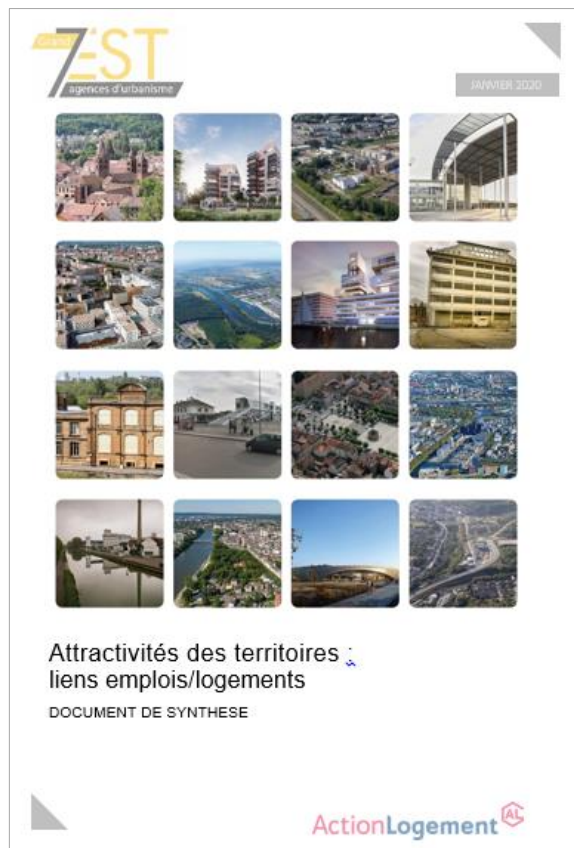


Conjoncture économique et marché immobilier : quelles articulations ?

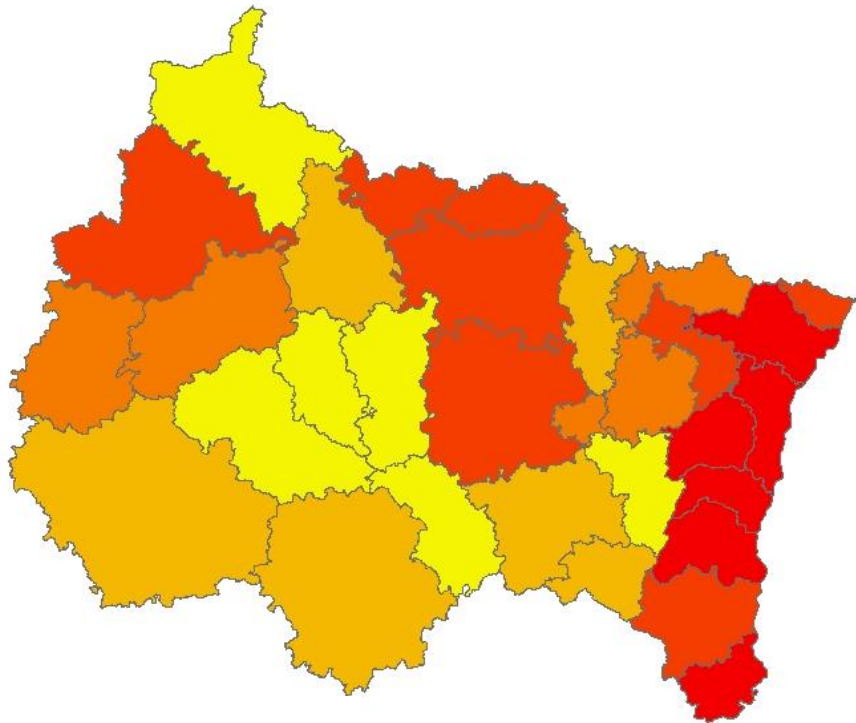


Attractivité des territoires : Liens emploi/logement

Mieux comprendre les dynamiques
résidentielles et le développement
économique des territoires dans le Grand
EST

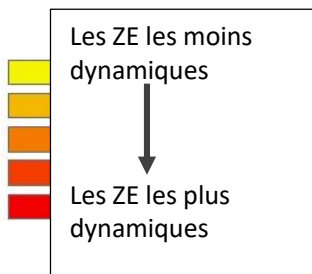


Une relation investiguée sur 3 échelles territoriales: ZE, EPCI, ville centre



Cette carte résulte d'un scoring réalisé à partir de 18 indicateurs des dynamiques économiques, 11 indicateurs des dynamiques de logement et 17 indicateurs des dynamiques socio-démographiques.

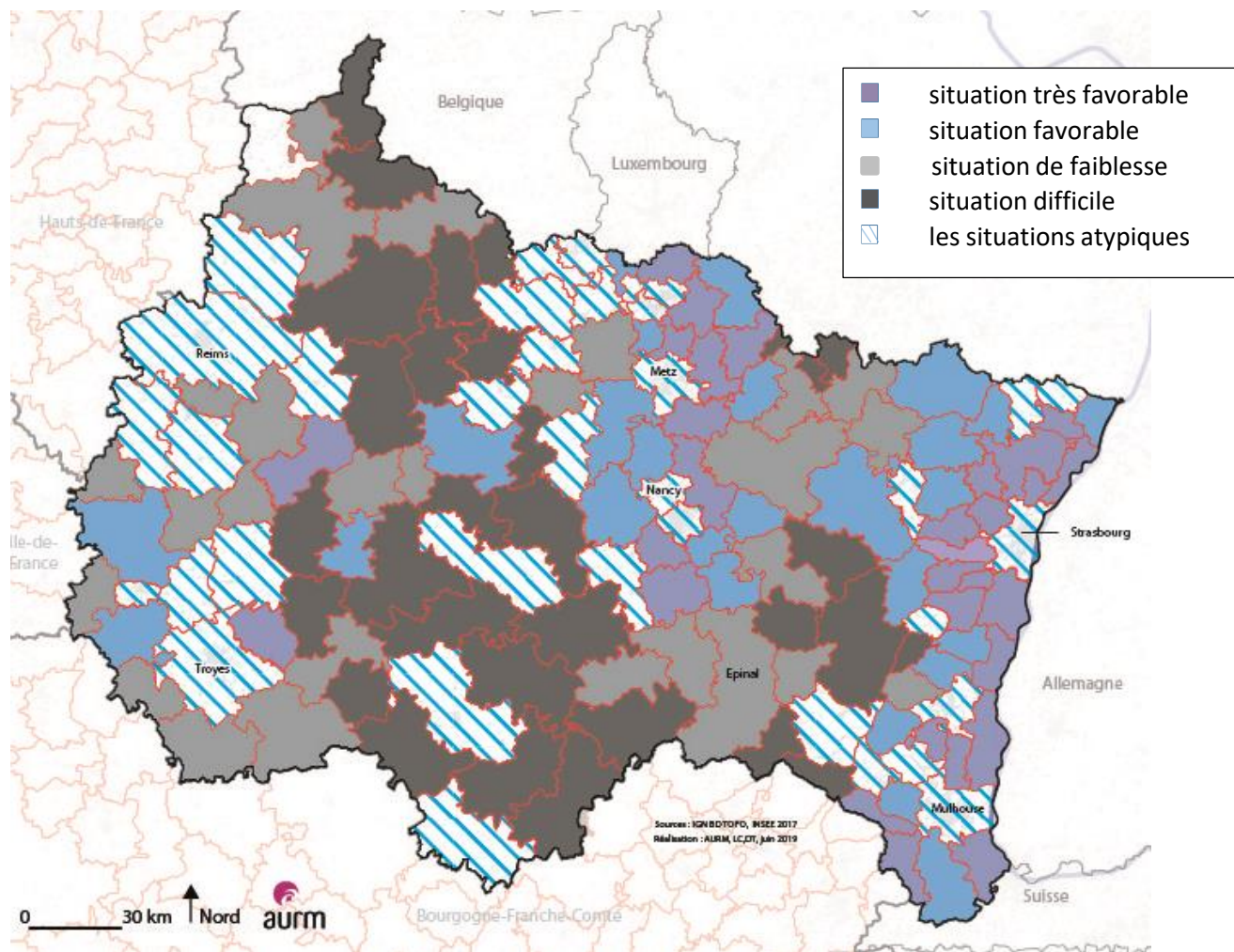
Faible dynamisme éco → faible dynamique résidentielle



Une relation forte à l'échelle des zones d'emploi, mais pas au niveau des EPCI


















Une très forte hétérogénéité à l'échelle des EPCI



Décorrélation entre l'emploi/l'économie et le logement

4 groupes selon le type de besoins en logements



				Exemples d'agglomération dans cette catégorie
Agglomérations les moins dynamiques				Chalons en Champagne, St Dié des Vosges, Charleville Mezières, Epinal
Agglomérations les plus dynamiques				Strasbourg, Colmar, St Louis, Haguenau, Reims,
Agglomérations résidentielles				Val d'Alzette, Longwy, Thionville
Agglomérations atypiques <ul style="list-style-type: none">• passé industriel• servicielles				Mulhouse, Troyes Nancy, Metz

Une typologie non figée, hybride, hétérogène et des villes centre qui se distinguent de leur périphérie



Des besoins différents selon le profil des agglomérations

	Logements neufs	Rénovation parc privé	Restructuration parc privé	Production de LLS	Accession sociale	Rénovation de LLS
Agglomérations peu dynamiques	FAIBLE	ELEVE	ELEVE			
Agglomérations au passé industriel marqué	FAIBLE	ELEVE <i>Copropriétés, centres anciens</i>	ELEVE			ELEVE
Agglomérations <u>servicielles</u>		ELEVE	ELEVE	ELEVE		
Agglomérations résidentielles				ELEVE	ELEVE	
Agglomérations les plus dynamiques	ELEVE		ELEVE	ELEVE	ELEVE	

Besoins en logements transversaux indépendamment de la catégorie de l'agglomération



Les enjeux spécifiques pour les agglomérations

	Habitat temporaire de salariés	Logements pour apprentis	Logements adaptés aux jeunes en début de parcours pro	Développement de logements intermédiaires	Traitement de friches	Logements adaptés aux personnes âgées	Logements adaptés aux petites familles (monop)
Agglomérations peu dynamiques	X	X				X	X
Agglomérations au passé industriel marqué				X	X	X	X
Agglomérations <u>servicielles</u>			X	X	X	X	X
Agglomérations résidentielles			X	X	X	X	X
Agglomérations les plus dynamiques	X	X	X	X		X	X

Besoins en logements transversaux indépendamment de la catégorie de l'agglomération



Un enjeu central

- Une palette de situations : tous les territoires présentent des **besoins, différenciés**, selon leur dynamisme démographique et économique, selon leur caractère transfrontalier, l'ancienneté de leur tissu industriel, l'ampleur des restructurations des services et établissements de l'Etat, leur taille et les disponibilités foncières alentour et leur connectivité
- Les villes accueillent les plus aisés comme les plus pauvres (offre privée et offre sociale). Entre les deux, un **enjeu de taille : réussir à loger un public « intermédiaire »** qui ne peut ni accéder au marché privé, ni ne souhaite résider dans les lieux les plus stigmatisés.



Construction neuve et logement social

Analyse rétrospective des logements construits et agréés

Jun 2020



aurm
agence d'urbanisme de la région mulhousienne

Les opérations foncières et immobilières à vocation d'habitat sur m2A :

Perspectives, dynamiques et suivi

Observatoire dynamique
Première édition

Jun 2020



aurm
agence d'urbanisme de la région mulhousienne

CITIVIA

Observatoire du logement neuf de m2A «L'essentiel 2019»

Edition n°1 - Juillet 2020

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 AURM, un observatoire du logement neuf de la région mulhousienne. Celui-ci est alimenté par des informations recueillies directement auprès des producteurs de biens immobiliers par le biais de campagnes systématiques et régulières (sous les 2 mois). Les données sont collatées à l'échelle du logement. Elles permettent une segmentation fine des marchés par typologies, régimes de TVA, aides fiscales, financement... 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 ad aptes.

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 2017 et la fin 2019, le taux immobilier moyen annuel continué ne passe 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.

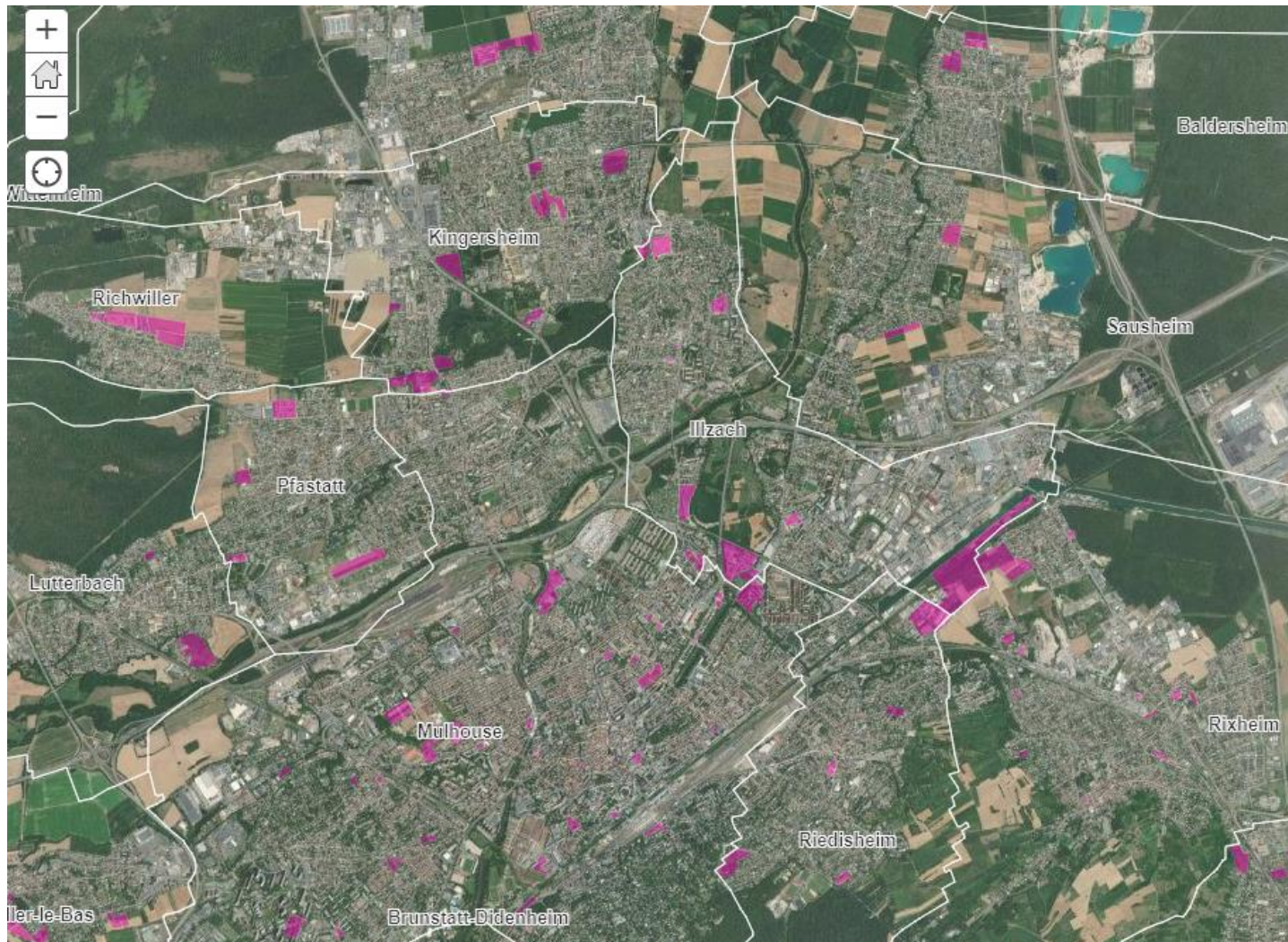
Une tendance à la hausse des transactions immobilières à Mulhouse

Marché immobilier 2019/2020

Mieux comprendre le marché sous l'angle de la construction et la vente de logements neufs



Capacités foncières et immobilières : une production de plus de 15 000 logements potentiels dans l'agglomération

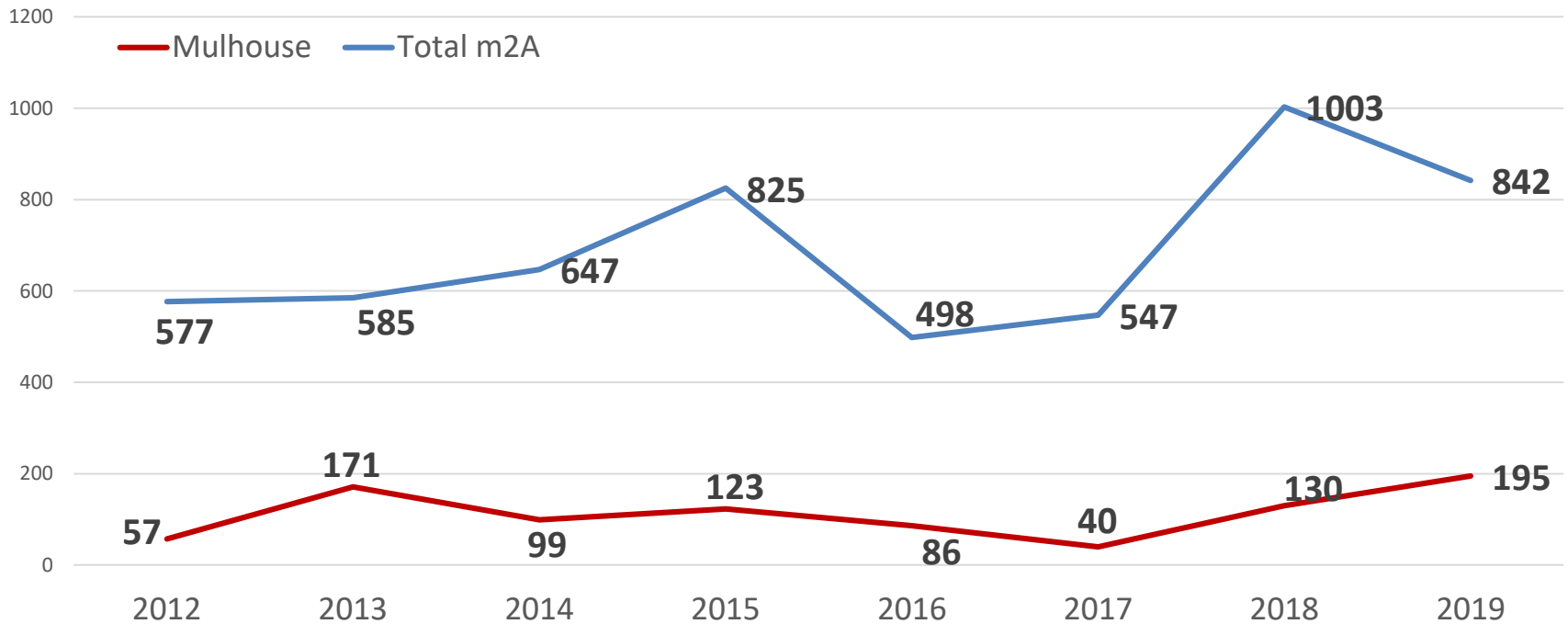


Lien vers la plateforme interactive: <https://arcg.is/0aDTbf>



Quels impacts de la crise sanitaire sur la construction neuve ?

Evolution des logements neufs construits à Mulhouse



Source : fichiers SITADEL (DREAL), déclarations d'ouverture de chantier

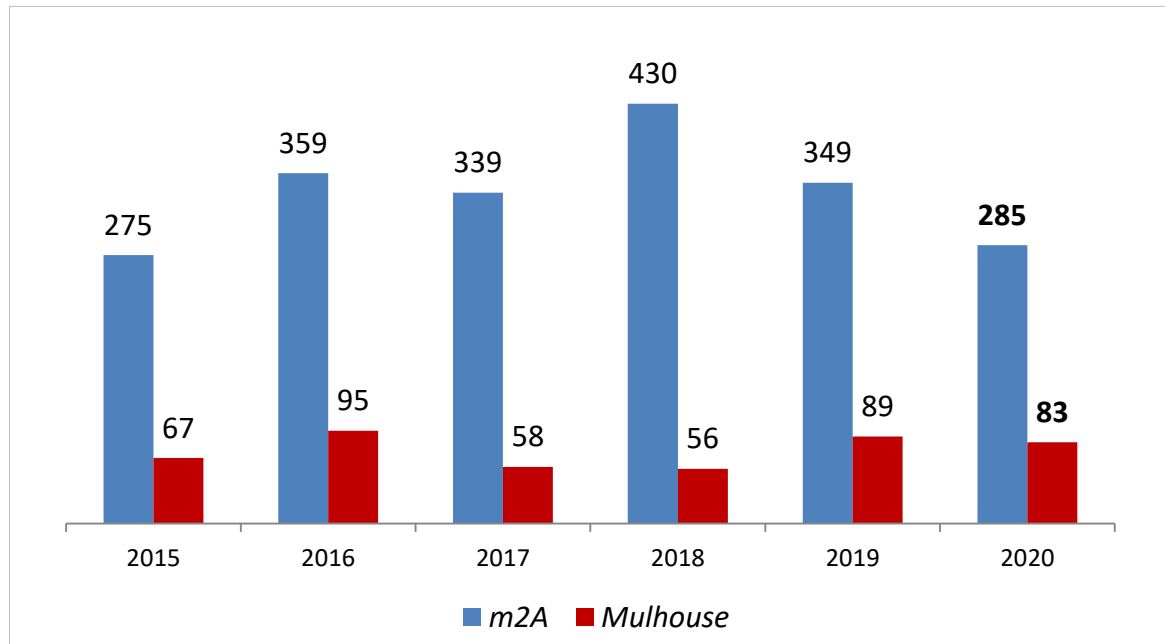
➔ Une dynamique qui se maintient à Mulhouse et faiblit dans le reste de l'agglomération



La vente de logements neufs se stabilise à Mulhouse mais diminue dans le reste de l'agglomération



Evolution des logements neufs vendus



Source: adéquation, 2020

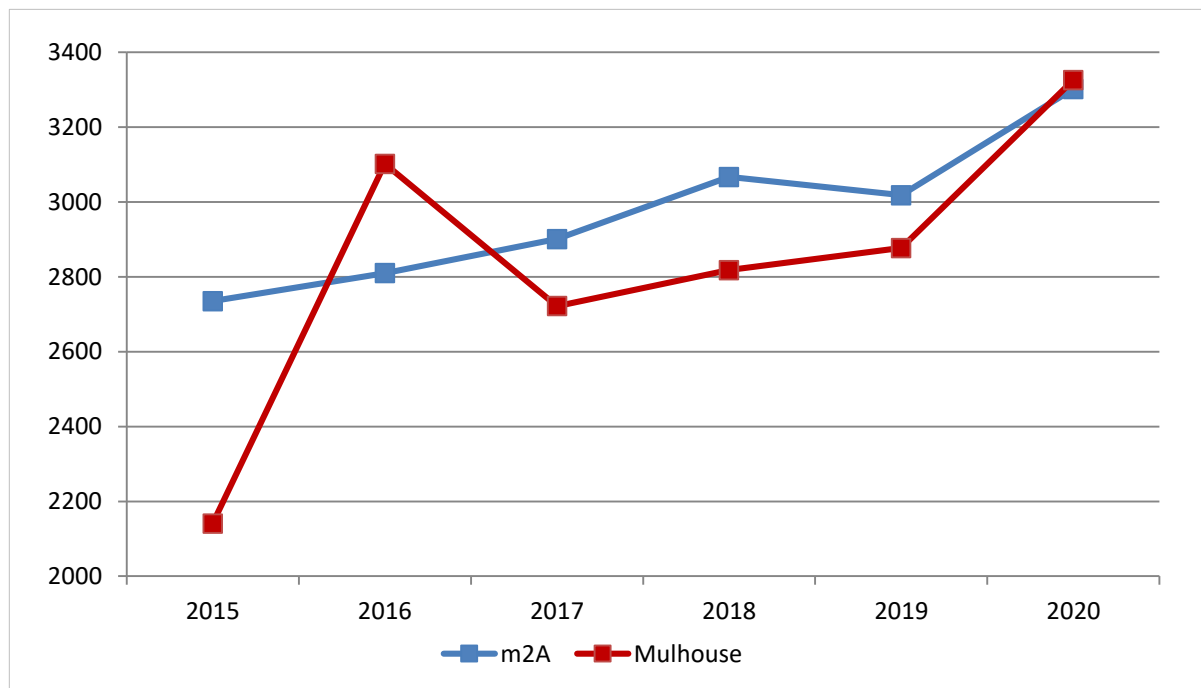
→ Effet COVID ?



Progression des prix des logements neufs vendus, malgré la crise et la baisse des ventes



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

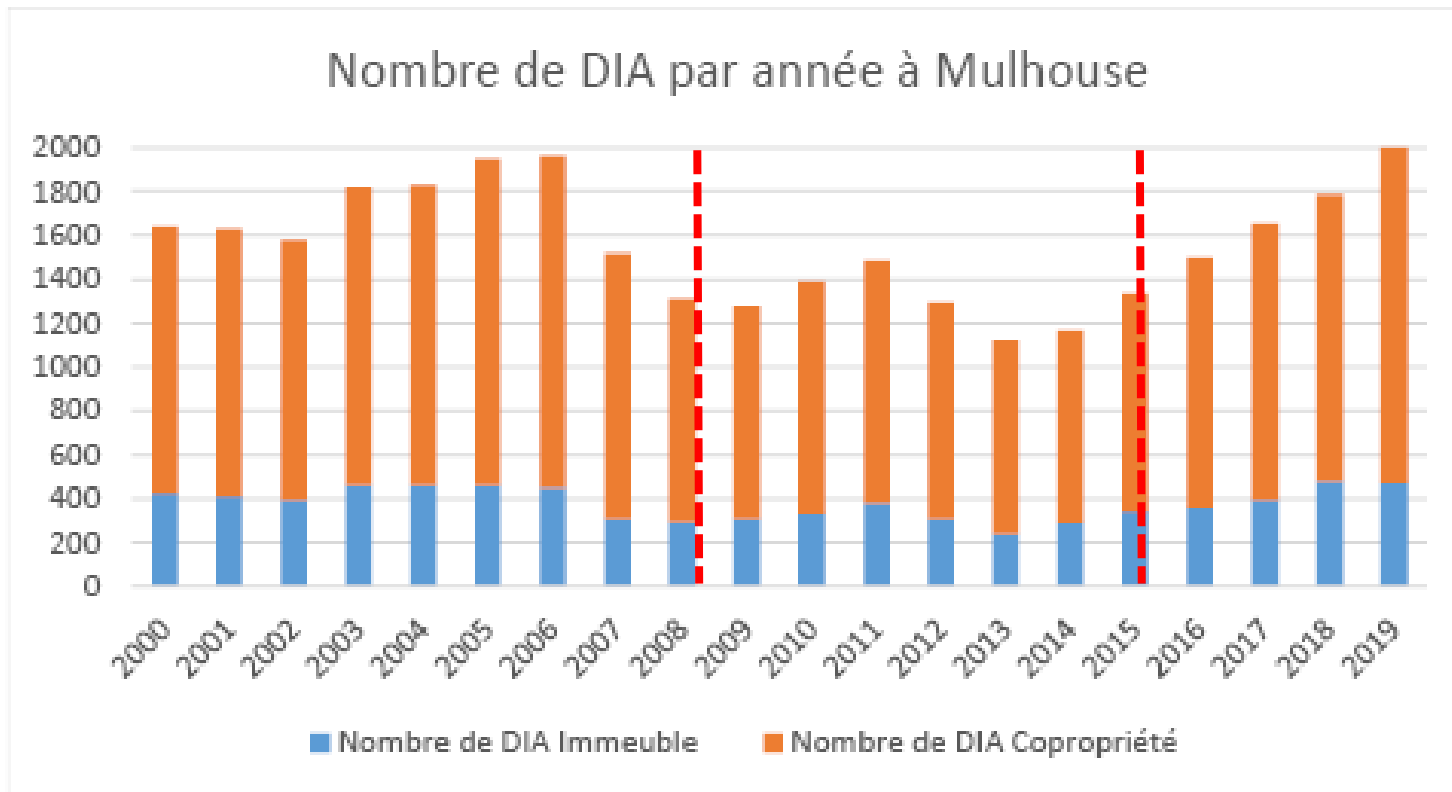


Source: adéquation, 2020

- Des niveaux de prix quasi identiques entre Mulhouse et son agglomération
- + 22% à Mulhouse entre 2017 et 2020, +14% dans m2A



Une augmentation croissante des ventes de logements anciens depuis 2014



Période de croissance des prix et de baisse des taux immobiliers

Période de crise économique

Reprise économique, hausse des transactions et retour des investisseurs grâce au dispositif PINEL plus attractif



Des prix de vente qui se stabilisent dans la vente de logements anciens



Chiffres Clés

2 027

DIA enregistrées à Mulhouse en 2019 contre 1167 en 2014

1 563

moyenne annuelle des DIA enregistrées à Mulhouse, de 2000 à 2019

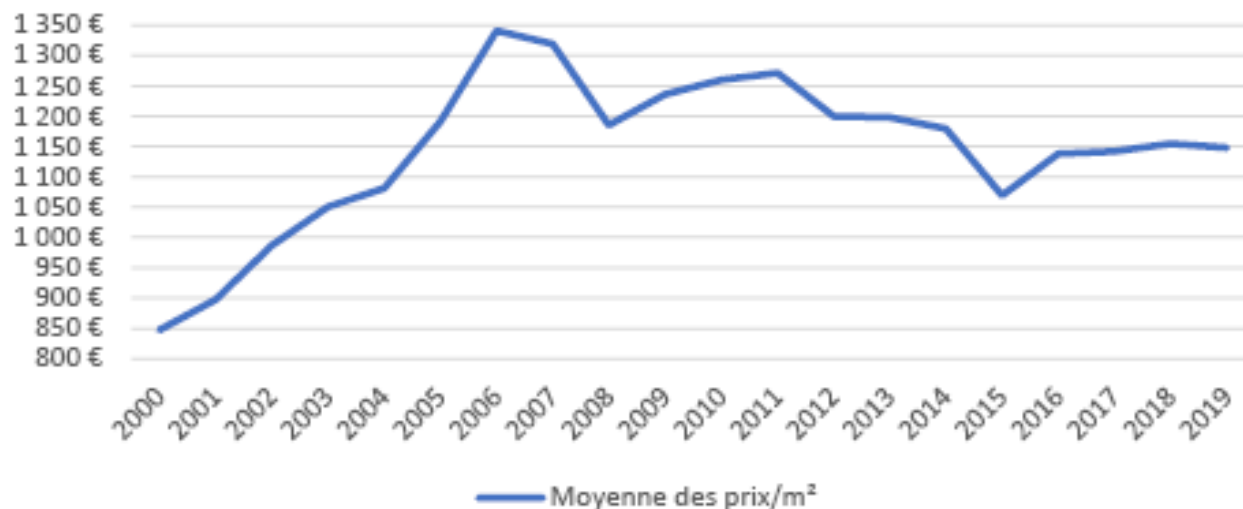
1 148 €/m²

prix moyen au m² de surface utile dans l'immobilier ancien à Mulhouse en 2019

100m²

la surface moyenne des logements vendus à Mulhouse de 2000 à 2019

Evolution des prix/m² de surface utile à Mulhouse





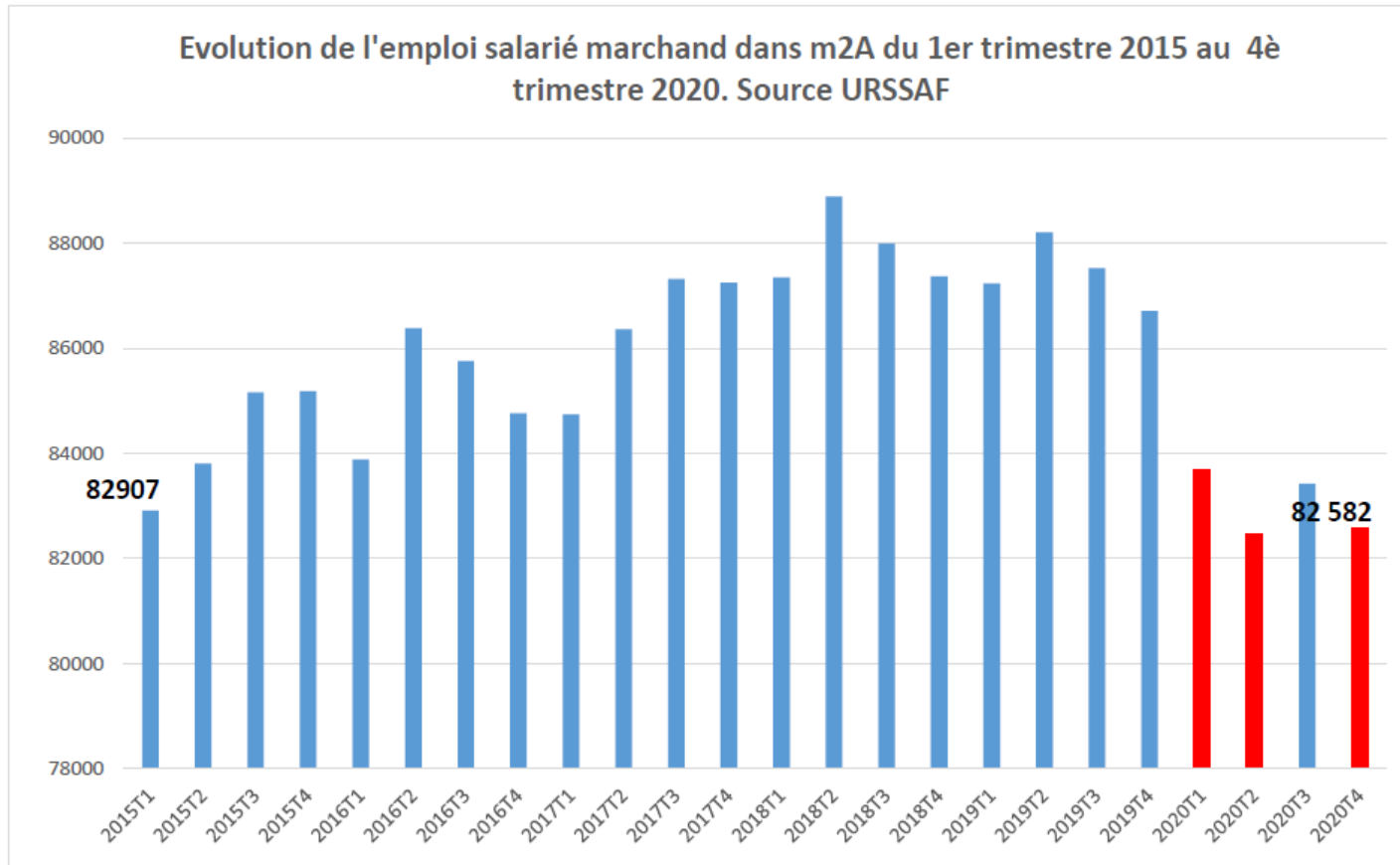
Les évolutions de l'emploi salarié dans m2A et le Sud Alsace

Bilan d'une année 2020 hors norme

Situation de l'emploi

2020 : l'année catastrophe

5 ans de reprise de l'emploi effacés au cours du 1^{er} semestre 2020



Plus de 4 000 emplois perdus

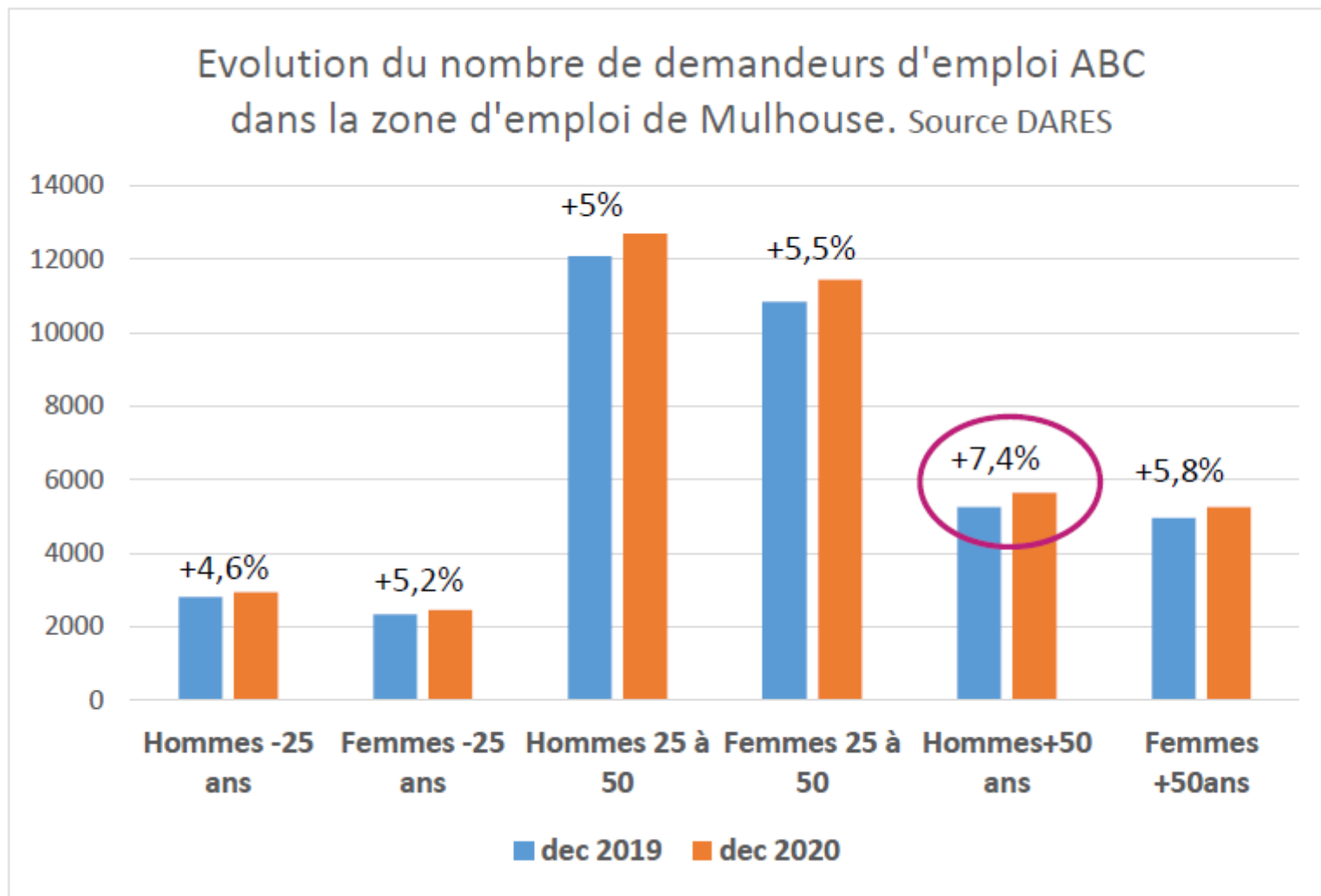
Tous les secteurs sont touchés... sauf la construction



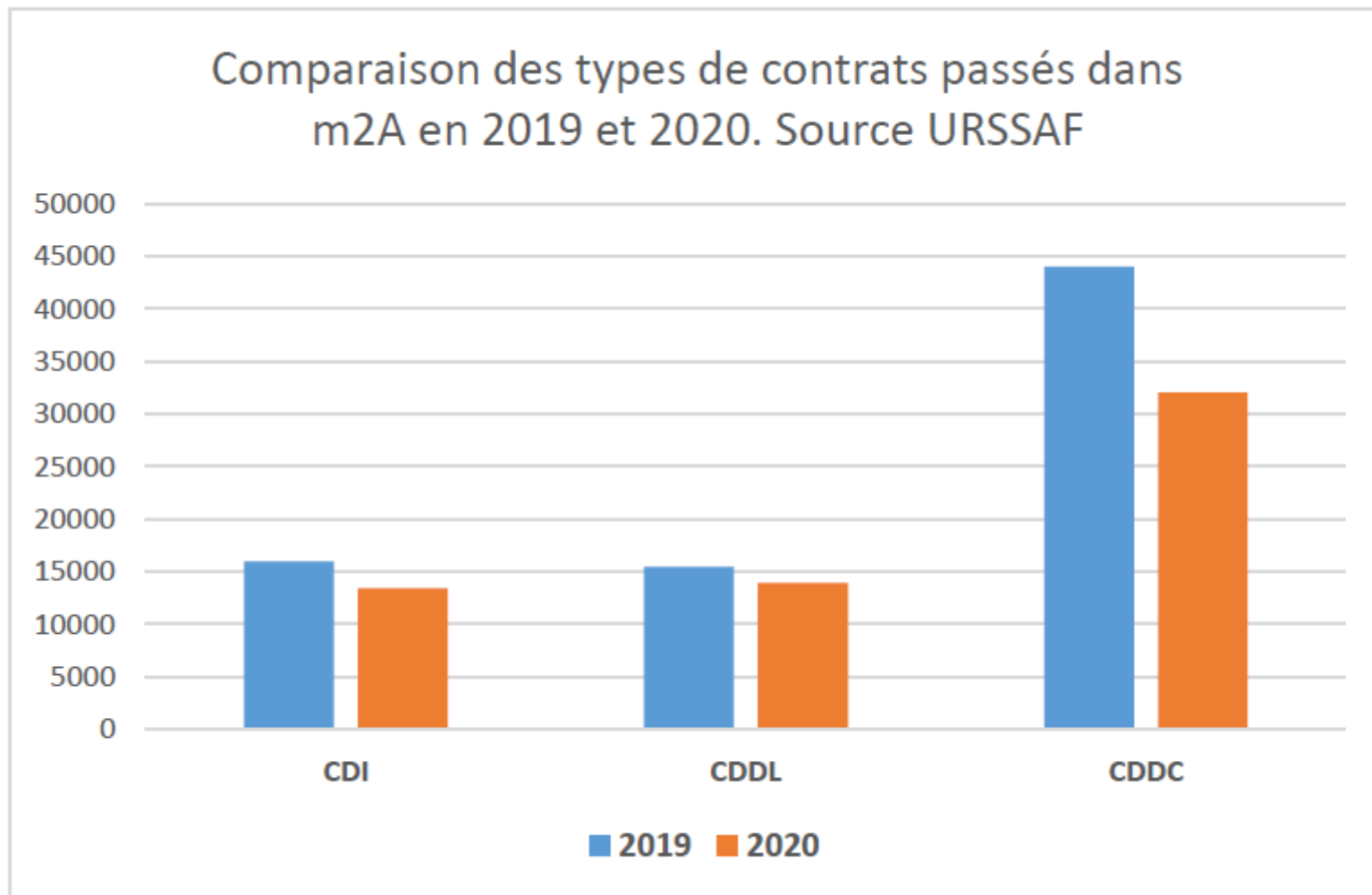
	Effectifs fin 2019	Evolution à fin juin 2020	Evolution juin-septembre	Evolution sept-déc 2020	Total 2020	Effectifs fin 2020
Industrie	15 117	-181	-108	-172	-461	14 656
Construction	6 943	22	82	-109	-5	6 938
Commerce	14 872	-259	37	-9	-231	14 641
Services marchands	27 208	-1 204	143	-182	-1 243	25 965
Serv non marchands	17 624	-371	181	-91	-281	17 343
Intérim	4 945	-2 266	631	-271	-1 906	3 039
TOTAL	86 709	-4 259	966	-834	-4 127	82 582

Intérim, hôtels-restaurants et activités récréatives sont les grandes perdantes

Une traduction immédiate : l'évolution du chômage



Une traduction immédiate : les précaires les plus touchés



Lot de consolation : la baisse de l'emploi ne devrait pas avoir de traduction forte en matière de logement

Le reprise se dessine ?



Au quatrième trimestre 2020 :

- **12 activités industrielles sur 15 ont des effectifs à peu près stables.**
- **le secteur de la construction a des effectifs stables** sur l'année.
- **Le commerce a, à peu près, stabilisé ses effectifs** au cours du 2nd semestre.
- **8 activités de services marchands, sur 10, ont des effectifs à peu près stables au 4^{ème} trimestre.** Hors l'hôtellerie-restauration, ces activités auraient accru leur volume d'emploi.
- **4 activités de services non marchands sur 6 ont vu leur emploi croître** au cours du 4^{ème} trimestre. Hors les activités récréatives et artistiques, ces activités auraient accru leur volume d'emploi.