



# Marché immobilier mulhousien 2019/2020

Comprendre les opportunités foncières, la construction neuve, la production sociale, les transactions dans le parc ancien, zoom sur un phénomène nouveau : la colocation, zoom sur l'offre en résidences seniors et impact de la crise sanitaire...



# Des capacités foncières et immobilières supérieures aux besoins estimés à court et moyen terme à Mulhouse comme dans m2A



## Chiffres clés

**15 280** Logements potentiels sur m2A dans les opérations foncières et immobilières

**4 890** Logements à l'horizon du PLH (2020-2025)

soit : **980** log/an

**9 520** Logements à l'horizon du SCoT (2020-2033)

soit : **730** log/an

LOGEMENTS POTENTIELS SUR M2A  
PAR NIVEAU D'ARMATURE ET PAR TEMPORALITÉ

Nombre de logements potentiels	CŒUR D'AGGLO	VILLES NOYAUX	BOURGS RELAIS	VILLAGES	TOTAL m2A	Rythme moyen par an
Horizon PLH (2020-2025)	630	2370	850	1040	4890	980
Horizon SCoT (2020-2033)	1950	4220	2010	1330	9520	730
Au-delà du SCoT (après 2033)	930	490	1050	1060	3520	-
Horizon non défini	0	1340	450	460	2240	-
TOTAL POTENTIEL	2880	6050	3510	2850	15280	-

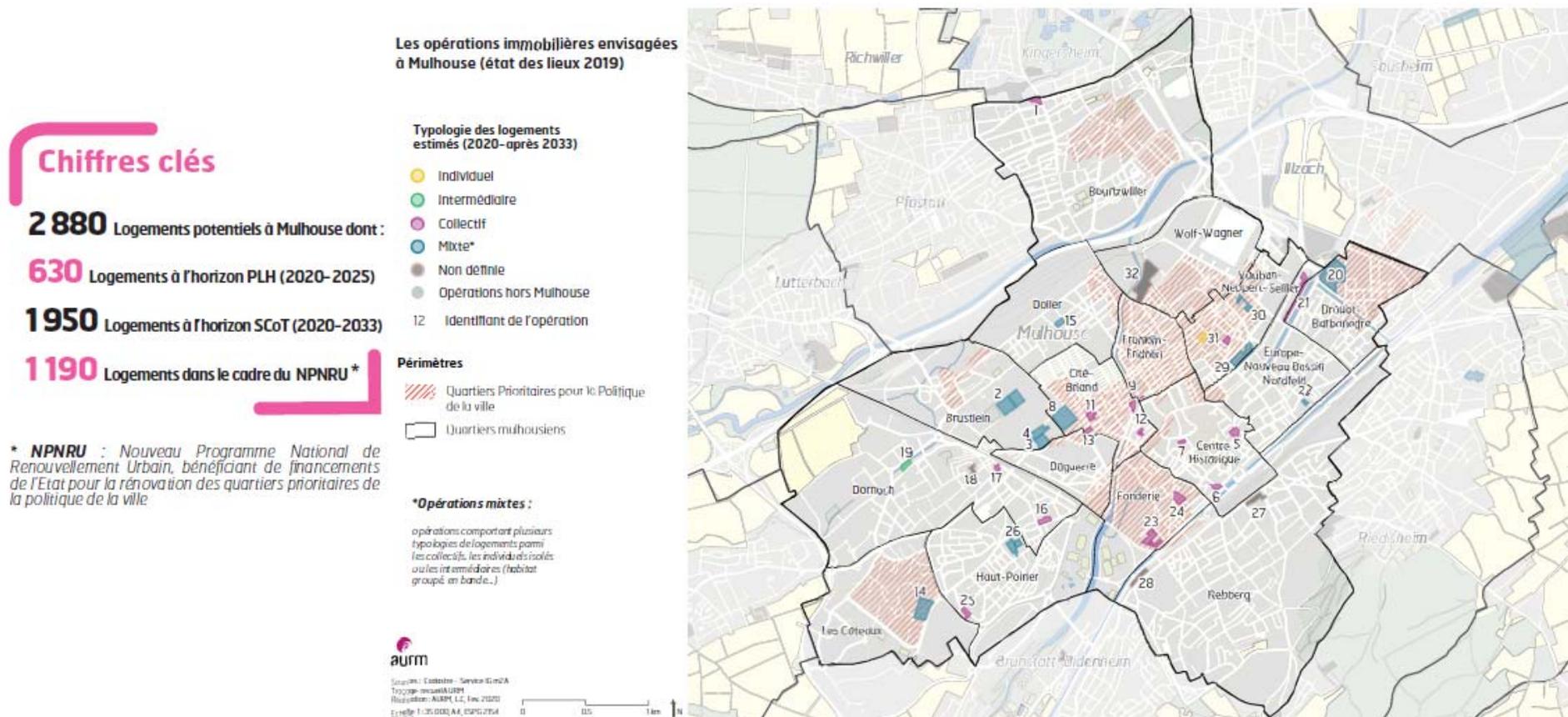
OBJECTIFS EN LOGEMENTS AU REGARD DU PLH ET DU SCOT

Objectifs PLH	600	1980	780	840	4200	840
Objectifs SCoT 2020-2033	1320	3810	1710	1710	8550	660

Une offre prévisionnelle même supérieure aux objectifs du PLH et du SCOT



# Des logements potentiels situés pour une grande partie dans le centre élargi et les quartiers prioritaires



Lien vers la plateforme interactive:

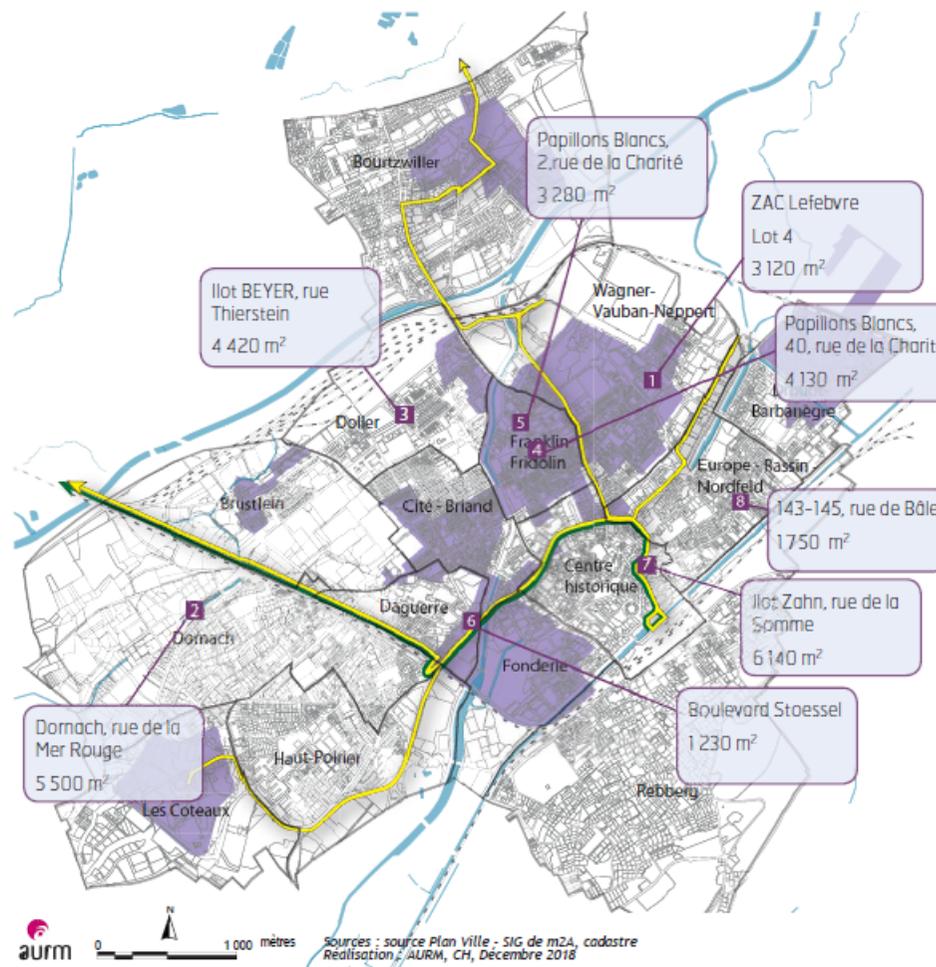
<https://arcq.is/OaDTbf>



# Fiches descriptives des opportunités foncières à Mulhouse



## Six sites retenus répondant aux critères d'appréciation



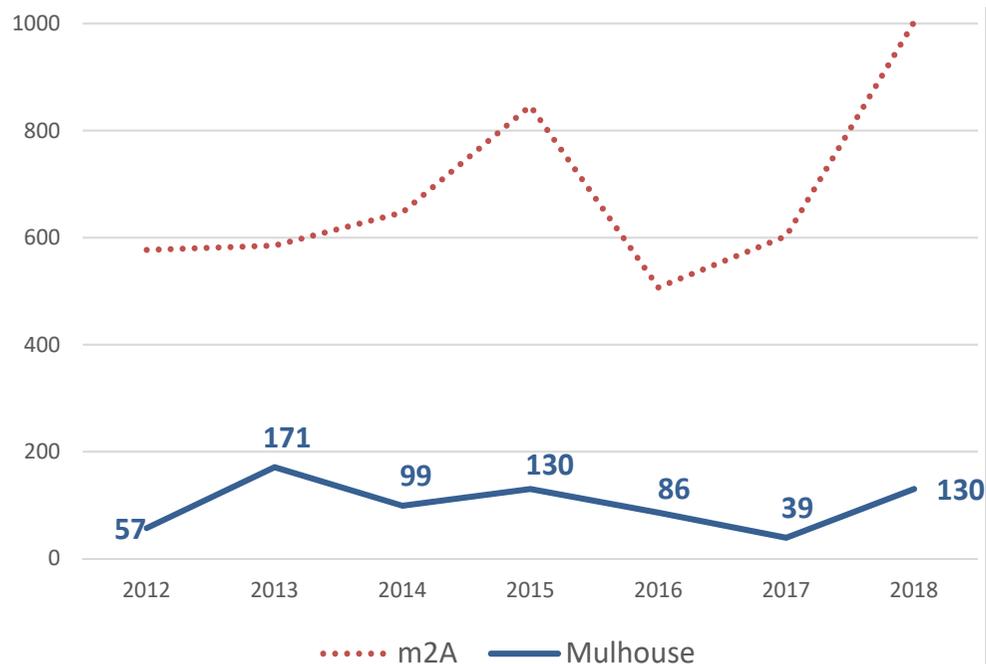
### Légende

- Localisation du site
  - Périmètre Quartier Politique de la Ville
- | SITE 1                | Dénomination du site   |
|-----------------------|--|
| Rue de Pfastatt       | Adresse  |
| 10 100 m <sup>2</sup> | Superficie totale de l'emprise foncière                              |
| 40 logements          | Nombre de logements souhaitables pour la collectivité et CITIVIA SPL |



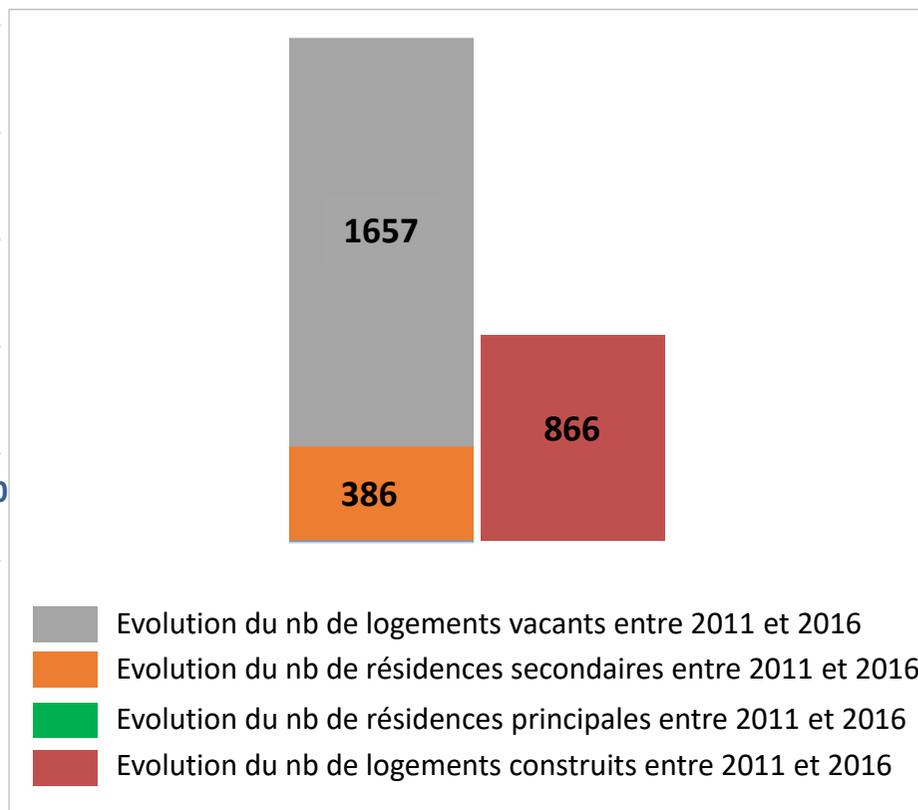
# Quels impacts de la crise sanitaire sur la construction neuve ?

Evolution des logements neufs construits à Mulhouse



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

Mise en perspective de la construction neuve et de l'évolution du parc de logements à Mulhouse entre 2011 et 2016

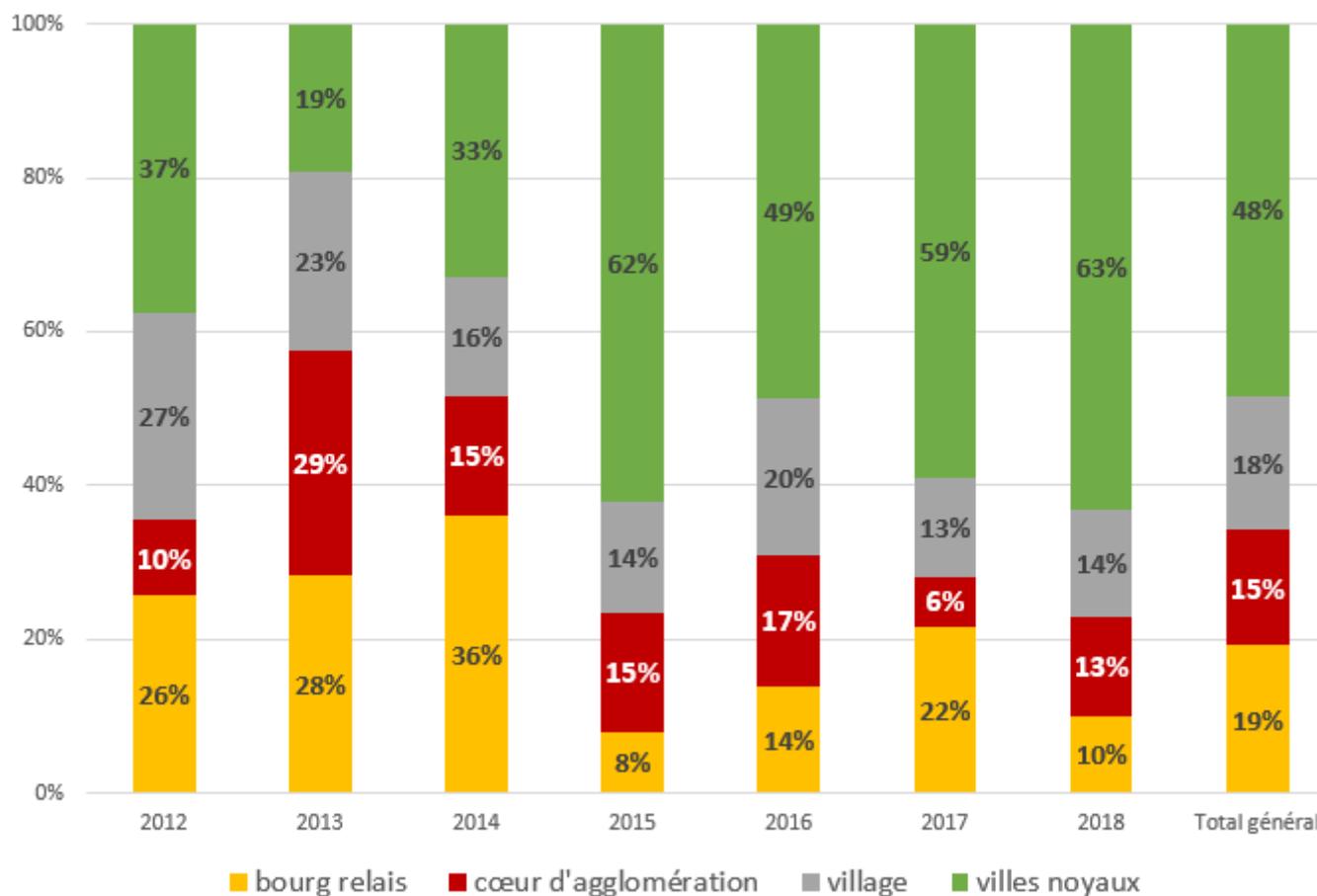


➔ **Faible croissance des résidences principales entre 2011 et 2016 (+7) malgré la construction de logements neufs, alors que le parc de logements vacants continue d'augmenter**



# Une dynamique de construction neuve portée par les communes noyaux de l'agglomération

Ventilation de la construction de logements neufs selon l'armature urbaine de m2A



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

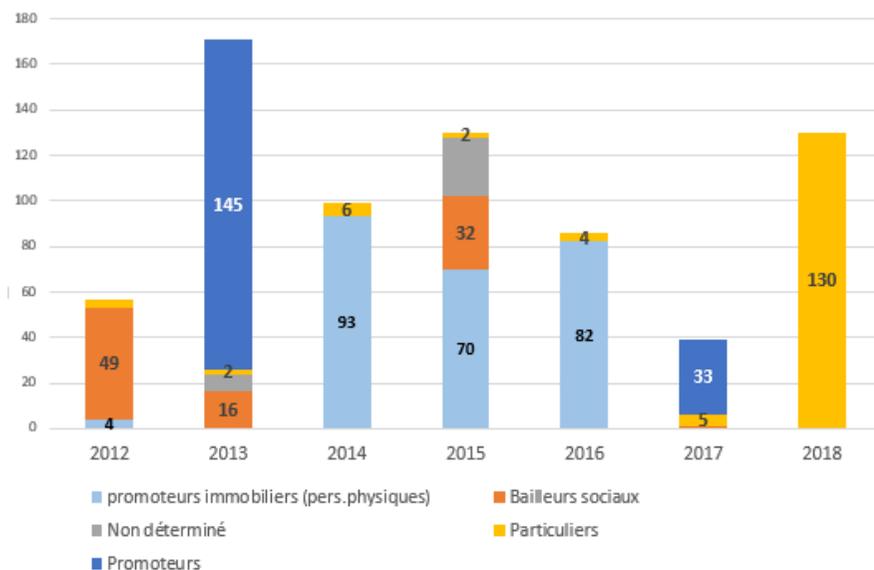
→ Un poids de ces communes qui se renforce dans la construction neuve depuis 2015



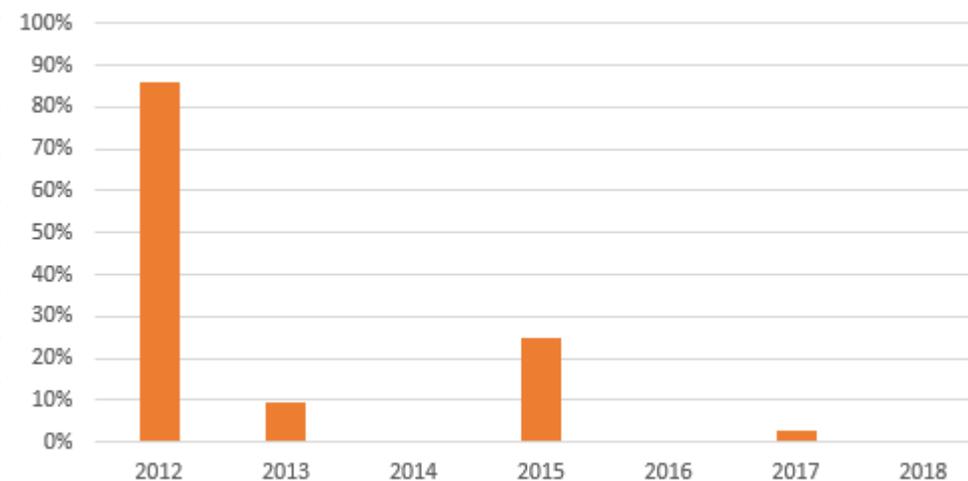
# La construction neuve portée par la promotion à Mulhouse depuis 2013



Répartition des volumes de logements neufs construits à Mulhouse en fonction des pétitionnaires



Part des constructions neuves réalisées par des bailleurs sociaux à Mulhouse



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

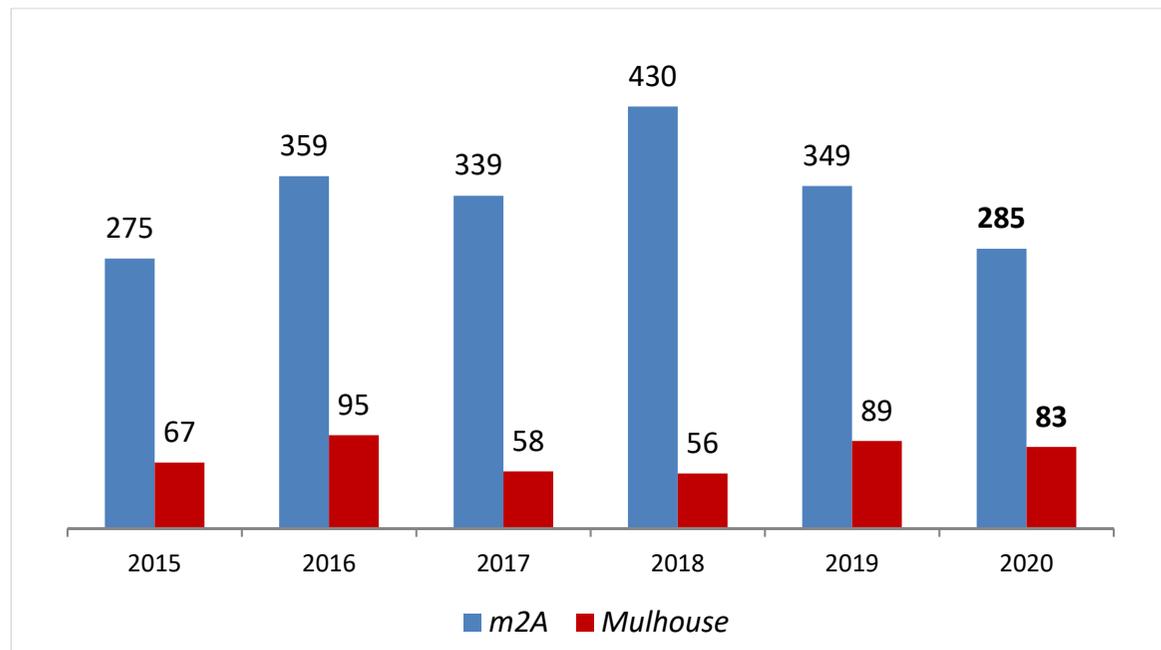
➔ Depuis 2012, une très faible part de la construction neuve est réalisée par les bailleurs sociaux ou organismes HLM



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



Evolution des logements neufs vendus



Source: adéquation, 2020

- En 2020, 58 % des logements neufs vendus à Mulhouse en secteur aménagé

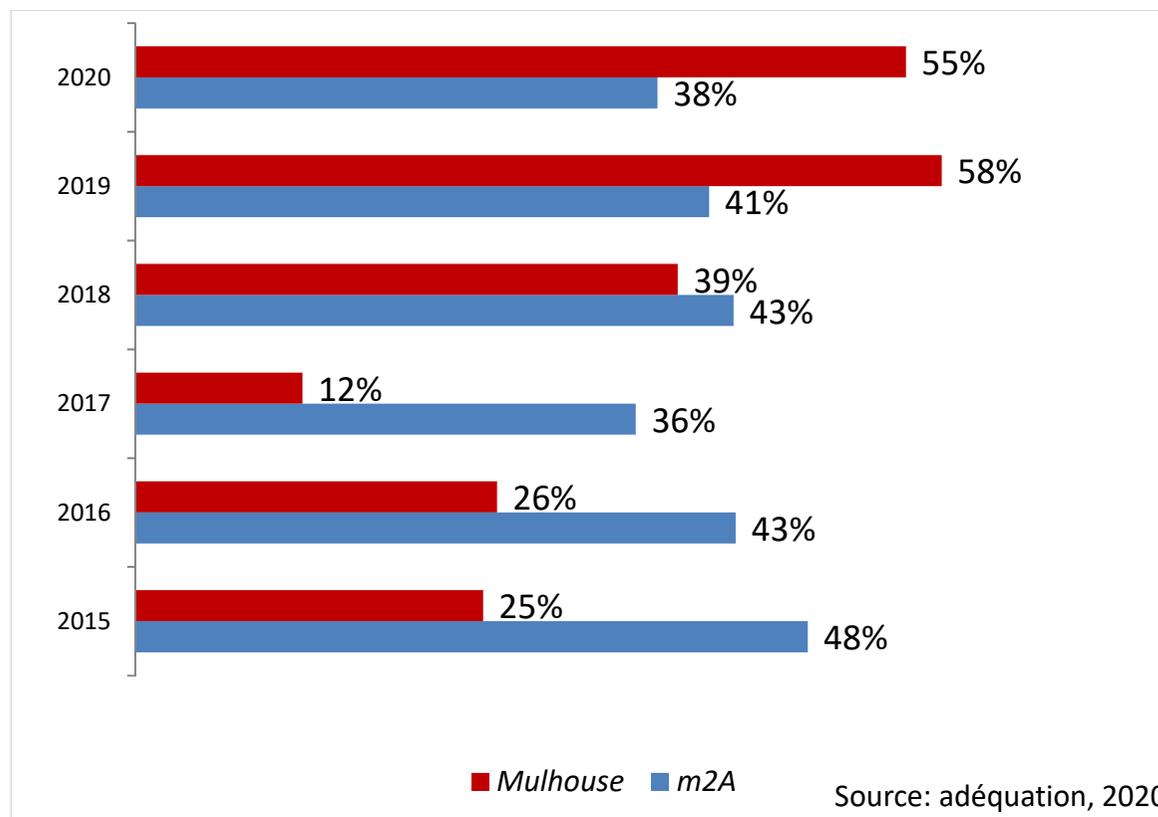
→ Effet COVID ?



## Forte progression des logements neufs vendus à des investisseurs à Mulhouse



Part des logements neufs vendus à des investisseurs



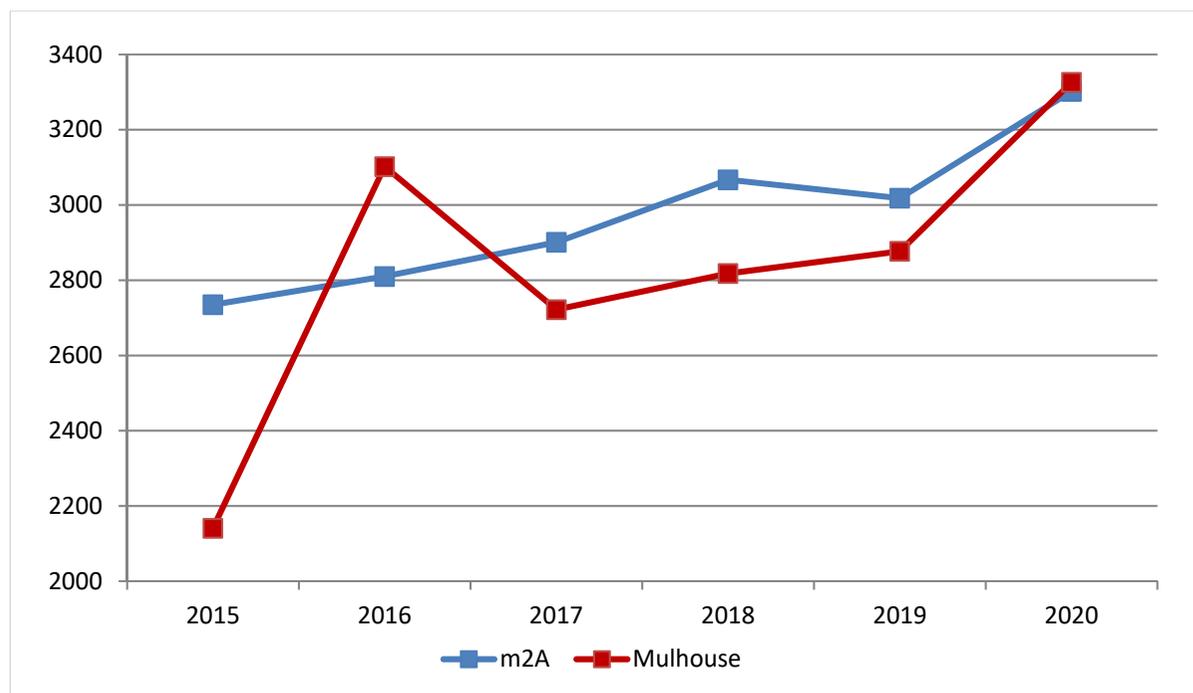
- En 2020, 100 % des logements neufs vendus à des investisseurs à Mulhouse en Pinel
- En 2020, 80 % des logements neufs vendus à des occupants sont de l'accession libre à Mulhouse



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



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

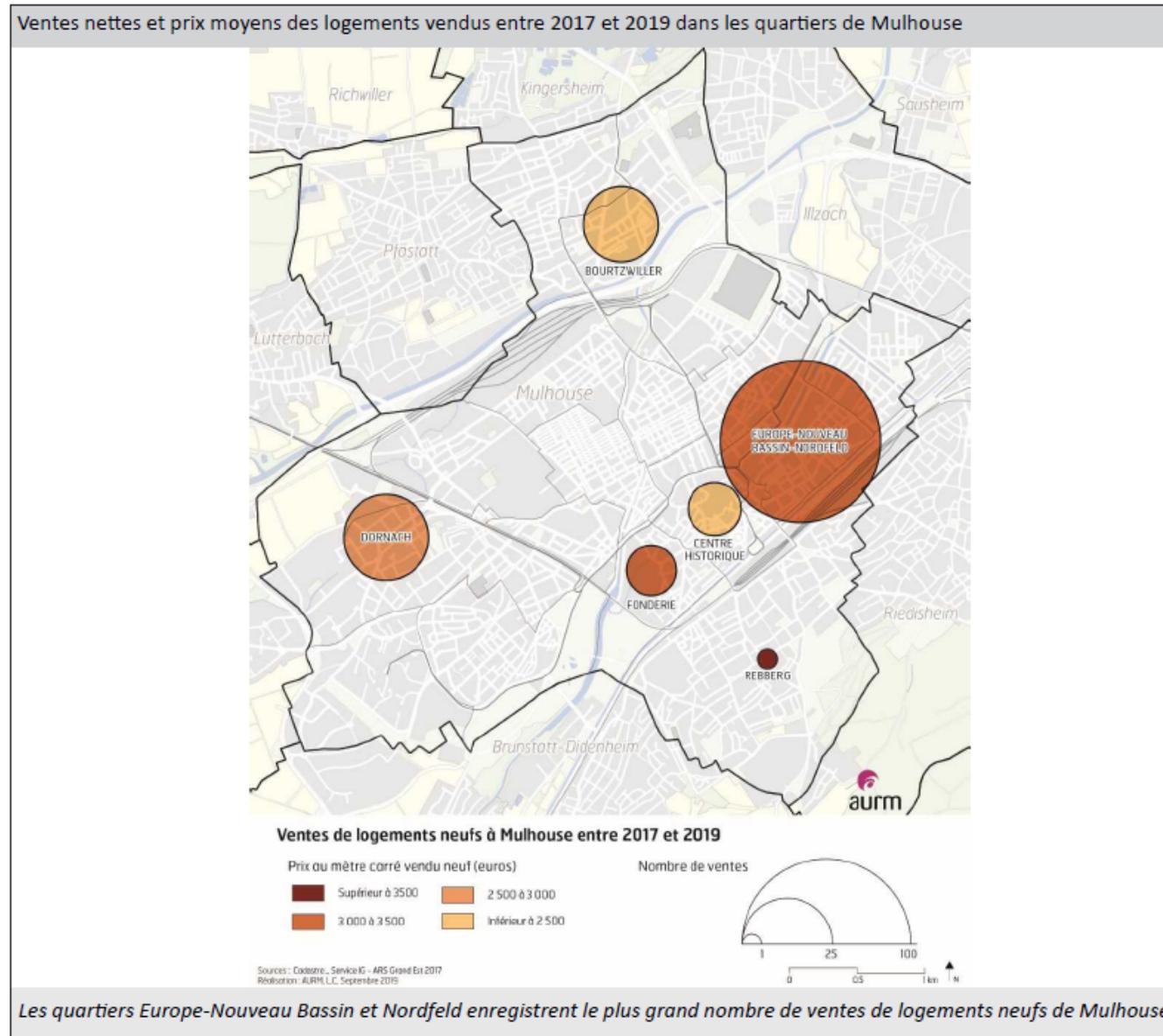


Source: adéquation, 2020

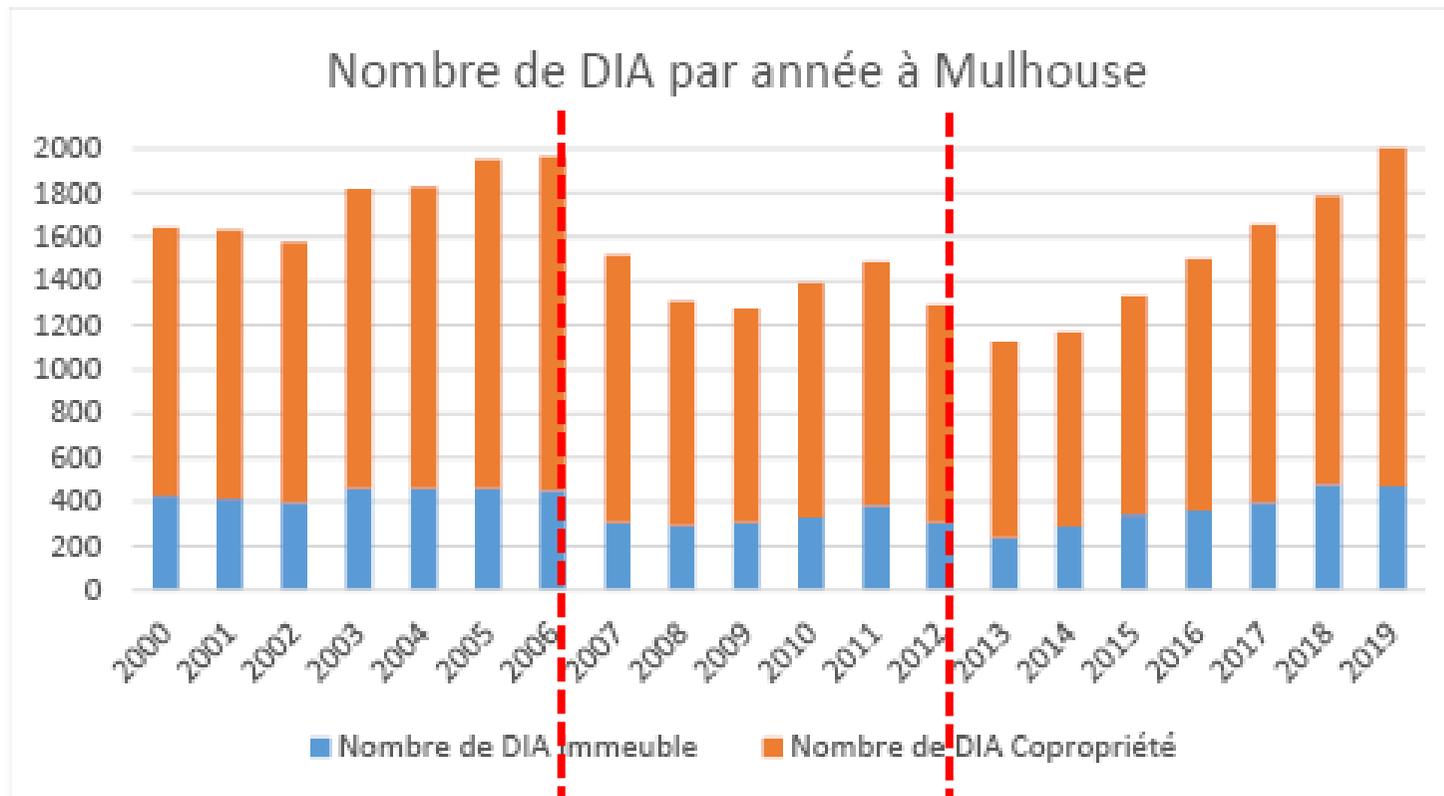
- Des niveaux de prix quasi identiques entre Mulhouse et son agglomération
- + 22% à Mulhouse entre 2017 et 2020, +14% dans m2A



# Les prix des logements neufs les plus élevés au Rebberg mais le contingent le plus faible



# 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

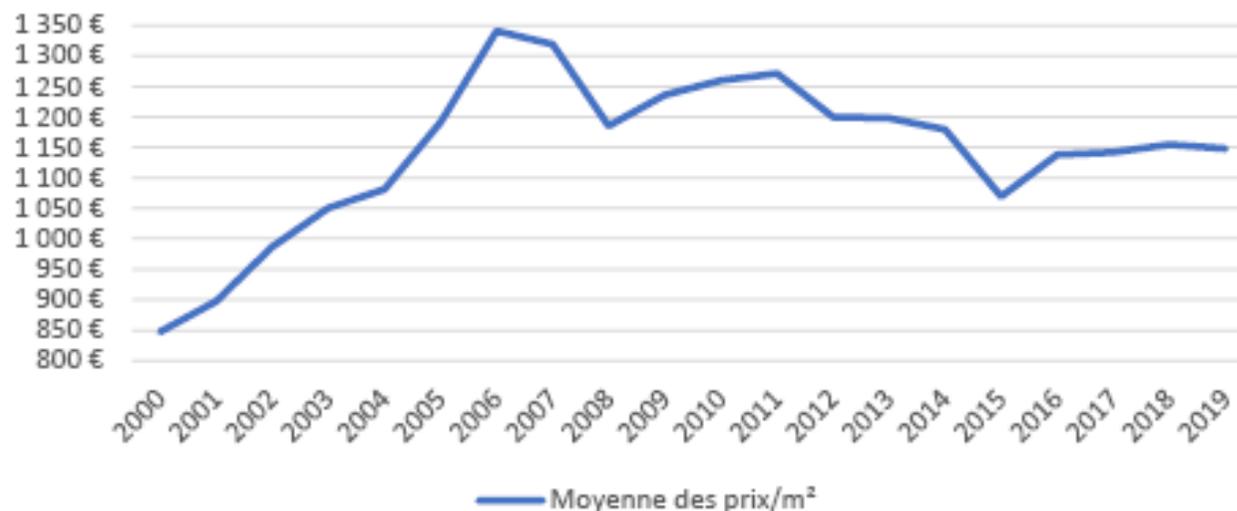
1 148 €/m<sup>2</sup>

prix moyen au m<sup>2</sup> de surface utile dans l'immobilier ancien à Mulhouse en 2019

100m<sup>2</sup>

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

Evolution des prix/m<sup>2</sup> de surface utile à Mulhouse



## Prix de vente les plus élevés dans le quartiers de Reberg, Dornach puis Fonderie, Centre historique et Barbanègre



Quartiers de Mulhouse	Moyenne des prix/m2 en 2014	Moyenne des prix/m2 en 2019	Evolution 2014-2019	Nombre de DIA en 2019
BOURZWILLER	1149	1270	11%	165
BRUSTLEIN	957	892	-7%	42
CENTRE HISTORIQUE	1158	1304	13%	202
CITE-BRIAND	986	913	-7%	290
DAGUERRE	1046	1031	-1%	100
DOLLER	1053	989	-6%	115
DORNACH	1373	1438	5%	103
DROUOT-BARBANEGRE	1216	1329	9%	36
EUROPE-NOUVEAU BARRAGE	1149	1172	2%	249
FONDERIE	1078	1333	24%	98
FRANKLIN-FRIDOLIN	874	927	6%	114
HAUT-POIRIER	1167	1122	-4%	112
COTEAUX	559	743	33%	71
REBERG	1698	1774	4%	142
VAUBAN-NEPPERT-SEVERIN	1498	959	-36%	148
WOLF-WAGNER	865	960	11%	40
<b>Total général</b>	<b>1176</b>	<b>1148</b>	<b>-2%</b>	<b>2027</b>

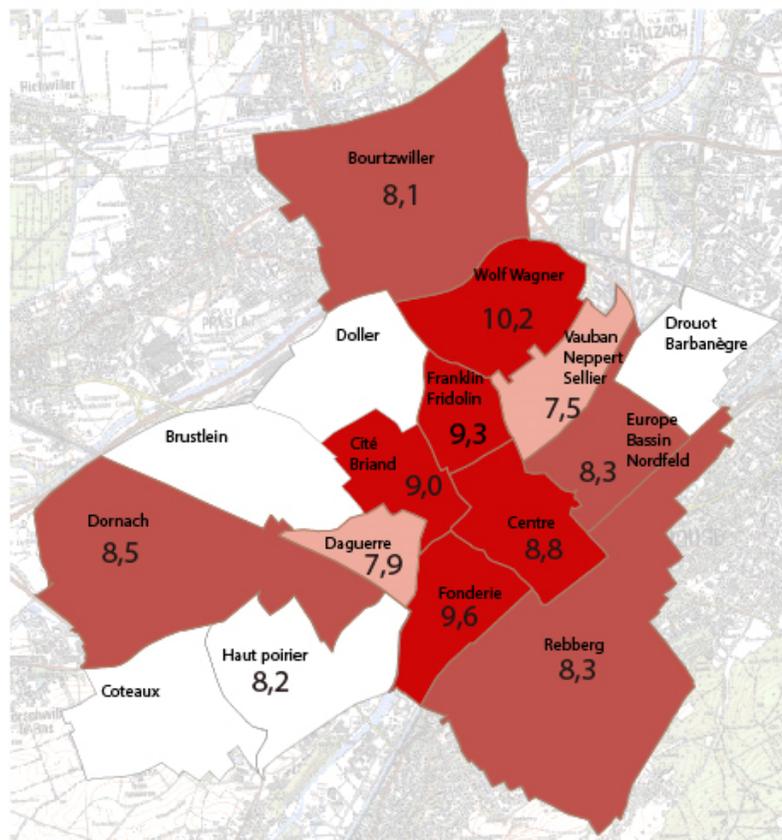
- Les plus fortes hausses de prix dans le parc ancien aux Coteaux et à Fonderie



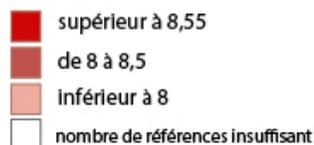
# Des niveaux de loyers très hétérogènes entre les quartiers



Niveau de loyer moyen à Mulhouse ville en 2019 : 8,5 euros/m<sup>2</sup>



Prix moyens de mise en location  
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, mars 2020

- En raison de la taille ou de l'âge des logements loués mais aussi d'un phénomène nouveau...



# Le boom de la colocation



## Profil type d'un candidat à la colocation



**28 ans**

C'est l'âge moyen des colocataires



**1740 €**

C'est le revenu moyen des candidats ou garants



**80%**

des garants sont des membres de la famille (parents)

Source : Etude réalisée à partir des données issues de Loc.Service.fr à partir d'un échantillon de 87561 demandes et 58772 offres de colocation déposées sur le site en 2019

- \* Un mode de vie émergent et tous publics : 45% des colocataires sont actifs en situation d'emploi
- \* Un atout économique. Montant moyen d'une chambre : 421 euros charges incluses, différence moyenne de 20% avec un loyer de studio
- \* Un style de vie : intégration facilitée, souplesse, convivialité et rencontres sont les principales motivations
- \* Croissance des sites spécialisés dédiés



# Un mode de vie en plein essor à Mulhouse !



## Chiffres clés

**64 m<sup>2</sup>**

C'est la surface moyenne des logements proposés à la colocation à Mulhouse

**4,5 pièces**

C'est le nombre moyen de pièces du logement proposé à la colocation à Mulhouse

**14 m<sup>2</sup>**

C'est la surface moyenne des chambres proposées à la colocation à Mulhouse

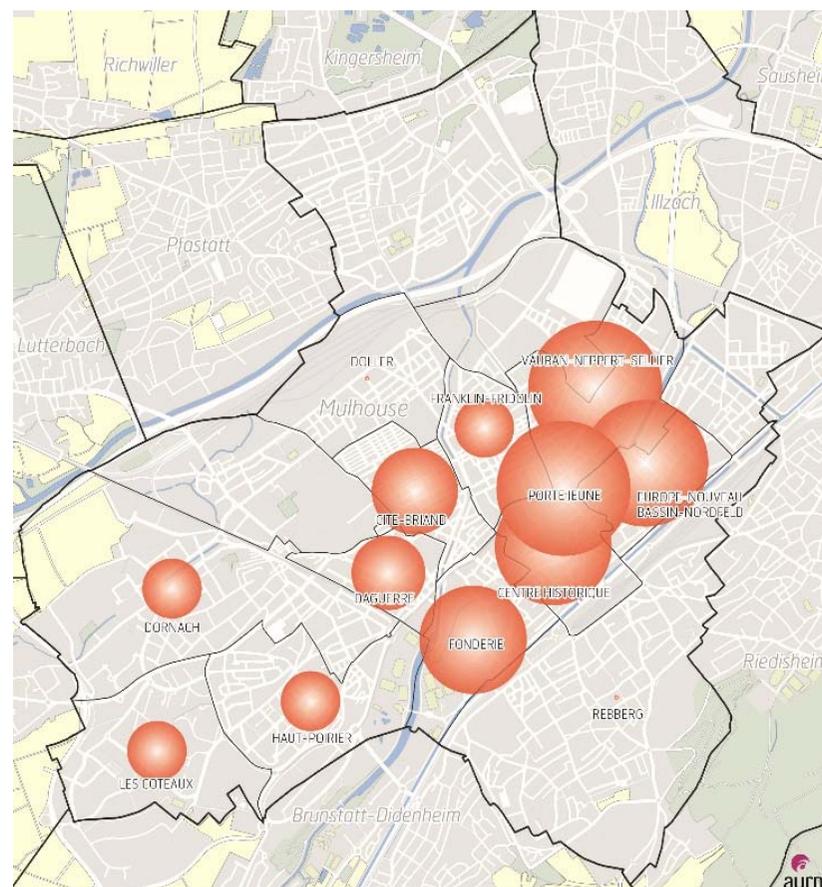
**314€**

C'est le montant moyen du loyer (hors charges) d'une chambre proposée à la colocation à Mulhouse

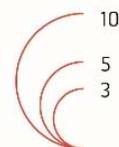
**70 €**

C'est le montant moyen des charges/chambre louée des biens proposés à la colocation à Mulhouse

Source : Enquête réalisée sur le site le bon coin, juin 2020, AURM



Nombre d'annonces de colocations par quartier



Sources : Cadastre, Sersiv'IG, le Bon Coin Juin 2020  
Réalisation : AURM, LC - JK Juillet 2020

Echelle 1 : 35 000 M4E5PG 2134 0 0,5 1km N

Comparatif de rentabilité à surface égale entre une offre proposée en colocation et en logement familial

Logement type de 95 m<sup>2</sup>, 3 chambres



Loyers moyens par chambre 14,7 €/m<sup>2</sup> charges comprises

**COLOCATION** 1380 €/mois charges comprises

Loyers moyens à Mulhouse 8,5 €/m<sup>2</sup> hors charges

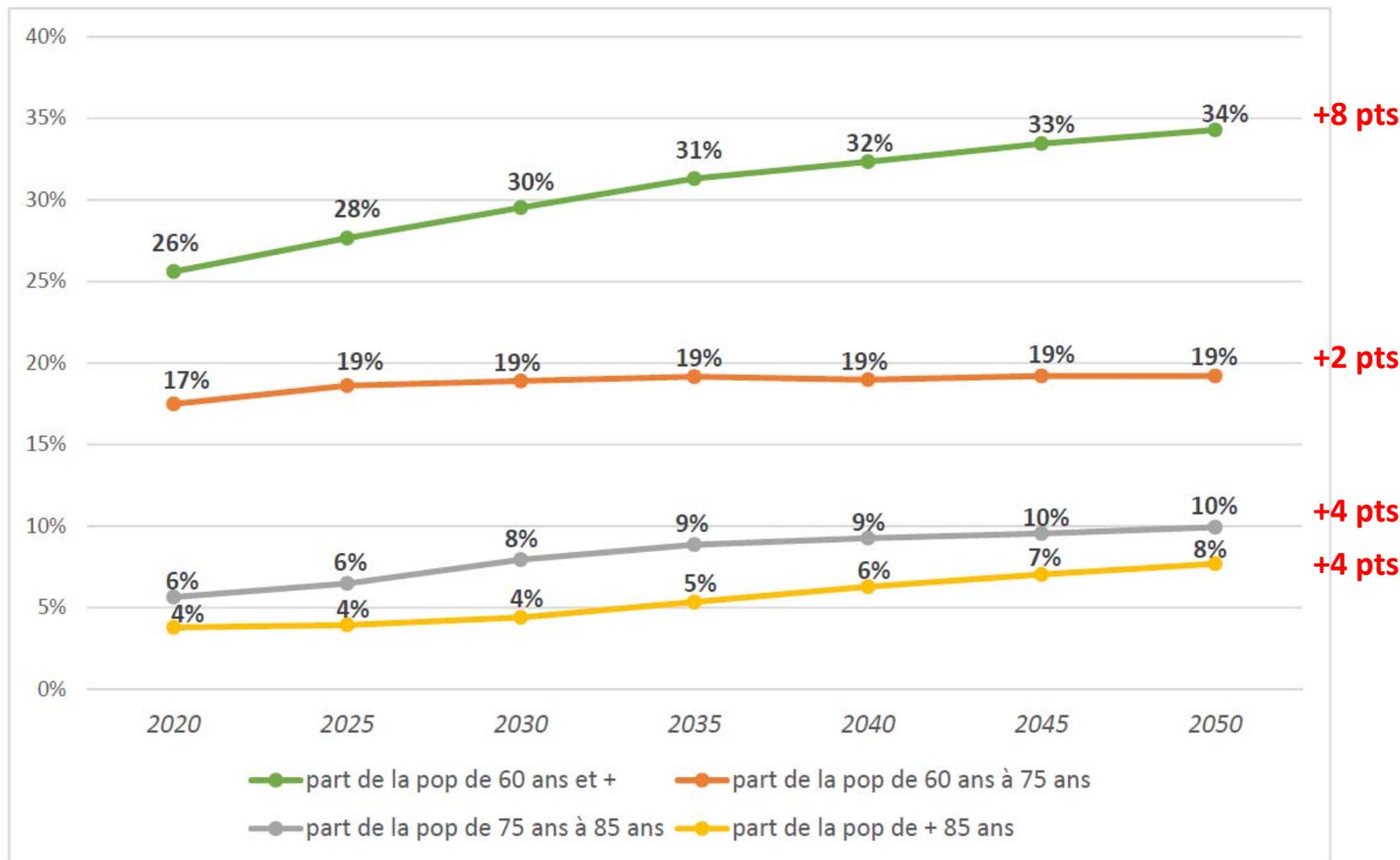
**FAMILLE** 906 €/mois charges comprises

Source : Enquête réalisée sur le site le bon coin, juin 2020, AURM

- Une offre d'a minima 200 logements, qui booste la rénovation du parc dans les quartiers anciens

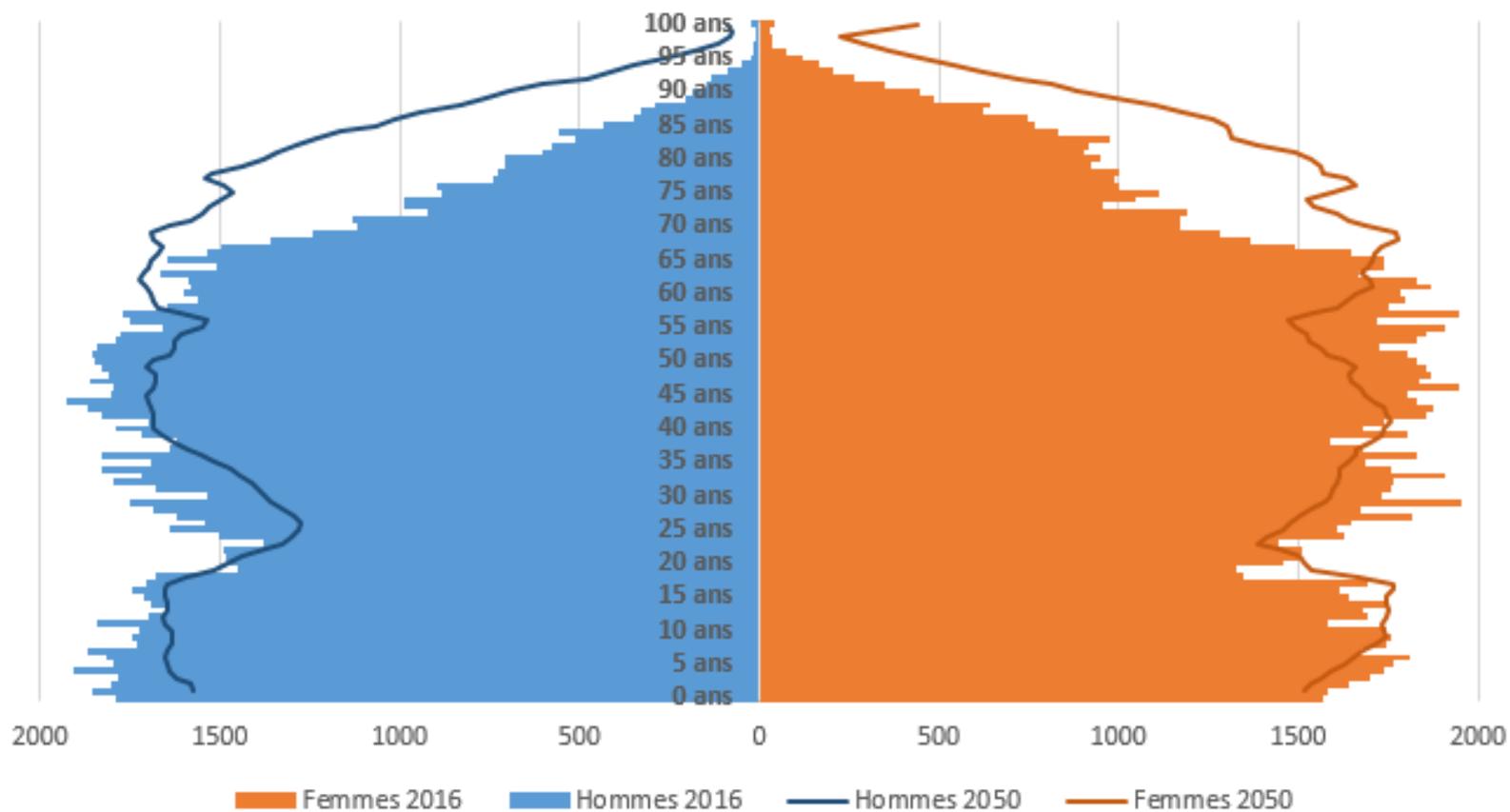


# Un territoire face au vieillissement des habitants...

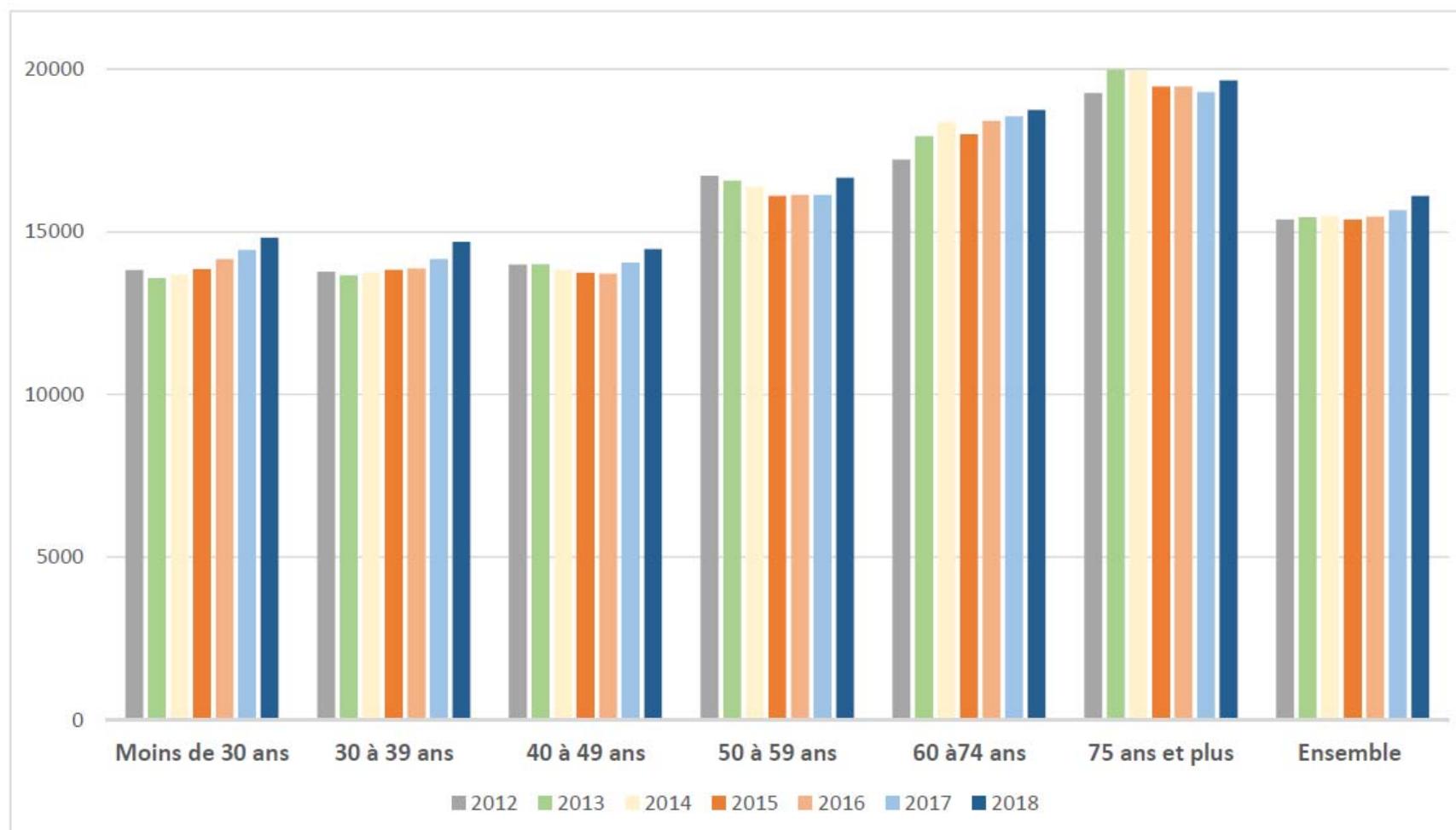




## Projection de Population en 2050 et Pyramide des âges de M2a 2016



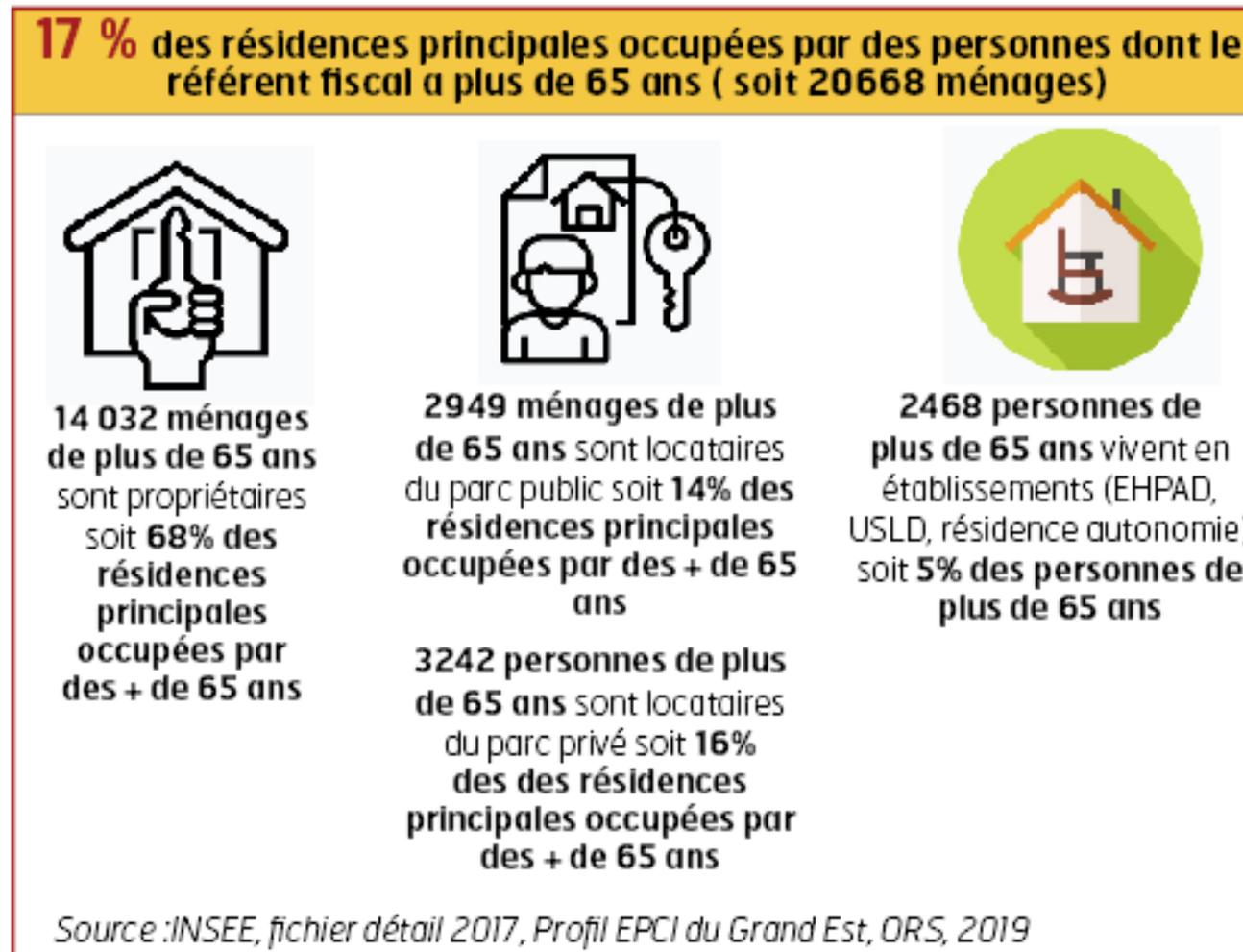
# Des seniors ayant des revenus médians encore supérieurs au reste de la population



→ 23% des ménages mulhousiens âgés de 60 à 74 ans vivent sous le seuil de pauvreté



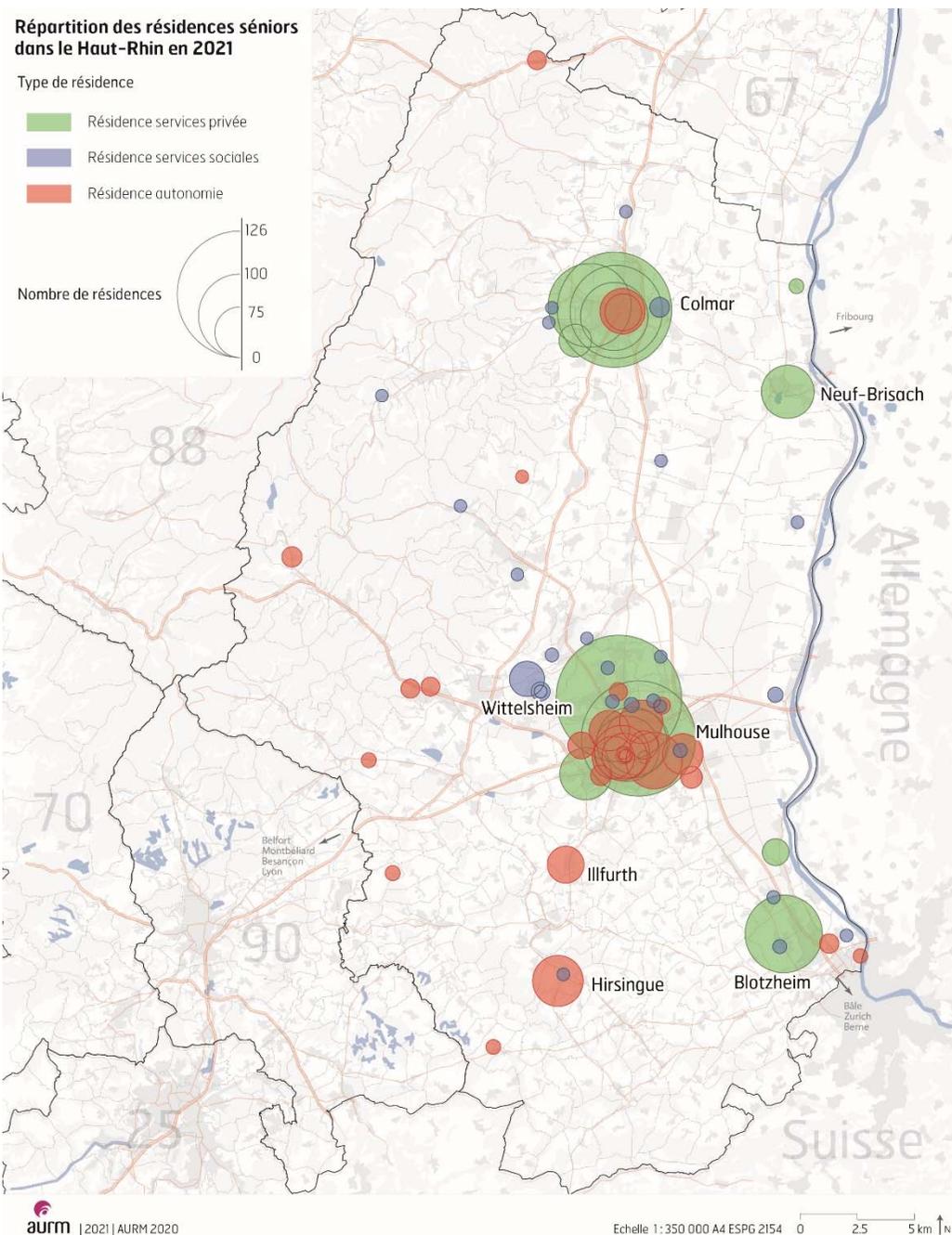
# Des seniors autonomes qui vivent en majorité chez eux



➔ Mais à compter de 75 ans, des problématiques spécifiques se posent



# Les offres de logements dédiées : c'est quoi ? ●●●●



➔ **17** résidences services privées  
(1352 logements)

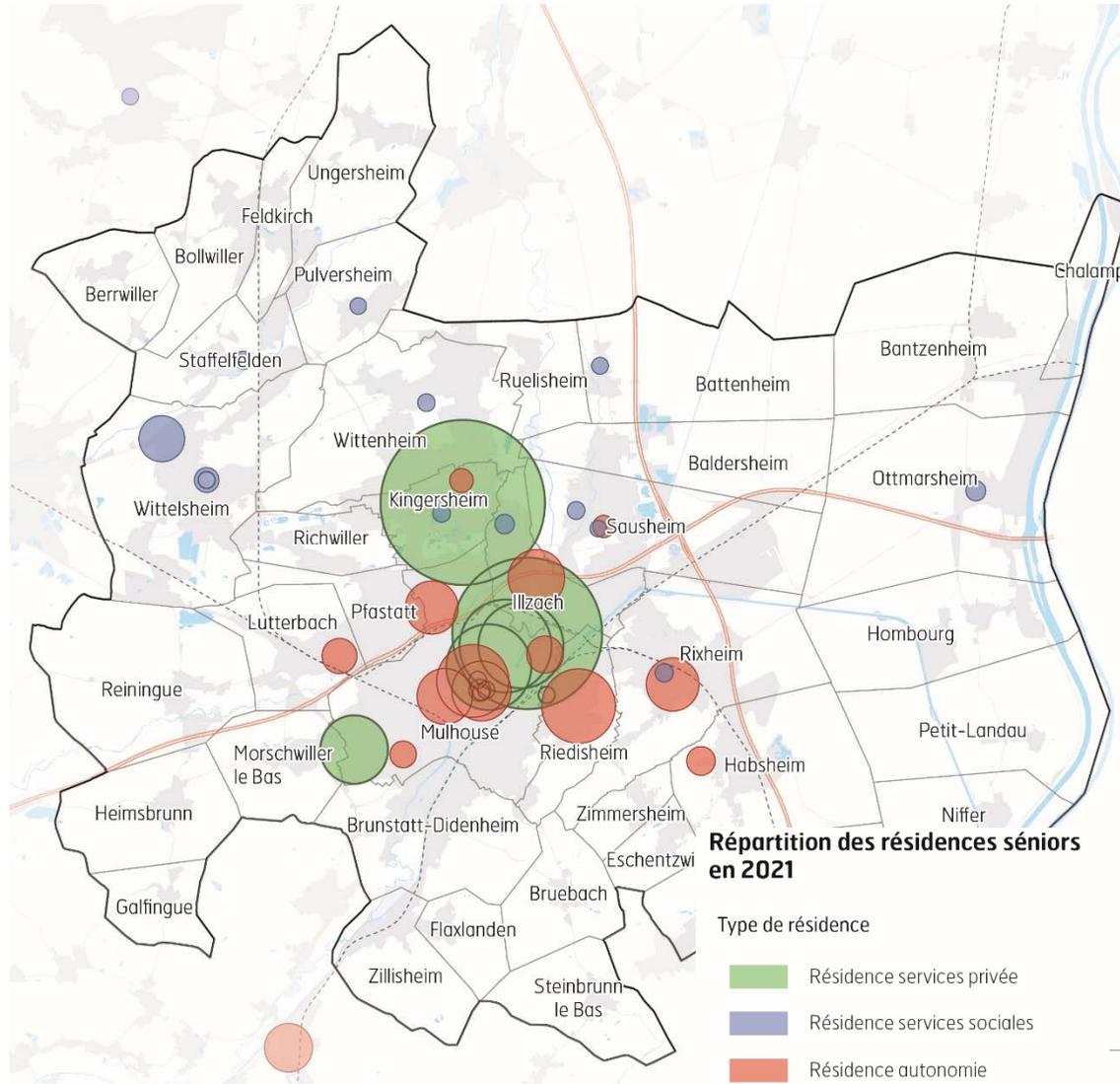
➔ **32** résidences autonomie  
(1393 logements)

➔ **27** résidence « sociales » (454  
logements)

➔ **3200 logements** en  
établissement dédié aux  
seniors autonomes



# Zoom m2A



→ **8** résidences services privées (629 logements)

→ **18** résidences autonomie (836 logements)

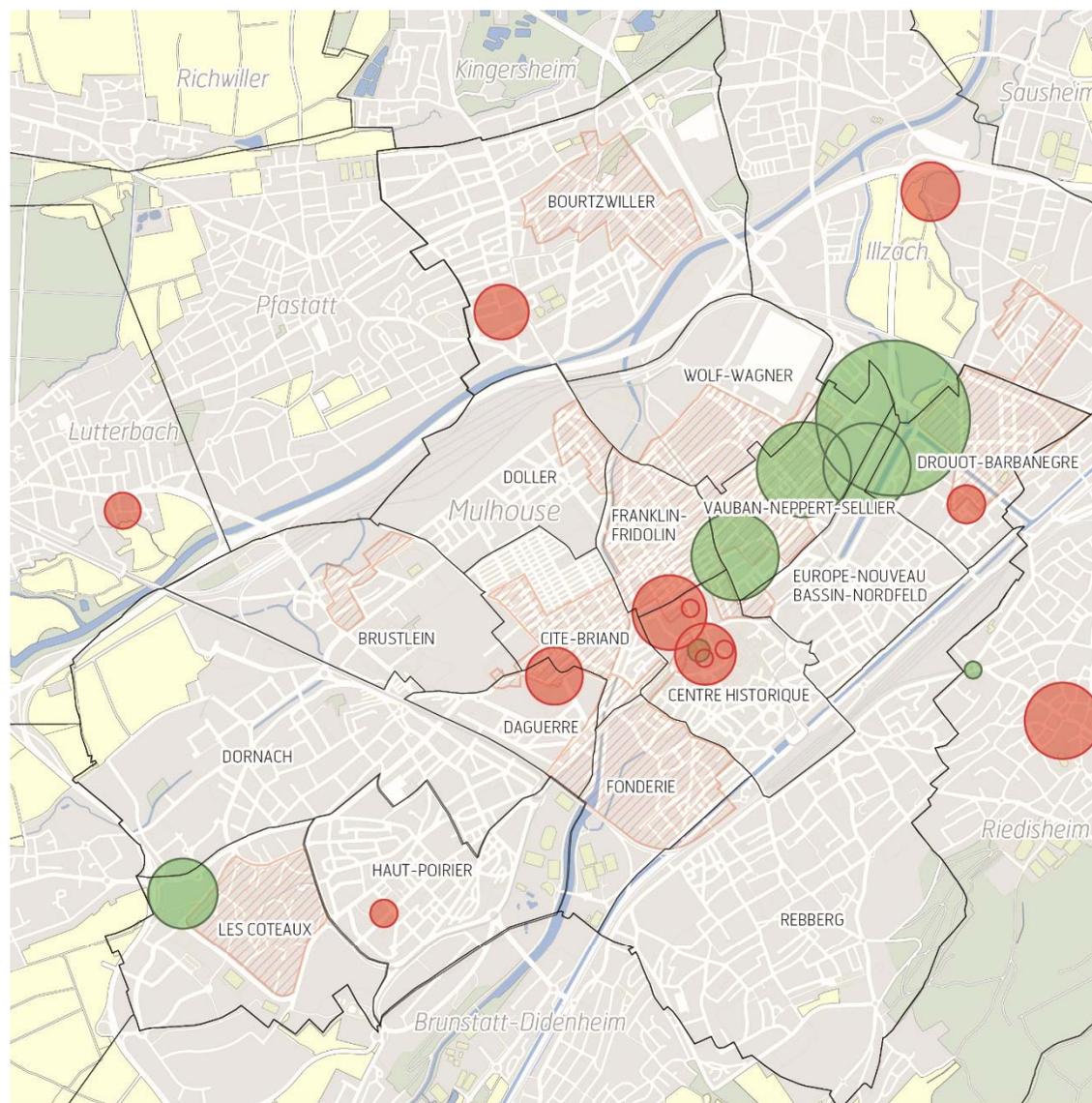
→ **14** résidence « sociales » (286 logements)

→ **1751 logements** en établissement dédié aux seniors autonomes



# Zoom Mulhouse

- **6** résidences services privées (494 logements)
- **10** résidences autonomie (440 logements)
- **0** résidence « sociales » (0 logements)
- **934 logements** en établissement dédié aux seniors autonomes



Répartition des résidences seniors autonomie de Mulhouse en 2021

Périmètres

Quartiers QPV

Quartiers

Type de résidence

Résidence services privée

Résidence services sociales

Résidence autonomie

Nombre de résidences



# Combien ça coute (pour un logement de type T1)?



Résidences sociales

**Moins de 400 euros  
CC**

*Pas de services,  
pas d'animations  
pas de gardien*



Résidences autonomie

**600 à 700 euros CC**

*Services +  
animations +  
gardien*



Résidences services privées

**900 à 1200 euros CC**

*Services + animations +  
gardien  
Niveau de prestations  
plus élevé*

→ Taille des structures proportionnelles



# Enjeux

Offre intermédiaire complémentaire entre le domicile et la maison de retraite

- **Taux d'occupation des résidences dédiées : 30 à 80%:**
  - Difficulté de franchir le pas
  - Méconnaissance du produit
  - Localisation géographique pas favorable
  - Volumétrie des programmes
  - Concurrence entre produits
- **Age moyen des résidents: 80-85 ans**
  - Quelle gestion de la dépendance à l'avenir
  - Des résidences qui devront s'adapter à l'avenir ?
- **Volonté de vieillir chez soi le plus longtemps possible**
  - 6% du parc de logements est adapté aux plus de 65 ans
  - Développement des aides à la personne



# Pour en savoir plus ....



**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

## Le marché locatif privé en 2019

dans l'agglomération mulhousienne

**aurm**  
agence d'urbanisme de la région mulhousienne

## Construction neuve et logement social

Analyse rétrospective des logements construits et agréés

Jun 2020

**aurm**  
agence d'urbanisme de la région mulhousienne

## Quelles opportunités foncières à Mulhouse ?

Nouveaux sites à la loupe

Camet de fiches - 2

Décembre 2018

**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

**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 2012 et la fin 2019, le coût immobilier moyen (coût des constructions en passant de 3,7% à 1,20% (hors assurances) selon l'Observatoire Crédit Logement) a baissé. Les banques ont également assoupli certaines de leurs conditions pour soutenir le démarrage.

**Surface utile :** La surface utile est égale à la surface habitable du logement augmentée de la moitié de la surface des annexes adossées pour entrer dans le champ de l'ajustement. Direction Générale de l'Urbanisme, de l'habitat et de la Construction

**Une tendance à la hausse des transactions immobilières à Mulhouse**

**aurm**  
agence d'urbanisme de la région mulhousienne

## Déclaration d'Intention d'Aliéner : Une source précieuse pour mieux appréhender le marché de l'immobilier du parc de logements anciens à Mulhouse

Septembre 2020

**Glossaire**

**Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) :** Il s'agit d'une formalité préalable à tout acte de vente qui soumette un bien immobilier situé sur une zone de protection. Elle est destinée à informer avant la vente le titulaire du droit de préemption urbain (DPU) - communale ou d'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou à défaut l'Etat, afin de lui permettre de décider s'il souhaite exercer son droit de préemption. Elle est déposée auprès de l'urbanisme de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou à défaut l'Etat.

**Immobilier :** Un bien disposant d'un seul propriétaire, il s'agit d'une monopropriété. Exemple : l'appartement.

**Copropriété :** Un ensemble de biens disposant de plusieurs propriétaires mais venant de fait sur un seul étage ou un seul appartement. Exemple : l'appartement.

**Une constante augmentation du volume globale des DIA depuis 2014**

Le nombre de vente d'immobilier est resté stable depuis les années 2000 avec une moyenne de 300 ventes par an. Par contre, les ventes de logements en copropriété ont augmenté fortement selon les années. On constate que la crise immobilière de 2008 a fait chuter le volume de vente. Depuis il y a eu une légère reprise en 2011, cette dernière s'estompe du moment que continue de baisser depuis 2012.

**SOMMAIRE**

- Aperçu général du marché immobilier Mulhousien 2
- Le volume de vente selon les quartiers 2
- Analyse de prix par quartiers 3
- Représentation graphique des prix constatés 4

Au cours de l'année 2019, on retrouve le volume de vente d'avant la crise de 2008.

**aurm**  
agence d'urbanisme de la région mulhousienne

## Colocation, coliving... Quels enjeux pour le développement de l'offre de logements à l'avenir?

Septembre 2020

**Définitions**

- La colocation est la location par plusieurs locataires (colocataires) d'un même logement disposant d'une résidence principale. Elle peut prendre la forme d'un bail unique signé par tous les colocataires, ou d'un contrat de colocation qui y a des colocataires. Dans le 2<sup>e</sup> cas, la colocation obéit à des règles spécifiques qui ont été introduites dans le code de la loi ALUR (loi n° 2016-295 du 24 mars 2016). Les personnes vivant en colocation peuvent, au même titre qu'en location, bénéficier de certains aides financières. C'est le cas notamment des APL, aides personnelles au logement. Il est important de différencier la colocation et la sous-location.
- Le «coliving» est une manière de vivre de plus en plus courante et innovante. C'est le cas notamment des AIR, aides personnelles au logement. Il est important de différencier la colocation et la sous-location.

**Chiffre clé national**

**45%** des colocataires sont des salariés

**En 1995, la série « Friends » popularise le phénomène. Elle raconte l'histoire d'une bande de jeunes qui vivent en colocation dans deux appartements situés sur le même palier à New York.**

**Le coloco, un mode de vie émergent et tous publics**

Il s'agit d'un « Airbnb » français, mais la colocation ne s'adresse pas, ou plus seulement, à des étudiants.

**Les profits sont très variés.** Nombreux sont les personnes à vouloir se lancer dans la colocation, et pas seulement pour des motifs financiers et pour une courte durée. Jeunes actifs, ou d'un âge plus avancé, personnes âgées seules ou veuves, personnes récemment divorcées, familles monoparentales, le profil des demandeurs de colocation est très large. La colocation est néanmoins particulièrement plébiscitée par les jeunes actifs et les étudiants.

agence d'urbanisme de la région mulhousienne

➔ Toutes les publications disponibles sur [www.aurm.org](http://www.aurm.org)