



Les coulisses du marché immobilier de l'agglomération mulhousienne

Commercialisation des logements neufs, logements vacants de longue durée, analyse des loyers de marché et migrations résidentielles

Klervi ANTHOINE
Jennifer KEITH

3 juillet 2026

SYNTHÈSE DE 5 PUBLICATIONS QUI S'INSCRIVENT DANS LES TRAVAUX DU PLH

LE LOGEMENT LOCATIF INTERMEDIAIRE (LLI)

Définition, état des lieux de la production et enjeux dans la région mulhousienne



JUIN 2026

Agglomération mulhousienne : le marché locatif privé en 2025



MAI 2026

LA VACANCE DE LONGUE DURÉE

Analyse de ses caractéristiques dans l'agglomération mulhousienne et zoom dans les quartiers de Mulhouse



JUIN 2026

Afutu
agence de l'habitat
urbaine et territoriale
SUD-ALSACE

AGGLOMERATION MULHOUSIENNE : OBSERVATOIRE DU LOGEMENT NEUF

EDITION N°7 - MAI 2026



DÉMÉNAGEMENT/ EMMÉNAGEMENT DES HABITANTS DE LA RÉGION MULHOUSIENNE

Données clés et analyse



JUIN 2026

Vacance immobilière dans le parc de logements privés
Focus réalisé dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de m2A

Afutu
agence de l'habitat
urbaine et territoriale
SUD-ALSACE

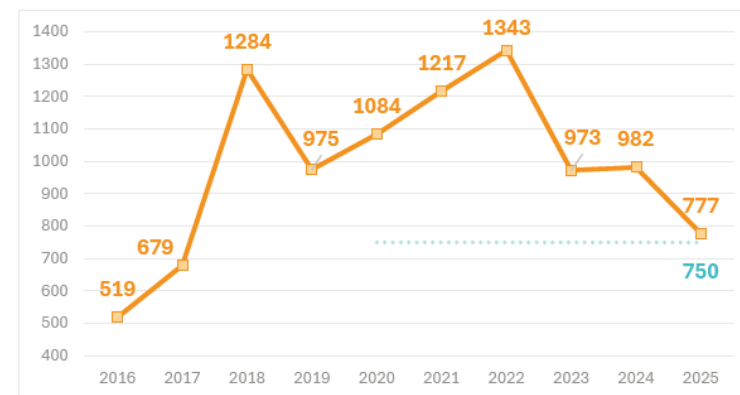
Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2028-2033 de m2A est en cours d'élaboration (Diagnostic & enjeux)

UN CONTEXTE IMMOBILIER GLOBALEMENT DIFFICILE

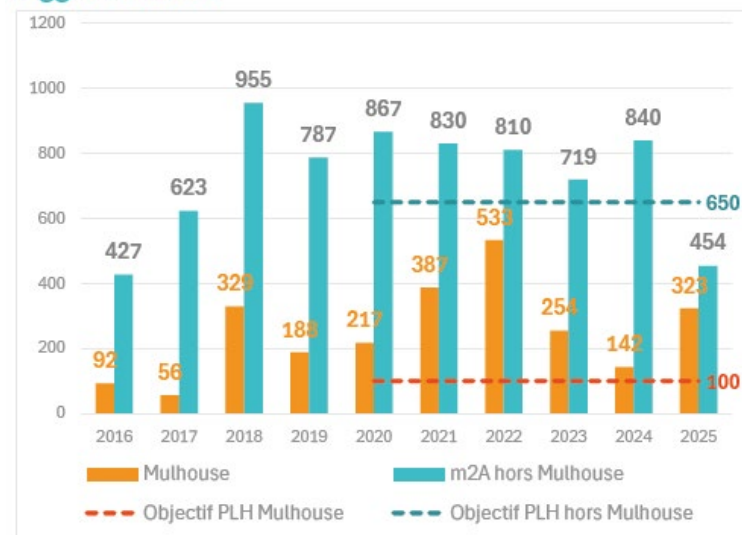
Ralentissement de la production de logements neufs dans l'agglomération mais Mulhouse s'en sort mieux

- Nouvelle baisse de la production de logements neufs dans la périphérie mulhousienne
- En 2025, l'agglomération est en dessous des objectifs du PLH : la baisse de la construction neuve impacte plus durement la périphérie mulhousienne
- La ville centre s'en sort mieux
- Au niveau national, une situation également sous tension : baisse de la construction de logements neufs et des autorisations (notamment sur le secteur de la maison individuelle en diffus)

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



Nombre de logements commencés par secteur dans l'agglomération



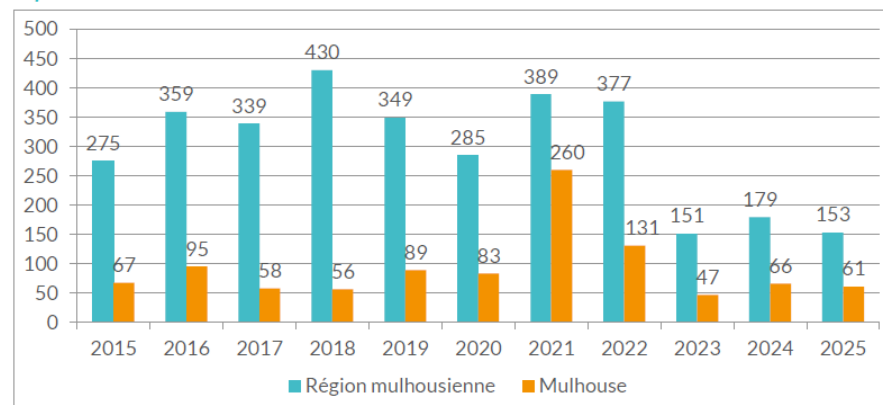
Source : SITADEL, DREAL

UN CONTEXTE IMMOBILIER MOROSE

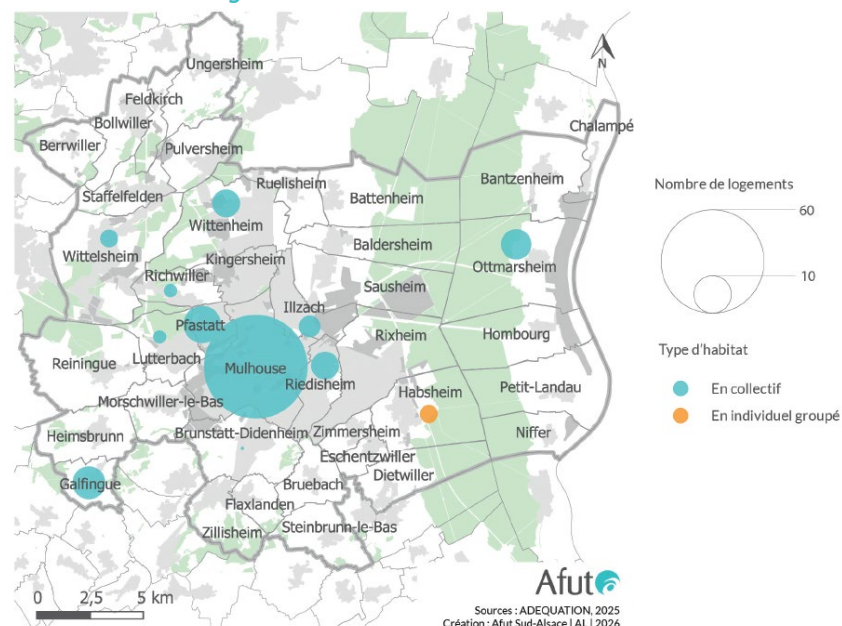
Forte diminution du volume de ventes à Mulhouse comme dans le reste de l'agglomération

- Niveau des ventes en net recul depuis 3 ans
- Niveau de vente le plus bas depuis 2015 dans la périphérie mulhousienne
- 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.

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



Localisation des logements vendus en 2025

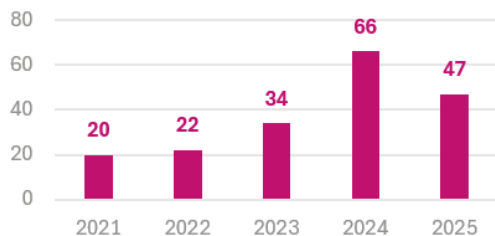


UN CONTEXTE IMMOBILIER MOROSE

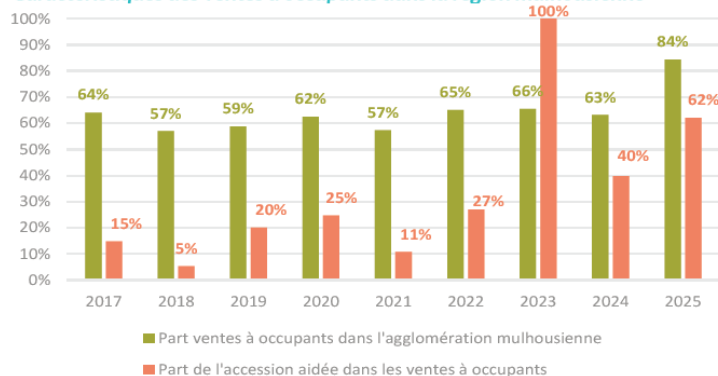
L'accession aidée progresse

- PSLA en hausse continue

Evolution des logements financés en PLSA



Caractéristiques des ventes à occupants dans la région mulhousienne

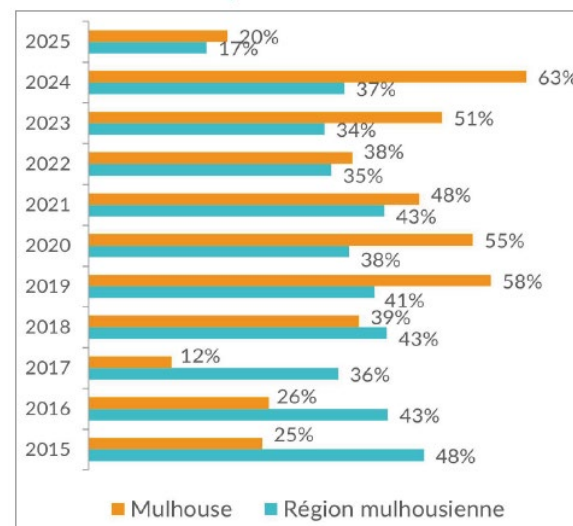


Source : ADEQUATION, 2025

Chute drastique de l'investissement locatif

- Fin du dispositif PINEL
- En attente d'un nouveau dispositif Jeanbrun
- Première fois depuis 10 ans que l'investissement est aussi bas: l'immobilier, un placement encore intéressant ?

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



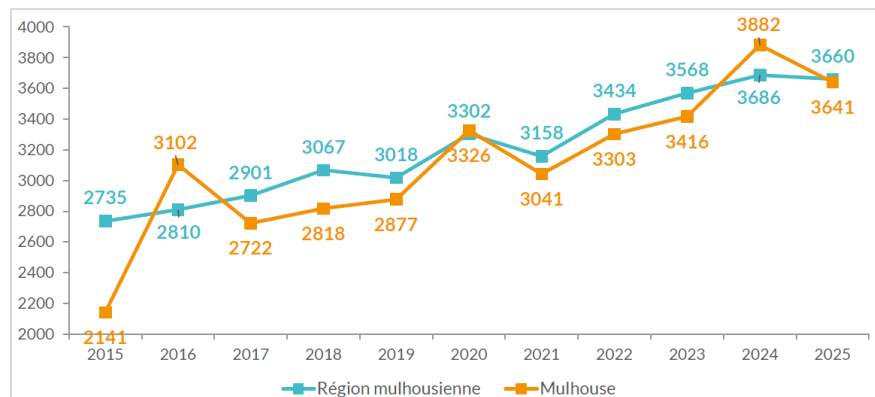
Source : ADEQUATION, 2025

UN CONTEXTE IMMOBILIER MOROSE

Des prix à l'achat qui continuent d'augmenter

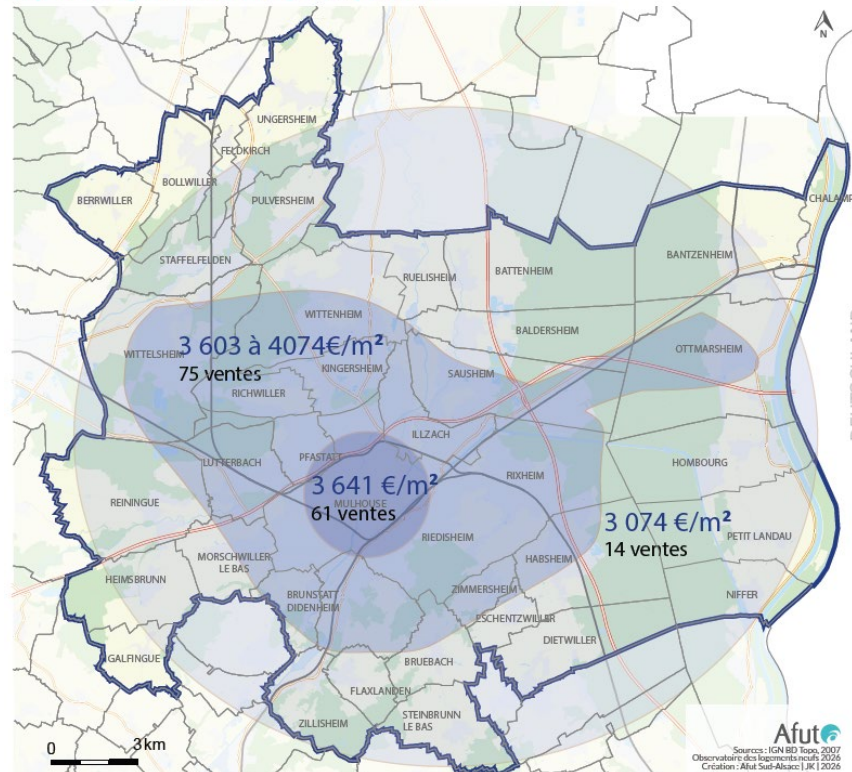
- Contexte géopolitique
- Cout de construction (matériaux, main d'oeuvre)
- Normes énergétiques
- Baisse de l'offre (baisse des permis, opérations annulées...)
- Différence de prix entre Mulhouse et sa périphérie très réduit

Evolution du prix des logements neufs



Source : Observatoire du logement neuf, ADEQUATION AFUT SUD ALSACE

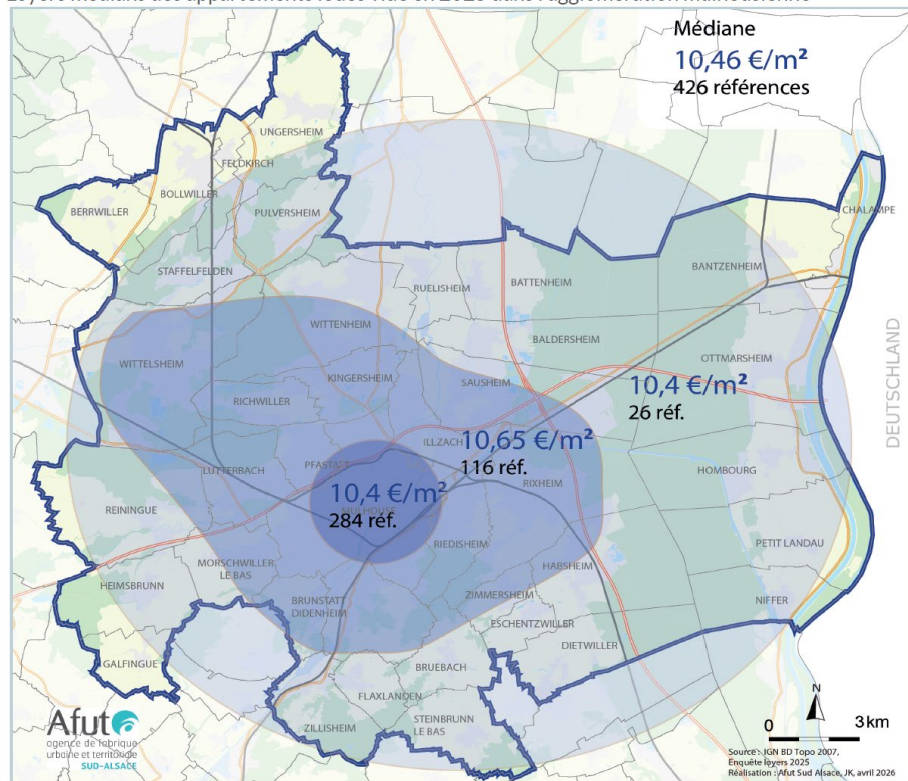
Le prix des logements neufs de plus en plus élevé



UN CONTEXTE IMMOBILIER MOROSE

Des prix à la location qui continuent d'augmenter

Loyers médians des appartements loués vide en 2025 dans l'agglomération mulhousienne

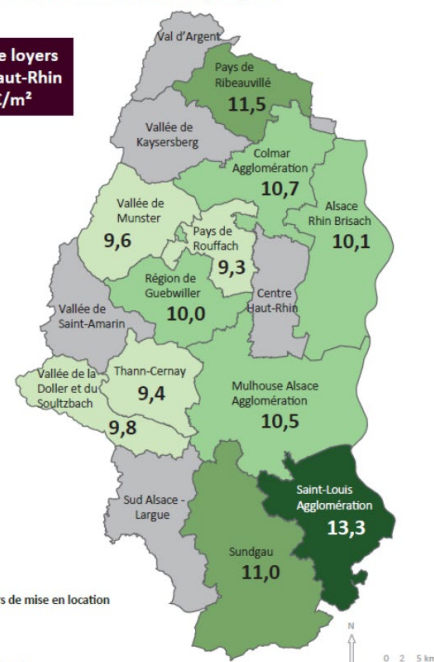


Loyers médians de mise en location pour les appartements loués vides (En €/m²)

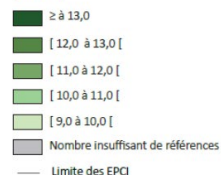
APPARTEMENTS (Logements vides)

Loyers médians de mise en location dans le parc privé

Niveau de loyers pour le Haut-Rhin 11,0 €/m²



Niveaux de loyers de mise en location (en €/m²)



T1 : 15,2 €/m²
T2 : 12,0 €/m²
T3 : 10,4 €/m²
T4 : 9,2 €/m²
T5 et + : 9,5 €/m²

Date : 15 avril 2026
Source : ADIL / ODH 68
Source cartographique : Artique

adil

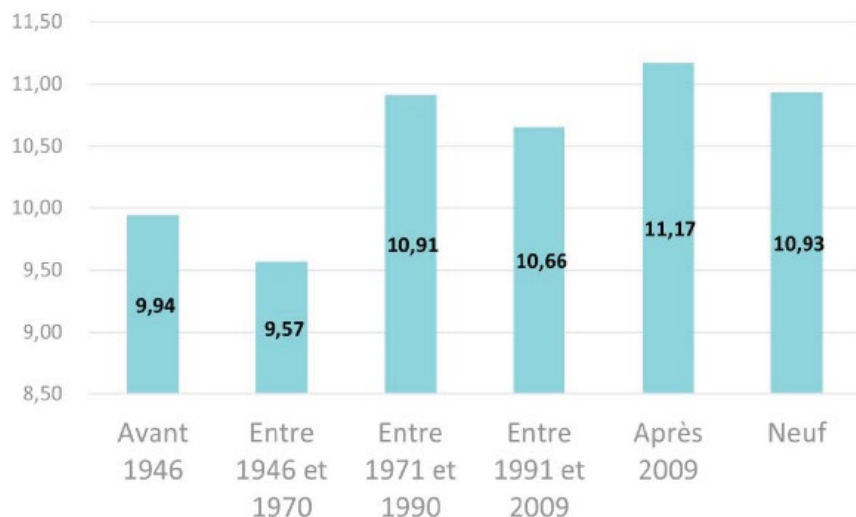
- Les niveaux de loyers à la hausse, notamment à Mulhouse, pour tendre vers une homogénéisation territoriale
- L'arrivée d'une offre très qualitative en meublés en raison du report de la location saisonnière vers la location classique

UN CONTEXTE IMMOBILIER MOROSE

Les logements neufs et les petits logements plus chers à la location

- Les logements neufs (plus performants, mieux équipés) environ 10 % plus chers
- 70% des biens loués dans m2A ont une étiquette énergétique D ou E

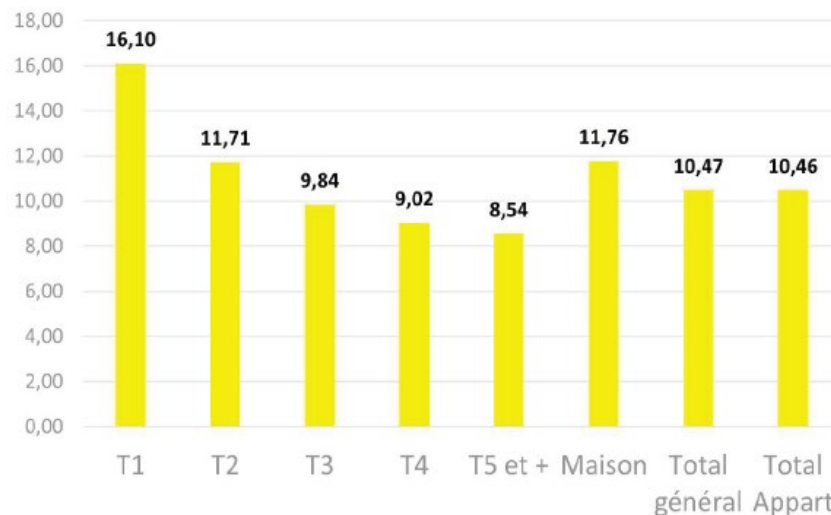
Niveau de loyers des logements loués vides par époque de construction en 2025 (en €/m²)



Etat du marché de la location

- 29% du parc résidentiel de m2A est occupé par des locataires du parc privé
- Un marché locatif détendu mais dynamique
- Une rotation qui diminue dans le parc en raison notamment de la baisse de la primo accession (durcissement des conditions d'emprunt, hausse des prix)

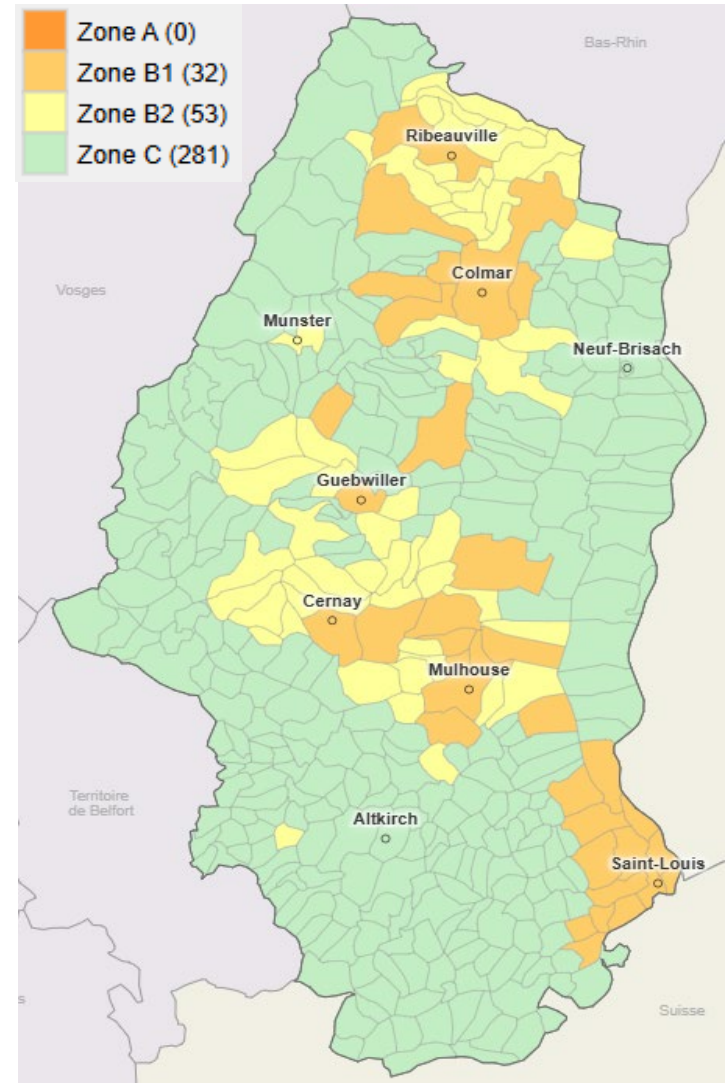
Niveau de loyers des logements loués vides par époque de construction en 2025 (en €/m²)



Le LLI, c'est quoi ?

- Dispositif créé en 2014
- **Objectif :** proposer des logements neufs à loyers modérés pour les personnes ayant des revenus modestes
- **Périmètre :** les zones tendues
- **Avantages :** crédit d'impôt sur la taxe foncière et TVA réduite à 10 %
- **Contreparties :**
 - plafonnement des loyers (identique à l'ex-dispositif PINEL/ différent en fonction du zonage)
 - Clause de mixité : le programme de LLI doit être inséré dans un ensemble immobilier comptant a minima 25% de LLS
- **Opérateurs :**
 - Partenaires institutionnels (CDC Habitat et Action logement)
 - Bailleurs sociaux (mais le LLI n'est pas du logement social et dans la limite de 10% du patrimoine conventionné)
 - Ouvert à aux investisseurs privés particuliers via une personne morale (SCI, SARL ...) depuis 2024
- **Procédure :** une déclaration simplifiée les zones tendues

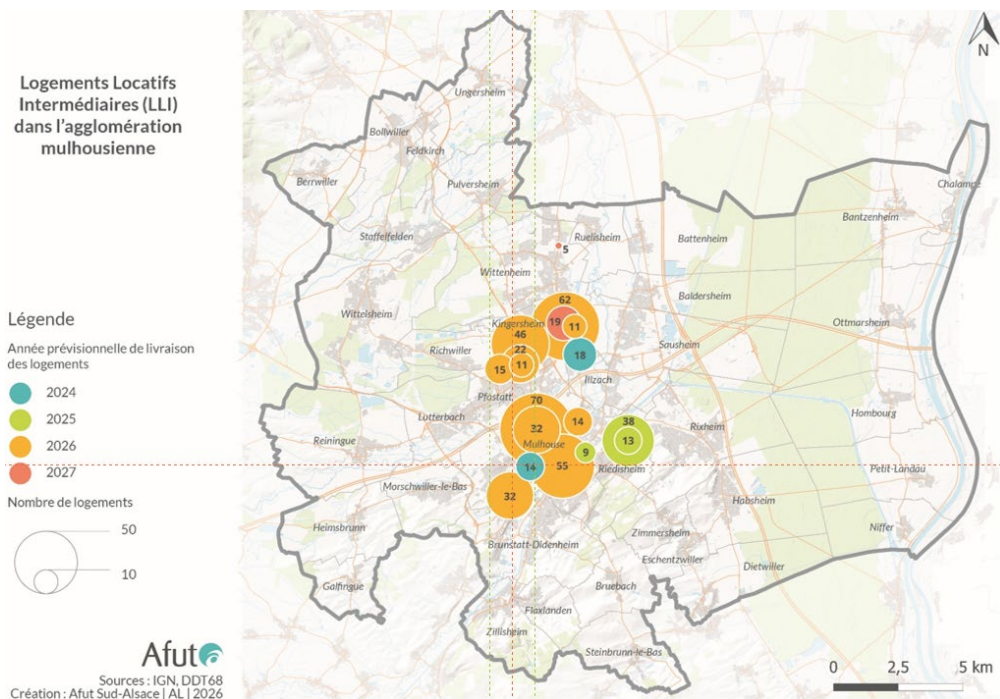
Le zonage A, B, C dans le Haut Rhin



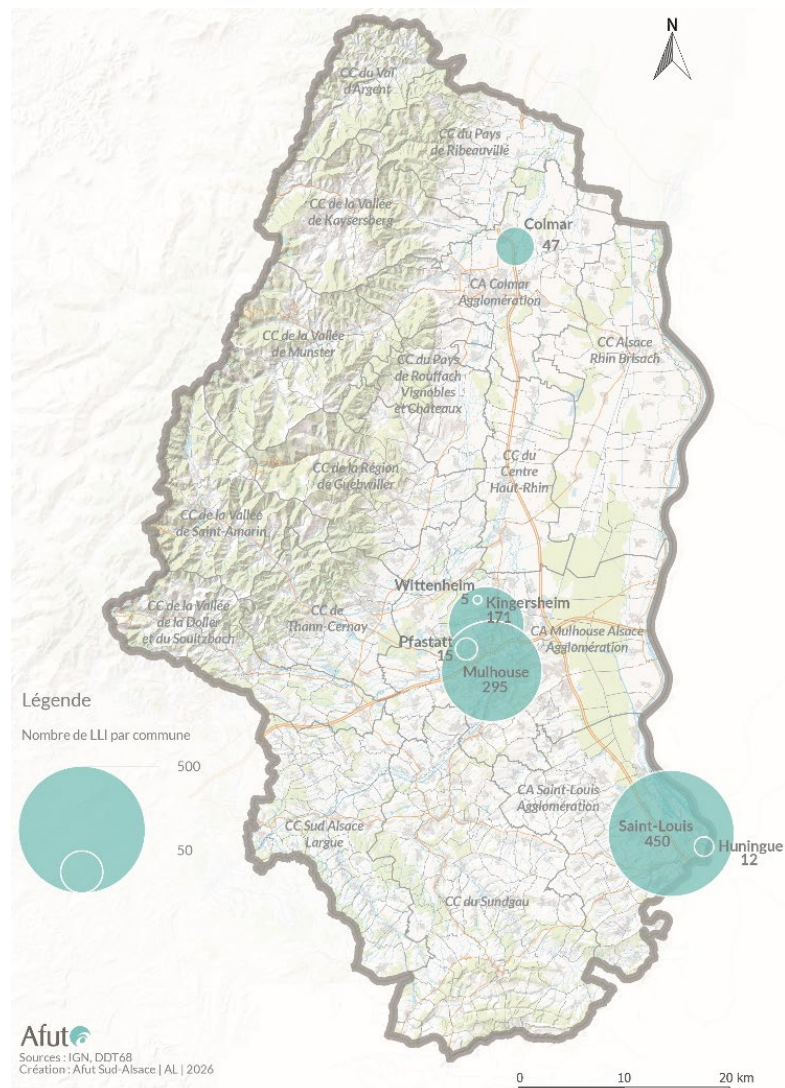
Source : Adil68

Le LLI s'est développé dans 7 communes haut rhinoises dont 4 de l'agglomération mulhousienne

- Un produit assez récent dans l'agglomération mulhousienne
- Un levier pour équilibrer des opérations mixtes dans un contexte immobilier difficile (Plan de soutien d'Action Logement « 30 000 logements pour l'emploi »)



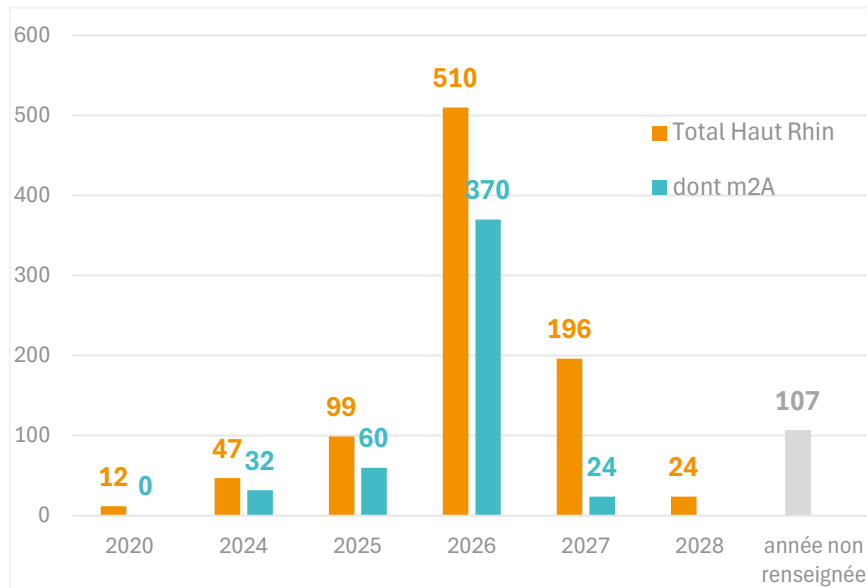
Stock de logements locatifs intermédiaires dans le Haut Rhin



Le LLI à l'avenir

- Pas encore assez de recul sur l'adéquation offre/demande, les opérations étant très récentes ou juste programmées
- Fonction de la production locative sociale
- Fonction du dispositif mise en œuvre dans le cas de « relance logement »
- Enjeu d'observation, d'anticipation les ventes, de prise en compte dans les politiques locales de l'habitat
- Veiller à la complémentarité des offres (PSLA, BRS, PLI....)

Production de LLI dans le Haut Rhin : année de livraison prévisionnelle des logements



Rue George Sand, Mulhouse. L'opération est en lisière du quartier des Coteaux. Programme de 32 logements intermédiaires, dont :

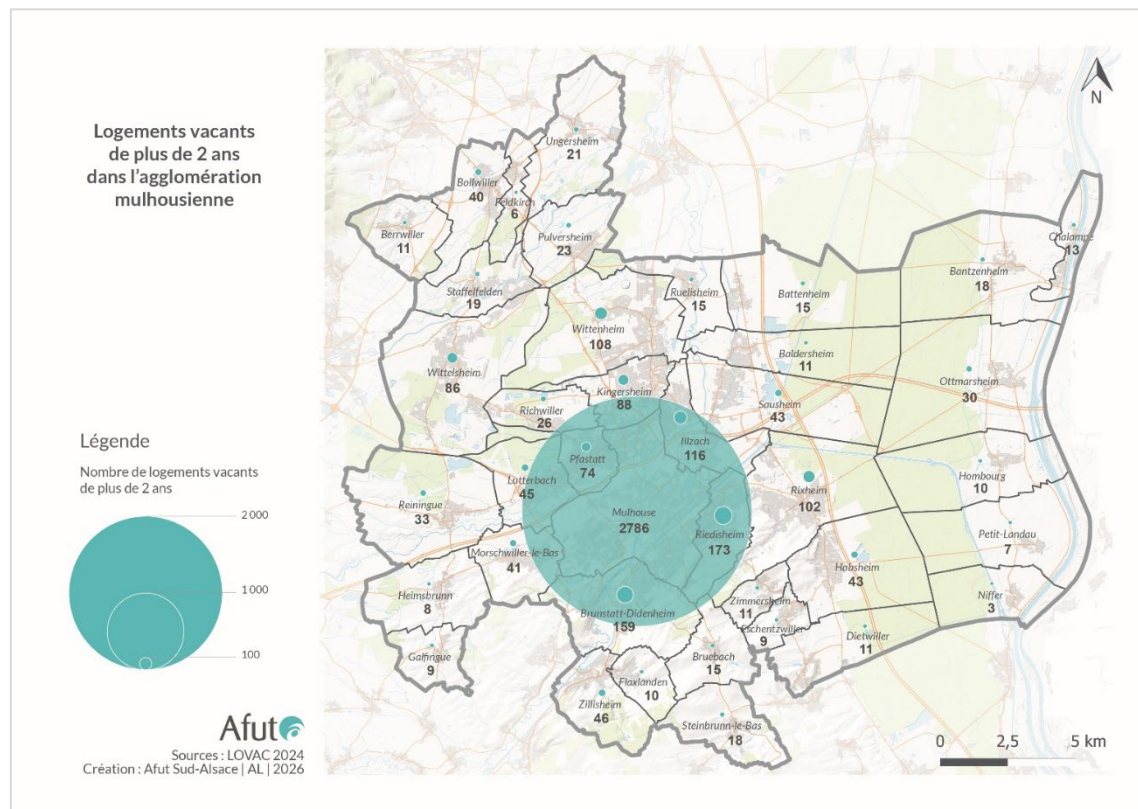
- 9 T2, environ 46 m² pour un loyer net de 438€
- 21 T3, environ 61m² pour un niveau de loyer à 602€
- 2 T4, environ 76m² pour un niveau de loyer à 727€

« A Saint Louis et Mulhouse, la production de LLI a été intensive. Aujourd'hui, il faut d'abord prendre du recul sur ce qui a été fait et observer comment le marché a absorbé ces nouveaux produits ».

LOGEMENTS VACANTS DE LONGUE DURÉE : COMMENT (RE)MOBILISER CE VIVIER?

La vacance de longue durée en chiffres :

- Mulhouse concentre 65% du parc de logements vacants de plus de 2 ans de m2A
- La diminution de la vacance de longue durée entre 2020 et 2024, touche un peu moins de la moitié des communes de l'agglomération mulhousienne
- Plusieurs facteurs explicatifs (économiques, juridiques, sociaux/démographiques, dynamiques territoriales...)

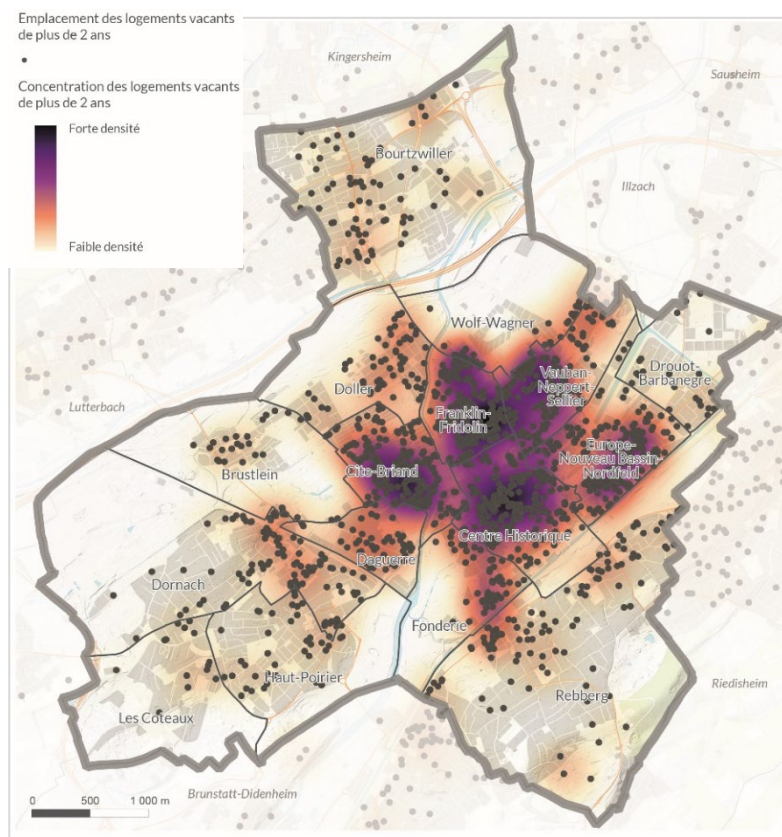


CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS VACANTS DANS L'AGGLOMÉRATION

Des caractéristiques similaires entre la ville-centre et l'agglomération hors Mulhouse

- Un parc de logements en collectif plus touché dans l'agglomération (la quasi-totalité pour Mulhouse : 95%) mais plus de maisons individuelles dans les communes périphériques
- Les logements de 3 pièces sont les plus concernés dans l'ensemble de l'agglomération
- La vacance longue touche en grande partie des logements construits avant guerre, et des logements construits avant les premières réglementations thermiques (quartiers des Coteaux/Haut Poirier/ Drouot Barbanègre)
- Des logements ordinaires de **qualité moyenne à Mulhouse** ; des logements **assez confortables pour le reste de l'agglomération**
- Les propriétaires du parc vacant sont plutôt âgés (40 à 50% des détenteurs sont retraités)
- Les SCI et les personnes physiques sont les principaux propriétaires

Logements vacants de plus de 2 ans dans les quartiers mulhousiens



LEVIERS ET PISTES D'ACTION POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE LONGUE



Les leviers fiscaux : la taxation

- la **taxe sur les logements vacants (TLV)** dans les zones tendues ;
- la **taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)** décidée par les communes.

→ *Quelques communes de m2A ont mis en œuvre un dispositif de taxation qui s'est révélé au final peu impactant. La taxation seule a un effet très limité*



La sécurisation des propriétaires

Mise en place de garanties publiques avec l'intermédiation locative via :

- **La location / sous-location via une association**
- **Le mandat de gestion sociale**

→ *Le parc en IML s'est développé dans m2A et notamment à Mulhouse avec la mobilisation des agences immobilières à vocation sociale IMEOS et APPUILOGE*



Les aides à la rénovation et à la remise en état

- Les programmes de l'ANAH
- les aides locales des collectivités
- Les subventions énergétiques
- Les prêts à taux réduit

→ *m2A a mis en œuvre le programme « Habiter Mieux » de l'agence nationale de l'habitat (ANAH) sur la période 2018-2022. Un nouveau PIG est en cours actuellement*



Les dispositifs et stratégies territoriales de revitalisation

Il s'agit des opérations de revitalisation des centre-ville, l'amélioration des mobilités, la rénovation de l'espace public...

→ *Mulhouse a mis en œuvre plusieurs OPAH et PIG.*

LEVIERS ET PISTES D'ACTION POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE LONGUE



Les dispositifs d'observation

Les observatoires locaux de l'habitat sont essentiels pour identifier les poches de vacance

→ La ville de Mulhouse a lancé en 2022, une étude pré-opérationnelle "logements vacants" sur deux secteurs de la ville : le centre-ville et Briand/Franklin.



Les leviers juridiques sur les copropriétés dégradées

Une part croissante de la vacance est concentrée dans des copropriétés fragiles.

→ Le Plan initiative copropriétés a été mis en œuvre dans le quartier des Coteaux à Mulhouse.
→ D'autre part, l'ADIL accompagne depuis 2018 plus de 100 copropriétés dans les projets de rénovation énergétique avec un rôle de «facilitateur»(éligibilité aux aides, sensibilisation des copropriétaires, sécurisation du projet...)

Ce qui fonctionne le mieux en pratique

→ Les meilleurs résultats pour lutter contre la vacance de longue durée viennent d'approches « à façon » et territorialisées ainsi que de la combinaison de différents dispositifs.

Deux enseignements importants

1. Les politiques efficaces sont très territorialisées

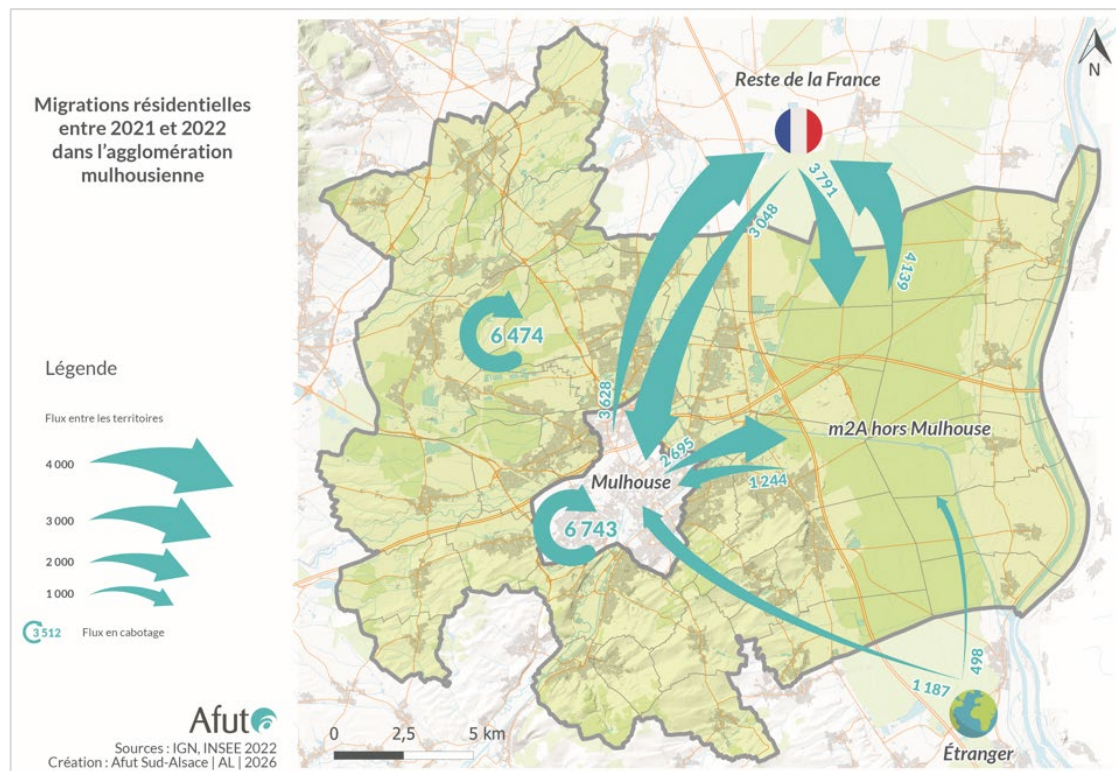
Les solutions ne sont pas les mêmes dans une métropole tendue, dans une ville moyenne, dans un centre-bourg rural, dans un marché en décroissance.

2. Les meilleurs résultats viennent des approches "artisanales"

Les collectivités les plus performantes font souvent :

- du repérage immeuble par immeuble
- du contact direct avec les propriétaires
- de l'ingénierie humaine
- du montage financier personnalisé.

La vacance longue durée se traite rarement uniquement par une taxe ou une aide standardisée.



Des migrations résidentielles contrastées

- Davantage d'arrivées que de départs dans l'agglomération mulhousienne
- Davantage de départs que d'arrivées à Mulhouse
- Une majorité d'arrivants venant du reste de la France dans l'agglomération
- Mulhouse a un nombre plus important d'arrivées en provenance de l'étranger
- Les habitants qui quittent l'agglomération s'installent ailleurs en France
- Un cabotage important sur l'agglomération mulhousienne

MULHOUSE

5 480 entrants
6 323 sortants
Soit un solde négatif de
-843

AGGLOMÉRATION HORS MULHOUSE

6 985 entrants
5 383 sortants
Soit un solde positif de
+1 602

LE PROFIL DES ENTRANTS ET DES SORTANTS EN RÉSUMÉ DANS L'AGGLOMÉRATION



Age



- Dans l'agglomération mulhousienne, une majorité de 20-44 ans (56%)
- Plus de 20-29 ans à Mulhouse (jeunes actifs, étudiants)
- Une mobilité résidentielle qui diminue avec l'âge

- Dans l'agglomération mulhousienne, une majorité de 20-44 ans (56%)
- Plus de 20-29 ans à Mulhouse (jeunes actifs, étudiants)
- Une mobilité résidentielle qui diminue avec l'âge

Ménages



- L'agglomération hors Mulhouse attire des ménages familiaux
- Une majorité de personnes seules venant s'installer à Mulhouse

- L'agglomération hors Mulhouse perd davantage de petits ménages (personnes seules et couples sans enfants)
- Une majorité de personnes seules quittant Mulhouse

LE PROFIL DES ENTRANTS ET DES SORTANTS EN RÉSUMÉ DANS L'AGGLOMÉRATION



Type d'activité



- Dans l'agglomération hors Mulhouse : plus d'actifs occupés (70%)
- Plus de chômeurs et d'étudiants vers Mulhouse
- Plus de CDI dans l'agglomération hors Mulhouse

Logement



- Les migrations résidentielles autour de l'agglomération restent dominées par le locatif et les logements collectifs
- Un profil plus propriétaire et pavillonnaire vers l'agglomération hors Mulhouse
- Un profil plus locatif et collectif vers Mulhouse



- Dans l'agglomération hors Mulhouse : plus d'actifs occupés (70%)
- Plus de cadres qui sortent de l'agglomération hors Mulhouse qui n'en rentrent
- Plus de CDI dans l'agglomération hors Mulhouse

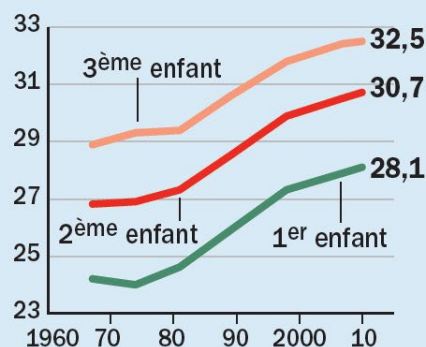
- Les migrations résidentielles autour de l'agglomération restent dominées par le locatif et les logements collectifs
- Un profil plus propriétaire et pavillonnaire vers l'agglomération hors Mulhouse
- Un profil plus locatif et collectif vers Mulhouse

Quand les lotissements n'accueillent plus forcément (que) les familles ...

- Recul de la vie en couple
- Age moyen des mères à l'accouchement en hausse continue depuis les années 1980 (26 ans et demi, en 1980, 31 ans aujourd'hui)
- Baisse du nombre d'enfants
- Accélération du vieillissement de la population

Un premier enfant à 28 ans

Âge moyen à l'accouchement



Selon les régions

Âge moyen au premier enfant...

■ Supérieur ou égal à la moyenne nationale (28,1 ans)

inférieur à la moyenne :

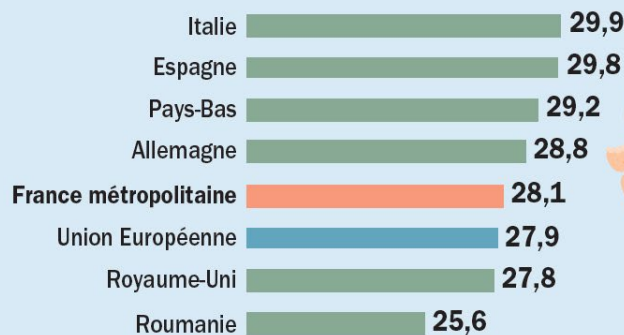
■ entre 27,8 et 28 ans

■ entre 27,5 et 27,7 ans

■ entre 27 et 27,6 ans



Âge moyen au premier enfant



Source : Insee

Analyse du peuplement du lotissement « L'Orée du bois» à Staffelfelden



24 maisons



Rue du Krebsbach

rue des saules + rue des aulnes



68 habitants

Soit une taille moyenne des ménages de **2,83**

Composition familiale des acquéreurs



3 ménages (dont 2 de plus de 50 ans)
Soit 13%



7 ménages (dont 2 de plus de 65 ans)
Soit 29%



13 ménages
Soit 54%



1 ménage
Soit 4%

Age moyen du chef de famille : 42 ans

Age moyen du conjoint : 37 ans



23 enfants

Soit 1/3 des habitants des maisons

4 enfants de moins de 3 ans

Soit 17% des enfants

3 enfants de 3 à 6 ans

Soit 13% des enfants

9 enfants de 7 à 10 ans

Soit 39% des enfants

3 enfants de 11 à 15 ans

Soit 13% des enfants

4 enfants de plus de 15 ans

Soit 17% des enfants

PROCHAINS ÉVÈNEMENTS DE L'AFUT SUD ALSACE

LES MATINALES
 Débat sur un sujet prospectif

L'AVANT-MIDI
 Restitution de missions de l'Agence

Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)
 8 Rue du 17 Novembre, 68100 Mulhouse
8h00 - 9h00

Maison de la Région Grand Est (RGE)
 4 avenue du Général Leclerc à Mulhouse
11h00 - 12h00

Densifier différemment
 Surélévation des bâtiments, mixité des usages...
 Jeudi 30 avril

Dans les coulisses des marchés de l'habitat de la Région Mulhousienne
 Offres de logements, loyers, parcours résidentiels, défis...
 Vendredi 3 juillet

Le virage démographique
 Transitions familiales, populations...
 Jeudi 24 septembre

Aménager nos territoires : la force des outils de planification
 Vendredi 20 novembre

One Health
 Une seule santé pour les êtres vivants et les écosystèmes
 Jeudi 3 décembre

Les événements sont suivis d'une collation.

A noter : l'entrée aux événements est gratuite. Elle nécessite une inscription préalable.
 Les titres sont susceptibles d'être légèrement modifiés.

LES MATINALES
 de l'Afut Sud-Alsace

L'Afut Sud-Alsace vous invite à une séance-débat

Le jeudi
24 septembre 2026

De 8h00 à 9h00

À la CCI
 Chambre de Commerce
 et d'Industrie
 8 rue du 17 novembre
 68100 MULHOUSE

Un enfant vraiment ?
 Repenser la famille, repenser
 l'avenir de nos territoires

Programme de la rencontre :

7h50 ■ Accueil autour d'un café et de viennoiseries

8h00 ■ Evolutions et projections démographiques dans le Sud Alsace :
 Quels enjeux territoriaux ?
Par Jennifer KEITH, Chargée d'études principale à l'Afut Sud-Alsace

8h20 ■ Famille, désir d'enfant, fécondité : une révolution silencieuse et des
 impacts majeurs
*Par Didier BRETON, Chercheur associé à l'Institut national d'études démographiques
 (Ined) et directeur de l'Institut de démographie de l'université de Strasbourg*

8h40 ■ Échanges

9h00 ■ Fin de la conférence et suite de la collation

Merci de confirmer votre présence grâce au formulaire
 d'inscription disponible sur notre site internet : afut-sudalsace.org

MERCI POUR VOTRE ATTENTION



Source Freepik