

# OBSERVATOIRE DU LOGEMENT NEUF DE LA RÉGION MULHOUSIENNE

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 régulières (tous les 3 mois). Les données permettent une segmentation fine des marchés par typologies, régimes de TVA, aides fiscales, financements... L'Afut Sud-Alsace est chargée d'établir une synthèse didactique et pédagogique des résultats issus de cet observatoire. Le but est d'aider les acteurs des collectivités locales à mieux comprendre leurs marchés et établir des stratégies adéquates.



Source : Afut sud Alsace, 2025

## A l'échelle nationale, une crise du logement neuf

Au 2e trimestre 2024, les ventes totales de logements neufs sont en chute de 8,3 % par rapport à la même époque en 2023 et les mises en ventes s'effondrent...

Dans son communiqué de presse du 13 février 2025, la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) dépeint la **situation compliqué du marché immobilier: l'année 2024 a été catastrophique pour l'immobilier neuf**. En cause, la diminution des autorisations de constructions, de l'ordre de 12,3% au niveau national. **La faiblesse des investissements, la diminution du nombre de promoteurs disposant des ressources nécessaires pour lancer de nouveaux projets** et des décisions municipales freinant la construction à l'approche des élections municipales, peuvent expliquer cette évolution.

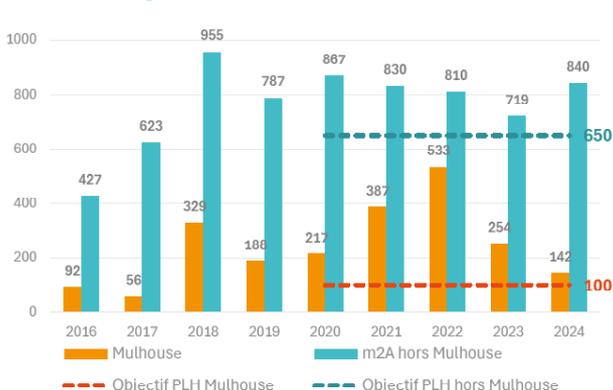
En conséquences, **les mises en vente ont également dégingolés**. Les ventes ont continué de chuter, bien qu'un léger rebond ait été observé en fin d'année dans les ventes au détail, en direction des particuliers, porté par des conditions de financement plus favorables pour les propriétaires occupants, primo-accédants notamment.

Les ventes aux investisseurs institutionnels ont reculé de 9,7 %, tandis que celles des investisseurs privés, malgré la fin du Pinel, ont chuté de 11,7 %. Un désengagement massif qui ne fait qu'aggraver la crise du secteur.

## La construction neuve diminue fortement à Mulhouse, mais reste dans les objectifs fixés par le PLH

Avec 982 logements neufs construits en 2024, la région mulhousienne subit une baisse du volume de logements neufs produits en 2 ans tout en restant dans les objectifs fixés au PLH. Néanmoins, cette régression vient briser la croissance observée depuis 2019. **Entre 2022 et 2024, la baisse du nombre de constructions neuves est de 27% dans l'ensemble de l'agglomération, 73% à Mulhouse**. Hors Mulhouse le nombre de constructions neuves a augmenté de 4% sur la période.

Nombre de logements commencés entre 2017 et 2024



Source : SITADEL, DREAL

# TPOLOGIE ET VOLUMES DE VENTES

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

Après un record presque historique de ventes en 2021, le niveau des ventes dans la ville centre est en net recul depuis 2 ans. Le nombre de ventes nettes a légèrement augmenté depuis 2023 mais reste dans

un niveau bas. Mulhouse concentrait 67% des logements vendus dans l'agglomération en 2021. En 2024, seules 37% des ventes sont réalisées dans la ville centre. Par ailleurs, dans l'agglomération

mulhousienne hors Mulhouse, le nombre de logements neufs vendus diminue encore lui aussi.

### Mais que se passe-t-il dans l'agglomération mulhousienne ?

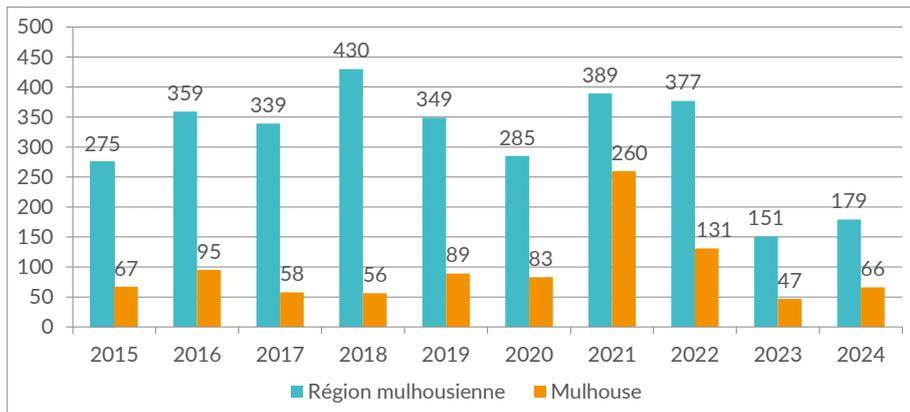
- **Une hausse des taux d'intérêt...**: Amorcée en 2022, l'augmentation des taux des crédits immobiliers se poursuit jusqu'à fin 2023, avec des taux de plus de 4% pour les crédits longs. La décrue s'observe en 2024, mais le niveau reste élevé (en moyenne 3,3% début 2024. Conséquence: moins d'investisseurs et moins d'accédants compte tenu des difficultés d'accès au crédit.
  - **Les difficultés d'accès au crédit immobilier en lien avec la hausse des taux.** Beaucoup d'acheteurs sont affectés par ces conditions de prêt plus restrictives de la part des banques, mais plus particulièrement les primo-accédants.
  - **La hausse des prix des matériaux, donc du coût de construction**
- ... et des niveaux de prix qui continuent d'augmenter à toutes les échelles d'analyse (du coeur d'agglomération jusqu'aux villages).

- **Les difficultés d'accès au crédit immobilier en lien avec la hausse des taux.** Beaucoup d'acheteurs sont affectés par ces conditions de prêt plus restrictives de la part des banques, mais plus particulièrement les primo-accédants.
  - **La hausse des prix des matériaux, donc du coût de construction**
- Depuis 2019, les prix ont grimpé de 30 % à 40 %, des chiffres que les professionnels du secteur attribuent notamment aux répercussions de la guerre en Ukraine. L'acier, le cuivre, le béton ont vu

leurs coûts augmenter de manière significative, impactant le prix final des logements neufs. Ces hausses de coûts se répercutent inévitablement sur les acheteurs potentiels, qui voient leurs budgets se restreindre et l'accession à la propriété devenir plus complexe.

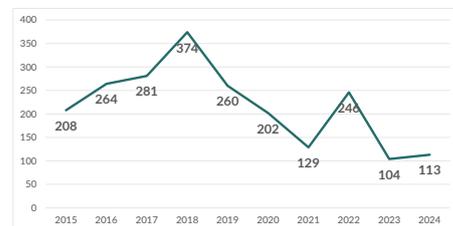
- **L'énergie, un facteur additionnel pour les promoteurs.** Les prix de l'énergie ont aussi connu une augmentation marquée, compliquant davantage la tâche des promoteurs immobiliers. Pour ces derniers, le coût de fonctionnement et de construction s'est envolé, renforçant une situation déjà critique. La hausse des coûts énergétiques s'ajouterait ainsi aux autres obstacles qui freinent le développement de nouveaux projets de construction.

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

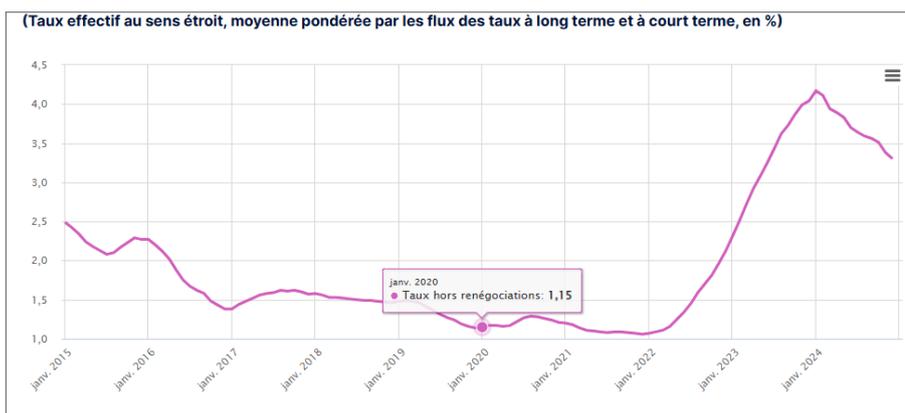


Source : ADEQUATION, 2024

### Évolution du nombre de logements neufs vendus dans l'agglomération hors Mulhouse



Source : ADEQUATION, 2023

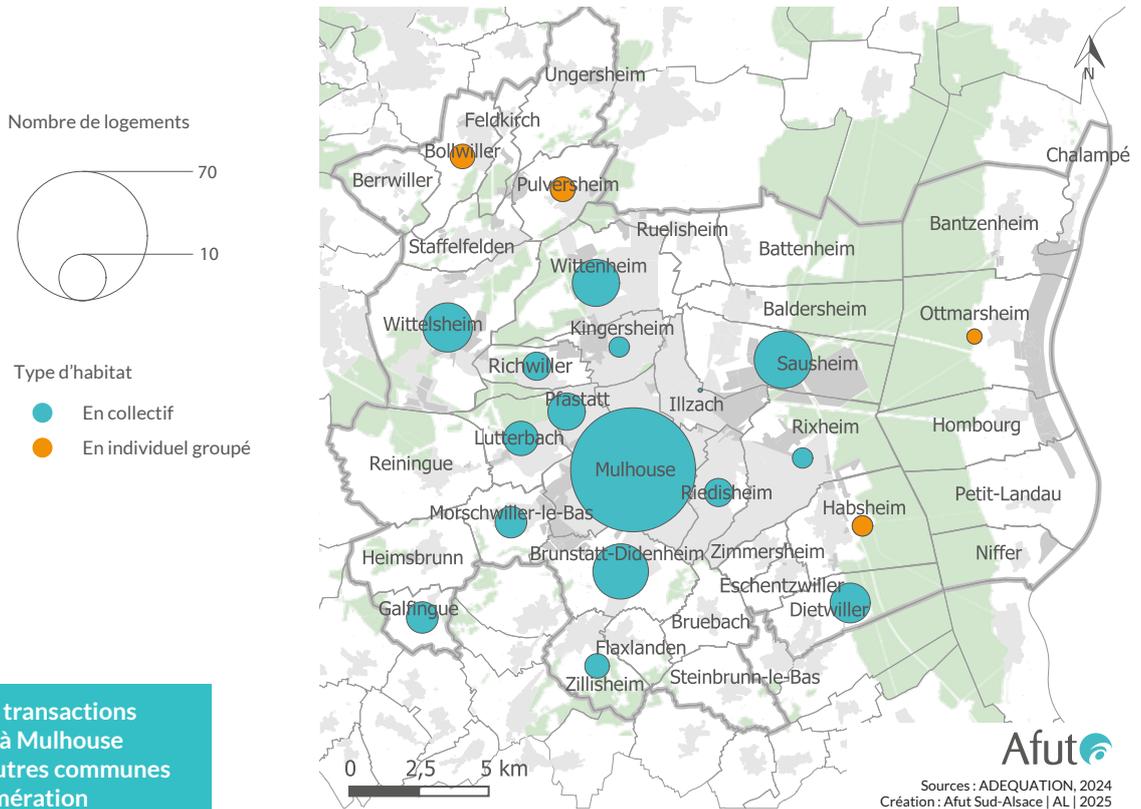


Source : Banque de France, 2025

**179**  
logements neufs vendus en 2024  
dans l'agglomération (en collectif  
+ individuel groupé), dont

**66**  
à Mulhouse

## Nombre de ventes de logements neufs (en collectif + individuel groupé) réalisées en 2024 par commune

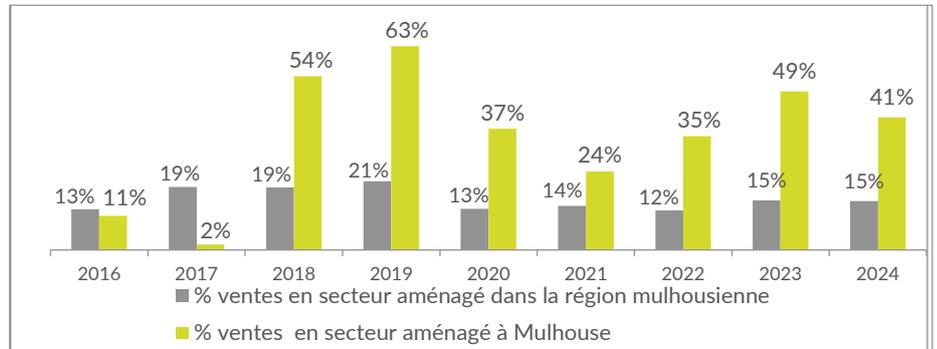


Une baisse des transactions immobilières à Mulhouse comme dans les autres communes de l'agglomération

## Ventes en secteur aménagé : statut quo à Mulhouse, en baisse dans la région mulhousienne

Depuis 2019, la part des logements vendus en secteur aménagé décroît. Elle repart à la hausse avec 49% en 2023 puis diminue à nouveau en 2024 avec 41% des ventes. En considérant l'ensemble de l'agglomération, la part des ventes en secteur aménagé fluctue très légèrement, les grandes opérations d'urbanisme étant plus rares.

Logements neufs vendus en secteur aménagé (en % du total des ventes)

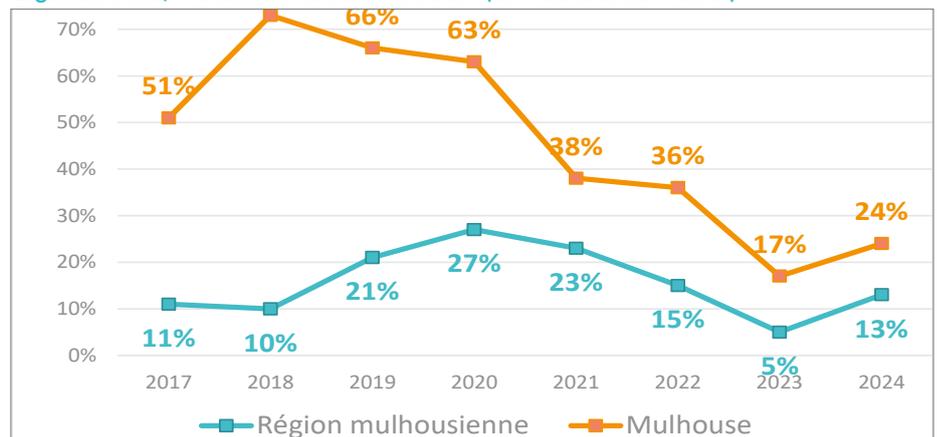


Source : ADEQUATION, 2024

## Ventes en secteur prioritaire: légère hausse en 2024

Depuis 2018, la part des logements vendus en secteur prioritaire de la politique de la ville a diminué de manière continue jusqu'en 2023. Cette part remonte en 2024. Les programmes de renouvellement urbain de Drouot-Jonquilles (Mulhouse-Illzach) et Coteaux à Mulhouse ne sont pas étrangers à cette évolution. Ils permettront de créer une nouvelle offre de logements dans les années à venir. De nouveaux dispositifs d'accès sociale à la propriété, et notamment le bail réel solidaire, pourraient permettre d'y créer de nouvelles formes de logements abordables.

Logements neufs vendus en secteur PRU/ANRU (en % du total des ventes)



Source : ADEQUATION, 2024

**37%**  
des logements  
neufs vendus à des  
investisseurs dans  
l'agglomération

**63%**  
des logements neufs  
vendus à des inves-  
tisseurs à Mulhouse



Programme «Balzan», accession libre, Atik Résidence, Brunstatt-Didenheim



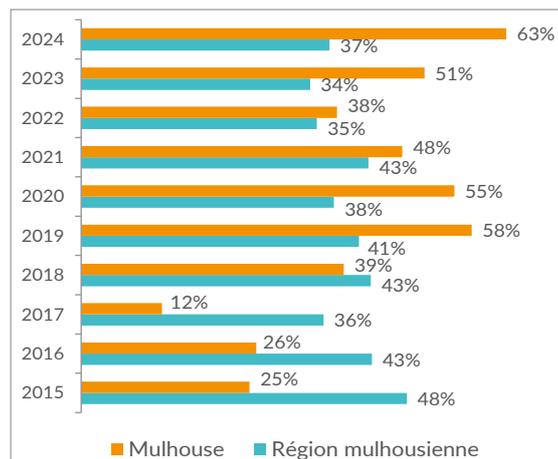
Programme «La parenthèse», accession libre, Batige, Riedisheim

## Défiscalisation : derniers investissements avant la fin du PINEL

La part importante de logements vendus à des investisseurs en 2024, notamment à Mulhouse, s'explique par la fin du dispositif PINEL en décembre 2024, sans dispositif de remplacement. Cette décision marque la fin d'une loi de défiscalisation existante depuis 2014 dont Mulhouse et quelques communes de l'agglomération étaient bénéficiaires.

Le gouvernement préfère désormais se concentrer sur le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) en travaillant avec des investisseurs institutionnels, avec des loyers réglementés inférieurs au prix du marché.

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



Source : ADEQUATION, 2024

Le développement de cette solution devrait faciliter l'accès à des logements dans les zones tendues aux ménages modestes non éligibles au parc social. En mettant l'accent sur les loyers réglementés et en collaborant avec des institutionnels privés, le gouvernement espère mieux répondre aux besoins des ménages aux revenus intermédiaires.

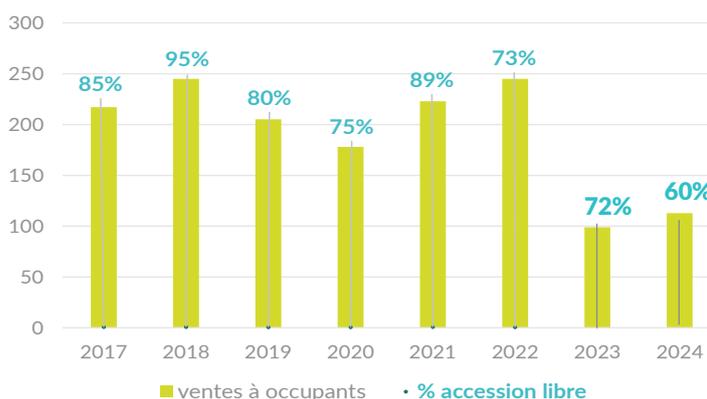
## La vente à occupants est majoritaire dans la région mulhousienne... hors Mulhouse

En 2024, la vente à occupants touche 63% des ventes de logements neufs en collectif ou en individuel groupé dans m2A. A Mulhouse, plus de la majorité des logements neufs ont été vendus à des investisseurs.

## ... et l'accession aidée progresse

Les dispositifs d'accession abordable (promoteurs), d'accession sociale (bailleurs), ou encore le PSLA (promoteurs et bailleurs), ont été plus sollicités en 2024. En 2021, ces dispositifs concernaient moins de 5% des ventes totales à Mulhouse comme dans le reste de l'agglomération. En 2024, l'accession aidée touche 40% des ventes à occupants dans la région mulhousienne et la moitié des ventes à occupants à Mulhouse.

Ventes à occupants dans la région mulhousienne : évolution des volumes et des parts



Source : ADEQUATION, 2024

# NIVEAU DE PRIX

Prix de vente moyens par territoire en 2024 (en collectif, sans stationnement, en libre)



## Mulhouse désormais plus chère que sa périphérie

Entre 2023 et 2024, les prix de ventes moyens ont augmenté à Mulhouse (+14%) comme dans l'agglomération (+3%). Néanmoins, le niveau des prix reste bas en comparaison à la moyenne nationale qui s'établit en 2024 à 5000 €/m<sup>2</sup> selon l'observatoire de la FPI, soit une hausse de +1,4 % sur un an. Une situation due à des causes économiques, géopolitiques, mais aussi environnementales. **L'envolée des prix de l'énergie** a eu pour conséquence la **flambée des prix des matériaux de construction** (acier, cuivre, aluminium, mais aussi béton, verre et les matériaux en PVC).

**La raréfaction des terrains constructibles** est un autre facteur explicatif. La loi «Climat et résilience» du 22 août 2021 instaure un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) des sols d'ici 2050. La première étape consiste en la réduction par 2 de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre

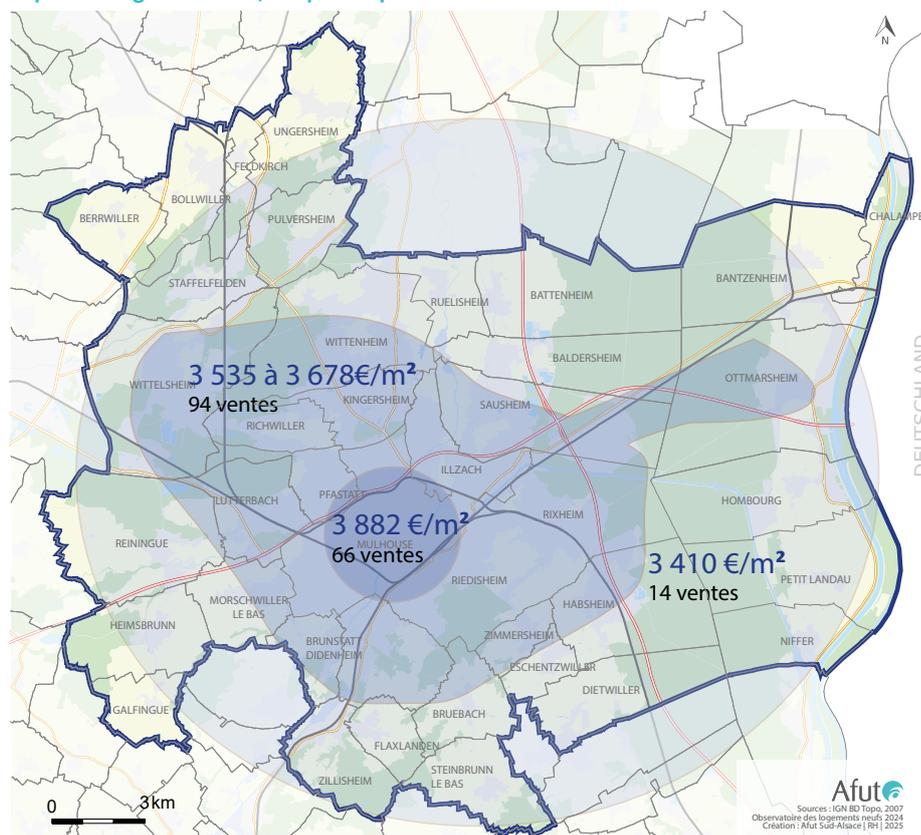
2011 et 2020. La mise en œuvre du ZAN, qui tend à limiter le foncier disponible, participe à la hausse du coût des terrains constructibles et ainsi, contribue à l'envolée des prix de construction.

**Les normes environnementales** (instauration en 2022 de la réglementation énergétique et environnementale «RE2020») qui sont aujourd'hui imposées, pèsent en bout de course sur les opérations immobilières et le budget des ménages acquéreurs. La norme RE2020

signifie pour les professionnels du secteur, d'employer des matériaux de construction adéquats et plus performants dont le coût est forcément plus élevé.

Enfin, les professionnels de la construction neuve expliquent également l'explosion des prix de leur secteur d'activité par le fait que **l'inflation galopante** des 2 dernières années, **tire vers le haut les salaires de leur main-d'œuvre**. Un coût qu'ils répercutent au final dans leurs prix de vente.

### Le prix des logements neufs de plus en plus élevé



**Logements neufs : prix moyen (hors parking) par niveau d'armature urbaine de m2A**

- Mulhouse
- Villes noyaux et Bourgs relais
- Villages

Des niveaux de prix des logements neufs qui diminuent au fur et à mesure de l'éloignement par rapport à la ville centre mais qui, comparativement à la moyenne nationale, restent modestes.

# ZOOM SUR MULHOUSE

## Le quartier Doller enregistre le plus grand nombre de ventes

Avec 18 ventes réalisées, c'est le quartier qui enregistre le plus de ventes nettes en 2024 avec le programme «Florissens» (201 logements au total) au 44 rue Lavoisier. Cette opération a la particularité de compter une résidence intergénérationnelle.



Programme «Florissens», Mulhouse

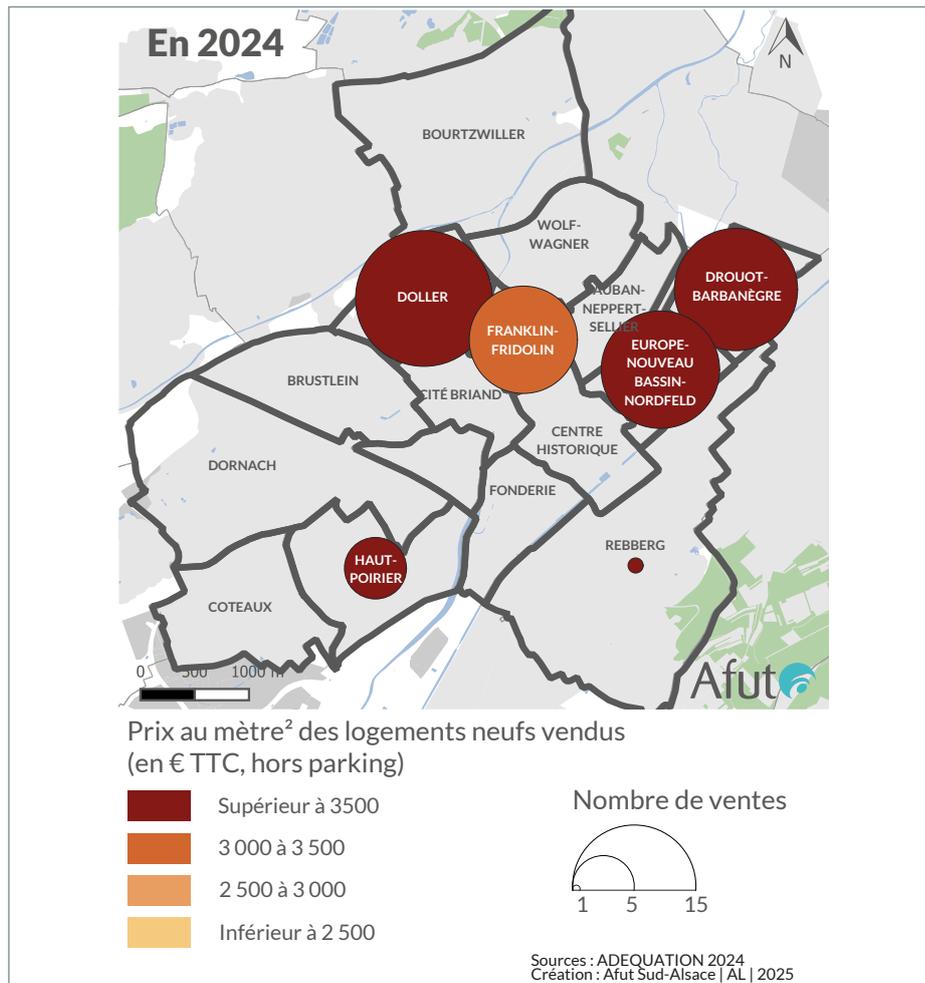
## Le Reberg n'est pas le quartier de Mulhouse où les prix sont les plus élevés

2 ventes ont été réalisées dans le Reberg en 2024 avec un niveau de prix moyen de 4 256€/m<sup>2</sup> (hors parking). Dans le quartier Europe-bassin-Nordfeld, les prix moyens des ventes ont atteint 4 445€/m<sup>2</sup> en 2023. La commercialisation du programme «Grand Angle» au 81 avenue de Colmar se situe à des niveaux de prix légèrement inférieurs mais atteignant 3100 euros/m<sup>2</sup>.



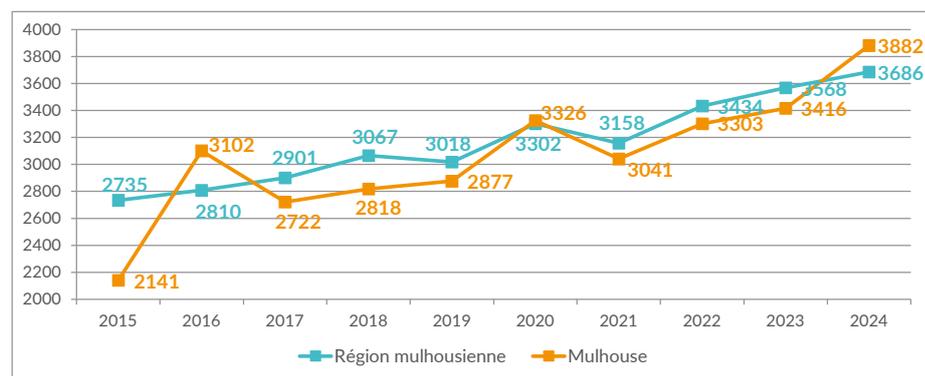
Programme «Grand Angle», Mulhouse

## Ventes nettes et prix moyens des logements vendus en 2023 dans les quartiers de Mulhouse



Les quartiers Doller, Europe Nouveau Bassin et Drouot-Barbanègre enregistrent le plus grand nombre de ventes en 2024

## Évolution des prix de vente des logements neufs (hors parking)



Sources : ADEQUATION, 2024



Programme «Les bateliers», Mulhouse

# QUELLES PERSPECTIVES POUR 2025 ?

## Compliqué en 2024, espoir en 2025 ? Les perspectives vues par le prisme de différents acteurs

### **Selon la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI)**

Malgré le bilan catastrophique de 2024, **2025 pourrait bien marquer le début d'une reprise**. En effet, quelques signaux positifs sont à souligner. L'inflation semble maîtrisée et la Banque centrale européenne (BCE) a réduit ses taux directeurs, permettant aux particuliers de bénéficier de **taux d'intérêt plus accessibles**. Ces ajustements favorables pourraient stimuler la demande et relancer les ventes.

Les récentes mesures de la Loi de Finances 2025, comme l'**extension géographique et à l'individuel du Prêt à Taux Zéro (PTZ)** ou l'exonération temporaire des droits de mutation pour les donations visant l'achat d'un logement neuf, sont des éléments favorables pour le marché immobilier. Ces mesures pourraient stimuler la demande, notamment dans les zones rurales et les petites villes.

L'enjeu: redonner aux investisseurs un cadre stable, afin qu'ils puissent investir sereinement sur le long terme, sans craindre des changements constants de réglementation, à chaque changement gouvernemental. En parallèle, la FPI appelle à une simplification des démarches administratives, pour accélérer le processus de construction et faciliter l'accès au logement.

### **Selon la Fédération française du bâtiment (FFB)**

Les prévisions pour l'année 2025 sont sombres, avec une chute notable des mises en chantier et des permis de construire. La situation est telle que **même en présence de conditions de crédit immobilier favorables**, l'absence de mesures politiques et fiscales adéquates empêche toute relance **significative du marché**. La complexité administrative et les recours fréquents contre les nouveaux projets de construction compliquent encore davantage les initiatives des promoteurs immobiliers.

L'un des points critiques également soulevés par les professionnels du secteur, est la lourdeur administrative et les délais longs pour obtenir des permis de construire et débiter les chantiers. **L'année 2025, est également préélectorale, ce qui pourrait compliquer les prises de décision quant aux nouveaux grands chantiers.**

### **Selon l'INSEE (cadre de l'Enquête trimestrielle dans la promotion immobilière - janvier 2025):**

Les promoteurs sont moins pessimistes sur la demande de logements qui leur est adressée, mais demeurent réservés sur leurs perspectives de mises en chantier de logements. Celles-ci restent en nette hausse sur un an, le solde associé s'établit toutefois toujours largement en dessous de sa moyenne de long terme.

Les promoteurs sont également un peu plus nombreux que lors du trimestre précédent à envisager de mettre à l'étude de nouveaux programmes avec des architectes ou des bureaux d'études. Cette proportion reste malgré tout à un niveau proche de son plus bas historique du premier trimestre 2024.

**L'opinion des promoteurs sur les perspectives d'évolution des moyens de financement consacrés aux achats de logements neufs, se dégrade.**

### **Décryptage de l'ANIL: évolution des taux**

Après une période de baisse, les taux d'intérêt les plus bas semblent désormais se stabiliser selon l'indicateur des taux publié par l'ANIL, alors que l'écart avec les taux les plus élevés – appliqués aux emprunteurs au profil plus fragile – tend à se réduire. Résultat : le taux moyen affiche un léger recul, traduisant une amélioration progressive des conditions d'accès au crédit déjà perceptible à la fin de 2024.

**La seule baisse des taux d'intérêt ne suffira pas à relancer le marché immobilier neuf.** Cette détente ne suffit pas à relancer l'activité bancaire. Selon l'Observatoire CSA – Crédit Logement, **la production de crédits immobiliers accuse une nouvelle baisse, avec un recul de 19,8 % par rapport au trimestre précédent.**

## Conclusions

Les perspectives pour 2025 restent bien incertaines. Si la baisse des taux d'intérêt amorcée par la Banque Centrale Européenne se poursuit, elle pourrait stimuler légèrement le marché. Mais il convient de rester prudent: les ménages ont perdu du pouvoir d'achat dans la vie quotidienne et s'en trouvent fragilisés.

Il conviendra également, pour les professionnels, de s'adapter aux nouvelles attentes des ménages, notamment en matière de durabilité et d'efficacité énergétique, afin de répondre à une demande qualitative dans un marché quantitatif en recul.

La situation politique et économique incertaine se traduit par une faible confiance des ménages depuis janvier, ce qui réduit les achats importants. Les pressions des instances européennes et des marchés financiers pour que la France réduise son déficit budgétaire pourraient annuler les effets positifs de la baisse des taux de crédit, en cours.

Selon la Banque des territoires, contrainte par la réglementation, les normes, la fiscalité, et la rareté des autorisations de construction, une baisse des prix paraît impossible en l'état.



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

**Conception et rédaction**  
Jennifer KEITH

**Date d'édition**  
Avril 2025

**Graphisme et mise en page**  
Anne LICHTLÉ, Afut Sud-Alsace

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

## CONTACT

**Jennifer KEITH**  
Chargée d'études principale Habitat & Socio-démographie

**Afut Sud-Alsace**  
33 avenue de Colmar  
68200 MULHOUSE

[www.afut-sudalsace.org](http://www.afut-sudalsace.org)