

Idées Clés :

- **Une hausse de presque 30% des logements vendus dans l'agglomération entre 2015 et 2019, notamment en périphérie immédiate de Mulhouse**
- **Un niveau de prix qui augmente tout en restant dans une fourchette basse en comparaison aux moyennes nationales**
- **Une forte progression des logements neufs vendus à des investisseurs à Mulhouse**

Depuis 2015, Citivia a développé, 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 systématiques et régulières (tous les 3 mois). Les données sont collectées à l'échelle du logement. Elles permettent une segmentation fine des marchés par typologies, régimes de TVA, aides fiscales, financements... L'AURM est chargée d'établir une synthèse didactique et pédagogique des résultats issus de cet observatoire afin d'aider les acteurs des collectivités locales à mieux comprendre leurs marchés pour y favoriser les meilleurs projets et établir des stratégies adéquates.

➡ **Un marché immobilier neuf tendanciellement plus dynamique**

Entre 2015 et 2019, **le nombre de logements neufs vendus dans l'agglomération mulhousienne a augmenté de 27%**. Dans cette période, **des taux d'intérêt historiquement bas ont permis d'encourager les ventes**. Entre la fin 2012 et la mi-2019, le taux immobilier moyen toutes durées confondues est passé de 3,21% à 1,20% (hors assurances) selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Les banques ont également assoupli certaines de leurs conditions pour soutenir la demande.



Une tendance à la hausse des transactions immobilières à Mulhouse



Chiffres Clés : volumes des ventes

350 logements neufs vendus en moyenne annuelle dans m2A entre 2015 et 2019

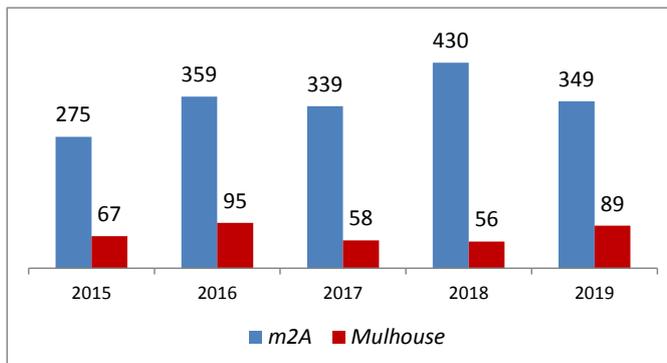
73 logements neufs vendus en moyenne annuelle à Mulhouse entre 2015 et 2019

26% des logements neufs vendus dans l'agglomération sont à Mulhouse en 2019

➡ 350 logements neufs vendus en 2019 dans m2A

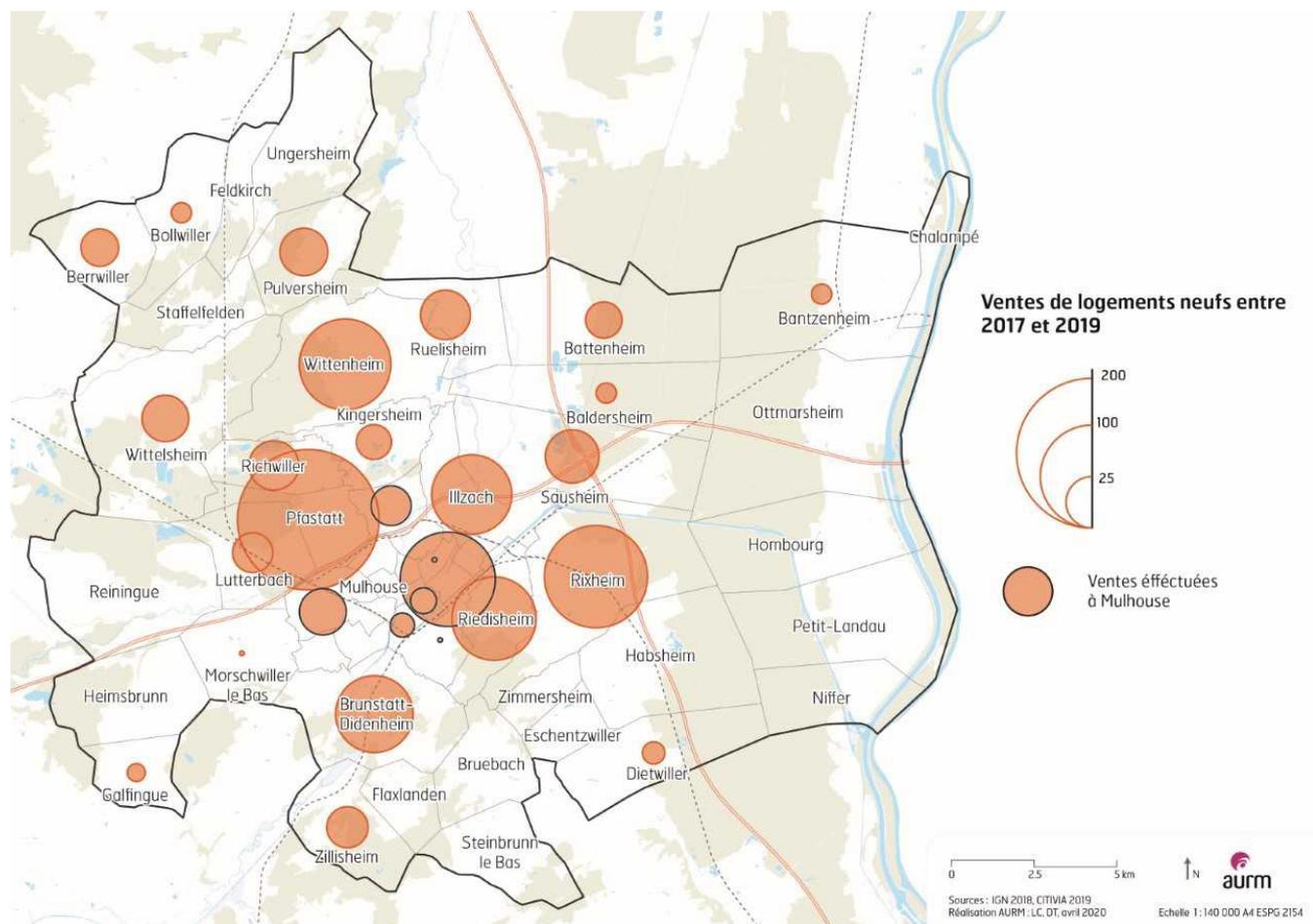
La tendance dans l'agglomération est à la hausse des ventes immobilières. 90% d'entre elles concernent des logements en collectifs, les 10% restants, des logements individuels groupés. Et la ville centre n'est pas en reste: entre 2017 et 2019, le nombre de logements neufs vendus a augmenté de 50 % à Mulhouse.

Evolution des logements neufs vendus



Sources : ADEQUATION, 2019

Nombre de ventes de logements neufs (en collectif + individuel groupé) réalisées entre 2017 et 2019 par commune



Une tendance à la hausse des transactions immobilières à Mulhouse (26% du total des ventes en 2019)



Chiffres Clés 2019 : secteurs de vente

21% des logements neufs vendus dans m2A en secteur aménagé (ZAC, lotissements...)

63% des logements neufs vendus à Mulhouse en secteur aménagé (ZAC, lotissements...)

21% des logements neufs vendus dans m2A dans périmètre PRU/ANRU

66% des logements neufs vendus à Mulhouse dans périmètre PRU/ANRU

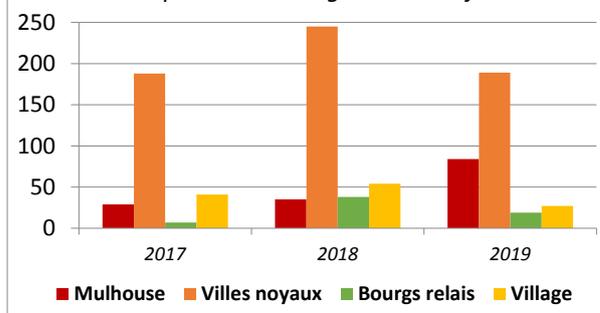


Fonderie, un des quartiers de Mulhouse où les prix de vente de logements neufs sont les plus élevés

Les communes de la plus proche périphérie de Mulhouse captent 60 à 70% des ventes

Si la part des logements vendus à Mulhouse a augmenté ces 3 dernières années en passant de 11% en 2017 à 9% en 2018 puis à 26% en 2019, le vivier principal des ventes touche les communes de la périphérie proche de Mulhouse.

Evolution et répartition des logements neufs vendus



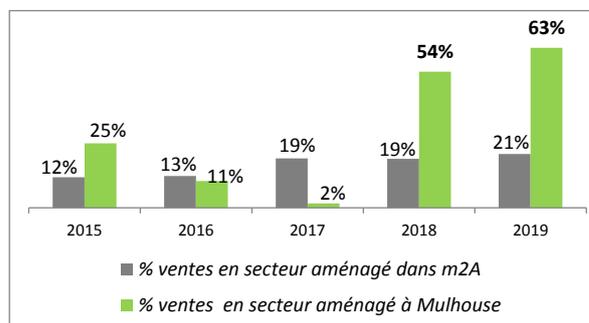
Sources : ADEQUATION , 2019

Les villages, plus excentrés, captent entre 8 et 15% des logements collectifs vendus dans m2A

Augmentation des ventes en secteurs aménagés, notamment à Mulhouse

Entre 2015 et 2019, la part des logements vendus en secteur aménagé a progressé de 9 points. A Mulhouse, l'augmentation est encore plus remarquable puisque depuis 2017, la part des logements vendus en secteur aménagé est passée de 2 à 63% en 2019.

Part des logements neufs vendus en secteur aménagé



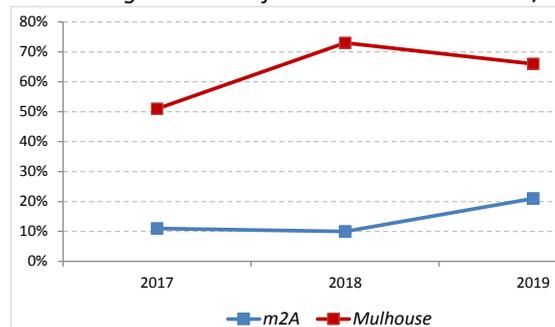
Sources : ADEQUATION , 2019

Cette dynamique s'explique notamment par la **classification de la ville centre en zone B1** qui a eu pour effet de remobiliser les investisseurs à Mulhouse.

Croissance des ventes en secteur prioritaire de la politique de la ville

Entre 2017 et 2019, la part des logements vendus en secteur prioritaire de la politique de la ville dans m2A a progressé de 10 points. A Mulhouse, l'augmentation est encore plus remarquable puisque la part des logements vendus en secteur prioritaire de la politique de la ville a augmenté de 15 points.

Part des logements neufs vendus en secteur PRU/ANRU



Sources : ADEQUATION , 2019

La **mise en oeuvre de dispositifs opérationnels** pour relancer l'attractivité immobilière et la remise sur le marché de logements vacants (PIG et OPAH, permis de louer...) explique cette évolution favorable.



Chiffres Clés 2019 : destination des ventes

41% des logements neufs
vendus à des investisseurs dans
m2A

80 à 97% des
logements vendus à des
investisseurs dans m2A en PINEL

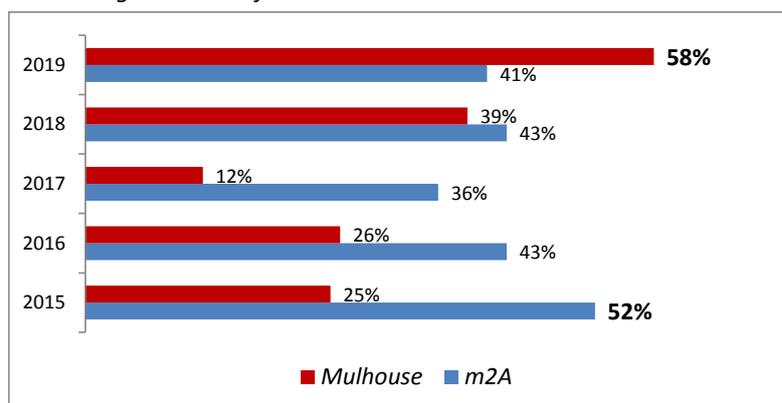
100% des logements vendus
à des investisseurs à Mulhouse en
PINEL

80 % des logements vendus
à occupants sont en accession
libre dans m2A, comme à
Mulhouse (les 20% restant sont en
accession aidée, principalement
loi PINEL)

🕒 Forte progression des logements neufs vendus à des investisseurs à Mulhouse

Située en zone B1 depuis 2014, Mulhouse devient ainsi éligible au dispositif de défiscalisation de la loi PINEL. Les villes situées dans les zones A, A1 et B1 restent toujours éligibles au dispositif PINEL jusqu'en 2021. Mais depuis le 1er janvier 2018, les communes situées en B2 et C ne peuvent plus bénéficier de cette mesure. Dans l'agglomération, **seule Mulhouse est située en zone B1**. C'est ainsi la seule commune où les investisseurs peuvent aujourd'hui bénéficier de la défiscalisation en achetant un logement neuf. Entre 2017 et 2019, **la part des investisseurs dans la vente de logements neufs à Mulhouse a ainsi augmenté de 46 points!** A l'inverse, dans les communes périphériques, la part des investisseurs diminue régulièrement depuis 2015.

Part des logements neufs vendus à des investisseurs



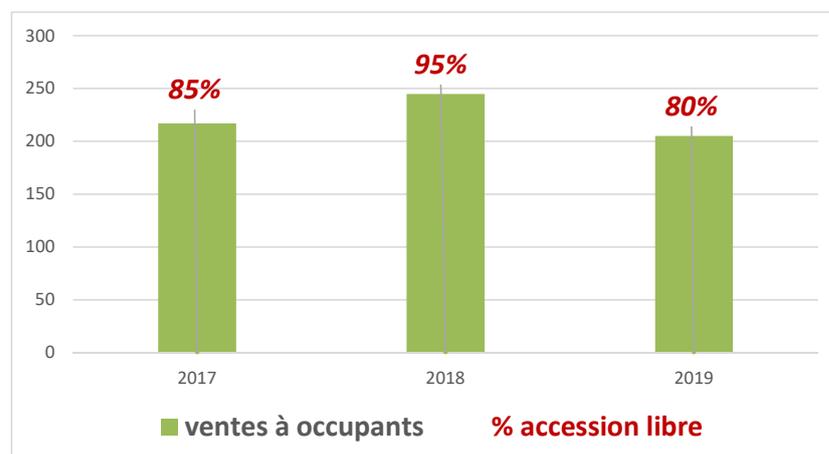
Sources : ADEQUATION, 2019

🕒 L'accession aidée peu développée dans l'agglomération

La vente à occupants reste majoritaire dans l'agglomération puisqu'elle touche environ **60% des ventes** de logements neufs en collectif ou en individuel groupé. Les dispositifs d'accession abordable (promoteurs), d'accession sociale (bailleurs), ou encore le PSLA (promoteurs et bailleurs), touchent moins de 20% des ventes à occupants réalisées dans la ville centre comme dans l'agglomération.

En revanche, **sur les 93 logements vendus en bloc en 2019 dans m2A, la totalité a été vendue à des bailleurs sociaux**. A noter que l'intégralité des logements vendus en bloc en 2019 sont situés à Mulhouse.

Evolution des volumes de ventes à occupants et part des logements vendus en accession libre dans m2A



Sources : ADEQUATION, 2019



De l'habitat individuel groupé à Bourtzwiller (Mulhouse- programme l'Aviatik)

Chiffres Clés: prix de vente

+ 10 % des prix de vente dans l'agglomération mulhousienne entre 2015 et 2019

+ 34% des prix de vente à Mulhouse entre 2015 et 2019

2800 euros/m² : prix de vente moyen à Mulhouse en 2019

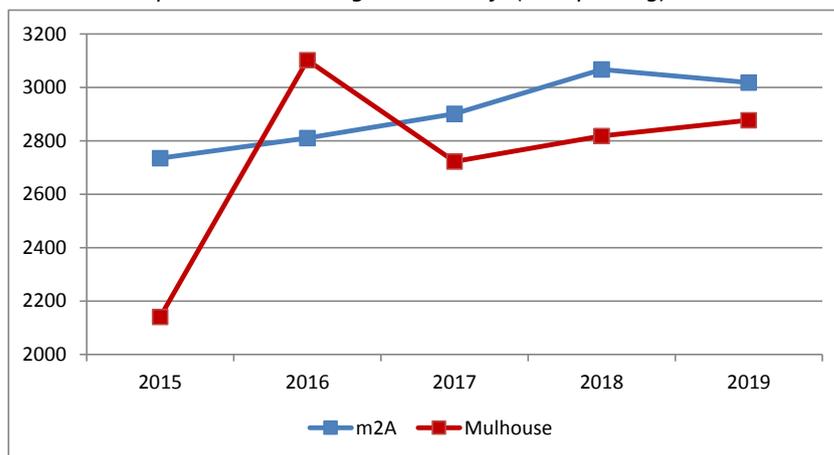
3000 à 3200 euros/m² : prix de vente moyen dans les communes périphériques en 2019

2950 euros/m² : prix de vente moyen dans les villages en 2019

Des prix en constante augmentation dans l'agglomération comme à Mulhouse

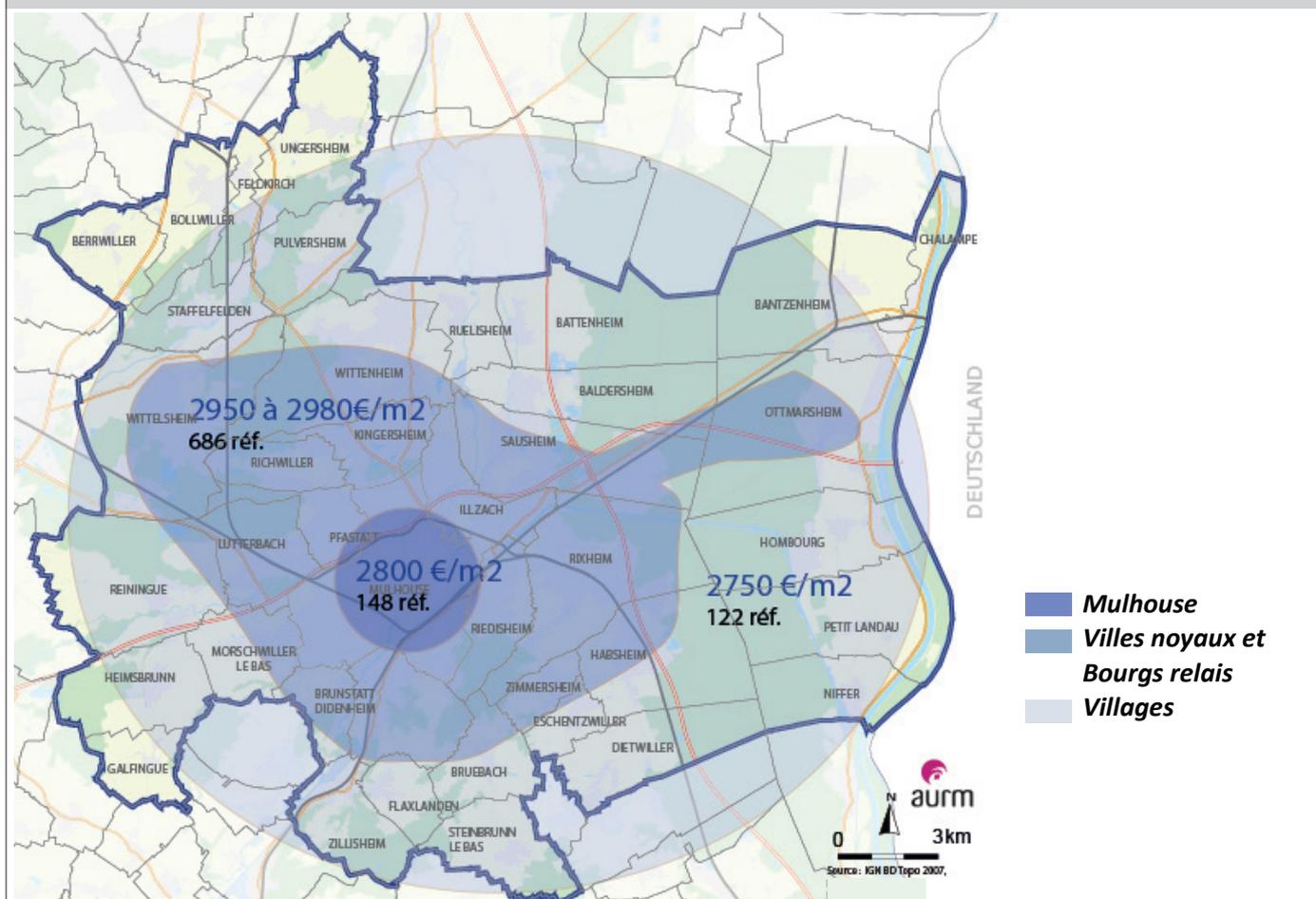
Entre 2015 et 2019, l'augmentation des ventes a également généré une croissance des prix. Selon le baromètre des prix de l'immobilier, le prix moyen d'un appartement neuf en France métropolitaine en 2019 s'établit à 4650 euros/m² (lab-immo.org). L'agglomération mulhousienne se situe dans la fourchette plutôt basse. Le prix des logements neufs à Mulhouse reste en moyenne inférieur de 7 à 13% à ceux de la périphérie.

Evolution des prix de vente des logements neufs (hors parking)



Sources : ADEQUATION , 2019

Prix moyen des ventes/m² (hors parking) des programmes vendus entre 2017 et 2019 par niveau d'armature urbaine de m2A



Des niveaux de prix assez homogènes dans l'agglomération et plutôt modeste en comparaison aux moyennes nationales



L'Almaleggo, opération singulière à Mulhouse et commercialisée en un temps record

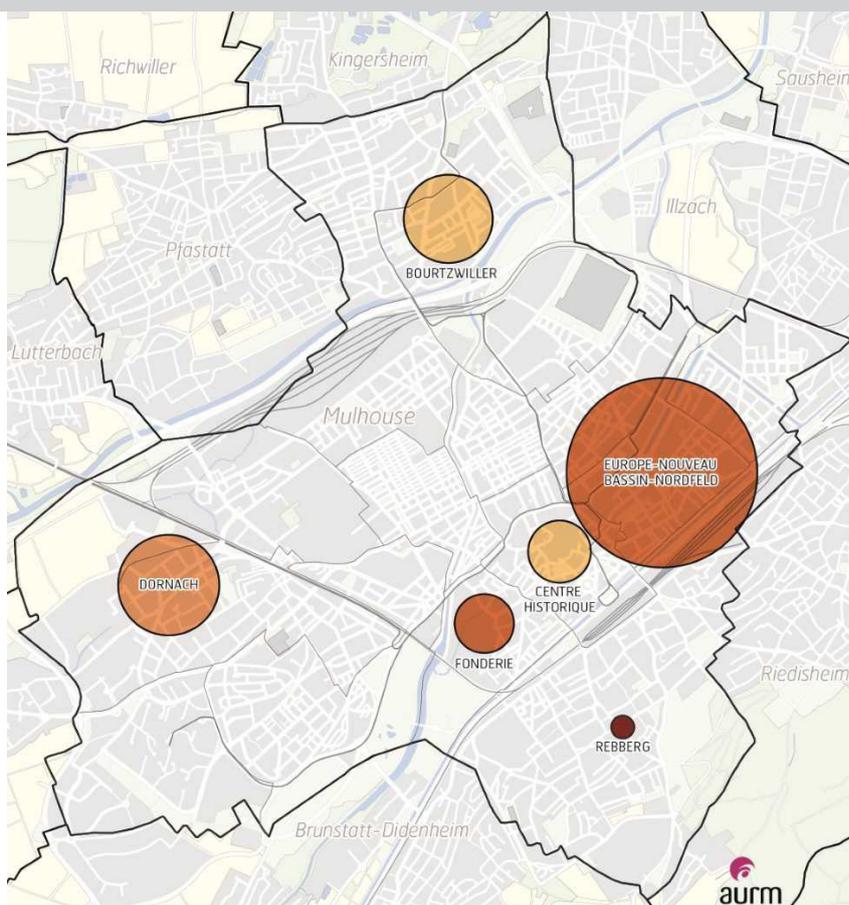
➔ Les quartiers Europe-Nouveau Bassin et Nordfeld enregistrent le plus grand nombre de ventes de logements neufs de Mulhouse

Avec 89 ventes réalisées entre 2017 et 2019, le quartier regroupant Nouveau Bassin, Nordfeld et Europe est celui où l'on comptabilise le plus de logements neufs vendus. Une dynamique qui se manifeste notamment par la **commercialisation de programmes dans la ZAC du nouveau Bassin et par l'émblématique ALMALEGGO** sur les bords du canal.

➔ La Fonderie et le Rebberg sont les quartiers où les prix sont les plus élevés

Entre 2017 et 2019, peu d'opérations neuves ont été réalisées dans ces deux quartiers mais **les prix se situent entre 3.300 et 3.900 euros/m²**. Avec 18 ventes de logements neufs sur la période, **le quartier de Bourzwiller reste le moins cher de Mulhouse avec en moyenne 2.350 euros du m²**. Le centre historique et le quartier Europe/Bassin/Nordfeld se situent entre les deux.

Ventes nettes et prix moyens des logements vendus entre 2017 et 2019 dans les quartiers de Mulhouse



Ventes de logements neufs à Mulhouse entre 2017 et 2019

Prix au mètre carré vendu neuf (euros)		Nombre de ventes
■ Supérieur à 3500	■ 2 500 à 3 000	
■ 3 000 à 3 500	■ Inférieur à 2 500	

Sources : Cadastre - Service IG - ARS Grand Est 2017
Réalisation : AURM, L.C. Septembre 2019

Les quartiers Europe-Nouveau Bassin et Nordfeld enregistrent le plus grand nombre de ventes de logements neufs de Mulhouse

“ Point de vue d'expert sur les perspectives 2020-2021

Laurent ESCOBAR, Directeur du cabinet Adéquation

Au niveau national, il y a eu un arrêt des mises en vente pendant la COVID-19. Pour faire face à la crise, CDC Habitat et Action Logement se sont engagés à acheter 50.000 logements aux promoteurs dès la fin mai 2020. L'objectif est d'apporter un soutien sur le moyen terme, sur toutes les catégories de logements (sociaux, intermédiaires, libres...) afin qu'après la crise, les promoteurs retrouvent au plus vite un niveau d'activité normal. Les ventes en bloc vont faire chuter les ventes au détail provoquant ainsi d'ici septembre, une pénurie d'offre et des problèmes de réalimentation du marché. S'il est encore trop tôt pour identifier des tendances, c'est une reprise plutôt lente à prévoir.

Au niveau local, les prix se sont stabilisés le premier trimestre 2020. 26% des ventes sont réalisées en secteur aménagé : c'est un très bon résultat. A Mulhouse, à horizon 2023, près de 640 logements neufs sont en projet. Le niveau d'offre permet encore de répondre à la demande mais il faudra être vigilant à ne pas être en tension et continuer à alimenter le marché, notamment sur la gamme des logements intermédiaires (3000-3300 euros/m², parking inclus).

Propos recueillis en juin 2020



Les terrasses de l'étoile d'argent, un programme immobilier en cours de commercialisation à Wittelsheim (juillet 2020)



Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :
Jennifer KEITH / AURM
Cartographies:
Luc CARPENTIER/AURM

Sources des illustrations : AURM, sauf mention contraire

Toute reproduction autorisée avec mentions précises de la source et la référence exacte.



www.aurm.org

AURM

33 avenue de Colmar - 68200 MULHOUSE
Tél. : 03 69 77 60 70 - Fax : 03 69 77 60 71