

OBSERVATOIRE DU LOGEMENT NEUF DE LA RÉGION MULHOUSIENNE

«L'essentiel 2022»

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.



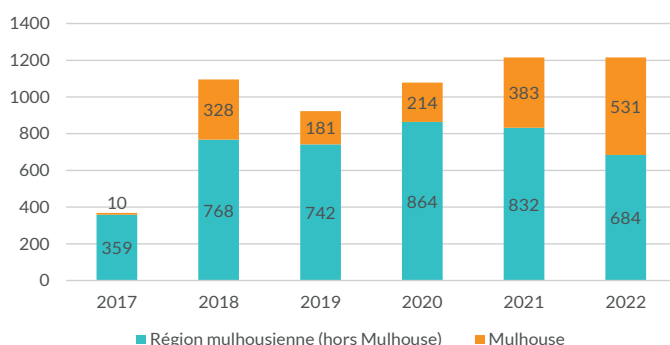
Les Carrés Elaphe, Habsheim, travaux en cours d'un habitat individuel groupé

Source : www.carre-habitat.com

A l'échelle nationale, la construction neuve s'effondre en 2022

D'après l'observatoire de l'immobilier de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), le nombre de logements neufs construits et vendus chute à des niveaux jamais atteints depuis des années. « Nous sommes face à une **double crise de l'offre et de la demande**. C'est une première », alerte Pascal Boulanger, le président de la FPI. L'an dernier, le nombre de permis de construire délivrés pour la construction de logements collectifs a progressé de 3,1 %, mais c'est un chiffre en trompe-l'œil. Comme le rappelle le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, un nombre exceptionnel d'autorisations a été enregistré en février et mars 2022, conséquence de la forte hausse des demandes de permis déposées en décembre 2021 juste avant l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale 2020 au 1er janvier 2022. En août 2022, les **autorisations de logements collectifs dans les zones tendues atteignent un nombre record avant la date limite d'éligibilité à l'aide à la relance de la construction durable**. « Ces hausses exceptionnelles, liées à des comportements d'anticipation, ont eu pour contrepartie de fortes baisses des autorisations dans les mois qui ont suivi », précise le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires.

Nombre de logements commencés entre 2017 et 2022



Une dynamique de production neuve qui se maintient localement

Avec 1215 logements neufs construits en 2022, **m2A maintient exactement le même volume construit qu'en 2021**. Cette **dynamique est nettement supérieure aux objectifs fixés dans le programme local de l'habitat de l'agglomération**, notamment à Mulhouse où le rythme de constructions est élevé depuis deux ans.

TYPOLOGIE ET VOLUMES DE VENTES

Niveau des ventes : baisse sensible à Mulhouse et hausse dans le reste de l'agglomération

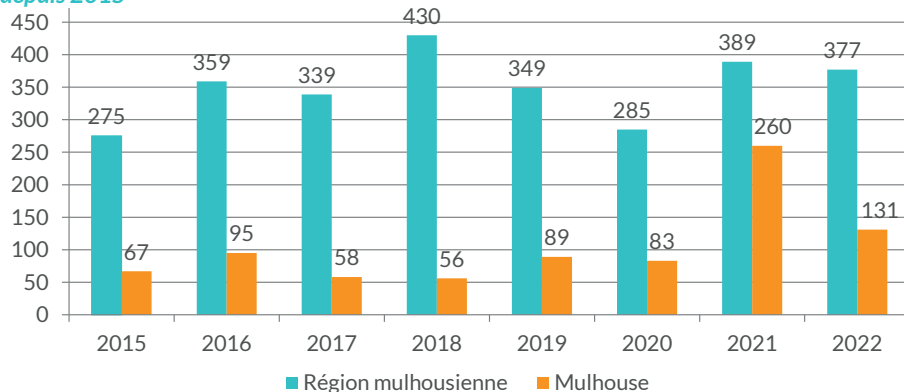
Après un record presque historique, le niveau des ventes dans la ville centre est en recul en 2022. Le nombre de ventes nettes a presque **diminué de moitié par rapport à l'année passée !**

Mulhouse concentrait 67% des logements vendus dans l'agglomération en 2021. En 2022, avec **36% des ventes dans l'agglomération**, la ville centre se rapproche à nouveau des chiffres de 2020. Par ailleurs, **dans l'agglomération mulhousienne hors Mulhouse, le nombre de ventes de logements neufs augmente significativement**, jusqu'à retrouver quasiment le niveau de 2020. On constate un fort rééquilibrage des mises en vente au profit des communes de l'agglomération hors Mulhouse en 2022, et notamment une hausse importante des ventes de logements neufs sous forme de collectifs dans les bourg relais et les villages qui ont triplé sur une année.

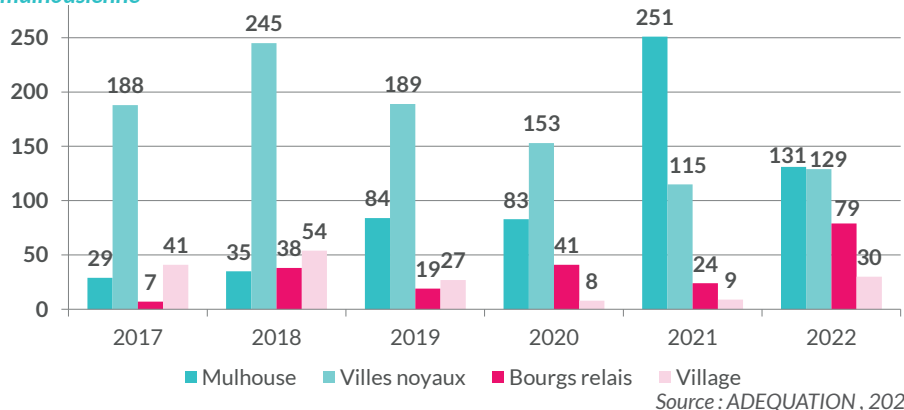
Mais que se passe-t-il dans l'agglomération mulhousienne ?

- **Un effet de rattrapage dépassé.** Les mises en vente retardées par la crise du Covid ont été effectués en 2021.
- **Des niveaux de prix en hausse** notamment dans les villes noyaux et les bourgs relais de la région mulhousienne mais qui n'affectent pas négativement le nombre de ventes. Donc des prix **qui restent attractifs.**
- **Une hausse des taux d'intérêt** qui freine l'investissement.
- **Des difficultés d'accès au crédit :** d'un plus bas historique à 1,10 % en moyenne fin décembre 2021, les taux des crédits immobilier sont remontés pour atteindre les 1,84 % fin novembre 2022, selon la Banque de France. Les taux vont rapidement dépasser les 2,2 % dès début 2023 et la barre des 3 % devrait être atteinte. En février 2023, le taux des crédits aux particuliers s'élevait déjà à 2,36% selon le Stat Info de la Banque de France.

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



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



Source : ADEQUATION, 2022

Vente des logements neufs : Qu'en est-il au niveau national ?

Pour le 4e trimestre 2022, les particuliers ont été fortement pénalisés en fin d'année par la **remontée des taux d'emprunt et les restrictions d'accès au crédit**. La détérioration des conditions de financement intervenue au second semestre 2022, ajoutée à la crainte que fait peser l'inflation sur la solvabilité des locataires, conduisent à une **baisse généralisée des ventes au détail**.

A l'échelle nationale, les ventes aux particuliers ont chuté de près de 40% au dernier trimestre 2022. Sur un an, les ventes aux investisseurs particuliers reculent de 26% et les ventes aux propriétaires occupants baissent de 13,4%. Les ventes de maisons neuves ont chuté de 27% en un an en France. La faute à une pénurie de matériaux : les équipements de la salle de bains avec les doubles vasques ou les toilettes qui ont vu leur coût augmenter de 15% à 25% sur deux ans. Le carrelage ou la faïence murale ont, eux, vu leurs tarifs bondir de 25 à 30% alors que le placo a augmenté de 15% au début de l'année 2022.

Les **volumes de réservations sont en baisse** pour les appartements comme les maisons et **davantage de particuliers annulent leurs réservations.**

Source : Observatoire de l'immobilier de la FPI et Statistiques du ministère de la Transition écologique, 2022

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



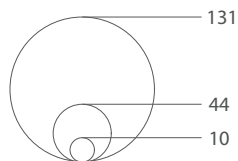
Source : ADEQUATION, 2022

377
logements neufs
vendus en 2022 dans
l'agglomération
dont
131
à Mulhouse

Nombre de ventes de logements neufs (en collectif + individuel groupé) réalisées en 2022 par commune

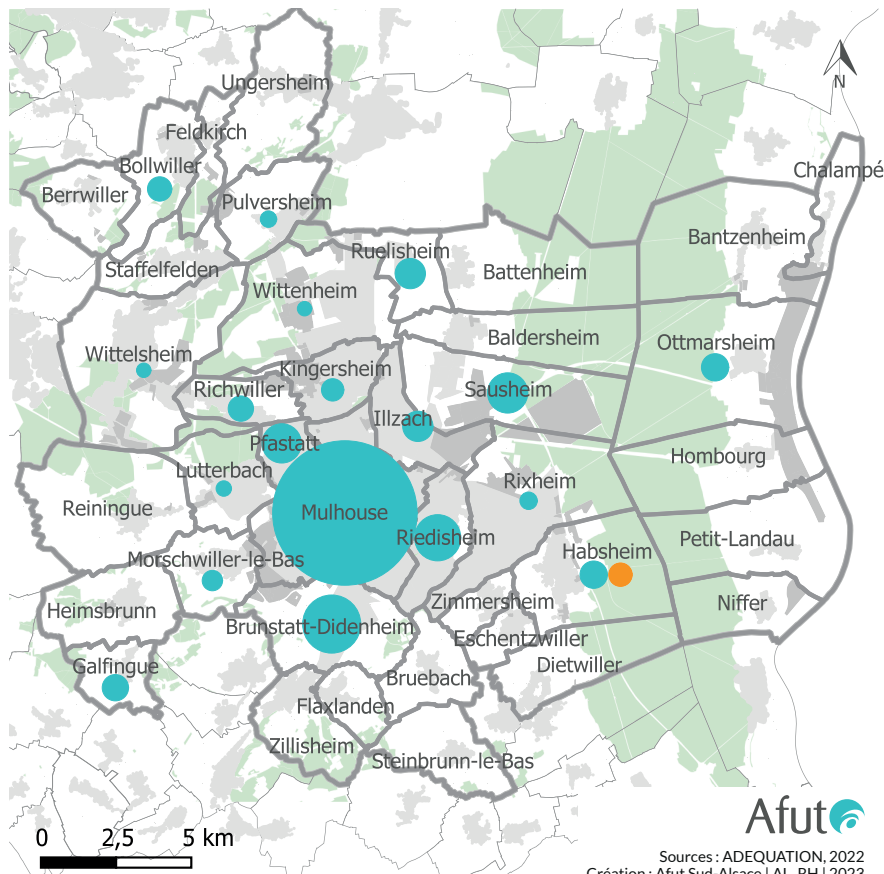
Nombre de logements neufs vendus en 2022

Nombre de logements



Type d'habitat

- En collectif
- En individuel groupé



Afut

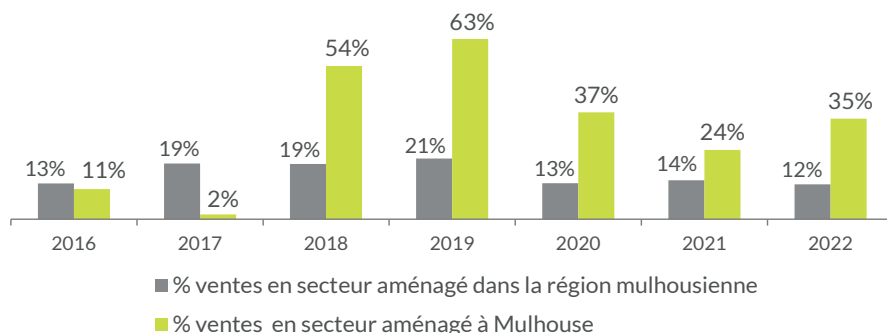
Sources : ADEQUATION, 2022
Création : Afut Sud-Alsace | AL, RH | 2023

Une baisse des transactions immobilières à Mulhouse, une hausse des ventes dans les communes de l'agglomération

Ventes en secteur aménagé en hausse

La part des logements vendus en secteur aménagé était très majoritaire à Mulhouse en 2018 et 2019. Depuis 2019, elle décroît à Mulhouse. 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.

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

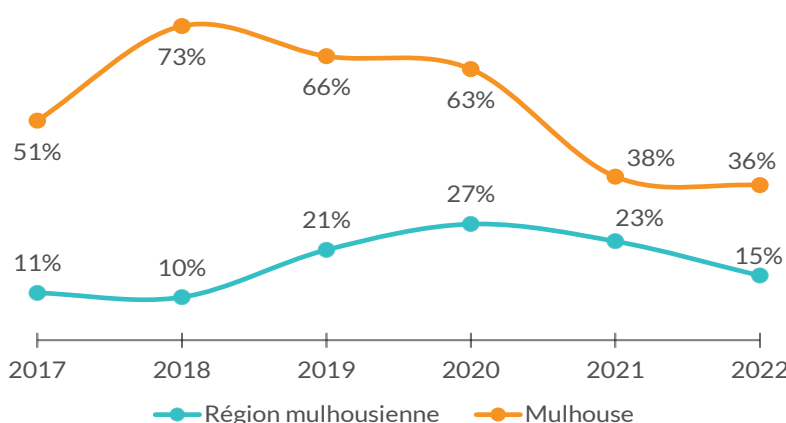


Source : ADEQUATION, 2022

Ventes en secteur prioritaire en 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. Dans m2A, la part des logements vendus en secteur prioritaire de la politique de la ville diminue depuis 2020, jusqu'à atteindre 15% en 2022.

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



Source : ADEQUATION, 2022

35%
des logements
neufs vendus à des
investisseurs dans
l'agglomération

38%
des logements neufs
vendus à des inves-
tisseurs à Mulhouse
(100% sous forme d'un
investissement PINEL)



Nouveau programme national de renouvellement urbain au Drouot, démolitions de deux des six ensembles en 2022, achèvement fin 2023

Sources : www.mpluinfo.fr, photographie réalisée par Catherine Kohler



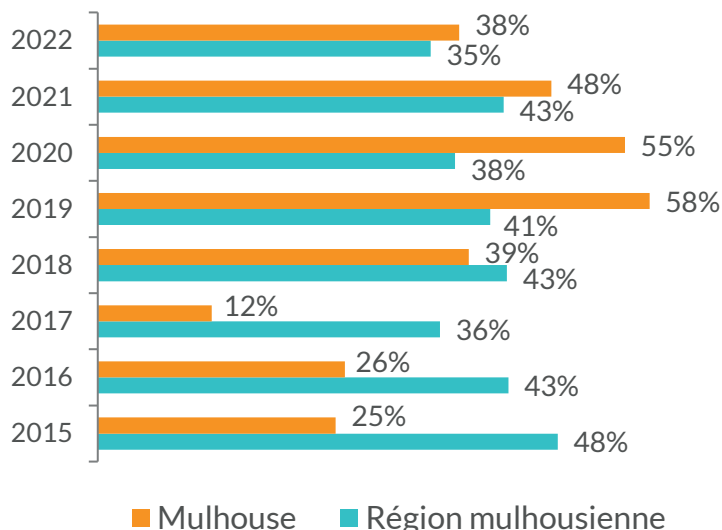
Achèvement de la ZAC du Nouveau Bassin fin 2022-début 2023 avec un dernier ensemble de 38 logements du T2 au T5 en duplex, baptisé « Audace »

Sources : www.mpluinfo.fr

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. Entre 2019 et 2020, la part des investisseurs dans la vente de logements neufs s'est maintenue à un niveau élevé à Mulhouse. **En 2021 et 2022, le rééquilibrage a profité davantage à la vente aux occupants** à Mulhouse comme dans sa périphérie. **On peut y voir une conséquence de la crise** : les particuliers n'ont jamais autant épargné. **L'investissement immobilier fait toujours rêver.** Les fluctuations du marché n'altèrent pas la confiance que cet investissement inspire.

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



Sources : ADEQUATION, 2022

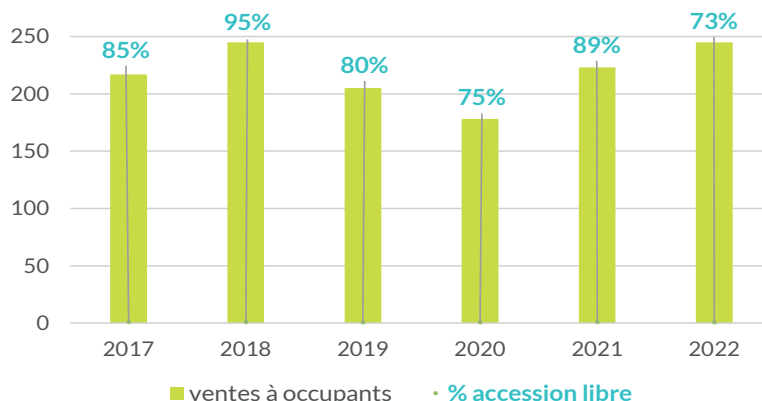
La vente à occupants est majoritaire dans la région mulhousienne

En 2022, la vente à occupants touche 65% des ventes de logements neufs en collectif ou en individuel groupé dans m2A. **Ce taux est de -3pts 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 davantage été sollicités en 2022.** En 2021, ces dispositifs concernaient moins de 5% des ventes totales à Mulhouse comme dans le reste de l'agglomération. En 2022, ils concernent 12% des ventes à Mulhouse et 30% des ventes sur l'ensemble de l'agglomération.

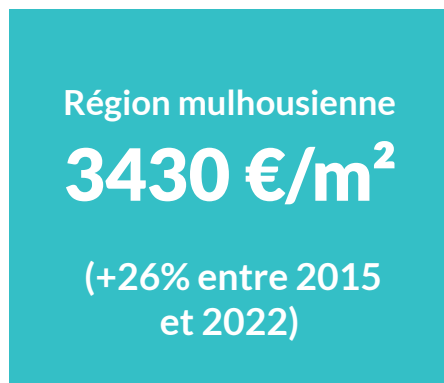
Ventes à occupants dans la région mulhousienne : évolution des volumes et des parts



Sources : ADEQUATION, 2022

NIVEAU DE PRIX

Prix de vente moyens par territoire en 2022 (en collectif, sans stationnement, en libre)



Une reprise de l'augmentation des prix dans l'agglomération comme à Mulhouse

Les **prix moyens de ventes ont augmenté** (+9%) à Mulhouse comme dans l'agglomération entre 2021 et 2022 pour atteindre le niveau de 2020. Néanmoins, le niveau des prix reste bas en comparaison à la **moyenne nationale, 4650 €/m² pour un logement neuf**, ou à celui des autres agglomérations alsaciennes où la tendance est à la hausse depuis quelques années. Quelques éléments d'explication :

Les hausses constatées en 2022 s'expliquent par des **incertitudes économiques** liées au contexte national et mondial qui ont un impact sur les coûts des matières premières et qui, par conséquent, renchérissent les prix. En 2020, la **pandémie de Covid a bouleversé les chaînes mondiales d'approvisionnement** et a eu pour effet une **inflation générale des prix** et notamment des prix des matériaux et équipements de construction. En 2022, la **guerre en Ukraine et l'incertitude géopolitique mondiale**, qui ne rassurent pas les entreprises, ont déstabilisé les marchés et ont **fait flamber les coûts de l'énergie** ce qui a impacté les coûts de construction.

Selon l'INSEE, on constate cependant une **baisse des coûts de construction en fin d'année 2022** liée à la baisse des coûts des matières premières, notamment sur les produits pétroliers et l'acier, ce qui explique peut-être les ventes importantes réalisés au cours du 3e trimestre 2022.

Le prix des logements neufs de plus en plus élevé

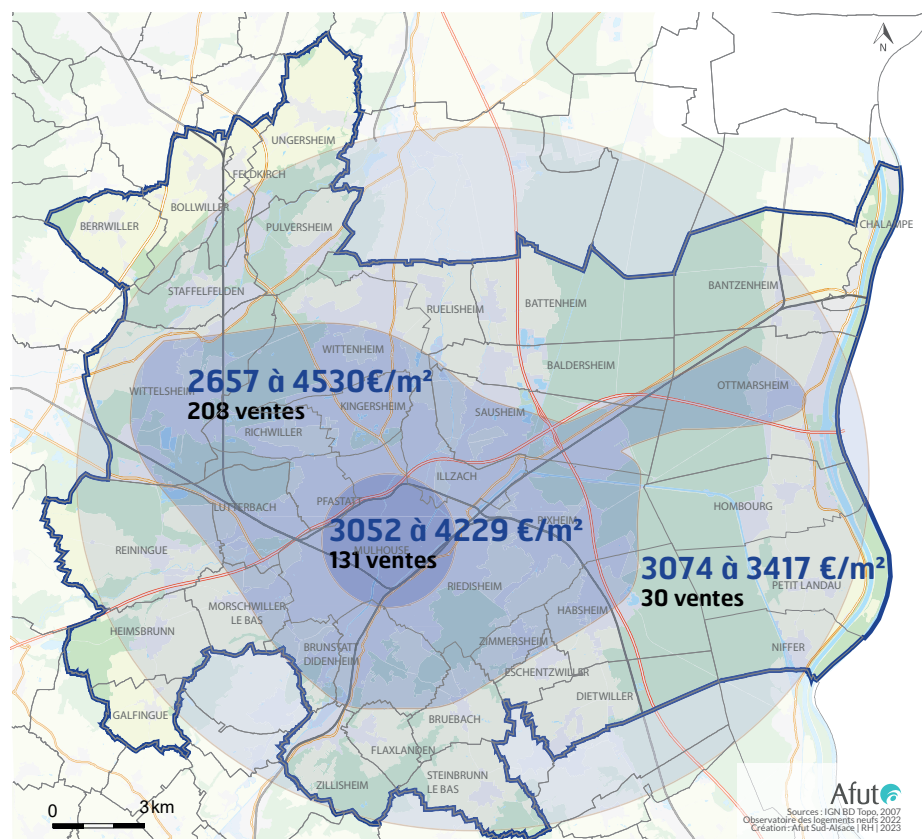
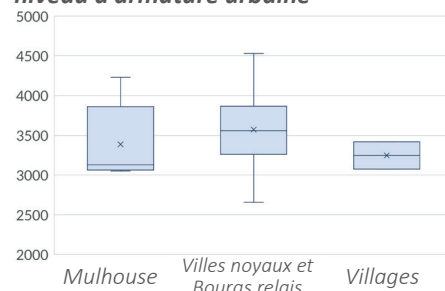


Diagramme en boîte des prix des logements neufs (en €/m²) par niveau d'armature urbaine



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 en comparaison des moyennes nationales, soit 4 650 €/m² en 2022 selon le Laboratoire de l'immobilier.

ZOOM SUR MULHOUSE

De manière générale, on assiste à une **hausse des prix de la vente de logements neufs à Mulhouse**.

“ Comment se porte le marché immobilier local en 2022 ? Entretien Me Basch, notaire à Mulhouse

Il convient de distinguer la période de janvier à aout 2022, plutôt favorable, de celle de septembre à décembre 2022, catastrophique pour l'immobilier neuf, autant pour la promotion que pour la vente de maisons individuelles. Certains programmes mulhousiens n'ont pas encore atteint les 50% de logements vendus après 2 ans de pré-commercialisation. Désormais, bon nombre de **promoteurs cherchent à privilégier la vente en bloc d'immeuble au profit de bailleurs sociaux pour limiter les risques de commercialisation**. Dans certaines communes, les promoteurs pensent à retarder la sortie de programmes.

Par ailleurs, les différences de prix sont trop grandes entre les logements neufs (vendus en moyenne à 3.500€/m²) et anciens (vendus en moyenne à 1.700€/m²) dans la ville centre. **Même une rénovation complète d'un appartement ancien** (fenêtres, changement de mode de chauffage, réfection des réseaux eaux, électricité,...) **reste financièrement plus avantageuse à Mulhouse qu'un achat dans le neuf**.

Les difficultés rencontrées dans la vente de logements neufs s'observent également dans d'autres agglomérations haut rhinoises comme par exemple à St Louis. La carotte fiscale PINEL est amenée à disparaître : les investisseurs particuliers se détournent pour l'instant du marché immobilier. Et les acquéreurs en résidence principale sont peu nombreux. On remarque une **croissance de petits programmes immobiliers (moins de 20 logements) dans de petites communes** à Galvingue, Ranspach, Koetzingue portés par des promoteurs locaux.

Croissance des taux d'intérêt et hausse du coût des matières premières, jouent en défaveur de l'investissement dans la pierre. Et la perspective de réduction du nombre de terrains à bâtir (loi ZAN) fait craindre une explosion du prix des rares terrains encore disponibles...

Le quartier Franklin Fridolin enregistre le plus grand nombre de ventes de logements neufs à Mulhouse

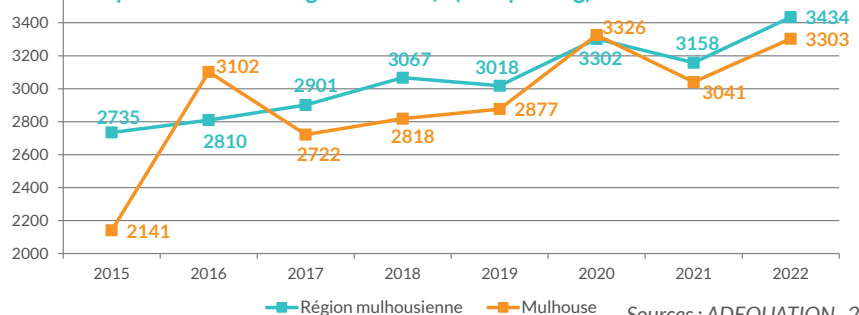
Dans la poursuite de la dynamique engagée sur l'année 2021, le quartier cité Briand, vitrine du renouvellement urbain, comptabilise 30 ventes en 2022. Avec 67 biens mis en vente dans le quartier Franklin-Fridolin à travers la **commercialisation de l'opération immobilière «Grand Angle»** (éligible à la loi Pinel), 31 ventes ont déjà été réalisées. C'est le quartier qui comptabilise le plus grand nombre de vente à Mulhouse.

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

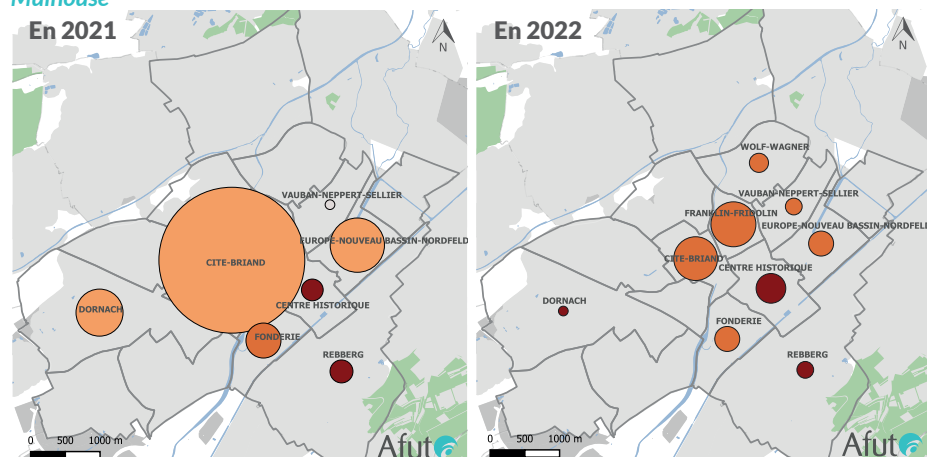
Sept ventes ont été réalisées dans le Reberg en 2022 avec un niveau de prix moyen de 4.229€/m² (hors parking). Dans le quartier Fonderie les prix moyens des ventes ont diminués de plus de 150€/m² par rapport à 2021. Les quartiers **Franklin-Fridolin et Cité Briand ont été les plus alimentés en 2022** avec une trentaine de ventes réalisées dans chacun des quartier. Les quartiers Centre Historique, Fonderie et Europe-Nouveau Bassin-Nordfeld ont également une bonne dynamique de vente avec une quinzaine de ventes réalisées dans chacun des quartiers.

Le quartier Cité Briand n'est plus le moins cher de Mulhouse. Ce sont les quartiers **Vauban Neppert Sellier et Europe-Nouveau Bassin-Nordfeld** qui prennent cette place avec des prix de ventes aux alentours de **3050€/m²**. La fourchette de prix s'est réduite, elle allait de 2691 €/m² à 4269€/m² en 2021 et s'étend aujourd'hui de 3052€/m² à 4229€/m².

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



Ventes nettes et prix moyens des logements vendus en 2021 et 2022 dans les quartiers de Mulhouse



Les quartiers Franklin-Fridolin et Cité-Briand enregistrent le plus grand nombre de ventes de logements neufs de Mulhouse en 2022

QUELLES PERSPECTIVES POUR 2023 ?

D'après un sondage de l'IFOP en mai 2022, **seuls 31% des Français interrogés estiment que la conjoncture se révèle favorable à l'achat d'un bien immobilier, soit 27 points de moins qu'en 2021.** En février 2023, les conditions d'accès aux crédits immobiliers ne permettent pas d'espérer une tendance à l'amélioration. La hausse du taux moyen des crédits se poursuit pour le 14ème mois consécutif.

Des prix toujours en hausse

Le prix des logements neufs devrait continuer de grimper avec les difficultés autour de l'approvisionnement des matériaux qui devraient se poursuivre. Les coûts de main d'œuvre devraient également continuer leur hausse, alors que, dans l'Union européenne, les tarifs horaires ont augmenté de 3,3 % dans le secteur de la construction au deuxième trimestre 2022 par rapport au deuxième trimestre 2021. Enfin, les nouvelles réglementations environnementales, comme la RE2020 qui impose une transformation progressive des techniques de construction et des filières industrielles, vont aussi faire augmenter le coût des chantiers.

«Greenflation» ?

Un autre élément devrait enfin peser sur le marché immobilier en 2023 : les mesures prises en faveur de la transition écologique. Après la «fossilflation», l'inflation due aux énergies fossiles, l'économiste allemande Isabel Schnabel, pointe du doigt un autre phénomène : la «greenflation», **liée aux coûts des mesures visant à développer les technologies vertes**, dont les énergies renouvelables, avec la mise en place d'une réglementation plus contraignante. Autrement dit, **la transition écologique pourrait ainsi d'accentuer à court terme le phénomène d'inflation, avec une augmentation des coûts financiers pour les producteurs et une baisse du pouvoir d'achat pour les consommateurs.**

Les conditions de prêt resserrées

Alors que la Banque centrale européenne a commencé le cycle de resserrement de sa politique monétaire mi-2022 pour lutter contre l'inflation, elle devrait poursuivre sur cette voie cette année. Les marchés s'attendent ainsi à ce que les conditions d'emprunt soient plus dures en 2023, ce qui devrait se répercuter largement sur les taux de crédits immobiliers. Selon l'Observatoire Crédit Logement CSA, **la production de crédits annuelle a baissé de plus de 10% fin octobre 2022 alors que le nombre de prêts accordés a diminué de presque 12%.** Cette situation est encore plus difficile pour les **ménages ayant des revenus modestes à cause de l'évolution du taux d'usure et de la baisse de leur capacité d'emprunt.**



L'augmentation des taux immobiliers engagée au 1^{er} semestre se poursuit, en même temps que celle l'OAT à 10 ans, qui atteint 2,6 % à la mi-novembre 2022.

La hausse s'observe sur tous les types de prêts, de l'ordre de 0,20 à 0,40 points pour la fourchette basse. Seuls les prêts accordés sur 15 ans peuvent encore être négociés à moins de 2 % pour les meilleurs profils. La barre des 2 % est franchie pour une très grande majorité de dossiers, et constitue désormais un plancher pour les prêts supérieurs à 20 ans, là encore réservé aux meilleurs dossiers. À noter que la fourchette haute s'approche de la barre des 3 %, en particulier pour les prêts à longue maturité.



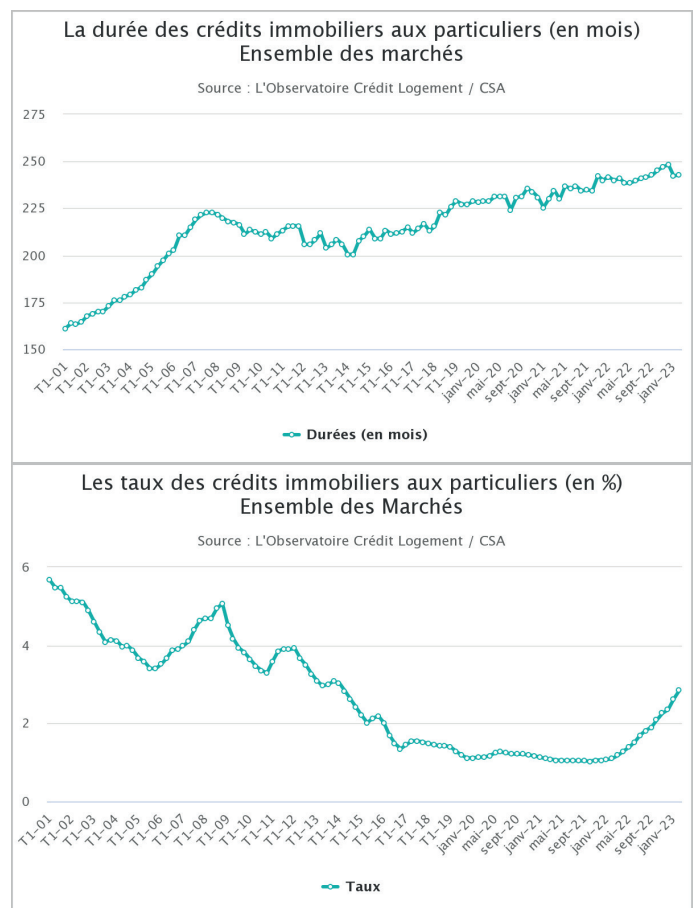
Objet
L'indicateur des taux suit l'évolution des prêts significatifs pour le marché du logement. Il suit « la fourchette » des taux usuellement pratiqués.
Le taux effectivement proposé au particulier peut dépendre de l'agence, de la nature précise de l'opération, des spécificités du prêt, de l'emprunteur ou du prescripteur.

Lecture
Les offres de prêt libre à taux fixe les plus basses pour un crédit immobilier sur 15 ans sont comprises entre 1,90 % et 2,40 %, selon les organismes de crédit.
■ 3^e trimestre ■ 4^e trimestre

Prêts observés
Les prêts « libres » à taux fixe et les prêts d'Accès Social/PAS (conventionnés, garantie du FGAS).
□ La flèche représente l'évolution du taux du trimestre en cours par rapport au taux du trimestre précédent.

Organismes participants
Ces données sont élaborées à partir des informations communiquées directement par les établissements financiers partenaires : Caisse d'Épargne, Crédit Agricole, Crédit Mutuel, La Banque Postale, LCL.

Sources : ANIL, 2023



Sources : L'Observatoire Crédit Logement / CSA, 2023

GLOSSAIRE

● armature urbaine de m2A

Elle a été définie au moment de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale pour identifier les différents ensembles territoriaux qui composent le territoire. On y distingue :

- le coeur d'agglomération : il s'agit de Mulhouse
- les villes noyaux : il s'agit de Riedisheim, Kingersheim, Wittenheim, Wittelsheim, Rixheim, Brunstatt-Didenheim, Lutterbach, Pfastatt et Illzach
- les bourgs relais: composés de Bollwiller, Staffelfelden, Richwiller, Sausheim, Habsheim, Ottmarsheim et Morschwiller-le-bas
- les villages : qui regroupent Berrwiller, Feldkirch, Ungersheim, Pulversheim, Ruelisheim, Reiningue, Heimsbrunn, Galfingue, Zillisheim, Flaxlanden, Steinbrunn-le-bas, Bruebach, Zimmersheim, Eschentzwiller, Dietwiller, Niffer, Petit Landau, Hombourg, Chalampé, Bantzenheim, Baldersheim et Battenheim

● zone B1

En matière de logement, les zonages permettent notamment de définir les communes où les dispositifs de défiscalisation peuvent s'appliquer. La zone B1 est une zone éligible au dispositif Pinel. Seules 3 communes sont en zone B1 dans le Haut-Rhin: Mulhouse, St Louis et Huningue.

● secteur prioritaire

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPPV) désignent des territoires infra-urbains définis par les pouvoirs publics pour être la cible prioritaire de la politique de la ville en fonction des considérations locales liées aux difficultés que connaissent les habitants de ces territoires.

● périmètre ANRU

Une zone Anru est une zone d'aménagement et de rénovation urbaine située dans un quartier prioritaire de la ville dans laquelle le taux de TVA pour l'acquisition d'un logement neuf est réduit à 5,5 %, au lieu de 20 % et où il est possible de profiter d'un prêt à taux zéro (PTZ).



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

Romane HAUSWALD & Jennifer KEITH

Date d'édition

Avril 2023

Photographies et iconographie

Afut Sud-Alsace, sauf mention contraire

Iconographie

Afut Sud-Alsace, sauf mention contraire

Graphisme et mise en page

MW Création / Anne LICHTLÉ Afut Sud-Alsace

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