

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 systématiques et régulières (tous les 3 mois). Les données sont collectées à l'échelle du logement. Elles permettent une segmentation fine des marchés par typologies, régimes de TVA, aides fiscales, financements... 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 adéquates.

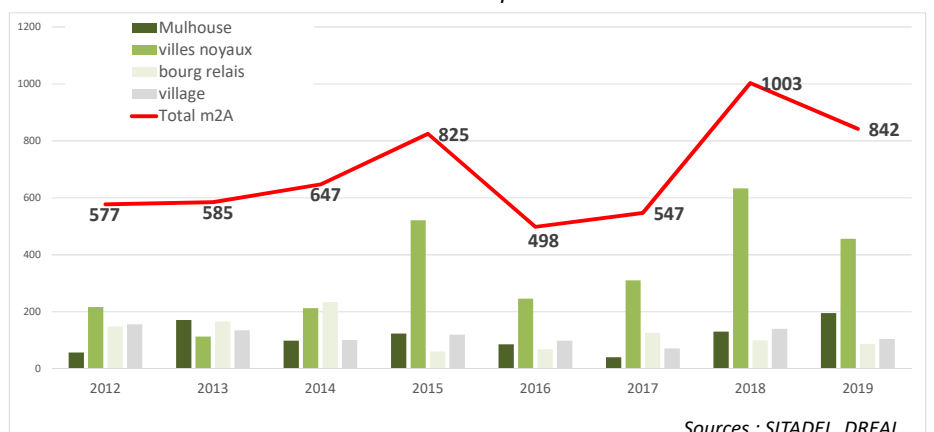


L'Essentiel, Riedisheim

➤ Les impacts de la crise sanitaire sur la construction neuve

L'année **2018 s'inscrit comme exceptionnelle dans le cycle immobilier local**. Elle marque un point haut en terme de dynamisme de la construction neuve, jamais atteint sur les 7 dernières années. En 2019, les constructions neuves ont à nouveau baissé dans l'agglomération mulhousienne tout en se maintenant à un niveau plus élevé que les objectifs du programme local de l'habitat. **Toutefois à Mulhouse, la construction de logements neufs a augmenté entre 2018 et 2019**. En 2020, même si les données au niveau local ne sont pas encore précises, le **marché est pleinement affecté par la crise sanitaire mondiale**. Selon les services du ministère de la Cohésion des territoires, **les permis de construire de logements en France ont subi un violent coup d'arrêt de mars à fin mai 2020**, de même que les mises en chantier. Entre mars et mai, soit globalement la période de confinement décrétée en France contre la propagation du coronavirus, de multiples chantiers ont dû s'arrêter pendant des semaines, le temps de mettre en place des mesures sanitaires entraînant de lourds retards dans la construction neuve en 2020. Conséquence : **l'offre de biens mis sur le marché se raréfie, créant même localement, un déséquilibre entre l'offre et la demande**.

Construction neuve dans m2A : évolution et répartition



Sources : SITADEL, DREAL

Idées Clés :

- Une baisse de presque 20% des logements vendus dans l'agglomération entre 2019 et 2020
- Un niveau de prix qui augmente malgré la crise tout en restant dans une fourchette basse en comparaison aux moyennes nationales
- Une stabilisation des logements neufs vendus à des investisseurs à Mulhouse
- Des taux d'intérêt historiquement bas mais des banques très prudentes compte tenu des conditions économiques et sanitaires actuelles



Chiffres Clés : volumes des ventes

285 logements neufs vendus en 2020 dans m2A

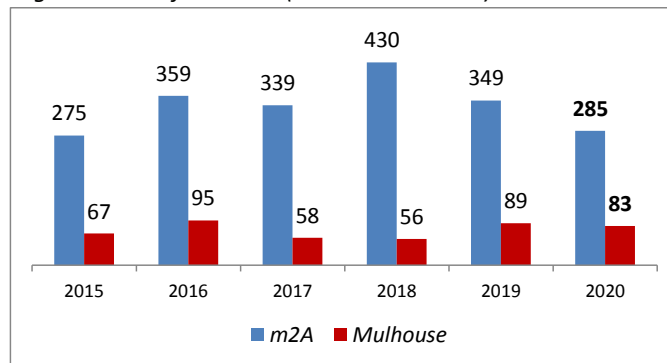
74 logements neufs vendus en moyenne annuelle à Mulhouse entre 2015 et 2019

29% des logements neufs vendus en 2020 dans l'agglomération sont à Mulhouse

➔ Une nette diminution des ventes de logements neufs hors Mulhouse

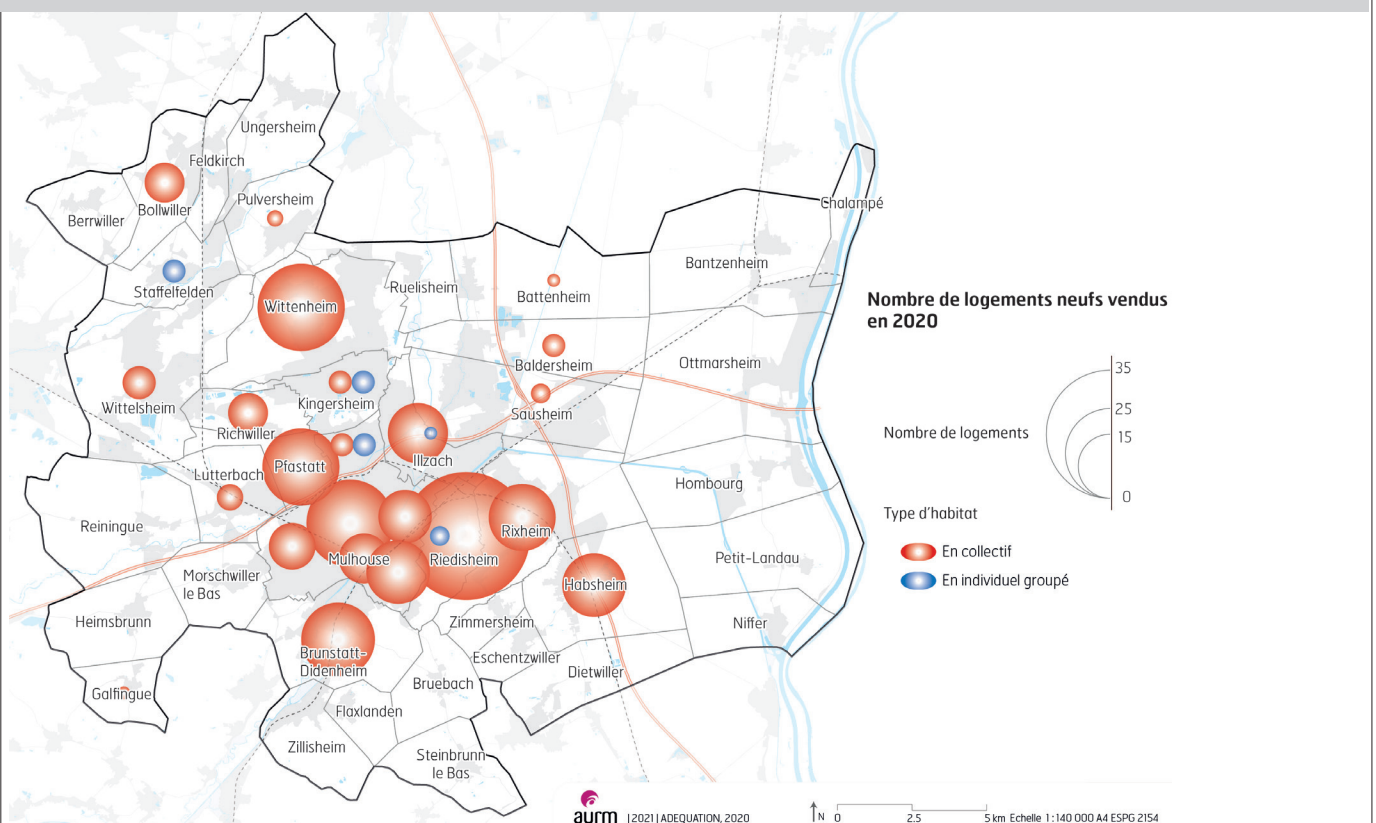
Dans l'agglomération mulhousienne, **les ventes de logements neufs ont diminué de 20% entre 2019 et 2020**. Sous l'effet du **ralentissement de la construction de logements neufs**, les mises en vente ont elles aussi été retardées, grippant ainsi le marché immobilier local. L'attentisme lié aux élections municipales en 2020, les délais d'obtention des permis de construire et le contexte sanitaire très incertain expliquent ces retards. **Mulhouse semble pour le moment, tirer son épingle du jeu**. On constate un **fort rééquilibrage des mises en vente au profit de la ville centre en 2020** : là où Mulhouse représentait à peine 25% des mises en vente dans l'agglomération ces dernières années, la ville centre a représenté 50% des mises en vente totales de l'année grâce au dernier trimestre 2021. Le signe aussi d'un **attrait renforcé de la part des opérateurs pour Mulhouse**.

Logements neufs vendus (m2A et Mulhouse): évolution



Source : ADEQUATION, 2020

Nombre de ventes de logements neufs (en collectif + individuel groupé) réalisées en 2020 par commune



Une tendance à la baisse des transactions immobilières dans les communes de l'agglomération, une stabilisation à Mulhouse



Chiffres Clés

2020 :

% ventes en secteur aménagé (ZAC, lotissements...

29% des logements neufs vendus dans m2A

58% des logements neufs vendus à Mulhouse

% ventes dans un périmètre ANRU/PRU

27% des logements neufs vendus dans m2A

63% des logements neufs vendus à Mulhouse

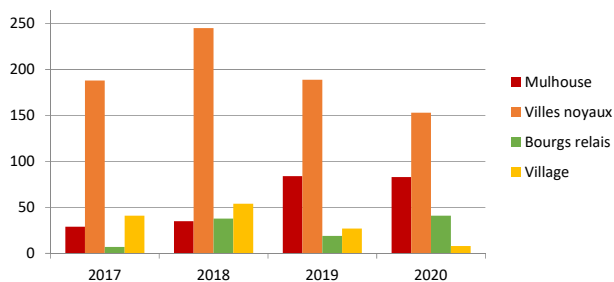


L'Agora, Riedisheim

Les communes périphérique captent la moitié des ventes mais Mulhouse s'en sort bien !

Le confinement et le télétravail rebattent les cartes et les envies. Aussi, une grande partie des ventes de logements neufs se fait à la périphérie de la ville centre par des ménages tendanciellelement plus grands. Mais encore une fois, Mulhouse s'en sort bien et confirme son poids dans le total des ventes de biens. En effet, **la ville centre capte presque 1/3 des ventes** en 2020, soit 3 points de plus par rapport à 2019. La forte alimentation du marché mulhousien va-t-elle se confirmer, s'accroître dans les mois à venir ?

Logements neufs vendus dans m2A : évolution et répartition

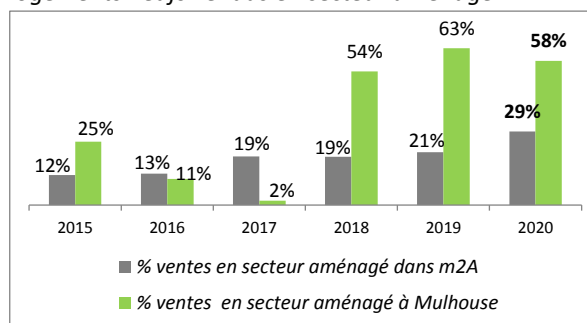


Source : ADEQUATION , 2020

Augmentation des ventes en secteurs aménagés

La part des logements vendus en secteur aménagé a beaucoup progressé depuis 2017, à Mulhouse comme dans les communes voisines. Une dynamique qui s'explique notamment par **une forte volonté politique** et un **marché davantage structuré depuis la classification de la ville en zone B1** qui ont eu pour effet de remobiliser les investisseurs à Mulhouse.

Logements neufs vendus en secteur aménagé

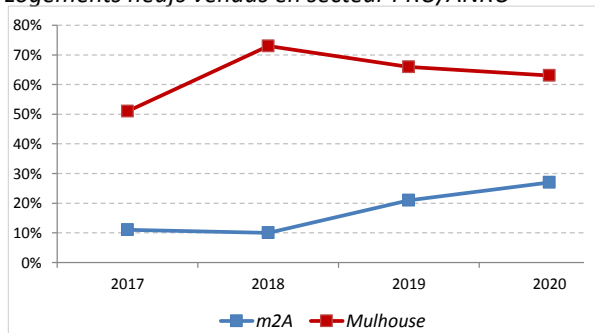


Source : ADEQUATION , 2020

Baisse des ventes en secteur prioritaire de la politique de la ville à Mulhouse

Entre 2018 et 2020, la part des logements vendus en secteur prioritaire de la politique de la ville dans m2A a diminué de 3 points à Mulhouse. Cependant, plus de 60% des ventes de logements neufs à Mulhouse en 2020 sont réalisées dans un quartier prioritaire. La **mise en oeuvre de dispositifs opérationnels** pour relancer l'attractivité immobilière et la remise sur le marché de logements vacants (PIG et OPAH, permis de louer...) explique ce niveau élevé à Mulhouse.

Logements neufs vendus en secteur PRU/ANRU



Source : ADEQUATION , 2020



Chiffres Clés

2020 :

% des ventes à investisseurs

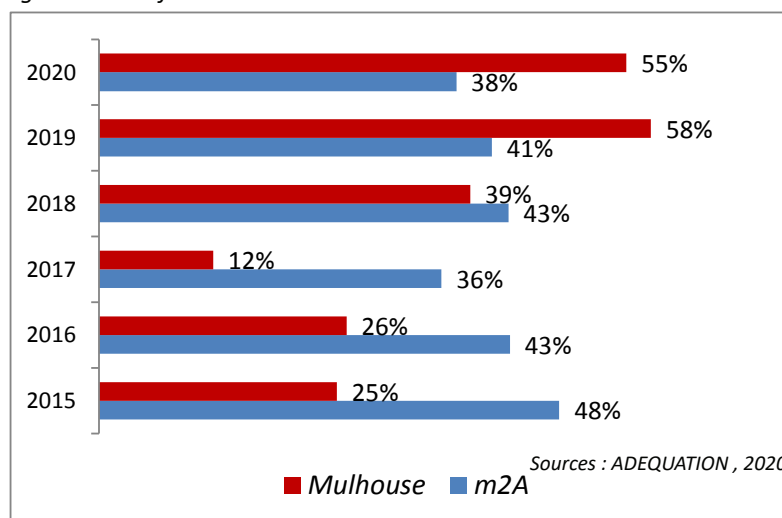
38% des logements neufs vendus dans m2A

55% des logements vendus à Mulhouse (dont 100% sous forme d'un investissement PINEL)

➤ La pierre reste considérée malgré tout comme une valeur sûre

Située en zone B1 depuis 2014, Mulhouse devient ainsi éligible au dispositif de défiscalisation de la loi PINEL. Entre 2019 et 2020, **la part des investisseurs dans la vente de logements neufs se maintient à un niveau élevé à Mulhouse et faiblit légèrement à la périphérie.** Depuis 2 ans, **les ventes à investisseurs sont davantage équilibrées entre Mulhouse et sa périphérie.** Avec cette crise sanitaire, les particuliers n'ont jamais autant épargné. **L'investissement immobilier locatif fait toujours rêver.** Les fluctuations du marché n'altèrent pas la confiance que cet investissement inspire malgré la pandémie. D'après une étude nationale réalisée par Masteos, start-up spécialisée dans l'investissement locatif, 87 % des personnes interrogées considèrent toujours l'immobilier comme un placement rentable, sûr et concret.

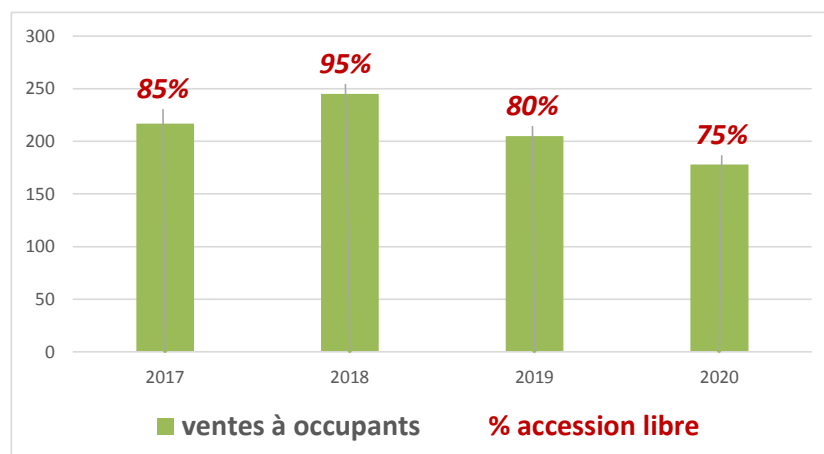
Logements neufs vendus à des investisseurs



➤ L'accession aidée qui progresse dans l'agglomération

La vente à occupants reste majoritaire dans l'agglomération puisqu'elle touche environ 60% des ventes de logements neufs en collectif ou en individuel groupé. **A Mulhouse, la part des logements vendus en accession libre a fortement progressé** sur une année. Les dispositifs d'accession abordable (promoteurs), d'accession sociale (bailleurs), ou encore le PSLA (promoteurs et bailleurs), touchent 15 à 25% des ventes à occupants réalisées dans la ville centre comme dans l'agglomération, mais cette part progresse dans les communes voisines de Mulhouse.

Ventes à occupants dans m2A : évolution des volumes et des parts



Sources : ADEQUATION , 2020



Chiffres Clés: prix de vente moyens en 2020

3300 euros/m² à Mulhouse
et dans le reste de m2A en 2020
(+55% entre 2015 et 2020)

3300 euros/m² dans
l'ensemble de m2A en 2020
(+20% entre 2015 et 2020)

2950 euros/m² dans les
villages en 2020

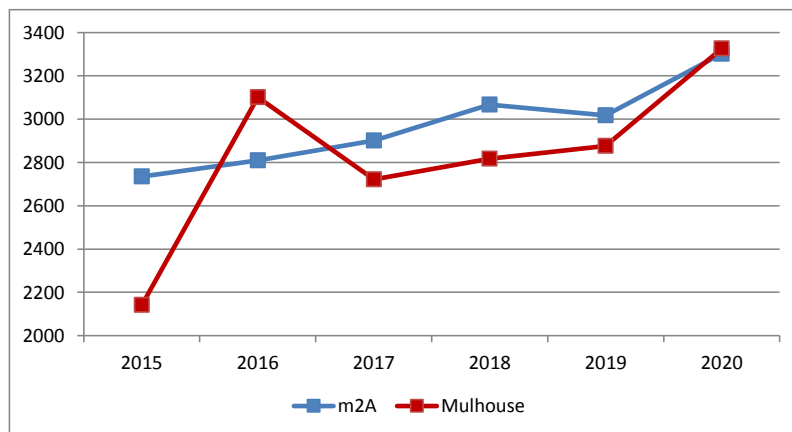
➔ Des prix en constante augmentation dans l'agglomération
comme à Mulhouse, malgré la crise sanitaire

Paradoxalement cette année, les prix de vente des logements neufs ont progressé à Mulhouse comme dans sa périphérie à tel point que le prix moyen est aujourd'hui identique sur ces deux territoires ! Du jamais vu depuis longtemps...

Alors pourquoi ?

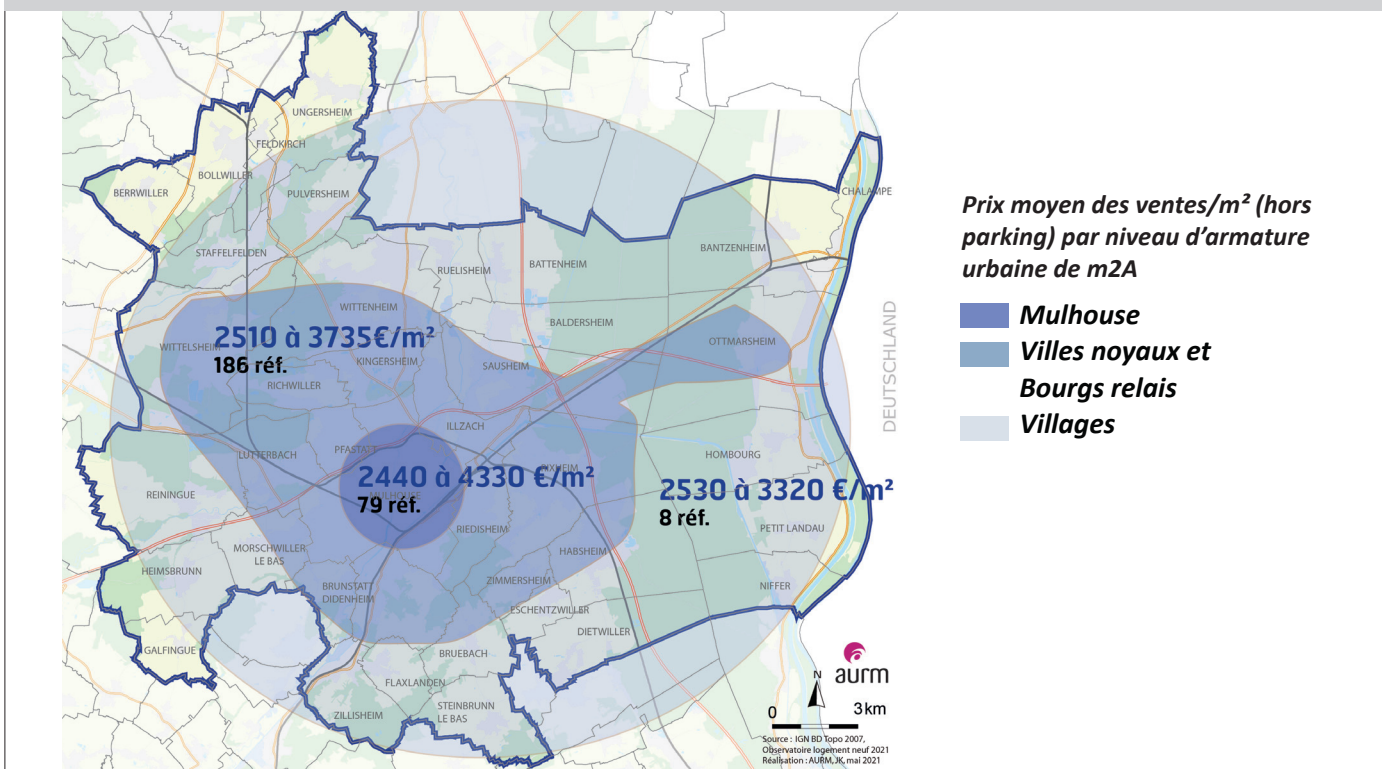
Les hausses constatées en 2020, en pleine pandémie, s'expliquent par la mise en place de politiques protectrices des emplois et des revenus des salariés telles que le chômage partiel. En supprimant les incertitudes, la France a évité un fort ralentissement économique qui aurait fait chuter la demande de logements. De plus, avec des loisirs limités, les ménages ont pu épargner et donc investir plus facilement dans la pierre. Et enfin, les banques centrales ont mis en place des politiques monétaires plus souples, ce qui a maintenu les taux d'intérêt des crédits immobiliers à des niveaux très bas et poussé les prix à la hausse.

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



Sources : ADEQUATION , 2020

Le prix des logements neufs de plus en plus chers à Mulhouse



Des niveaux de prix assez homogènes dans l'agglomération et qui restent plutôt modestes en comparaison aux moyennes nationales, soit 4 457 €/m²



Programme immobilier neuf CityZen (appartements neufs 2 à 4 pièces)

Mulhouse 68200 (Cité-Briand)

158 500 à 278 000 €

NEUF

► [Estimez votre mensualité](#)



L'opération Citizen (intégrée au quartier Cité Briand mais davantage en accroche avec le centre historique)

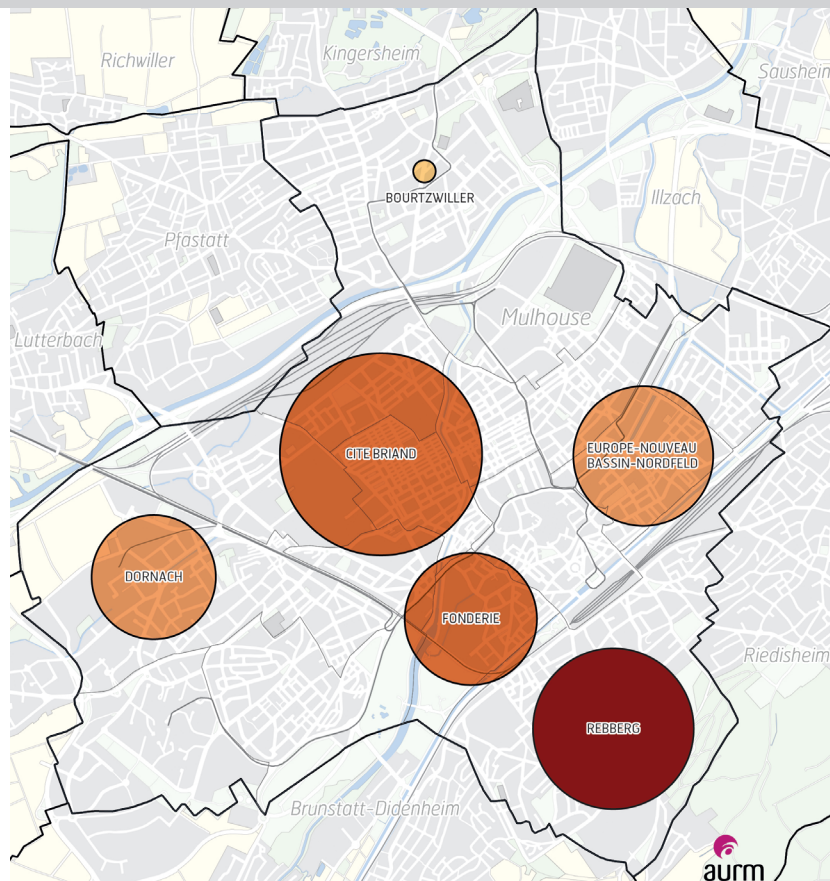
➔ Le quartier Cité Briand enregistre le plus grand nombre de ventes de logements neufs à Mulhouse

Avec 23 ventes réalisées en 2020, ce quartier est celui où l'on comptabilise le plus de logements neufs vendus. Une dynamique qui se traduit notamment par la **commercialisation des opérations «CityZen»** et **«Le parc Lavoisier»** (plus au nord du quartier). Ce dernier se commercialise autour de 2.400 €/m² hors parking.

➔ Le Reberg est le quartier où les prix sont les plus élevés

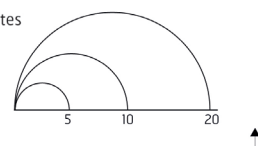
Une douzaine d'opérations neuves ont été réalisées dans le Reberg avec **des niveaux de prix allant jusqu'à 4.330 euros/m²**. Cité Briand et Fonderie ont enregistré un prix moyen des ventes assez comparable en 2020 autour de 3.200 €/m². Ces deux quartiers (Fonderie et Cité Briand) ont également été parmi les plus alimentés en 2020 (surtout au 4^{ème} trimestre) Avec 4 ventes de logements neufs réalisées depuis l'an passé, **le quartier de Bourtzwiller reste le moins cher de Mulhouse à 2.440 euros du m²**. Dornach et le quartier Europe/Bassin/Nordfeld enregistrent également une dynamique résidentielle en matière de vente de logements neufs avec des prix moyens qui se situent entre **2.740 et 2.950 euros/m²**.

Ventes nettes et prix moyens des logements vendus en 2020 dans les quartiers de Mulhouse



Ventes de logements neufs à Mulhouse en 2020

Prix au mètre carré vendu neuf (euros)		Nombre de ventes	
Supérieur à 3500	2 500 à 3 000	20	10
3 000 à 3 500	Inférieur à 2 500	5	



Sources : Cadastre, Service IG - CITVIA
Réalisation : AURM, L.C, Mai 2021

Le quartier Cité Briand enregistre le plus grand nombre de ventes de logements neufs de Mulhouse en 2020



“ Quelles perspectives pour 2021 ?

Vers une reprise lente...

Conséquence de l'état d'urgence sanitaire, l'arrêt quasi instantané des activités immobilières marque une situation tout à fait inédite : pour la première fois, la machine s'est brutalement mise en pause alors qu'elle affichait un dynamisme certain. Les experts nationaux parient plus sur **une reprise progressive du marché immobilier. En terme de prix, un ralentissement de la hausse est toutefois pratiquement assuré. Les aides de l'État ont retardé l'augmentation du chômage et la perte de pouvoir d'achat.** Mais la perspective d'une recession est dans toutes les têtes. La sortie de crise et la fin des mesures de soutien (au logement, à l'emploi..) fait planer le doute. Un **manque de confiance dans le long terme** incitera plus ou moins consciemment un certain panel d'acquéreurs à différer leur intention d'achat, l'investissement immobilier étant, pour beaucoup, un engagement (et un financement) de longue haleine. Les banques pourraient devenir encore plus frileuses et durcir les conditions d'accès au crédit.

Taux de crédit historiquement bas mais plus grande réticence des banques

Les **taux des crédits immobiliers sont à nouveau orientés à la baisse en ce début 2021.** Pourtant, depuis 2 ans, **le nombre de prêts immobiliers accordés a reculé.** Et pourtant, les banques commencent seulement à assouplir leurs conditions d'octroi de crédits. Dans un contexte économique incertain lié à la crise de la Covid-19, elles se montrent prudentes et **vigilantes au «reste à vivre» et aux découverts bancaires des candidats à l'emprunt.** Bien qu'en recherche de clients, les établissements ne font pas l'impasse dans leurs études de dossiers des risques futurs sur l'emploi et les revenus. Pour accorder un crédit, les banques vérifient si le montant

total des emprunts contractés n'est pas trop important par rapport aux revenus et si le remboursement pourra être assuré à long terme. **Ce sont essentiellement les primo-accédants, les jeunes ménages et les candidats à l'acquisition ne disposant d'aucun apport qui sont impactés par le durcissement des conditions d'octroi des crédits,** ce qui favorise une baisse des transactions de faible valeur sur le marché.

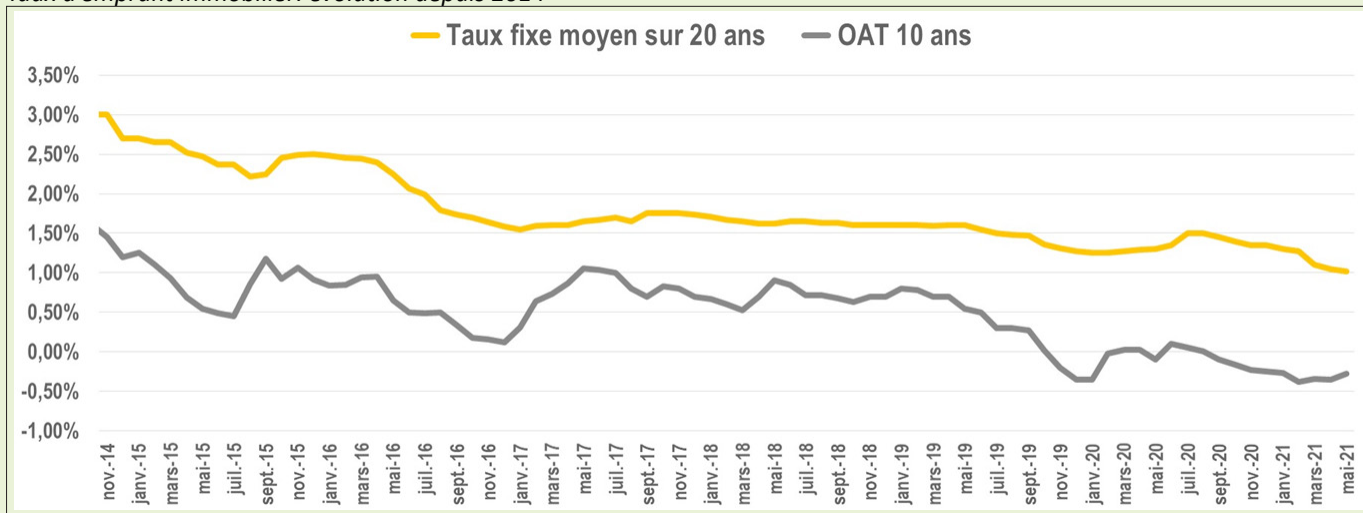
Le HCSF (Haut conseil de stabilité financière) a assoupli, les conditions d'accès au crédit en **relevant notamment le taux d'endettement à 35% (assurance comprise) et en permettant une durée d'emprunt de 27 ans** pour un crédit destiné à l'achat d'un bien neuf ou à rénover. La BCE (Banque Centrale Européenne) participe elle aussi à la dynamisation du marché immobilier puisqu'elle conserve des taux directeurs négatifs. C'est ce qui permet aujourd'hui aux banques de pouvoir prêter à des taux aussi bas. L'ensemble de ces mesures ainsi que les taux bas d'emprunt devraient aider à dynamiser un marché immobilier qui a été impacté par la crise sanitaire.

Indicateurs des taux actuels d'emprunt immobilier

		15 février		2021			
		1 ^{er} trimestre					
		FOURCHETTE BASSE		FOURCHETTE HAUTE			
LIBRE FIXE		0,75	1,17	1,10	1,92	↓	15 ans
PAS		0,65	1,62	1,10	1,92	↓	
LIBRE FIXE		0,95	1,25	1,30	2,17	→	20 ans
PAS		0,85	1,76	1,30	2,17	→	
LIBRE FIXE		1,20	1,74	1,50	2,31	→	25 ans
PAS		1,20	2,11	1,50	2,31	→	
Obligations assimilables du Trésor (OAT 10 ans)				-0,23		↗	

Source : ANIL 2021

Taux d'emprunt immobilier: évolution depuis 2014



Source : meilleurstaux.com 2021



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 prioritaire 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 où 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).



Etude éditée et imprimée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :

Jennifer KEITH / AURM

Cartographies:

Luc CARPENTIER/AURM

Sources des illustrations : AURM, sauf mention contraire

Toute reproduction autorisée avec mentions précises de la source et la référence exacte.



www.aurm.org

AURM

33 avenue de Colmar - 68200 MULHOUSE
Tél. : 03 69 77 60 70 - Fax : 03 69 77 60 71