



© Stocklib / alexutemov

### Chiffres clés 2021 Construction à Mulhouse

**316** logements autorisés

**16** permis ont fait l'objet  
d'une décalation d'ouverture  
de chantier

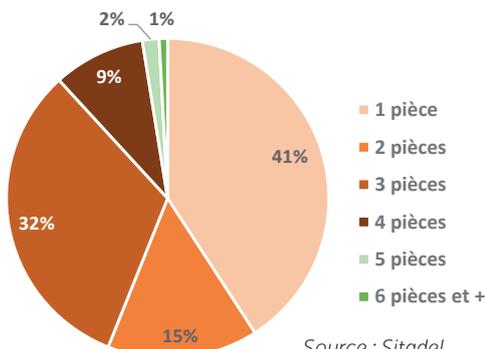
donnant lieu à :

**353** logements créés  
dont:

- **98%** de logements collectifs
- **41%** de logements d'une pièce
- **64%** des logements créés par des promoteurs
- **93%** des producteurs sont bas-rhinois

Source : Sitadel

#### Nombre de pièces des logements neufs construits en 2021 à Mulhouse



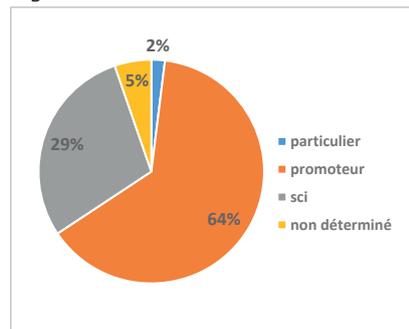
Source : Sitadel

### CONSTRUCTION NEUVE

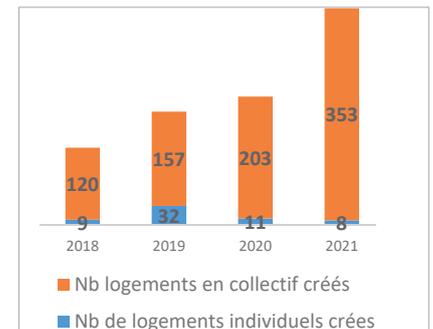
#### L'entrée en vigueur de la RE 2020 dope les dépôts de permis de construire en 2021

L'année 2021 s'inscrit comme exceptionnelle dans le cycle immobilier local. Dans la ville centre notamment, elle marque un point haut en terme de dynamisme de la construction neuve jamais atteint sur les 7 précédentes années. Ce nombre exceptionnel d'autorisations de logements accordées est très probablement en lien avec l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale (RE) 2020 au premier janvier 2022, amenant de nouvelles normes à respecter pour les constructions neuves et la rénovation.

#### Catégories de constructeurs de logements en 2021 à Mulhouse

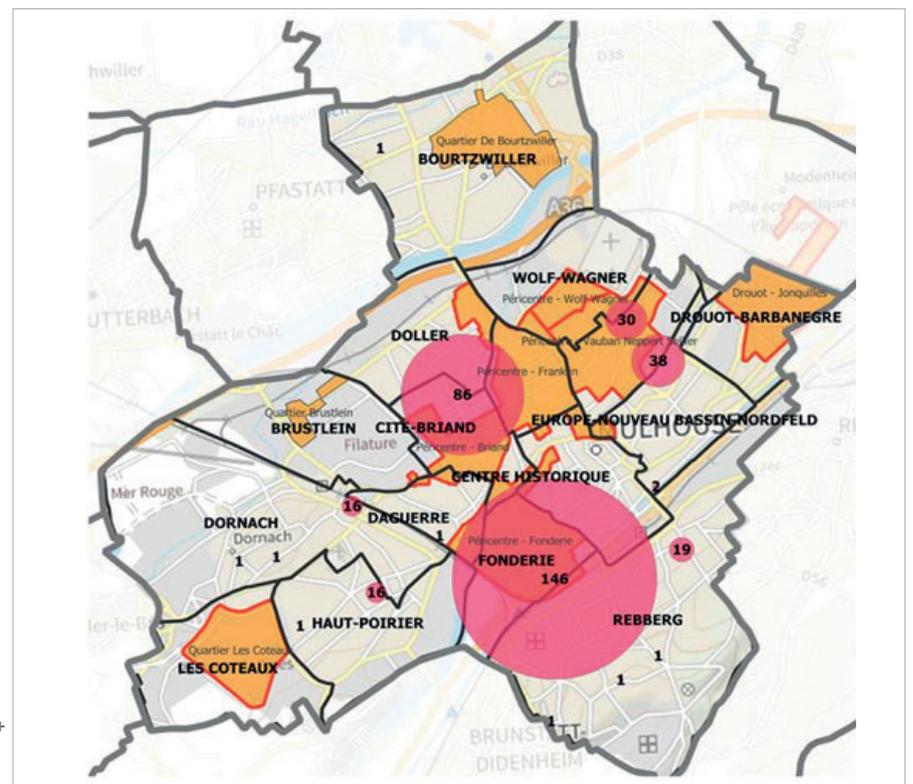


#### Typologie des logements neufs construits en 2021 à Mulhouse



Source : Sitadel

#### Localisation des logements neufs construits en 2021 à Mulhouse





© Stocklib / Artyom Terechovitch

## Chiffres clés 2019 Socio-démographie à Mulhouse

**-0,6%** de variation annuelle de la population (entre 2013 et 2019)

**108 312** 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

**47 789** ménages dont

- **44%** ménages d'une personne
- **12%** familles monoparentales

**2,19** taille moyenne des ménages

**16 100€** : revenu annuel médian par unité de consommation

**33%** taux de pauvreté

**42%** de foyers fiscaux imposés

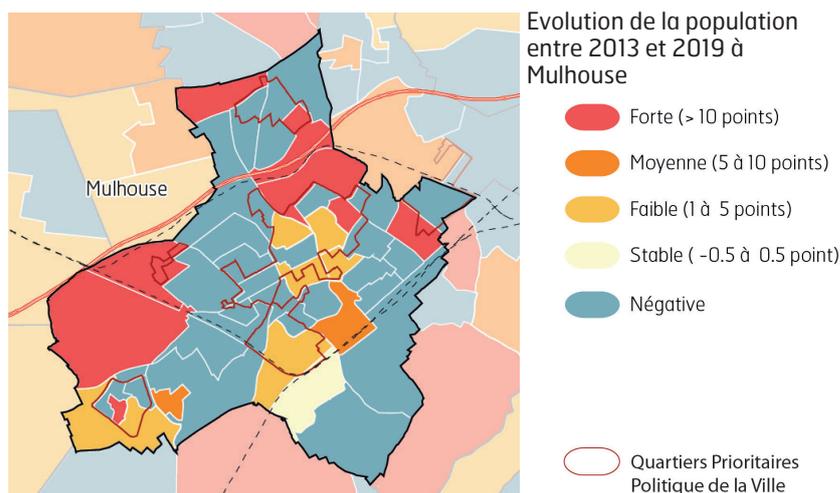
**38%** des habitants résident dans un quartier prioritaire de la politique de la ville

Source : INSEE, RRP

## POPULATION & MENAGES

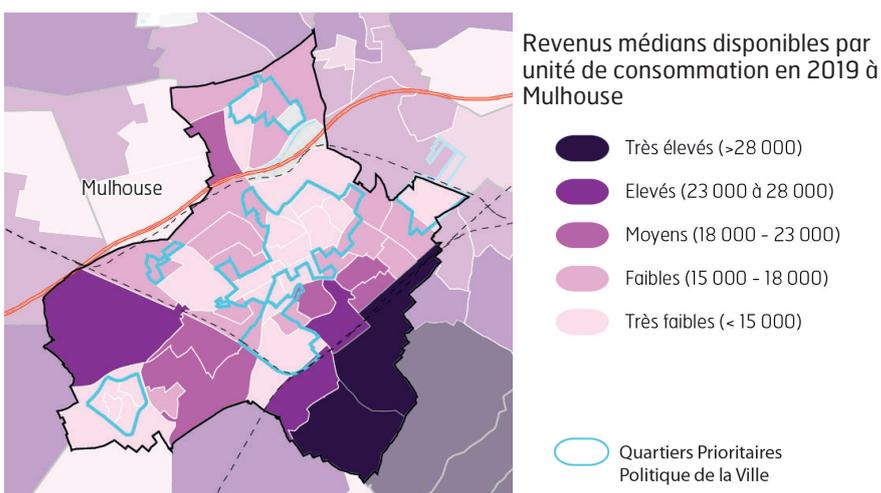
### Une ville centre qui perd des habitants à l'exception de certains quartiers

Entre 2013 et 2019, le déficit migratoire mulhousien s'est un peu plus creusé et n'a pas été compensé par un solde naturel toujours positif. Seuls les quartiers de Dornach, Doller, nouveau Bassin et quelques IRIS dans les quartiers anciens affichent des croissances démographiques positives sur la période 2013-2019. En 2019, 38% des mulhousiens résident dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.



### Un taux de pauvreté particulièrement élevé à Mulhouse

Ce seuil s'établit à 1102 euros en 2019 pour la France. Plus d'1/3 des mulhousiens sont concernés. La pauvreté monétaire touche en premier lieu les chômeurs. Parmi les personnes en emploi, les travailleurs indépendants sont plus vulnérables. Les retraités sont moins fréquemment en situation de pauvreté. Les familles monoparentales sont tendanciellement les plus concernées (33%).



## COMPARATIFS

	variation annuelle de population (2013-2019)	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	-0,60%	21%	8%	6%	27%	12%	16 100 €	33%
m2A	0%	19%	9%	7%	19%	10%	21 180 €	19%
Haut Rhin	0,20%	18%	9%	7,50%	15%	9%	23 300 €	13%
France	0,40%	18%	9%	9%	17%	10%	22 040 €	15%



## Chiffres clés 2019 Parc existant à Mulhouse

**58194** logements  
dont

**13%** maisons

**87%** d'appartements

**31%** de logements de 3  
pièces

**25%** de logements de 4  
pièces

**31%** des logements  
construits avant 1945

**32%** des logements  
construits entre 1946 et  
1970

**20%** de propriétaires

**47 798** résidences  
principales

**9 335** logements vacants  
soit

**16%** taux de vacance

**1 061** résidences  
secondaires

**15 619** logements sociaux  
soit

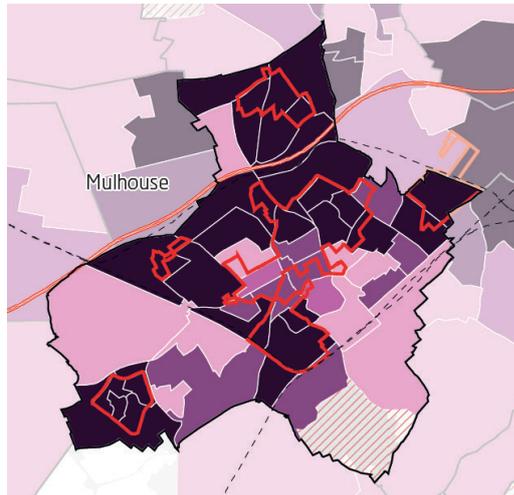
**31,6%** de locataires du  
parc social

Sources : INSEE, inventaire SRU 2021

## PARC EXISTANT

### Une offre locative sociale partout mais plus concentrée dans certains quartiers

De manière globale, on trouve des logements locatifs sociaux dans l'ensemble des quartiers mulhousiens. Néanmoins, ceux-ci restent nettement plus concentrés dans les quartiers prioritaire de la politique de la ville et ANRU. Les quartiers anciens concentrent davantage de logements locatifs privés.

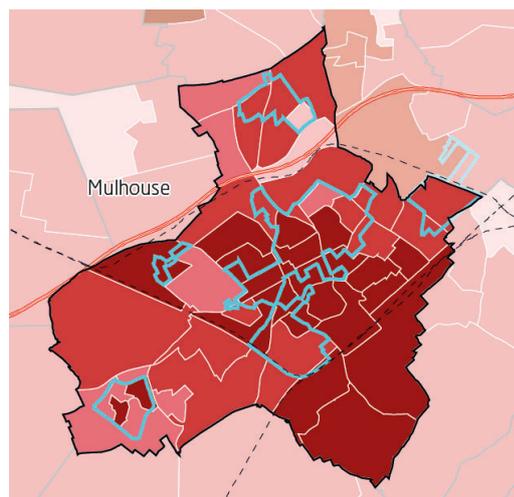


Taux de logements sociaux en 2021 à Mulhouse

- Très forte (> 20%)
- Forte (15% à 20%)
- Modérée (10% à 15%)
- Faible (5% à 10%)
- Très faible (< 5%)
- Absence d'information
- Quartiers Prioritaires Politique de la Ville

### Un taux de vacance élevé qui touche tous les quartiers

Le taux de vacance est élevé dans tous les quartiers notamment politique de la ville et ANRU. Il a même tendance à augmenter dans ces quartiers, en raison d'un déficit d'image et d'attractivité résidentielle, mais également d'un parc parfois moins entretenu qui suppose de lourds travaux de réhabilitation. La ville de Mulhouse a mis en place le permis de louer sur les secteurs Fonderie (péricentre Sud) ainsi que sur le triangle formé par les rues de la Mertzau, de la Marseillaise et de Colmar afin de pouvoir mieux lutter contre ce phénomène et éviter la location de logements indecents ou insalubres.



Taux de vacance en 2019 à Mulhouse

- Forte (> 15%)
- Modérée (10% - 15%)
- Faible (5% - 10%)
- Très faible (< 5%)
- Quartiers Prioritaires Politique de la Ville

## COMPARATIFS

	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	16%	31%	25%	31%	32%	20%	32%
m2A	11%	24%	26%	21%	27%	54%	20%
Haut Rhin	9%	21%	24%	21%	22%	60%	13%
France	8%	21%	25%	22%	21%	58%	15%



© Stocklib / Feodora Chiosea

## Chiffres clés 2021 Marché immobilier à Mulhouse

**260** logements neufs  
vendus  
dont

- **35%** des ventes en secteur ANRU
- **48%** des ventes à des investisseurs
- **52%** des ventes à des occupants

**3380 €/m<sup>2</sup>** : prix de vente moyen d'un logement neuf

**1365 €/m<sup>2</sup>** : prix de vente moyen d'un appartement ancien

**1430 €/m<sup>2</sup>** : prix de vente moyen d'une maison ancienne

**9,1 €/m<sup>2</sup>** : loyer moyen d'un appartement dans le parc privé

Sources : Adéquation, Perval, AURM/ADIL



Édité et imprimé par :

Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

33 avenue de Colmar. 68200 Mulhouse

Tel : 03 69 77 60 70 - www.aurm.org

Directrice de la publication : Viviane Bégoc

Rédaction : Jennifer KEITH

Édition : octobre 2022

Crédit photo/image : stocklib.fr

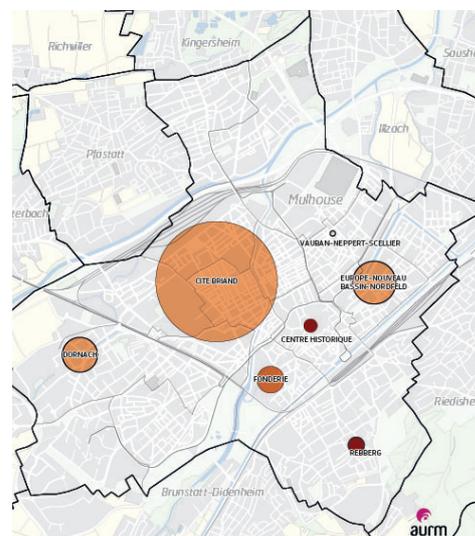
Reproduction autorisée avec mention de la source et référence exacte

## MARCHE IMMOBILIER

### Le prix des logements neufs en nette augmentation

Le niveau des ventes dans la ville centre est à son plus haut niveau depuis 2015. Différents facteurs se cumulent :

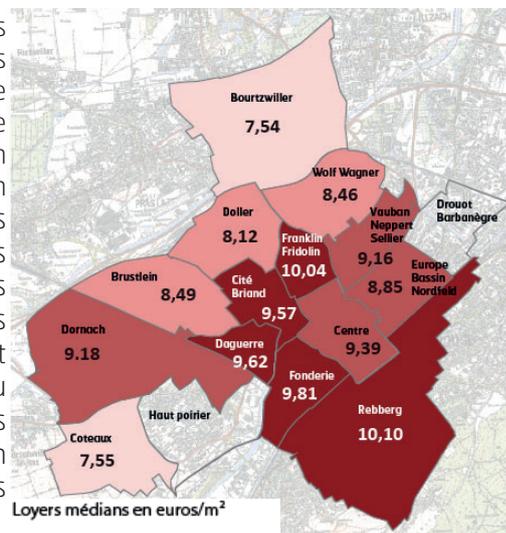
- Un effet de rattrapage lié à l'inertie des ventes pendant la crise sanitaire
- Des niveaux de prix en hausse mais toujours abordables : des 4 principales grandes villes en Alsace, Mulhouse est celle où le prix au m<sup>2</sup> à l'achat d'un logement neuf est le plus attractif.
- L'attrait renforcé des opérateurs : Depuis quelques années, la presse se fait l'écho de la rentabilité de l'investissement à Mulhouse.
- Les taux d'intérêt toujours bas
- L'investissement en Pinel n'est possible qu'à Mulhouse.



Ventes de logements neufs à Mulhouse en 2021  
Prix au mètre carré vendu neuf (euros)  
Nombre de ventes

### Une ville centre qui reste accessible à la location

Sur près de 400 références de loyers obtenues pour des appartements, la très grande majorité se situe dans le centre historique, au Nouveau Vassin et dans le quartier Vauban Neppert Scellier. 97% des références collectées dans ces quartiers sont des habitats anciens. Seulement 3% des logements loués en 2021 sont des logements rénovés ou neufs. Le parc enquêté est très hétérogène mais regroupe en grande majorité des deux et trois pièces.



Loyers médians en euros/m<sup>2</sup>

Source des données: Enquête auprès des agences et des professionnels de l'immobilier du Haut Rhin  
Traitements et valorisation: AURM, avril 2022

### COMPARATIFS

	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 moyens
Mulhouse	3380 €/m <sup>2</sup>	48%	1365€/m <sup>2</sup>	9,1€/m <sup>2</sup>
m2A	3150 €/m <sup>2</sup>	43%		9,2€/m <sup>2</sup>
Haut Rhin	2968 €/m <sup>2</sup>		1196 €/m <sup>2</sup>	9,7€/m <sup>2</sup>
France	4650 €/m <sup>2</sup> *		3500 €/m <sup>2</sup> *	16,5€/m <sup>2</sup> **

Source : PERVAL & enquête loyers ADIL/AURM 2021

\* source: barometre LPI-seloger

\*\* Source : locservice.fr