



Source : Freepik

CONSTRUCTION NEUVE

Forte croissance de la construction de logements neufs en 2022

L'année 2022 est, comme l'année précédente, exceptionnelle dans le cycle immobilier local. Encore une fois, Mulhouse atteint un point haut en terme de dynamisme de la construction neuve, jamais atteint sur les 8 précédentes années. Avec 533 logements neufs construits, la dynamique est nettement supérieure aux objectifs fixés dans le programme local de l'habitat. Elle se localise fortement dans les quartiers péricentre (rue Lavoisier et rue de Rouffach). En raison de son éligibilité au dispositif de défiscalisation de la loi PINEL, la part des investisseurs dans la production de logements neufs s'est maintenue à un niveau élevé à Mulhouse. Mais l'équilibre reste fragile : après un record presque historique, le niveau des ventes dans la ville centre a presque diminué de moitié en 2022 par rapport à l'année passée.

Construction neuve à Mulhouse

Chiffres clés 2022

695 logements autorisés

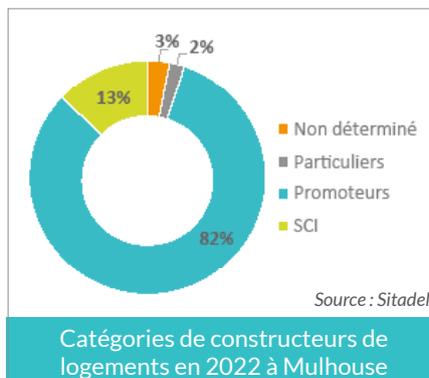
22 permis ont fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier

donnant lieu à

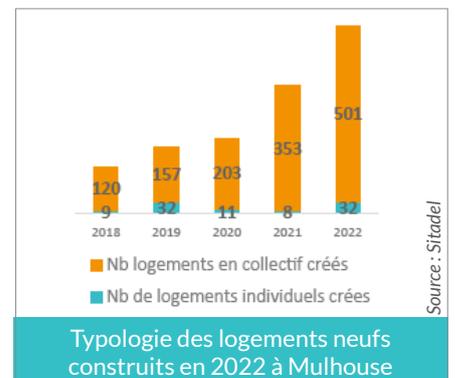
533 logements créés dont :

- 94% de logements collectifs
- 5% de logements individuels groupés
- 20% de logements d'une pièce
- 82% des logements créés par des promoteurs

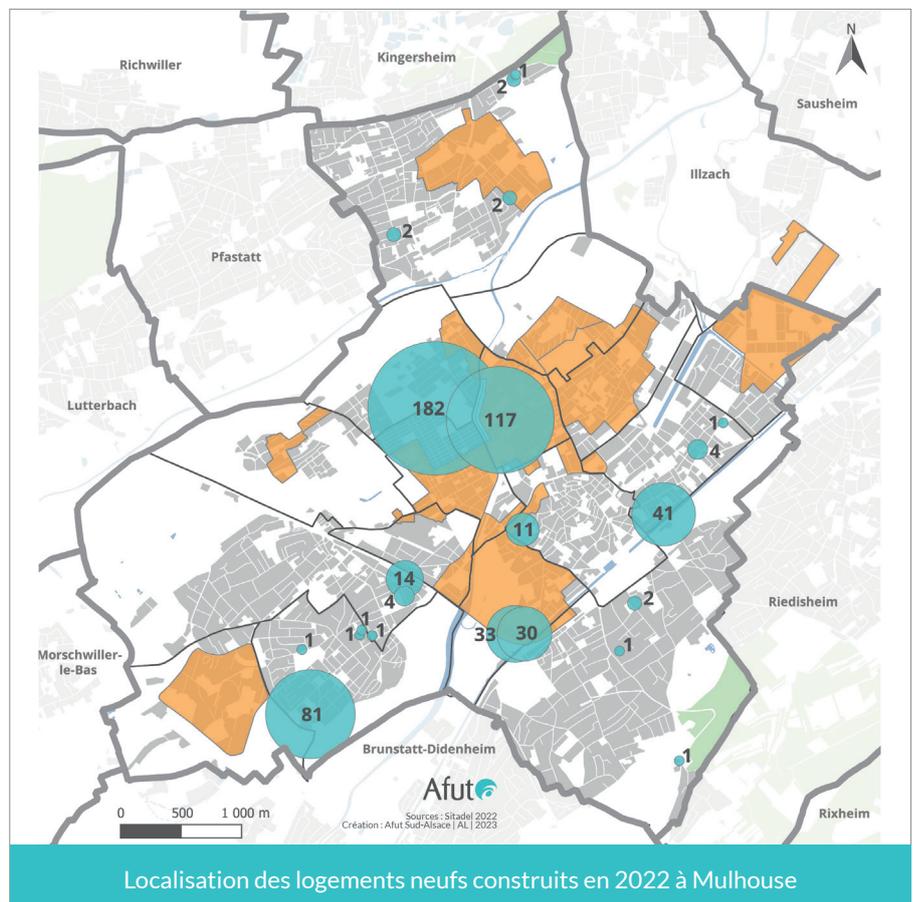
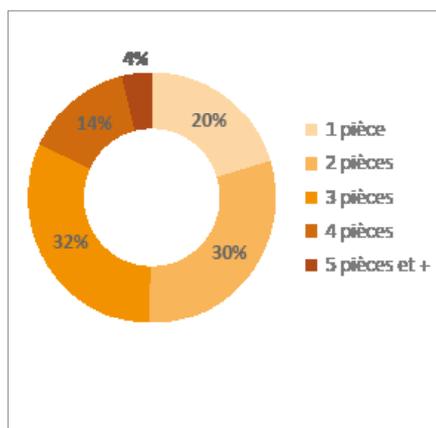
Source : Sitadel



Catégories de constructeurs de logements en 2022 à Mulhouse



Typologie des logements neufs construits en 2022 à Mulhouse





Source : Freepik

POPULATION & MÉNAGES

Une ville centre qui perd des habitants à l'exception de certains quartiers

Entre 2014 et 2020, le déficit migratoire mulhousien s'est un peu plus creusé et n'a pas été compensé par un solde naturel toujours positif. Le quartier de Dornach, ainsi que quelques IRIS (*découpage statistique de l'INSEE*) dans les quartiers de Bourtzwiller, Coteaux et Fonderie, affichent des croissances démographiques très positives sur la période 2014-2020. En 2020, 40% des mulhousiens résident dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.

Socio-démographie à Mulhouse

Chiffres clés 2020

-0,5% de variation annuelle de la population (entre 2014 et 2020)

108 038 habitants dont :

- **21%** d'habitants de moins de 15 ans
- **8%** d'habitants de plus de 75 ans
- **6%** de cadres
- **27%** de personnes sans activité professionnelle

47 954 ménages dont

- **45%** ménages d'une personne
- **12%** familles monoparentales

2,18 : taille moyenne des ménages

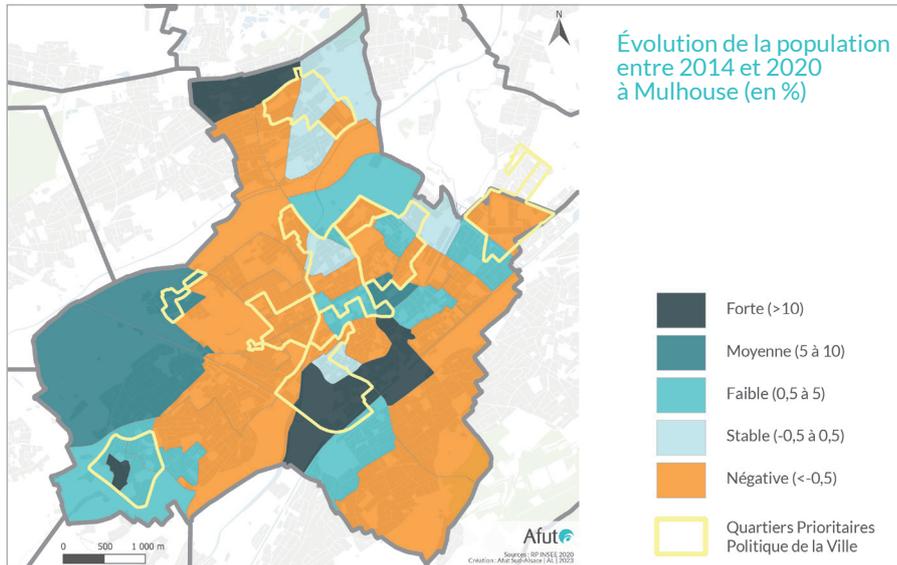
16 370€ : revenu annuel médian par unité de consommation

34% : taux de pauvreté

36% de foyers fiscaux imposés

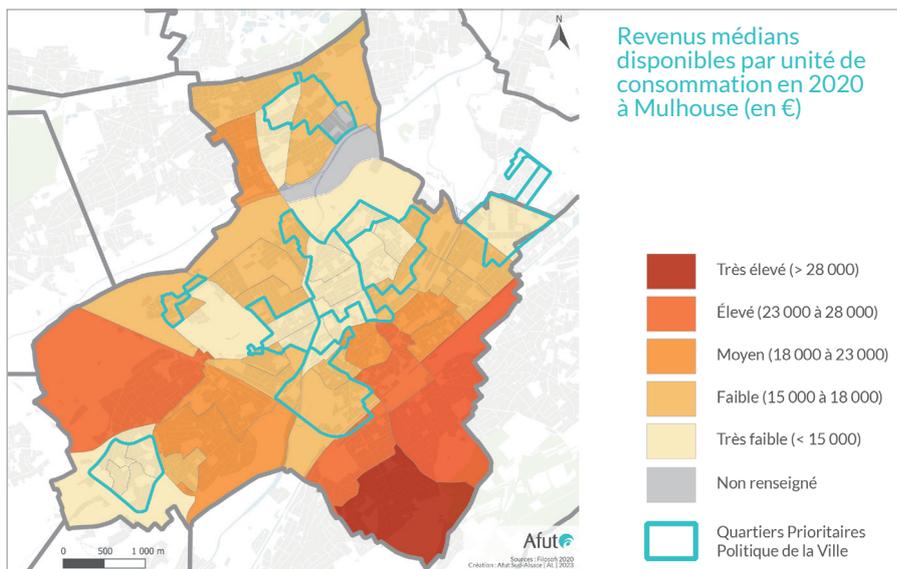
38% des habitants résident dans un quartier prioritaire de la politique de la ville

Source : INSEE, RRP 2020



Un taux de pauvreté particulièrement élevé à Mulhouse

Ce seuil s'établit à 1 128 euros en 2020 pour la France. Plus d'1/3 des mulhousiens sont concernés. Depuis 2019, les seuils de pauvreté remontent du fait d'une élévation du niveau de vie médian qui s'explique par plusieurs facteurs. La baisse du chômage, mais aussi l'impact des mesures de soutien du pouvoir d'achat, mises en place suite aux manifestations des « gilets jaunes » (hausse de la prime d'activité, défiscalisation de certaines primes) et pour répondre à la crise sanitaire (activité partielle, aide aux chefs d'entreprise). S'y ajoutent des baisses de l'impôt sur le revenu et la suppression de la taxe d'habitation.



Comparatifs locaux et nationaux

	variation annuelle de population (2014-2020)	part moins de 15 ans	part plus de 75 ans	part des cadres	part des pers. sans activité prof.	part des famille mono parent.	revenu médian (€)	Taux de pauvreté
Mulhouse	-0,5%	21%	8%	6%	27%	12%	16 370 €	34%
m2A	0%	19%	9%	7%	19%	10%	21 490 €	19%
Haut Rhin	0,2%	17%	9%	7,50%	15%	9%	23 760 €	13%
France	0,3%	18%	9%	8%	17%	10%	22 040 €	15%



Source : Freepik

Parc existant à Mulhouse

Chiffres clés 2020

58 377 logements dont :

- 13% de maisons
- 87% d'appartements
- 30% de logements de 3 pièces
- 25% de logements de 4 pièces
- 30% des logements construits avant 1945
- 32% des logements construits entre 1946 et 1970
- 34% de propriétaires

47 949 résidences principales

9 381 logements vacants en 2022 soit **15%** taux de vacance

2 841 logements vacants de plus de 2 ans en 2022 soit **5%** taux de vacance

1 093 résidences secondaires & logements occasionnels

34% de propriétaires occupant le parc de résidences principales
33% de locataires du parc privé

15 689 logements sociaux (LLS) au 1er janvier 2022 soit **31,6%** de locataires du parc social

Principaux bailleurs sociaux :

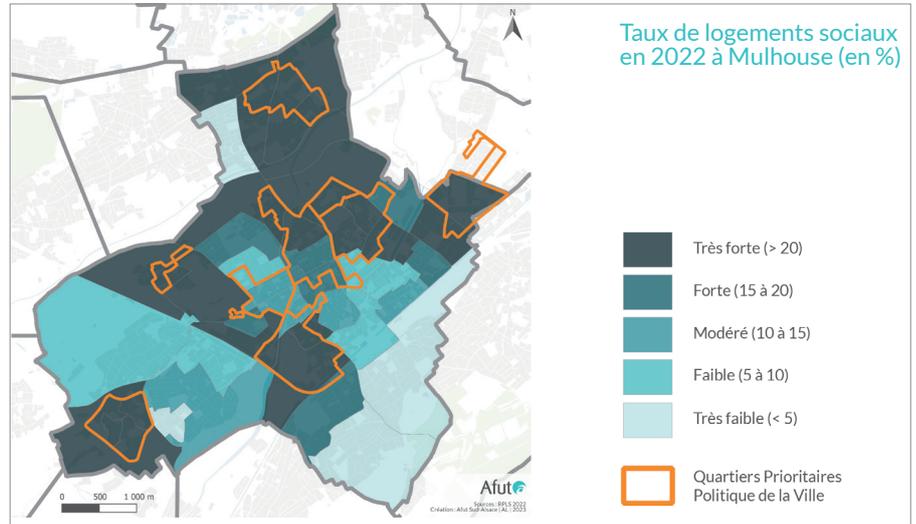
- m2A Habitat: 56% du parc de LLS
- SOMCO: 12% du parc de LLS
- Batigère: 9,5% du parc de LLS
- Néolia: 8% du parc de LLS
- 3F: 6% du parc de LLS

Sources : INSEE RRP 2020, inventaire SRU 2022, LOVAC 2022 (logements vacants)

PARC EXISTANT

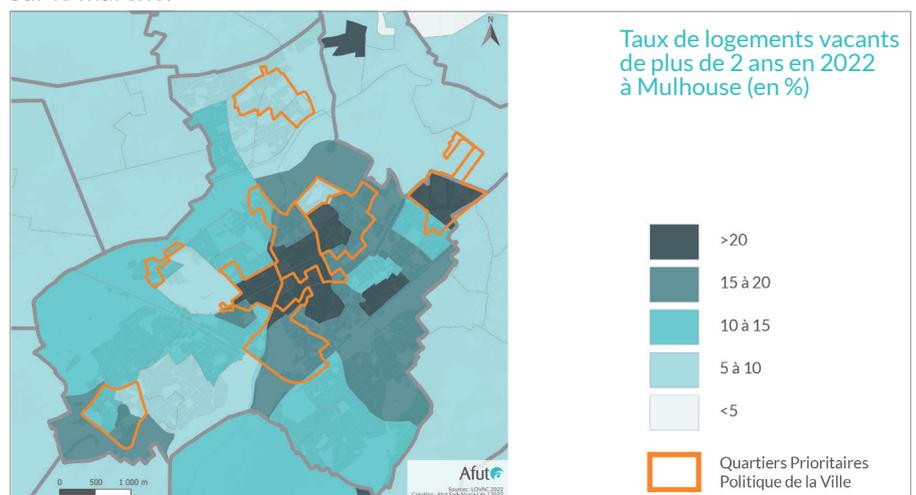
Une offre locative sociale partout mais plus concentrée dans certains quartiers

De manière globale, les logements locatifs sociaux sont répartis dans l'ensemble des quartiers mulhousiens. Néanmoins, ceux-ci restent nettement plus concentrés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et ANRU. La production sociale se développe également dans les quartiers anciens de Mulhouse, là où historiquement se concentraient davantage de logements locatifs privés.



Une vacance de longue durée qui touche plus sensiblement Péricentre, le centre historique et une partie du Rebberg

Si le taux de vacance est élevé dans la ville centre, le taux de logements vacants de plus de 2 ans est divisé par 3. La vacance structurelle est plus importante dans les quartiers centraux de la ville ainsi qu'au Rebberg. Il peut s'agir d'une vacance d'obsolescence (logements inadaptés à la demande), d'une vacance de transformation du bien (logements en travaux de longue durée, indivision, propriétaire en maison de retraite...), d'une vacance de désintérêt économique (mauvaises expériences locatives, pas de capacité financière à l'entretenir...), d'une vacance expectative (rétention spéculative pour transmettre à ses héritiers, logements réservés pour soi...) et parfois également, comme c'est le cas dans le secteur Franklin ou au centre-ville, de logements situés au dessus des commerces qui sont en réalité les réserves ou greniers et ne seront pas conséquent pas remis sur le marché.



Comparatifs locaux et nationaux

	Taux de vacance	part des log. 3 pièces	part des log. 4 pièces	part des log. construits avant 1945	part des log. construits entre 1946 et 1970	part de propriétaires	part de locataires parc social
Mulhouse	15%	30%	25%	29,5%	32%	34%	32%
m2A	11%	24%	25%	28%	27%	54%	20%
Haut Rhin	9%	21%	24%	20%	22%	60%	13%
France	6%	21%	25%	21%	21%	58%	16%



Source : Freepik

MARCHÉ IMMOBILIER

Le prix des logements neufs en augmentation

Les prix de vente moyens des logements neufs ont augmenté de 9% à Mulhouse. Néanmoins, le niveau des prix reste bas en comparaison à la moyenne nationale, 4650 €/m² pour un logement neuf, ou à d'autres villes alsaciennes où la tendance est à la hausse depuis quelques années. Quelques éléments d'explication : les hausses constatées en 2022 s'expliquent par des incertitudes économiques liées au contexte national et mondial qui ont un impact sur les coûts des matières premières et qui, par conséquent, renchérissent les prix. En 2022, la guerre en Ukraine et l'incertitude géopolitique mondiale, ont déstabilisé les marchés et ont fait flamber les coûts de l'énergie ce qui a impacté les coûts de construction.

Marché immobilier à Mulhouse

Chiffres clés 2022

131 logements neufs vendus dont :

- **36%** des ventes en secteur ANRU
- **38%** des ventes à des investisseurs
- **52%** des ventes à des occupants

3300 €/m² : prix de vente moyen d'un logement neuf

1620 €/m² : prix de vente moyen d'un appartement ancien

9,1 €/m² : loyer moyen d'un appartement dans le parc privé

Sources : Adéquation, Perval, Afut/ADIL



Afut Sud-Alsace
33 avenue de Colmar
68200 MULHOUSE
www.afut-sudalsace.org

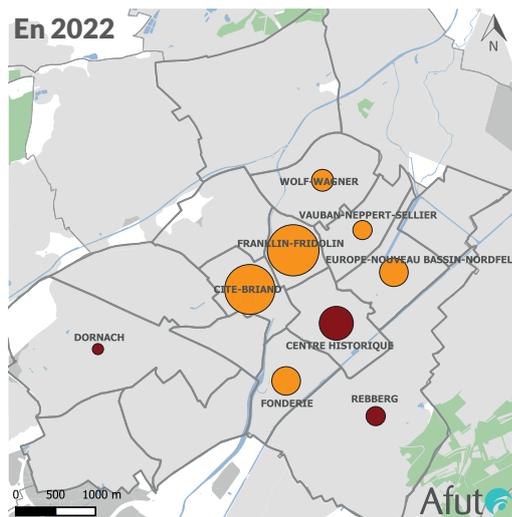
Direction de la publication
Viviane BEGOC, directrice de l'Agence

Conception et rédaction
Jennifer KEITH

Photographies et illustrations
Afut Sud-Alsace, Freepik

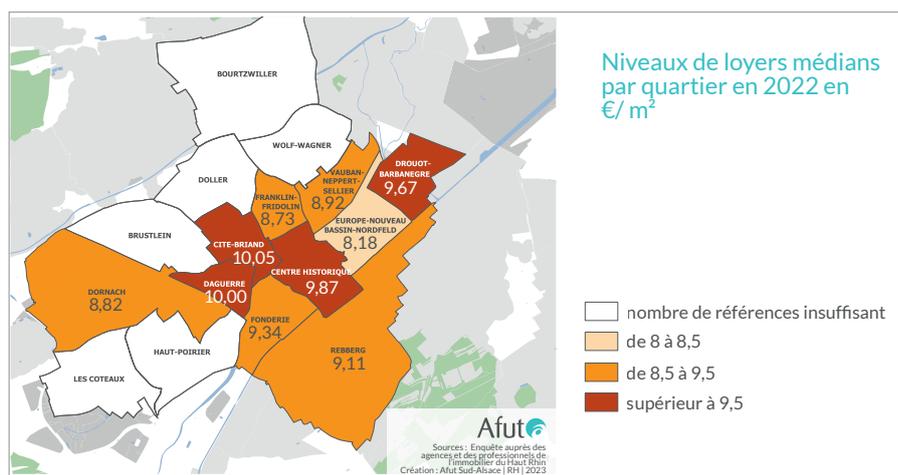
Graphisme et mise en page
Anne LICHTLÉ Afut Sud-Alsace

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



Une ville centre qui reste accessible à la location

Les niveaux des loyers ont poursuivi leur hausse en 2022. En 10 ans, le loyer moyen a augmenté de 15% à Mulhouse. Alors que les studios ont connu une variation de +2,75%, Mulhouse est une des villes françaises dont le loyer des grands appartements a le plus fortement augmenté en un an avec une hausse de 7,7 % selon l'Observatoire des loyers du parc privé réalisé par Clameur. Le centre historique reste l'un des quartiers les plus chers de la ville.



Comparatifs locaux et nationaux

	prix de vente moyen d'un logement neuf	part des logements neufs vendus à des investisseurs	prix de vente moyen d'un appartement dans le parc ancien	loyers médians pour un appartement
Mulhouse	3300 €/m ²	38%	1620 €/m ²	9,1 €/m ²
m2A	3480 €/m ²	35%		9,4 €/m ²
Haut Rhin	3700 €/m ²		1822 €/m ²	10 €/m ²
France	4930 €/m ²		3640 €/m ²	9,40 €/m ²

Source : PERVAL & enquête loyers ANRU/ANRUH 2022

Source : Capital, Observatoire de l'immobilier

Source : scdfo.com - chiffre pour 2023

Source : estimations de l'ANIL - base des annonces publiées sur le boncoin et seloger 2023