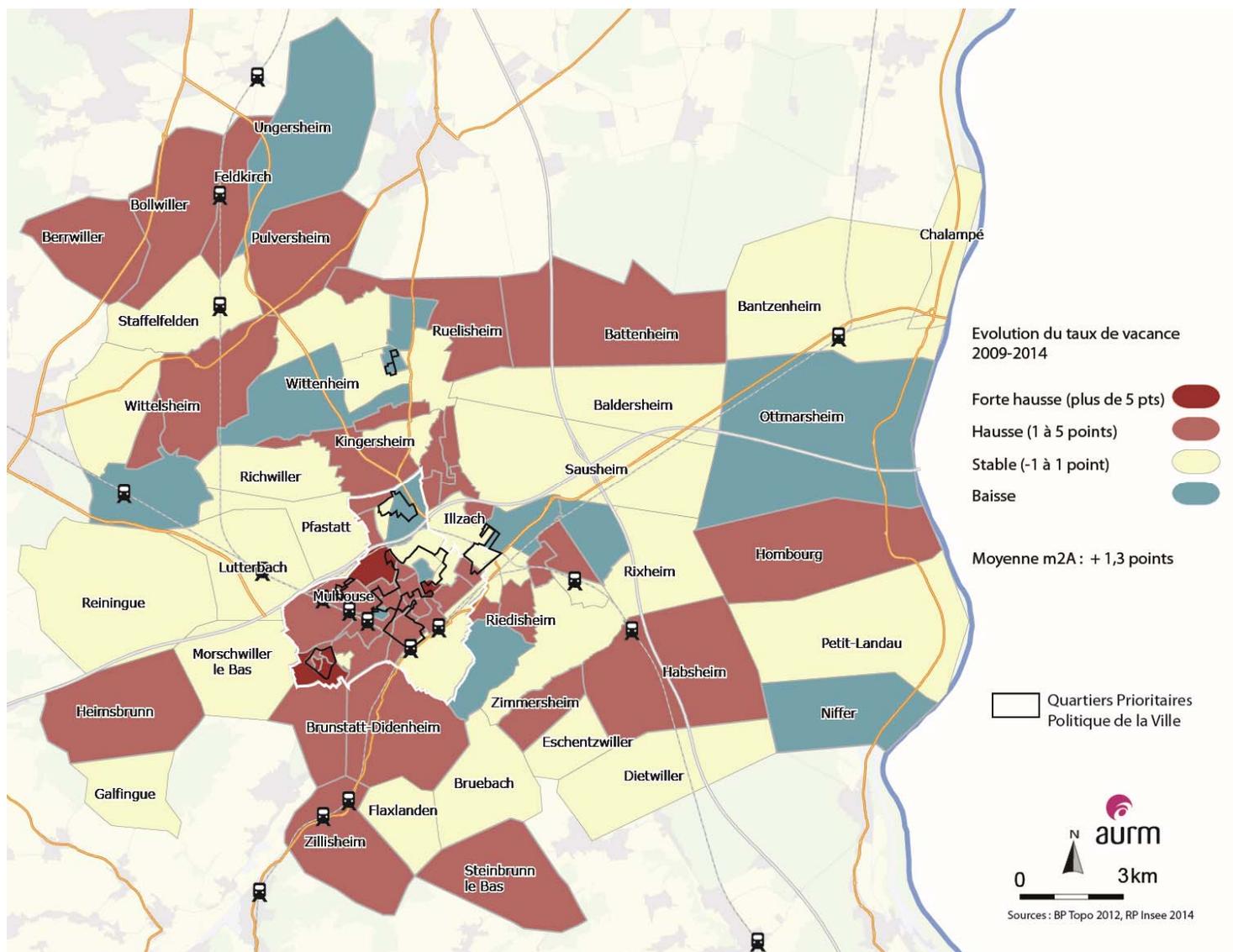
Tendances

15% de vacance à Mulhouse

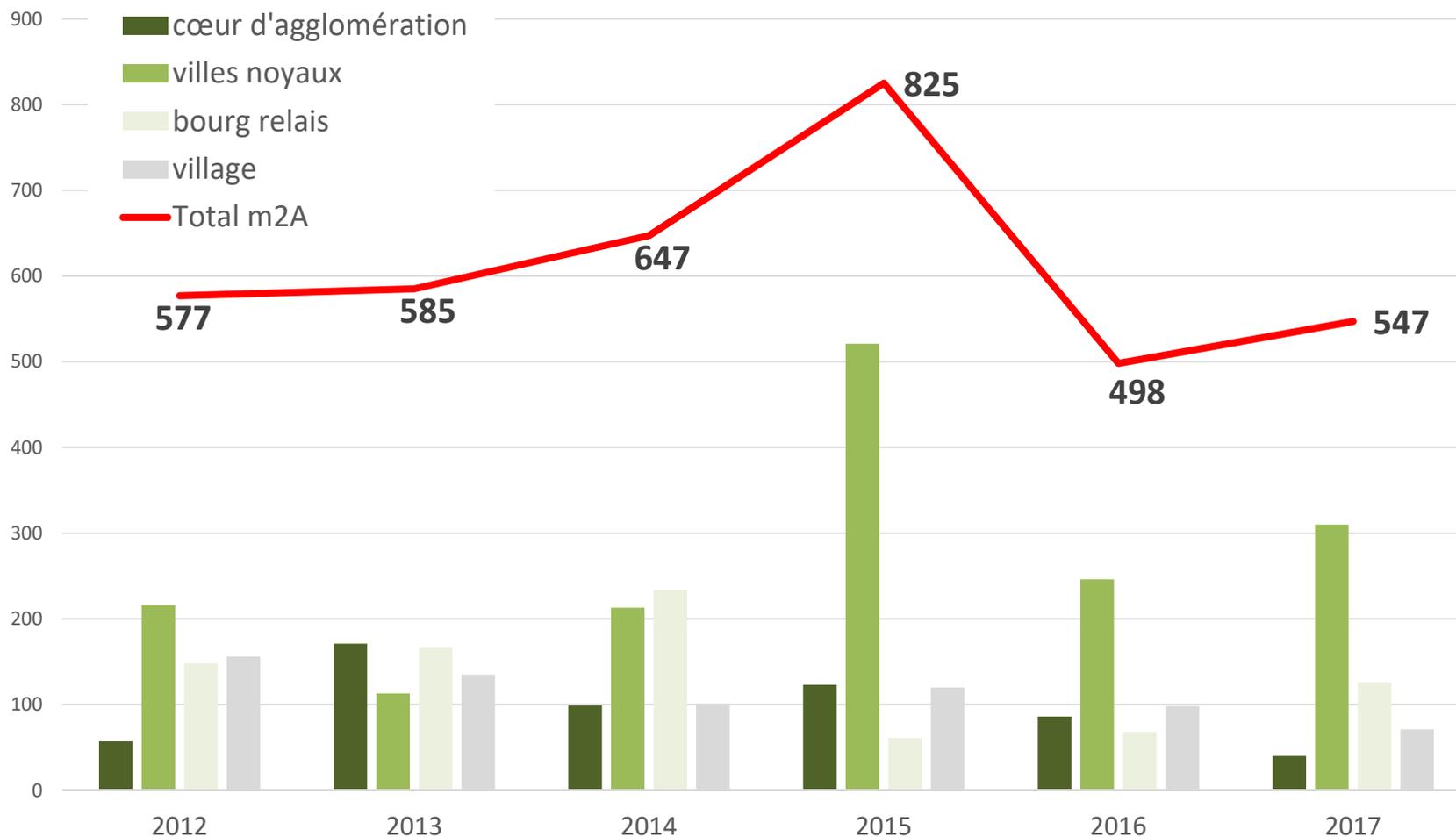


Mais une problématique pas uniquement mulhousienne

Augmentation de la vacance



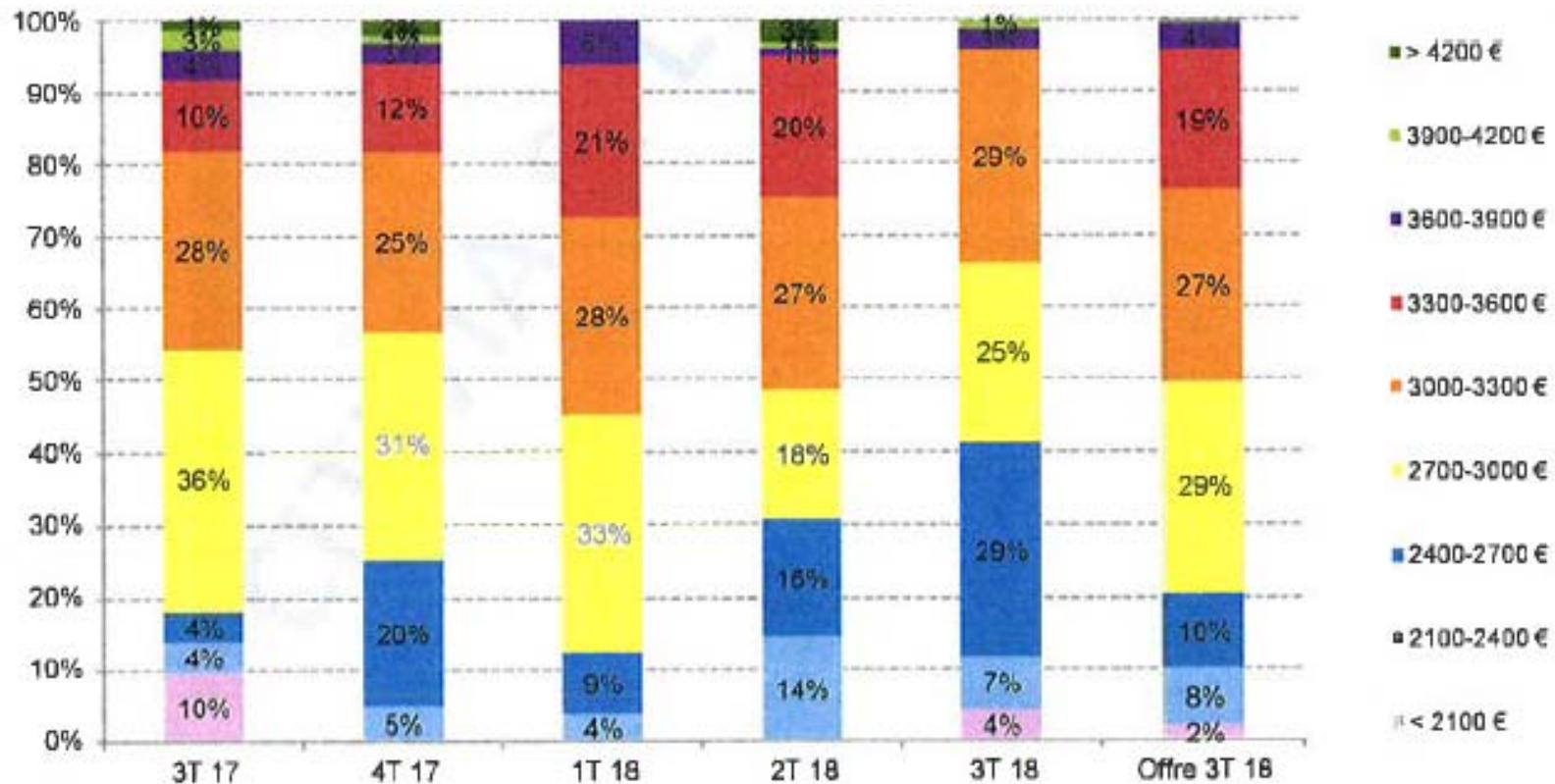
Dans la moitié des communes de m2A



7% de la construction neuve de m2A à Mulhouse en 2017

Entre janvier et septembre 2018:

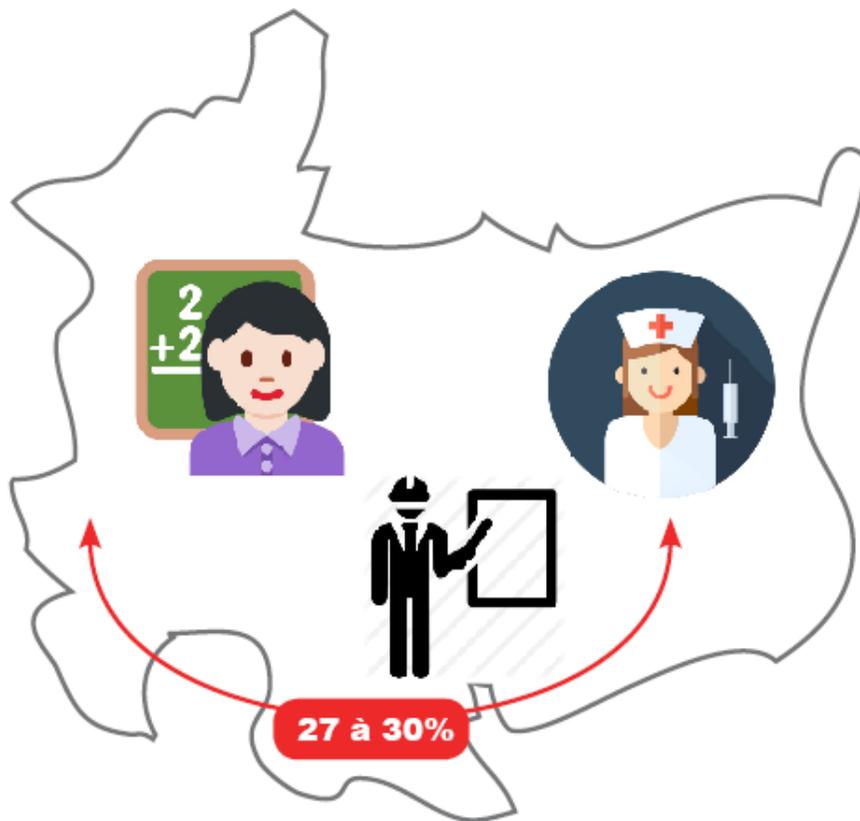
- **259 ventes** dont 35 à Mulhouse (14%)
- 33% des ventes à investisseurs, **67% ventes à occupants**
- **67%** des ventes pour du **collectif**
- **80%** des ventes en collectif **sur plan** avant chantier



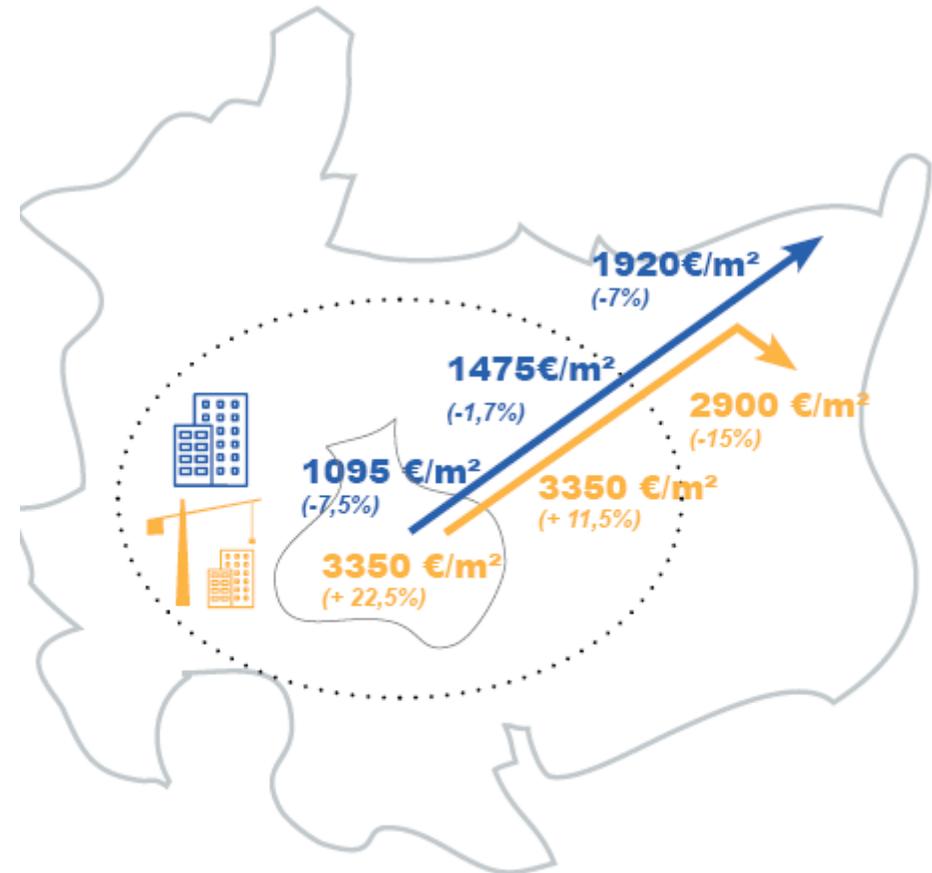
Ventes et offre par gamme de prix

Tendances

Profils des acquéreurs et prix moyens des appartements en 2017 (source Perval)



Professions intermédiaires les plus représentées, suivies des cadres (20 à 23%)



Moyenne m2A en 2017 :

 **1300 €/m²**
Ancien

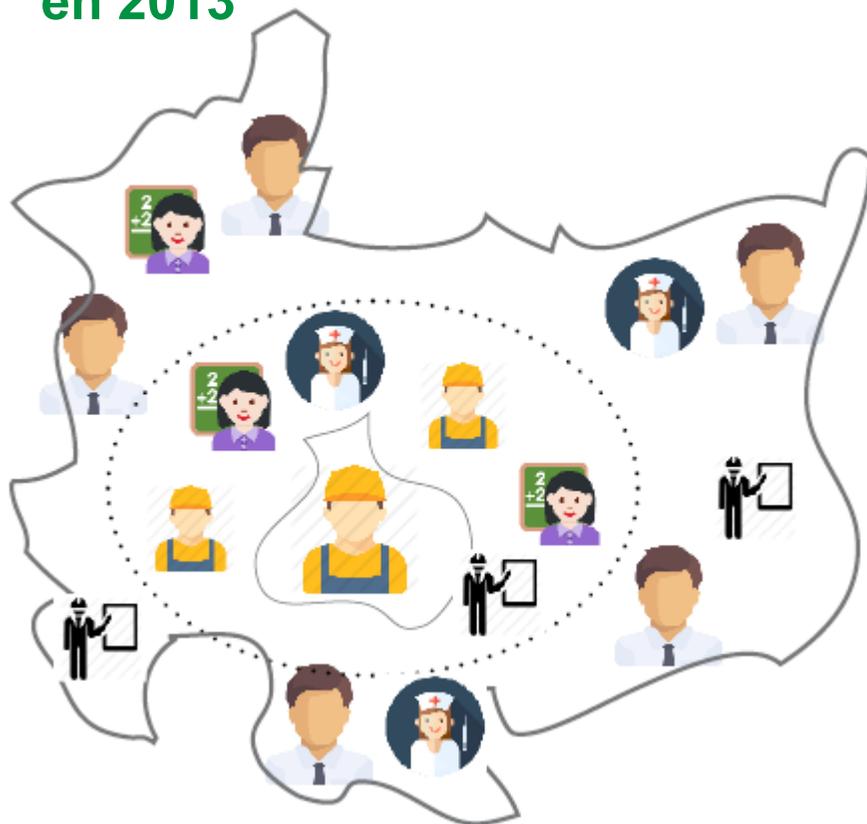
 **3280 €/m²**
Neuf

Prix en hausse dans le neuf, en baisse dans l'ancien

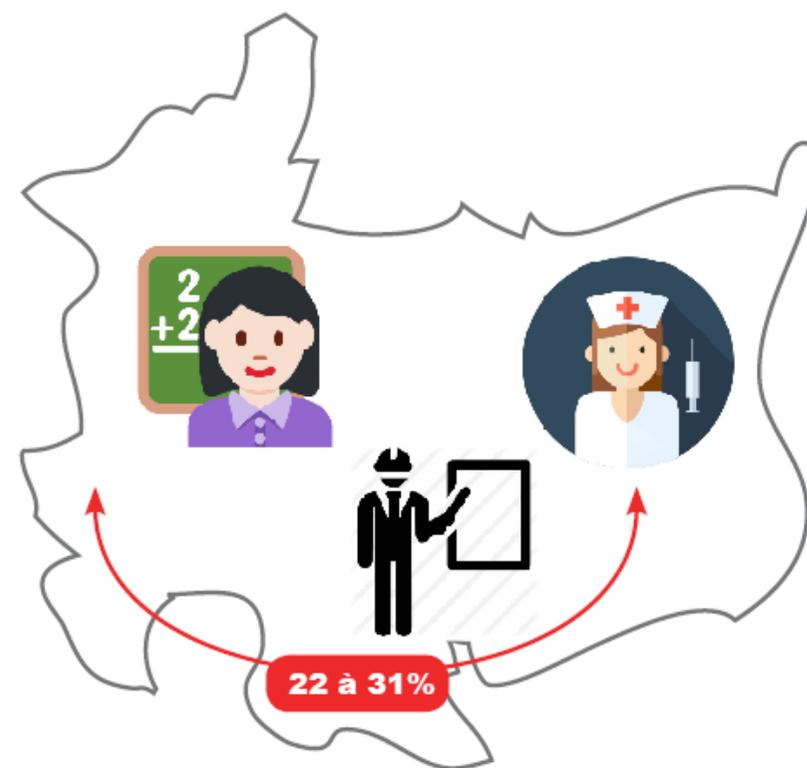
Profils des acquéreurs de maisons

(source Perval)

en 2013



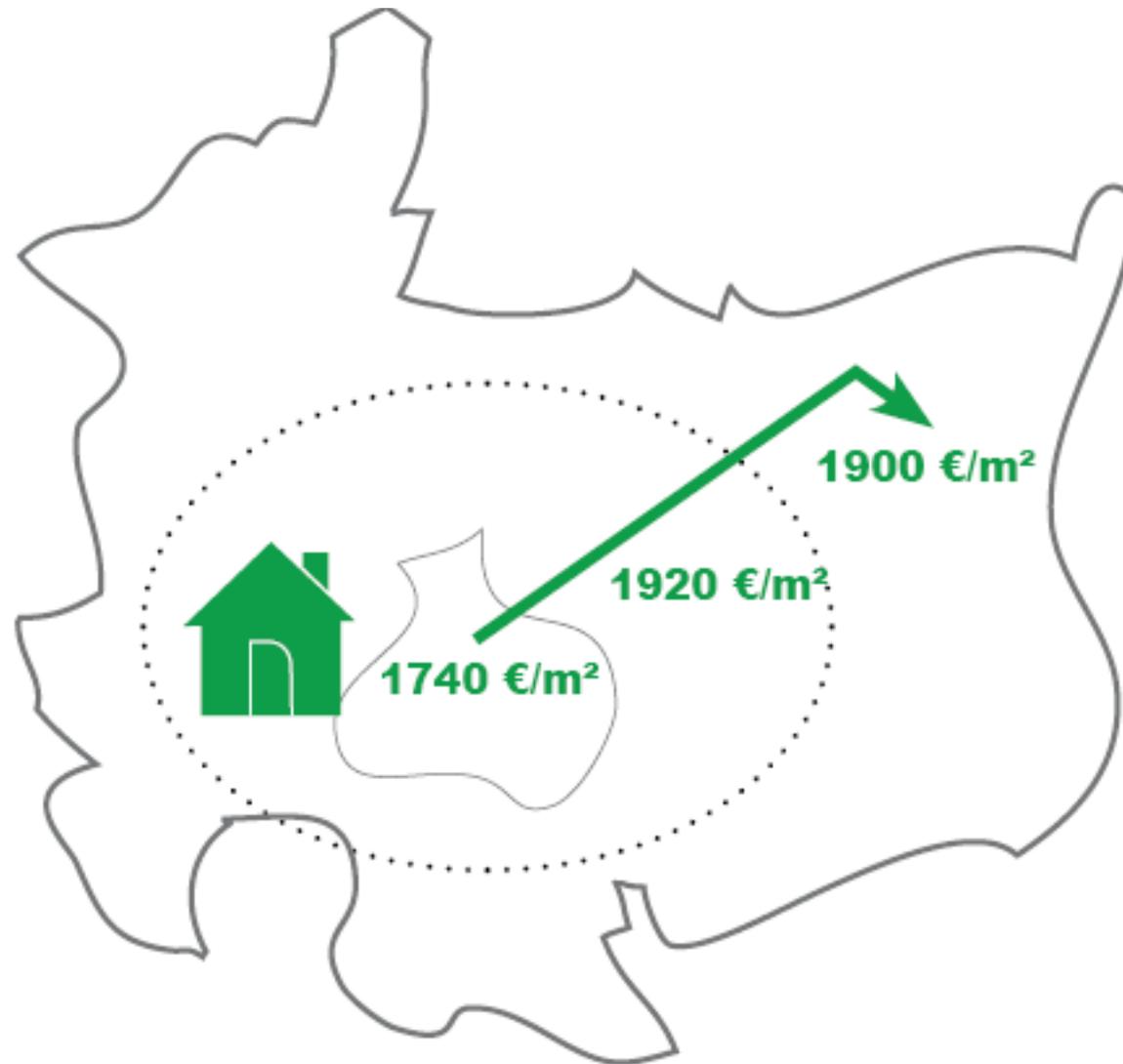
en 2017



Des professions intermédiaires aujourd'hui majoritaires (suivies des ouvriers)

Prix moyens des maisons en 2017

(source Perval)

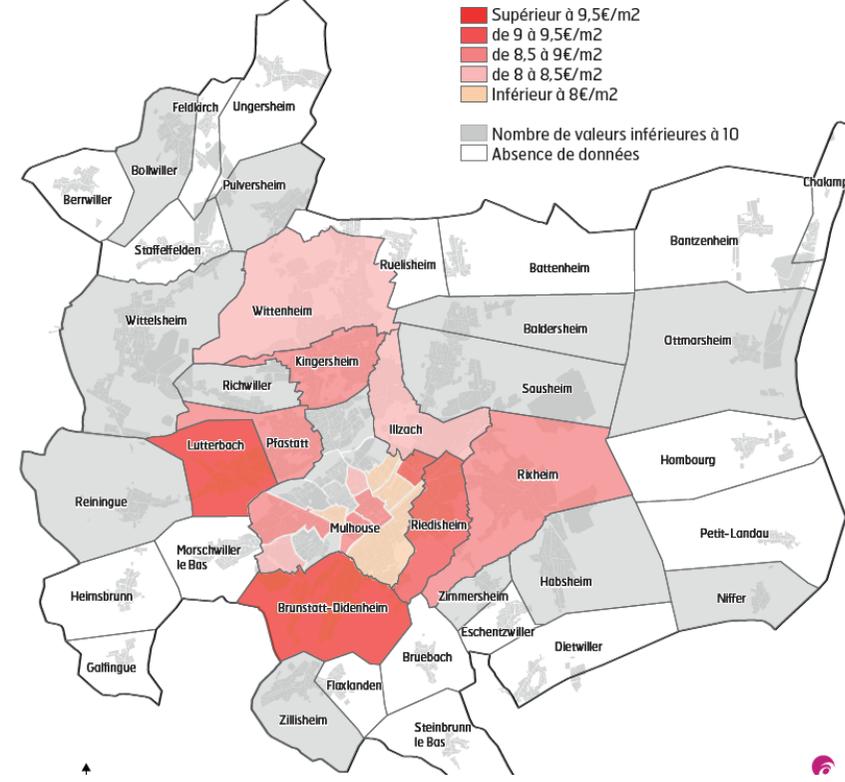
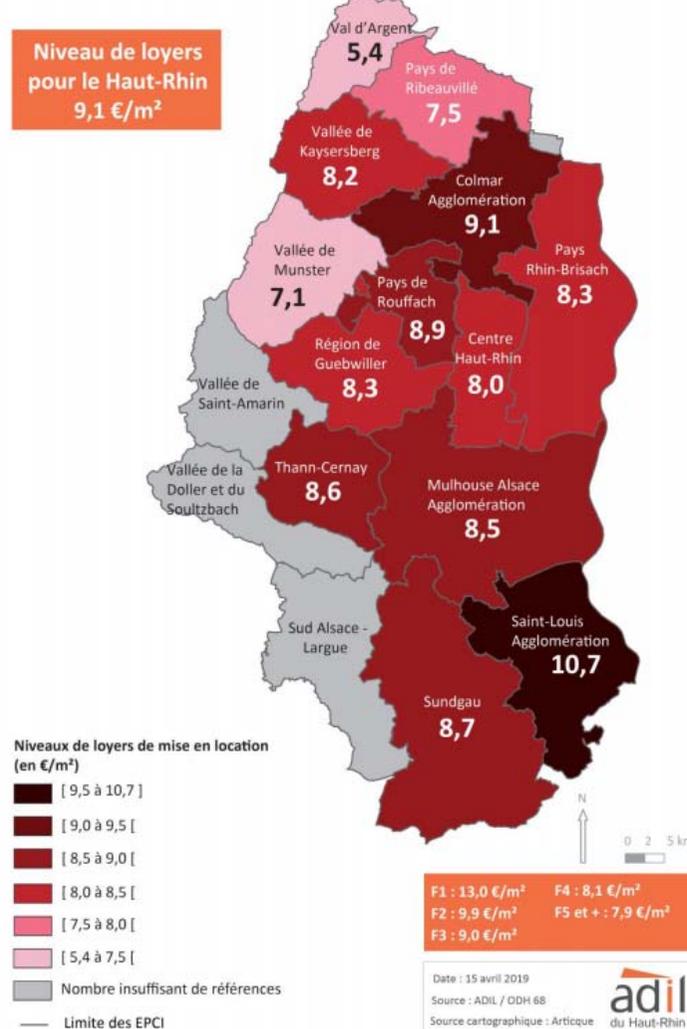


La périphérie proche plus chère que la seconde couronne : de nouvelles stratégies résidentielles ?

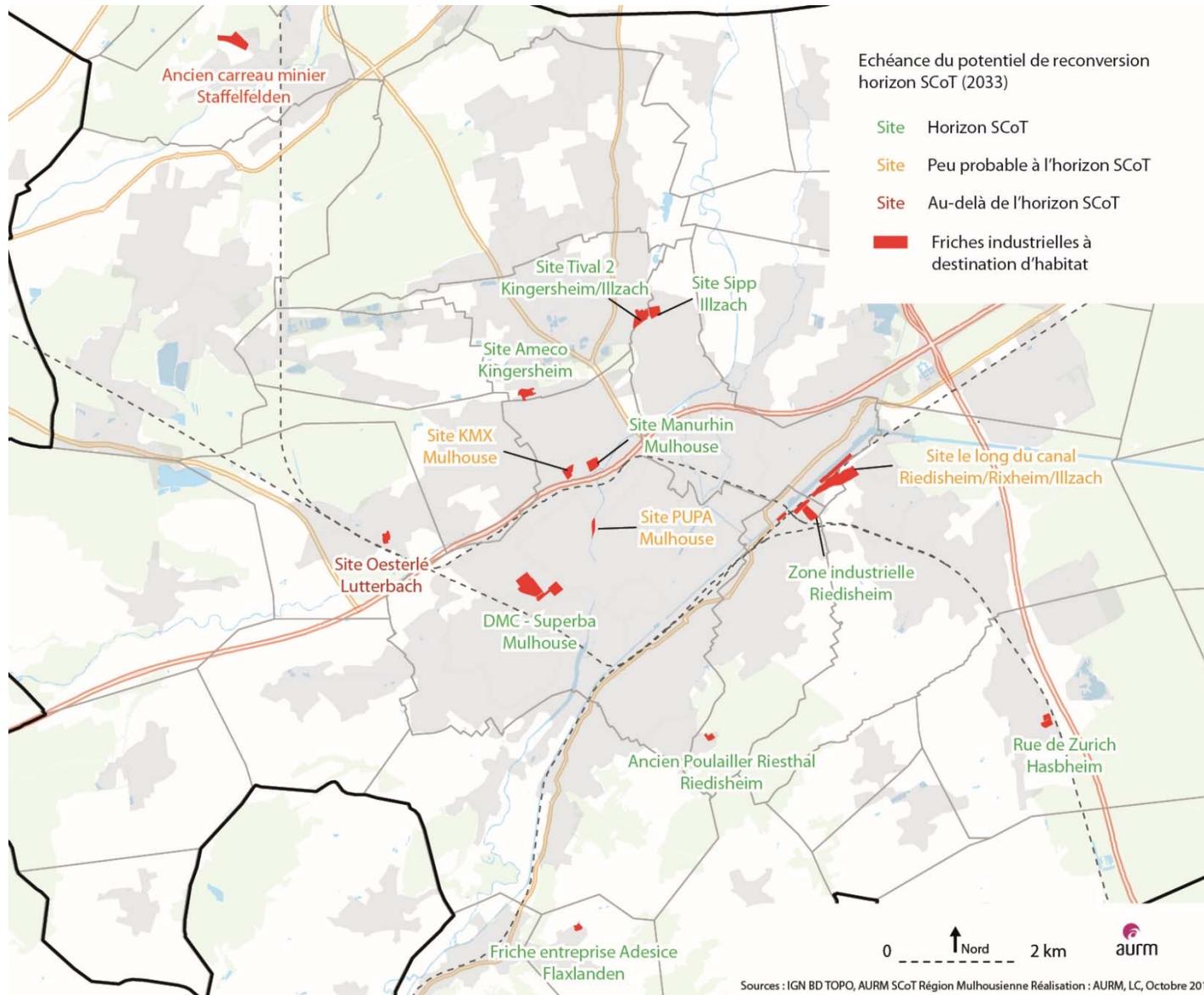
APPARTEMENTS

Loyers moyens de mise en location dans le parc privé

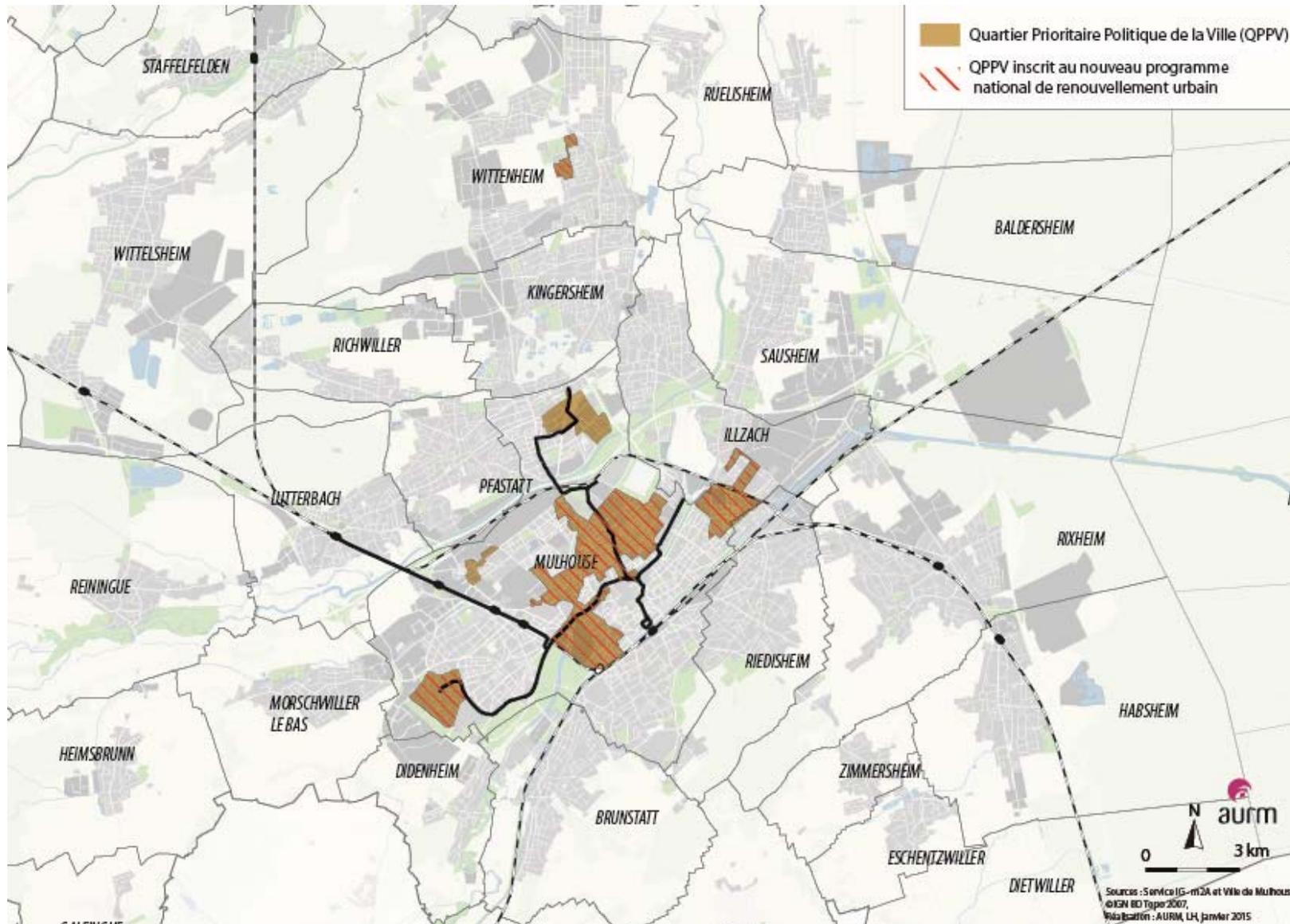
Niveau de loyers pour le Haut-Rhin 9,1 €/m²



Un marché qui offre une bonne rentabilité (?)



Un potentiel de friches reconvertibles pour l'habitat



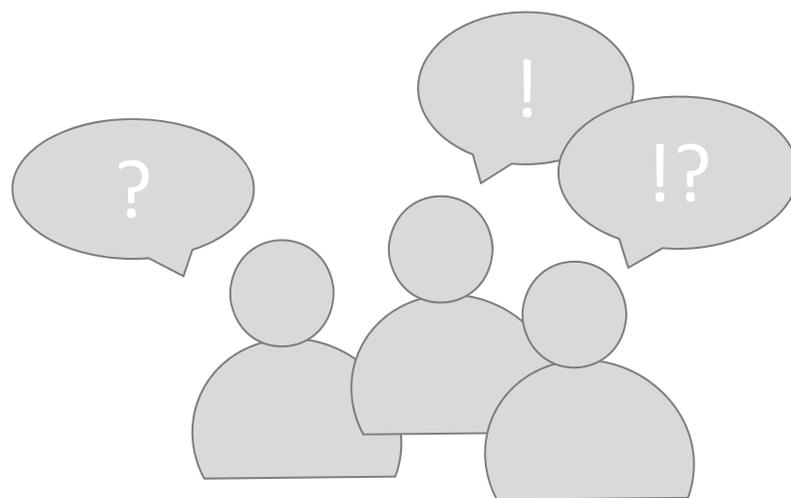
5 quartiers, 3 communes concernés

Des perspectives limitées en extension

COMMUNE	Enveloppe en ha pour les extensions habitat (2016-2033)	COMMUNE	Enveloppe en ha pour les extensions habitat (2016-2033)
Brunstatt-Didenheim	14	Baldersheim	3
Illzach *	7	Bantzenheim	5
Kingersheim	14	Battenheim	3
Lutterbach	6	Berrwiller	3
Pfastatt	4	Bruebach	3
Riedisheim *	7	Chalampé *	3
Rixheim	4	Dietwiller	3
Wittenheim	14	Eschentzwiller	3
Wittelsheim	12	Feldkirch *	3
TOTAL Villes Noyaux	82	Flaxlanden	2,5
Bollwiller	5	Galfingue	2,5
Habsheim	10	Heimsbrunn	4
Morschwiller-le-Bas	5	Hombourg	1
Ottmarsheim	9	Niffer	3
Richwiller	5	Petit-Landau	4
Sausheim	4	Pulversheim	3
Staffelfelden	7	Reiningue	3
TOTAL Bourgs Relais	45	Ruelisheim	3
		Steinbrunn-le-Bas	3
		Ungersheim	3
		Zillisheim	5
		Zimmersheim	3
		TOTAL Villages	69
Enveloppe supplémentaire sous condition de nouvelle desserte ferroviaire *			6
TOTAL			202

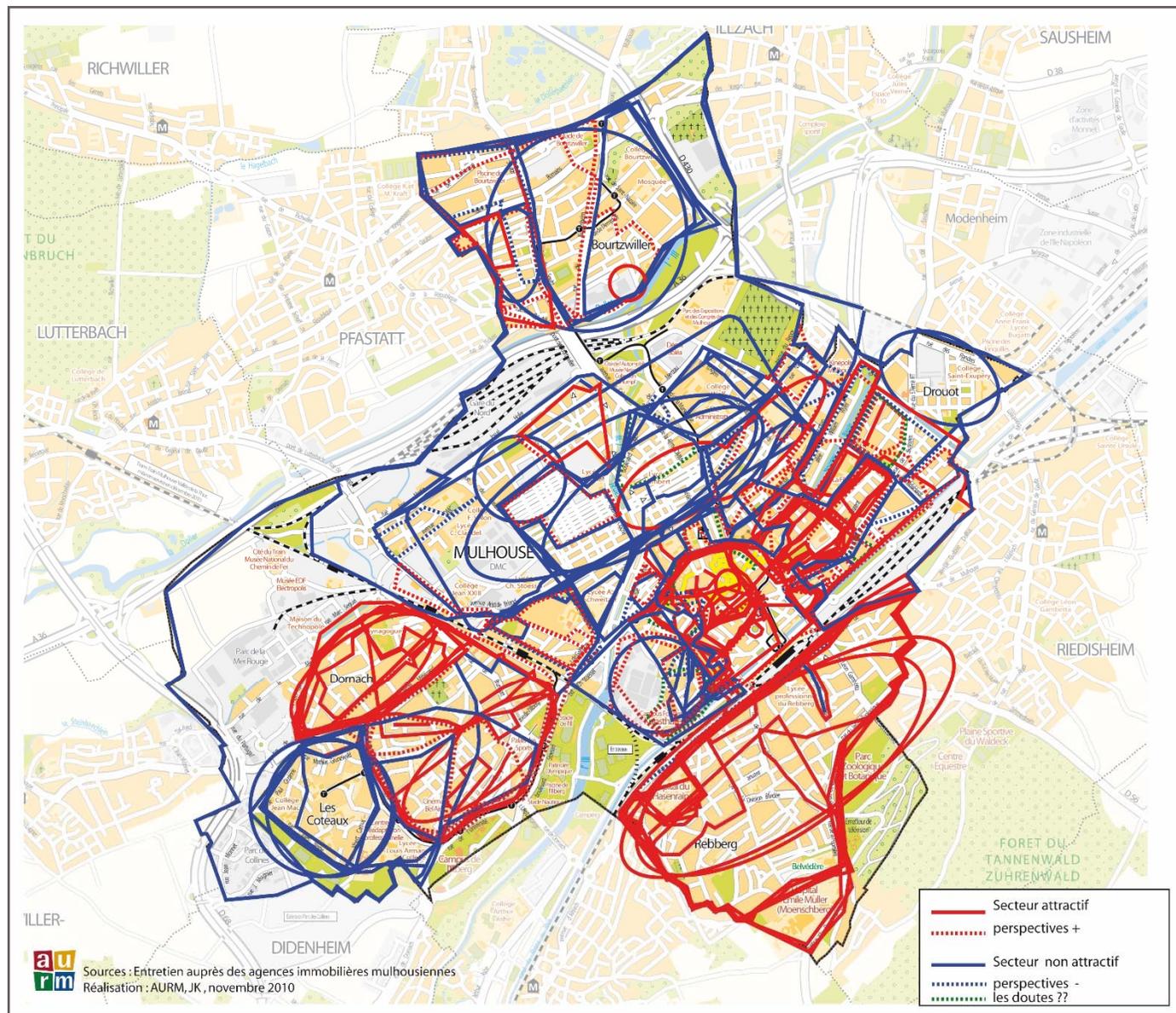
Le SCoT fixe des enveloppes maximales par commune

**Votre ressenti, vos réactions,
vos observations ... ?**



ZOOM MULH.

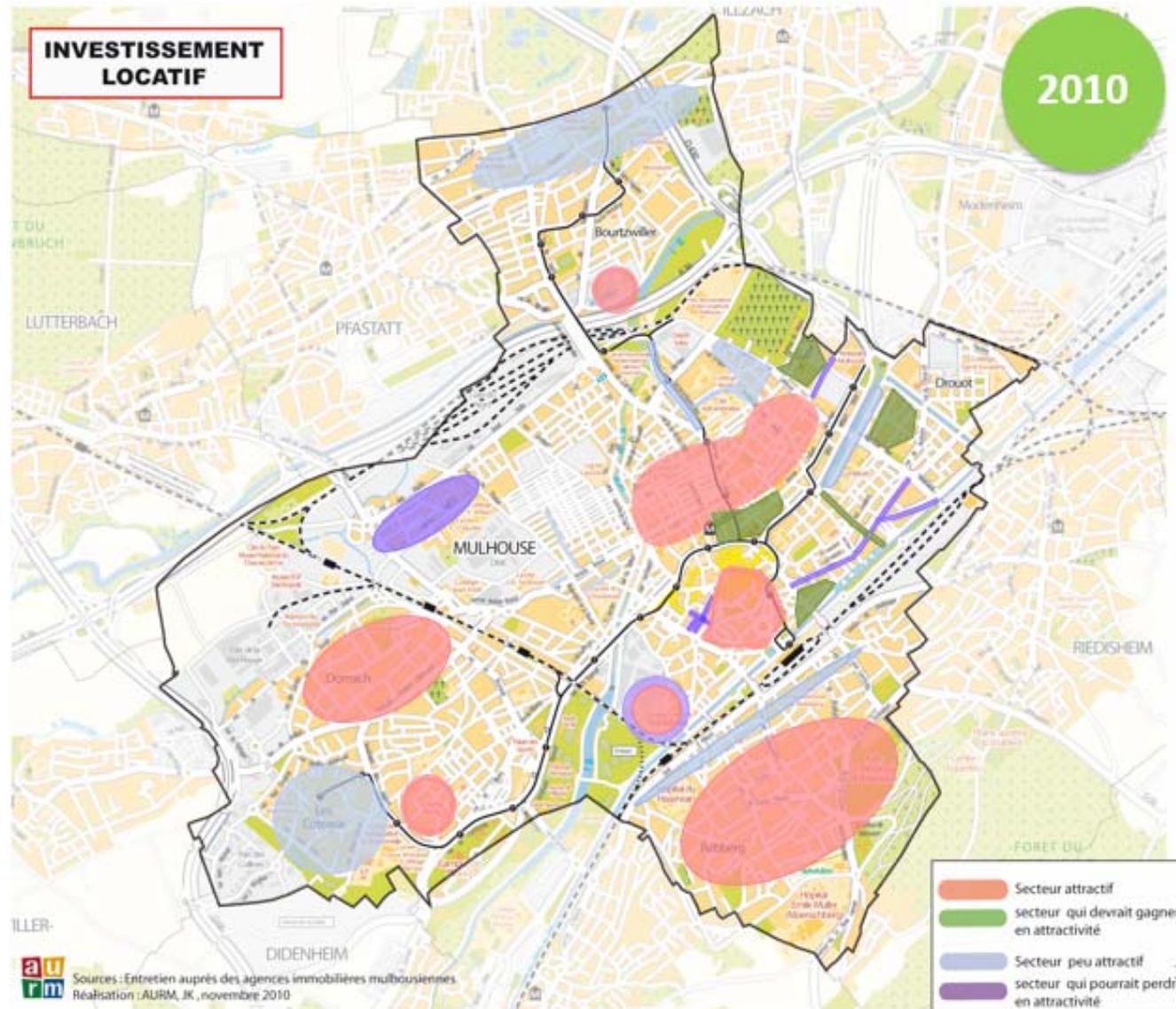
Méthodologie de travail en 2010



Perception des professionnels de l'immobilier interviewés

ZOOM MULH.

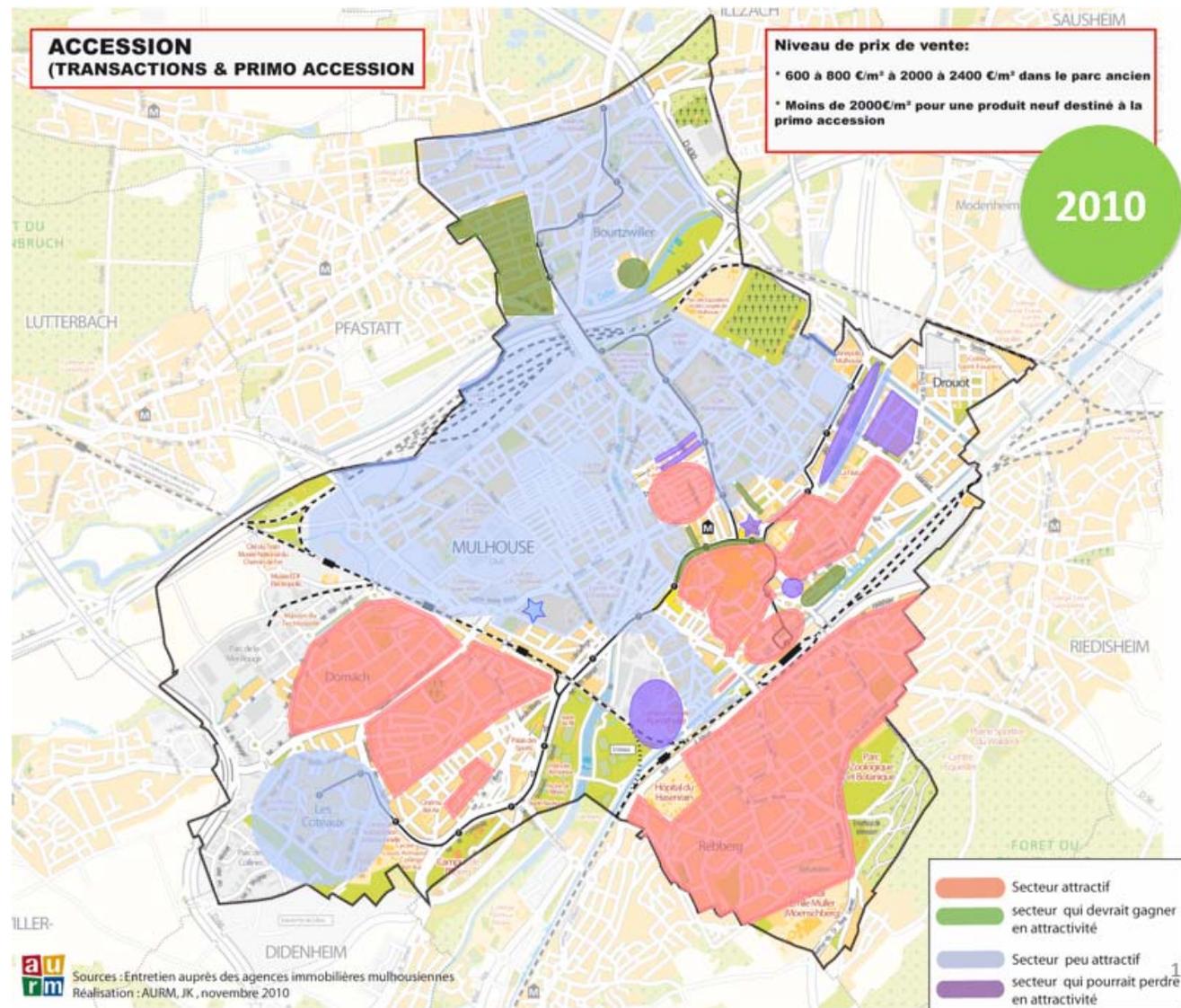
Perception pour l'investissement locatif



Qu'en est il aujourd'hui ? Où vont les investisseurs ?

ZOOM MULH.

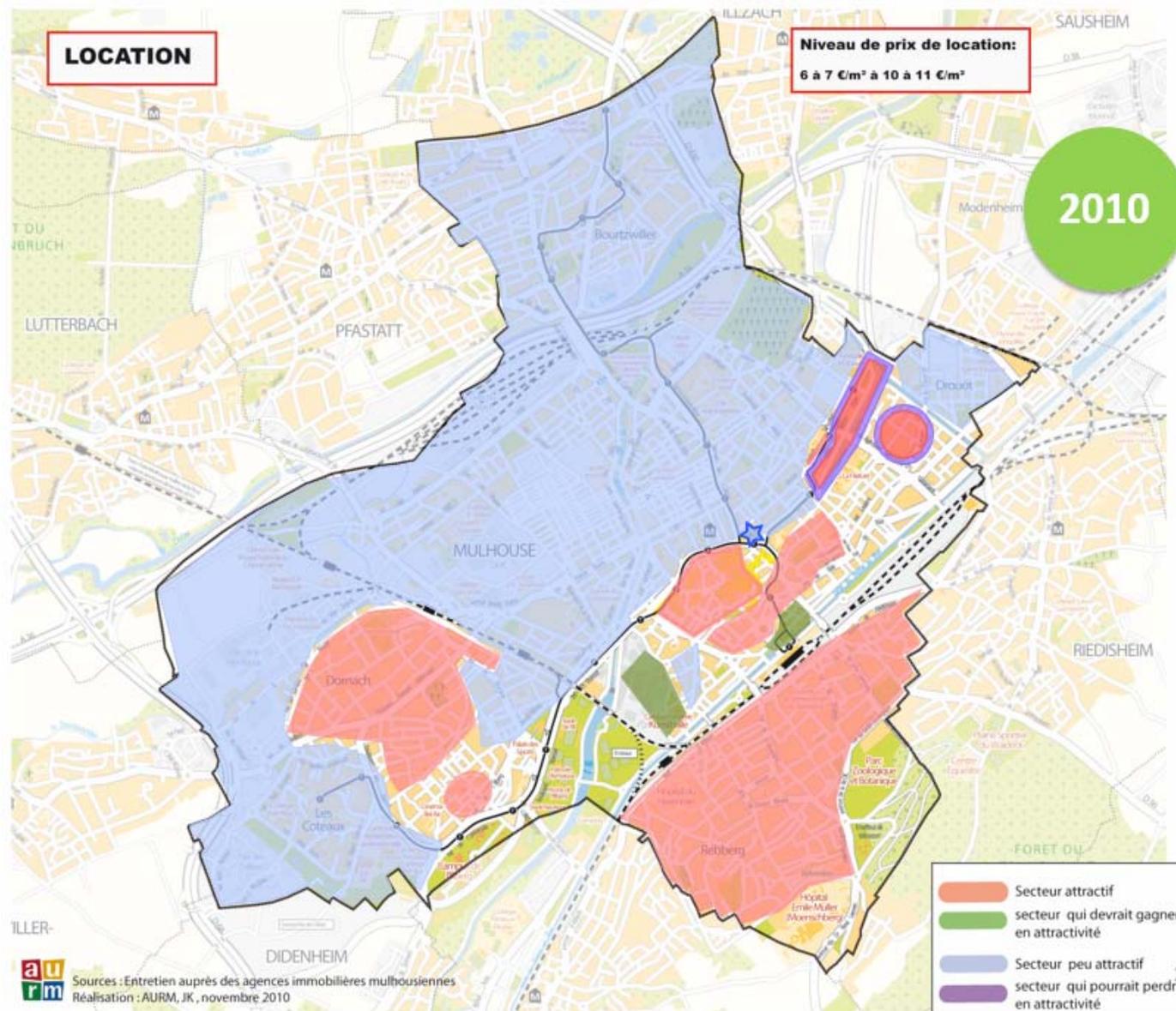
Perception pour l'accèsion à la propriété



Qu'en est il aujourd'hui ? Où achètent les primo et les secondo accédants ? Quelles typologies ? A quels prix ?

ZOOM MULH.

Perception pour le marché locatif



Qu'en est il aujourd'hui ? Où vont les investisseurs ?



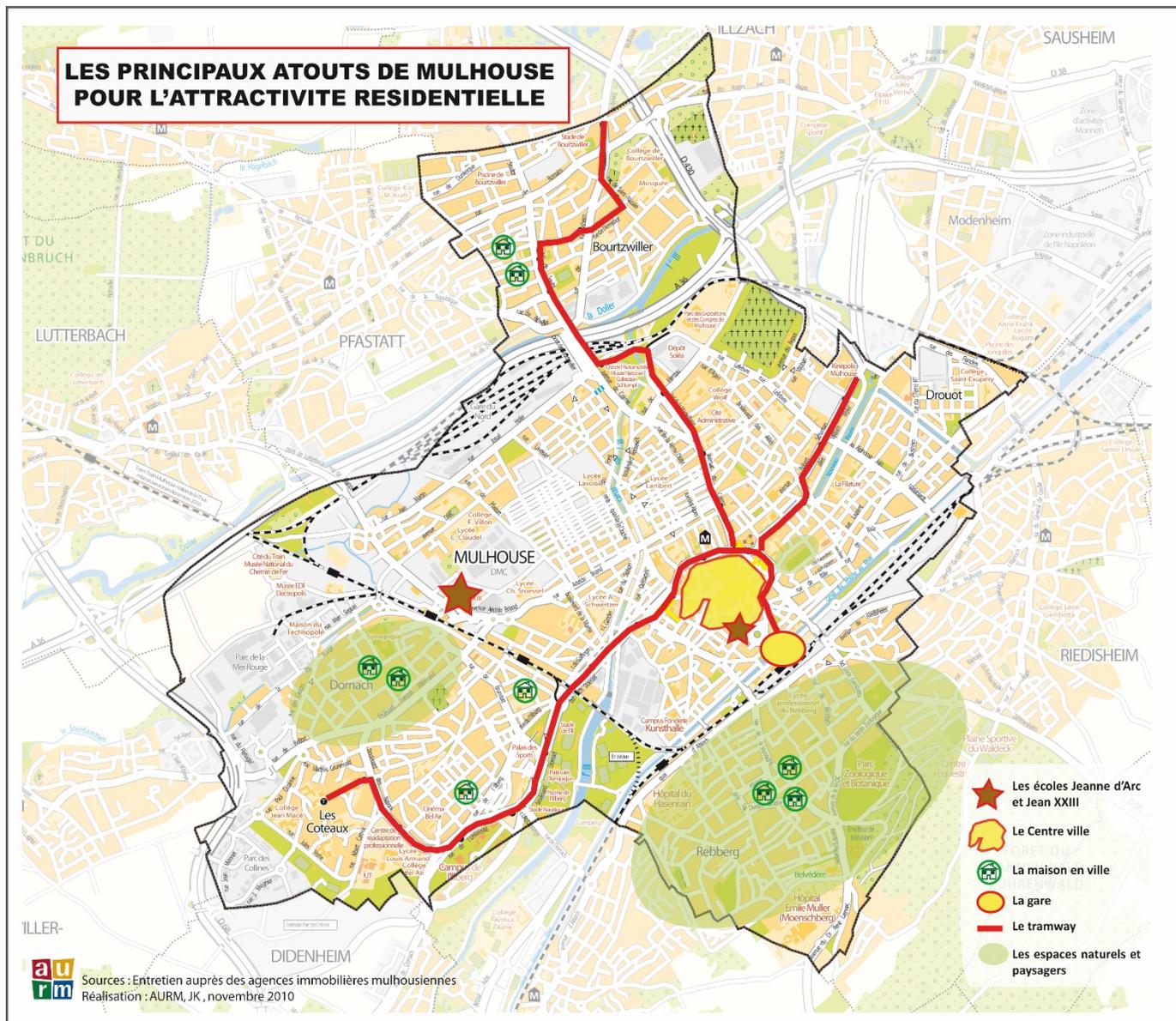
2010

- Réalité économique mulhousienne difficile
- La fiscalité locale
- Image défavorable des quartiers Briand, Cité, Neppert, Bourtzwiller, Coteaux (et faible qualité du parc de logements)
- La concurrence des programmes réalisés dans les communes voisines favoriserait le départ des CSP supérieures
- Inquiétudes sur l'entrée en vigueur de l'affichage du DPE (01/01/2011) sur les transactions dans le parc ancien, sur la vacance

Qu'en est il aujourd'hui ? Où vont les investisseurs ?

ZOOM MULH.

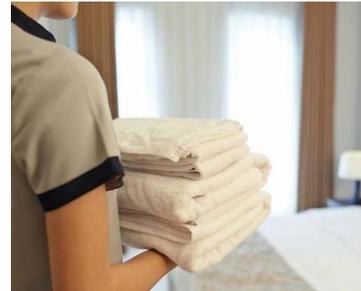
Les atouts de Mulhouse



Qu'en est il aujourd'hui ?

Modes de vie

Les facteurs d'attractivité résidentielle



Qu'en pensez vous ?

Enjeux pour
m2A

Les enjeux & actions à développer

Parc public

Parc privé

Enjeux et ou
pistes d'actions

Parc neuf

Parc ancien

A vos post-it !