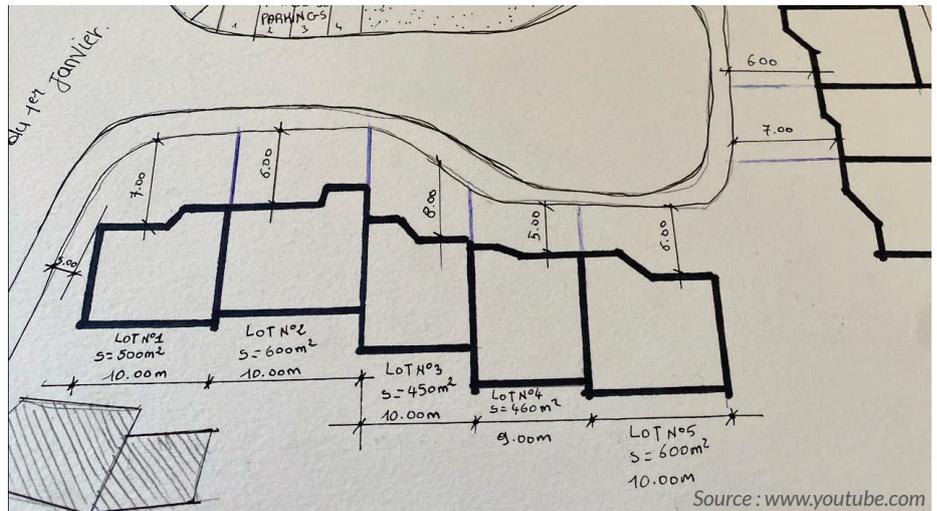


OBSERVATOIRE DU LOGEMENT NEUF DE LA RÉGION MULHOUSIENNE

«L'essentiel 2023»

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.

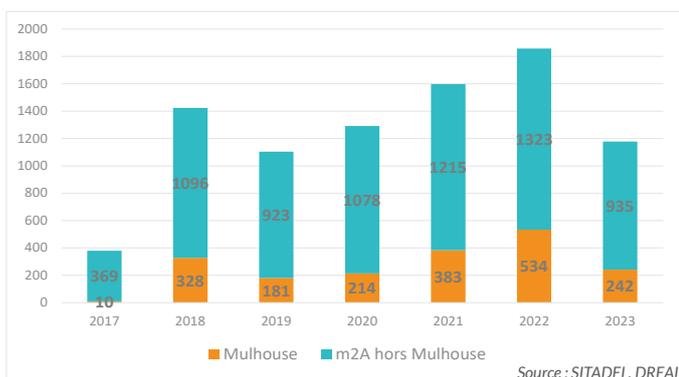


A l'échelle nationale, la contraction généralisée du marché du logement neuf

Dans son communiqué de presse du 15 février 2024, la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) dépeint la **situation compliqué du marché immobilier actuel**. **La demande n'est pas là**. En cause : la **hausse des taux**, les critères restrictifs du Haut Conseil de Stabilité Financière, les annonces du gouvernement concernant la **fin programmée du dispositif Pinel ou encore le recentrage du PTZ**, freinent les potentiels acquéreurs. **Le niveau de l'offre est également très faible**. Les ventes aux investisseurs ont été divisées par deux. La vente aux particuliers chutent aussi de manière drastique, jusqu'à 3 fois moins de ventes qu'avant 2020. Pour le président

de la FPI France, « cette conjoncture ne laisse entrevoir aucun signe avancé d'un retournement favorable dans les six prochains mois. Le logement neuf, soumis à des contraintes externes conjoncturelles (hausse des taux, hausse des coûts) vit maintenant une crise structurelle. La crise alimente la crise : la baisse des ventes constatée aujourd'hui conduit au gel ou à l'abandon d'opérations nouvelles. Une pénurie de logements se profile à moyen terme ». A nouveau en baisse, les ventes de maisons individuelles neuves ont plongé de 39% en 2023. **Avec un total de 58.500 unités, l'activité a touché son plus bas niveau sur les dix-sept dernières années.**

Nombre de logements commencés entre 2017 et 2023



La baisse de la construction neuve atteint la région mulhousienne

Avec 1177 logements neufs construits en 2023, la région mulhousienne subit une baisse du volume de logements neufs produits en 1 an. Cette régression vient briser la croissance observée depuis 2019. **Entre 2022 et 2023, la baisse du nombre de constructions neuves est de 36% dans l'ensemble de l'agglomération, 55% à Mulhouse**. Seules quelques communes enregistrent une croissance des logements commencés soit, Wittelsheim, Rixheim, Riedisheim ainsi que Brunstatt-Didenheim.

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 en 2023. Le nombre de ventes nettes a **diminué de plus de la moitié par rapport à l'année passée**,

et a été divisé par 5 depuis 2021. Mulhouse concentrait 67% des logements vendus dans l'agglomération en 2021. En 2023, avec **31% des ventes dans l'agglomération**, la ville centre se rapproche à nou-

veau des chiffres de 2020 (29%). Par ailleurs, **dans l'agglomération mulhousienne hors Mulhouse, le nombre de ventes de logements neufs diminue de plus de la moitié par rapport à l'année 2022.**

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

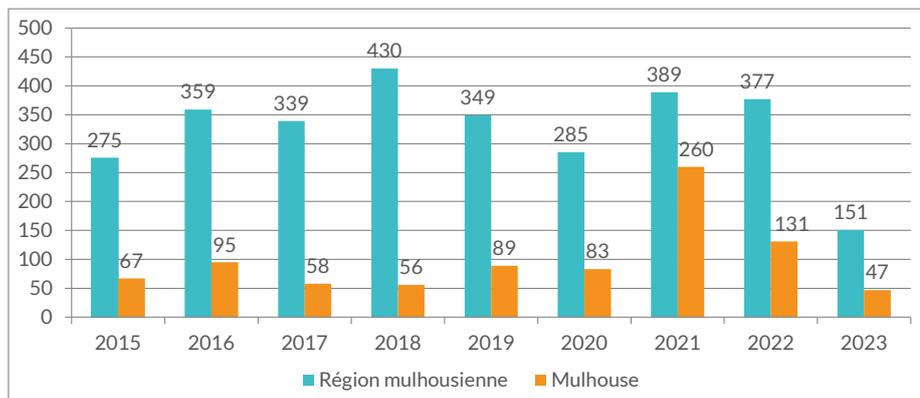
- **Une hausse des taux d'intérêt...**: Amorcée en 2022, l'évolution des taux de prêt immobilier à la hausse se poursuit en 2023, avec des taux qui dépassent les 4% pour les crédits longs. Ainsi, les taux sont passés de 2,61% en janvier 2023 à 4,25% le 17 novembre de la même année pour des crédits sur 20 ans Conséquence : moins d'investisseurs sur le marché et moins d'accédants compte tenu des difficultés d'accès au crédit.
- **... et des niveaux de prix qui continuent d'augmenter** à

toutes les échelles d'analyse (du coeur d'agglomération jusqu'aux villages).

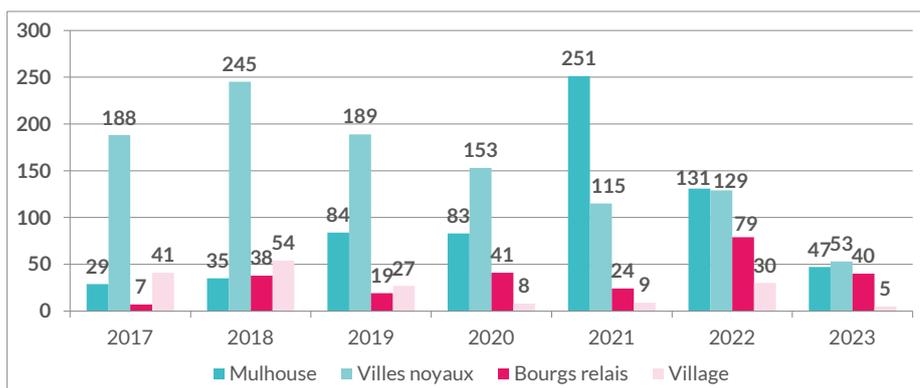
- **Les difficultés d'accès au crédit immobilier en lien avec la hausse des taux.** Beaucoup d'acheteurs sont affectés par ces conditions de prêt plus restrictives de la part des banques, mais plus particulièrement les primo-accédants.
- **L'inflation** : Marquée par une importante inflation et une hausse ininterrompue des taux, l'année 2023 a été difficile pour les emprunteurs immobiliers.

- **La fin du dispositif Pinel**: La ministre du Logement annonçait en 2021 que le dispositif Pinel sera progressivement arrêté, avec des taux de réduction d'impôts réduits pour les logements mis en location à partir de 2023. L'année 2022 est la dernière pour laquelle il était possible de bénéficier de la loi Pinel à taux plein. Annoncé en juin 2023 par le gouvernement, les avantages fiscaux que la loi Pinel réservait jusqu'ici aux investisseurs locatifs prendra bien fin le 31 décembre 2024.

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



Évolution du nombre de logements neufs vendus dans les différents territoires de la région mulhousienne



Source : ADEQUATION, 2023

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



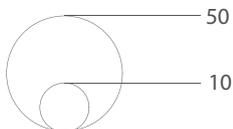
Source : ADEQUATION, 2023

151
logements neufs
vendus en 2023
dans l'agglomération
(en collectif +
individuel groupé)

dont
47
à Mulhouse

**Nombre de ventes de logements neufs
(en collectif + individuel groupé)
réalisées en 2023 par commune**

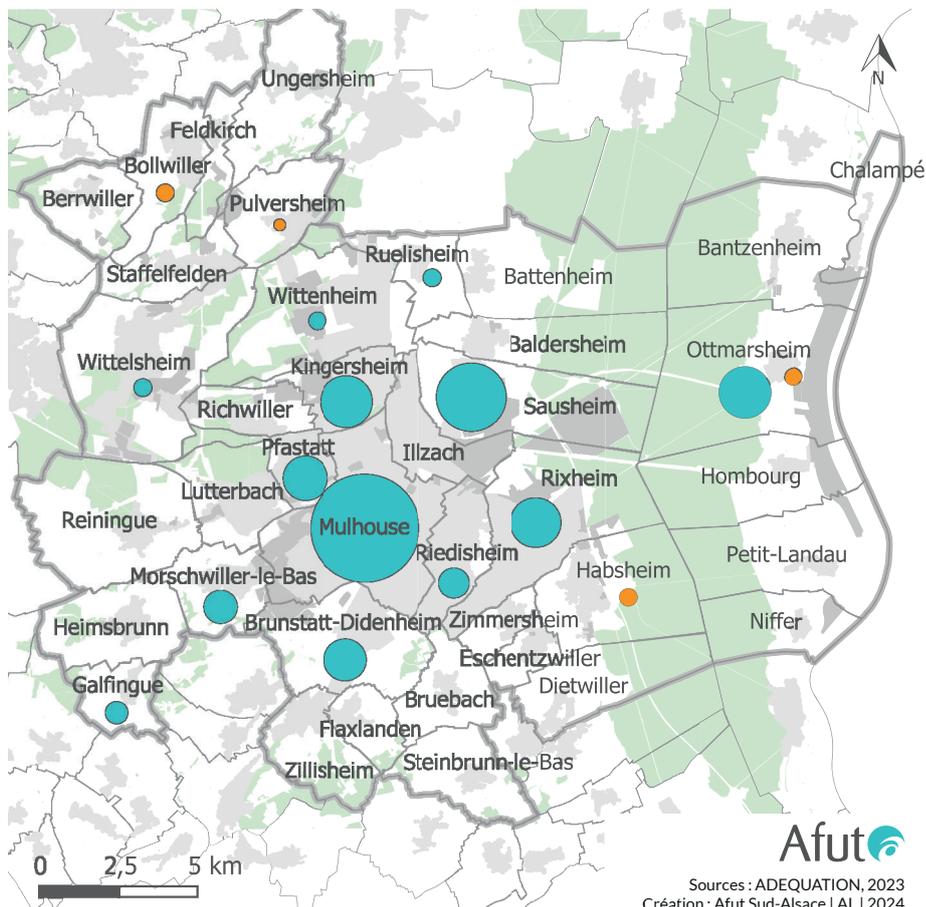
Nombre de logements



Type d'habitat

- En collectif
- En individuel groupé

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

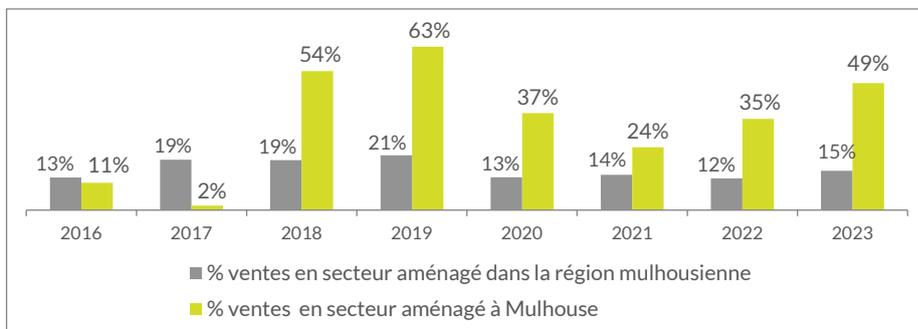


Afut
Sources : ADEQUATION, 2023
Création : Afut Sud-Alsace | AL | 2024

Ventes en secteur aménagé en hausse, notamment à Mulhouse

La part des logements vendus en secteur aménagé était très majoritaire à Mulhouse en 2018 et 2019. Depuis 2019, elle décroît mais repart à la hausse avec 49% en 2023. En considérant l'ensemble de l'agglomération, la part des ventes en secteur aménagé fluctue légèrement. En 2022, cette part est à 12% et n'a jamais été aussi faible depuis les 6 dernières années, mais remonte à 15% en 2023.

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

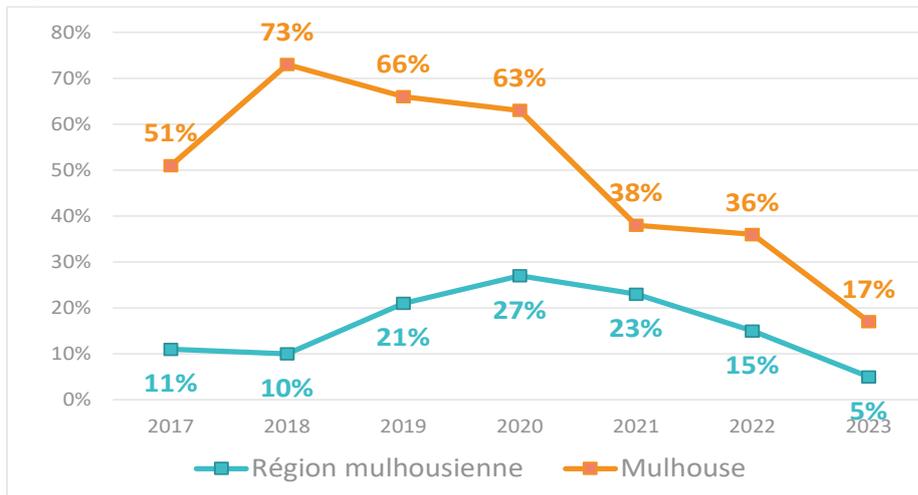


Source : ADEQUATION, 2023

Ventes en secteur prioritaire en forte baisse

Depuis 2018, la part des logements vendus en secteur prioritaire de la politique de la ville a diminué de manière constante à Mulhouse jusqu'en 2021. En 2022, on constate une très légère diminution par rapport à l'année antérieure avec 36% des ventes de logements neufs réalisées dans un quartier prioritaire. Cependant, en 2023, **cette part de logements neufs vendus en secteur PRU/ANRU chute à 5% en région mulhousienne et 17% à Mulhouse.** Ces chiffres sont les plus bas enregistrés depuis 2017.

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



Source : ADEQUATION, 2023

34%
des logements
neufs vendus à des
investisseurs dans
l'agglomération

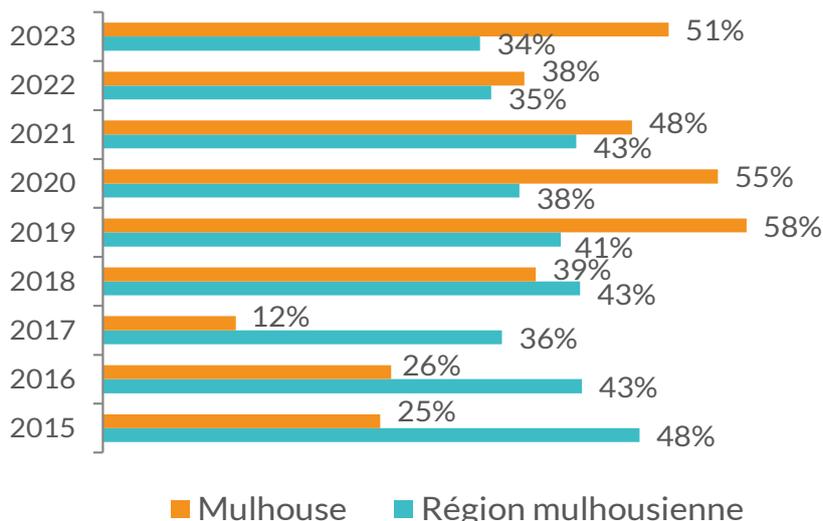
51%
des logements neufs
vendus à des inves-
tisseurs à Mulhouse
(100% sous forme d'un
investissement PINEL)

Défiscalisation : la pierre reste considérée malgré tout comme une valeur sûre

Située en zone B1 depuis 2014, Mulhouse est éligible au dispositif de défiscalisation de la loi PINEL. **En 2023, les ventes ont profité davantage à la vente aux investisseurs** à Mulhouse.

Depuis le 1er janvier 2018, les zones B2 et C, étaient exclues du dispositif Pinel. Mais à compter d'octobre 2023, les communes d'Illzach, Kingersheim et Wittenheim ont pu intégrer la zone B1. Avec l'arrêté du 5 juillet 2024, Wittelsheim, Brunstatt-Didenheim, Habsheim et Sausheim ont également rejoint la zone B1. Les effets des évolutions des zonages seront à observer à Mulhouse comme dans sa périphérie dans les prochaines années.

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



Sources : ADEQUATION, 2023



«L'Othentik» à Ottmarsheim
Programme de 18 logements, 2 étages avec ascenseur, 2 et 3 pièces, balcon, terrasse ou jardin. 2 stationnements par logement et possibilité de cave. Résidence moderne (RE2020), uniquement pour de la résidence principale. Accession à la propriété avec le dispositif de location-accession (sous conditions de plafonds de ressources).

La vente à occupants est majoritaire dans la région mulhousienne

En 2023, la vente à occupants touche **66% des ventes** de logements neufs en collectif ou en individuel groupé dans m2A. **Ce taux est de 49% pour Mulhouse.**

... et l'accession aidée progresse

Les **dispositifs d'accession abordable** (promoteurs), d'accession sociale (bailleurs), ou encore le PSLA (promoteurs et bailleurs), **ont été moins sollicités en 2023**. En 2021, ces dispositifs concernaient moins de 5% des ventes totales à Mulhouse comme dans le reste de l'agglomération. En 2023, ils concernent 10% des ventes à Mulhouse et 30% des ventes dans l'ensemble de l'agglomération.

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



Sources : ADEQUATION, 2023

NIVEAU DE PRIX

Prix de vente moyens par territoire en 2023 (en collectif, sans stationnement, en libre)



Des prix de vente qui continuent d'augmenter dans l'agglomération comme à Mulhouse

Les **prix de ventes moyens ont augmenté** (+9%) à Mulhouse comme dans l'agglomération entre 2022 et 2023. Néanmoins, le niveau des prix reste bas en comparaison à la **moyenne nationale qui atteint désormais 4 930 €/m², soit une hausse de +6,3 % sur un an**, ou à celui des autres agglomérations alsaciennes où la tendance est à la hausse depuis quelques années. Selon le laboratoire de l'immobilier, dans les communes de plus de 45.000 habitants, le prix moyen au mètre carré a atteint 5.592 euros

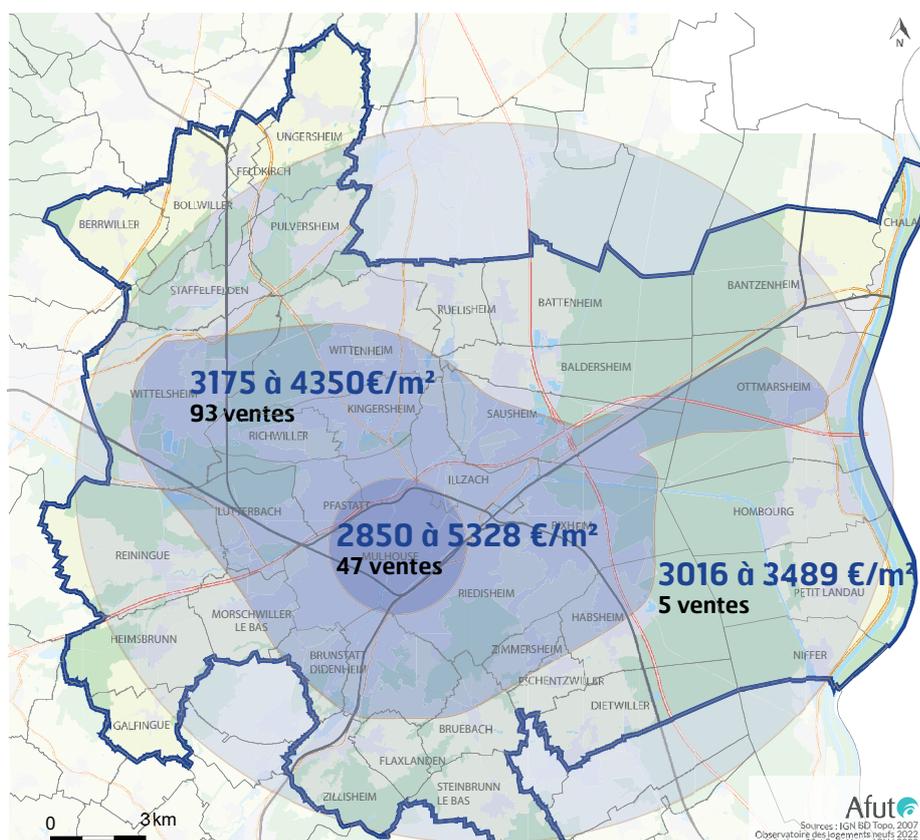
Quelques éléments d'explication : D'après l'Insee, le coût de construction immobilière a augmenté de 20 % depuis 2020. Plusieurs facteurs sont à prendre en compte pour expliquer cette situation. Le facteur principal est l'inflation due au déclenchement de la guerre en Ukraine et aux ruptures des chaînes de production post-crise sanitaire. Résultat, les prix des matières premières ont grimpé en flèche. Deuxième élément d'explication: **Plus le foncier deviendra rare, plus il deviendra**

cher ... Enfin, les obligations légales liées aux exigences environnementales sont une autre raison de cette hausse des coûts. La loi Climat Résilience et la RE 2020 pour la construction neuve intègrent nombre de contraintes qui augmentent les coûts de construction. «Les premières opérations respectant la norme RE2020 font leur apparition sur le marché», précise Franck Vignaud, directeur du Laboratoire de l'immobilier.

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 assez homogènes dans l'agglomération et qui restent plutôt modestes (à l'exception du quartier du Rebberg) en comparaison des moyennes nationales, soit 4 870€/m² en 2023 selon le Laboratoire de l'immobilier.

ZOOM SUR MULHOUSE

Le quartier Franklin Fridolin enregistre le plus grand nombre de ventes

Avec 14 ventes réalisées, c'est le quartier qui enregistre le plus de ventes nettes en 2023. Icade promotion y propose le programme «Grand Angle» de 67 lots.

Le Reberg reste le quartier de Mulhouse où les prix sont les plus élevés

4 ventes ont été réalisées dans le Reberg en 2023 avec un niveau de prix moyen de 5328€/m² (hors parking). Dans le quartier Fonderie les prix moyens des ventes sont de 2979€/m² en 2023. Les quartiers **Franklin - Fridolin et Europe Bassin Nordfeld ont été les plus alimentés en 2023** avec une dizaine de ventes réalisées dans chacun des quartiers. Moins de 5 ventes ont abouti dans les quartiers Cité Briand, Drouot -Barbanègre, Fonderie, Haut Poirier, Wolf Wagner et Reberg. **Le quartier Cité Briand est à nouveau le moins cher de Mulhouse** avec des prix de ventes aux alentours de 2850€/m². La fourchette de prix a évolué : de 2691 €/m² à 4269€/m² en 2021, elle s'étend aujourd'hui de 2850€/m² à 5328€/m².

Programme immobilier neuf Grand Angle (appartements neufs 2 à 4 pièces)

68100 Mulhouse (Franklin Fridolin)

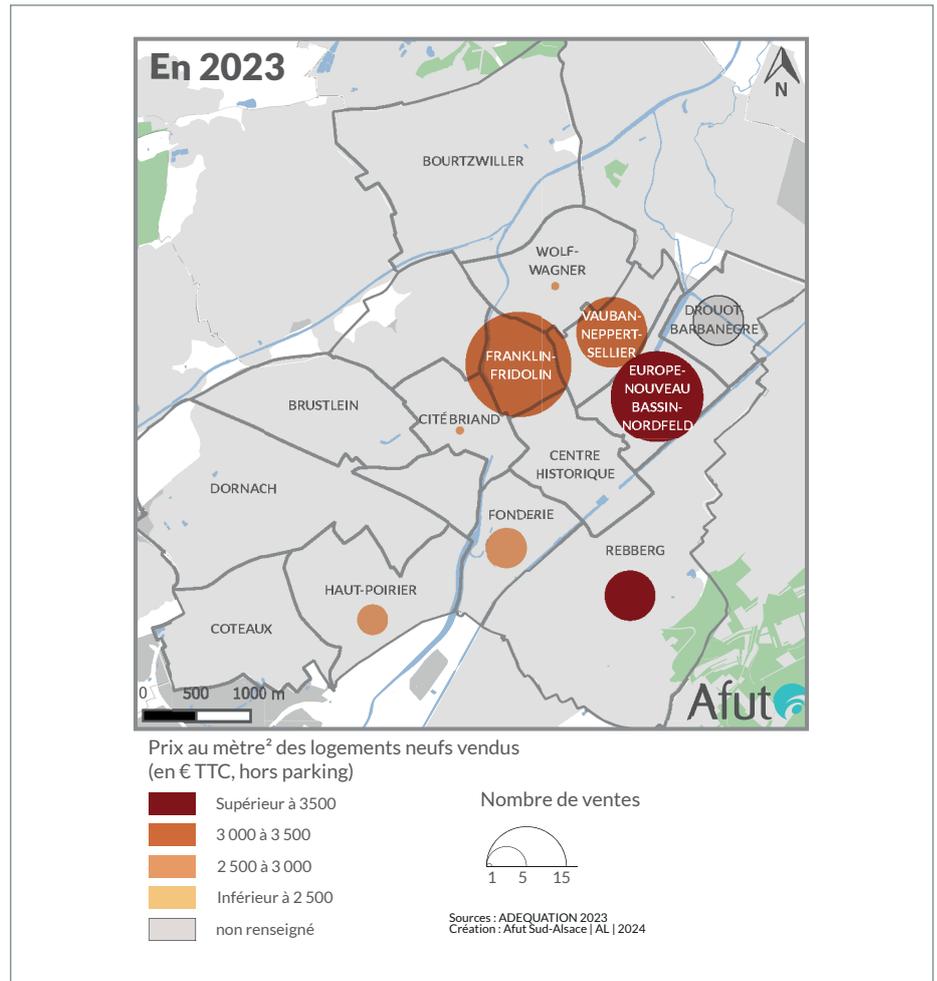
155 700 à 233 900 €

NEUF Livraison 3e trim. 2025

Estimez votre mensualité

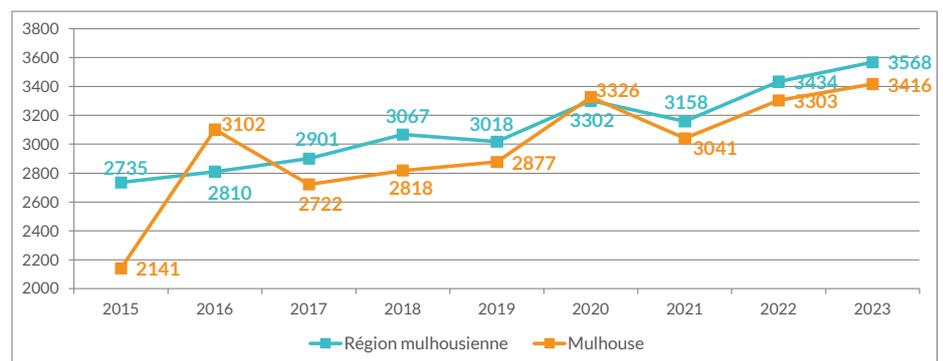


Ventes nettes et prix moyens des logements vendus en 2023 dans les quartiers de Mulhouse



Les quartiers Franklin-Fridolin et Europe Nouveau enregistrent le plus grand nombre de ventes en 2023

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



Sources : ADEQUATION, 2023

QUELLES PERSPECTIVES POUR 2024 ?

La baisse des taux se confirme au 2ème trimestre 2024

Selon l'indicateur des taux publié par l'ANIL en mai 2024, la baisse amorcée au cours du 1er trimestre 2024 se poursuit. **Il est désormais possible d'emprunter à moins de 4 %, y compris pour des durées d'emprunt supérieures à 20 ans**, qui représentent près des deux-tiers de la production de crédit au 1er trimestre 2024. Les taux les plus favorables s'établissent entre 3,7 % et 3,9 % ; la diminution est marquée pour les fourchettes hautes, qui varie entre 0,30 et 0,50 points selon la durée du prêt. Ces évolutions participent à l'amélioration des conditions d'accès au crédit constatées par les professionnels du secteur bancaire. L'embellie du marché immobilier reste cependant encore discrète.

Le prix des terrains à bâtir augmente

Cette évolution est de +11,2 % dans le Bas-Rhin (prix médian : 103 K€) et **+11,1 % dans le Haut-Rhin (100 K€)**. En cause : « La **pénurie persistante et l'anticipation de la loi ZAN** (Zéro Artificialisation Nette) à l'horizon 2050, selon Olivier Fritsch, président de la FPI Grand Est. C'est quelque chose qu'on entend de plus en plus chez les lotisseurs. » « **Beaucoup de particuliers achètent des terrains aujourd'hui, tout en reportant l'acte de construction pour quelques années plus tard** », confirme le président de la chambre des notaires du Bas-Rhin. Conséquence assez logique de cette hausse continue du prix des terrains : la diminution de leur surface.

Vers une crise durable du logement neuf ?



« Il y a à peine deux ans, nous nous battions tous sur n'importe quel bout de terrain. Maintenant nous avons tous levé le pied. **Notre principal problème, c'est de trouver des clients.** » Olivier Kinder, président de la FPI Grand Est (Fédération des Promoteurs Immobiliers) ne mâche pas ses mots : « **Depuis deux ans, tous le secteur de la promotion immobilière est installé dans une crise durable.** » Quant aux perspectives pour 2024/2025, elles sont plus qu'incertaines. La baisse des taux accompagnée d'un assouplissement des conditions de crédit bancaire pourraient redonner un peu d'oxygène au secteur. Mais **les enquêtes de conjoncture dans la promotion immobilière témoignent d'un grand pessimisme quant aux perspectives de demande ainsi qu'aux perspectives de mises en chantier à venir.**

Selon le groupe Caisse des dépôts, « **il y a des freins sur l'offre** (disponibilité du foncier, différences territoriales quant à l'octroi des permis de construire, coûts de construction, etc.) **mais le choc qui l'emporte est celui sur la demande**, dont les principales raisons sont :

- **La baisse du pouvoir d'achat par endettement des ménages** : la hausse des taux directeurs de la BCE provoque une réévaluation des taux des crédits à l'habitat qui sont passés, en quelques trimestres, de niveaux proches de 1 % à près de 4 %. Cette hausse engendre un recul du pouvoir d'achat par endettement de l'ordre de 30 %. Dit autrement, toutes choses égales par ailleurs, c'est 30 % de la demande qui est évincée du marché.
- **Un moindre appétit des investisseurs pour l'immobilier**. Dans la seconde partie de la décennie 2010, les investisseurs étaient confrontés à des taux d'intérêt sur les placements financiers à moindre risque, qui étaient nuls voire négatifs. Maintenant que les taux d'intérêt dit « sans risque » s'établissent entre 3 % et 4 %, il n'y a logiquement plus autant d'appétit de ces investisseurs pour l'immobilier, d'autant que leur capacité à augmenter les loyers à un niveau qui leur assurerait un rendement satisfaisant est limitée.
- **De moindres incitations fiscales** : le marché immobilier neuf est intimement lié aux mécanismes incitatifs. La fin programmée du Pinel, le recentrage du PTZ, la hausse des taxes foncières dégradent l'attrait de l'immobilier neuf.

Afut 
agence de fabrique
urbaine et territoriale
SUD-ALSACE



CONTACT

Jennifer KEITH

Chargée d'études principale Habitat & Socio-démographie

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 & Léo PECHOUX

Date d'édition

Juin 2024

Graphisme et mise en page

Anne LICHTLÉ, Afut Sud-Alsace

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