

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'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 et établir des stratégies adéquates.



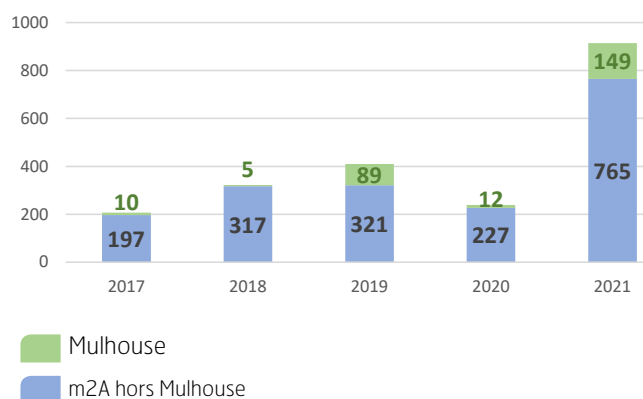
Le clos des musiciens, Kingsheim, commercialisation d'un habitat individuel groupé

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

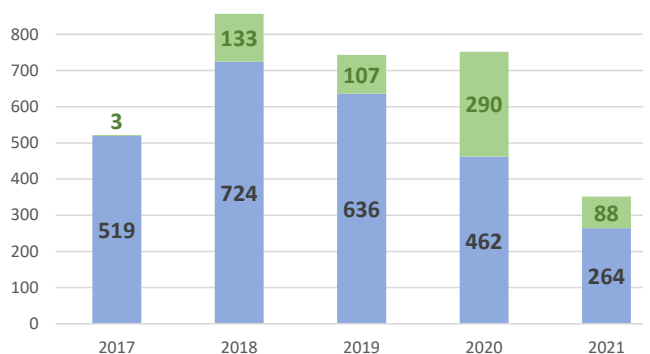
L'année **2021 s'inscrit comme exceptionnelle dans le cycle immobilier local**. Dans la ville centre notamment, elle marque un point haut en terme de dynamisme de la construction neuve jamais atteint sur les 7 précédentes années. Au niveau national, une situation similaire s'observe. Ainsi, entre 2020 et 2021, le nombre de permis et les mises en chantier ont augmenté de 18,9 % et 10,7 % respectivement. Ce **nombre exceptionnel d'autorisations de logements accordées** en février 2022 à la suite de demandes de permis déposées en décembre 2021, 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. Alors qu'elle devait initialement intervenir au cours de l'été 2021, en lieu et place de la RT 2012, sa mise en route a été retardée en raison de la crise sanitaire liée au Covid-19. Sous la RE 2020, la dépense énergétique des bâtiments doit être de 0 kWh/m²/an. En plus de ne pas consommer, les logements soumis à la RE 2020 doivent être à énergie positive (Bepos) qui reprennent les principes de la maison passive, ce qui signifie qu'ils doivent produire plus d'énergie (chaleur et électricité) qu'ils n'en consomment.

Construction neuve dans m2A: évolution et répartition

Nombre de logements autorisés entre 2007 et 2021



Nombre de logements commencés entre 2007 et 2021





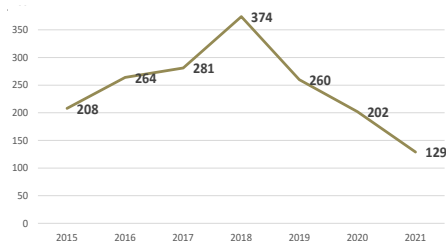
Chiffres Clés 2021: volumes des ventes

389 logements neufs vendus en 2021 dans m2A

260 logements neufs vendus à Mulhouse en 2021

67% des logements neufs vendus en 2021 dans l'agglomération sont à Mulhouse

Evolution du nombre de logements neufs vendus dans m2A hors Mulhouse



Source : ADEQUATION , 2021

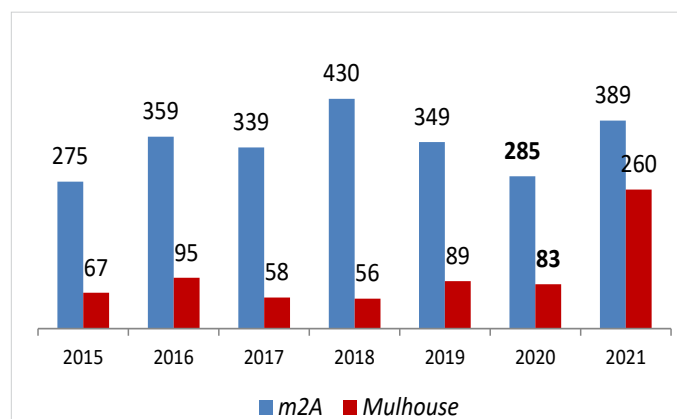
Un boom des ventes de logements neufs à Mulhouse

C'est un record presque historique ! **Le niveau des ventes dans la ville centre est à son plus haut niveau depuis 2015.** Le nombre de ventes nettes a presque quadruplé à Mulhouse entre 2020 et 2021 ! **Mulhouse tire clairement son épingle du jeu.** On constate un **fort rééquilibrage des mises en vente au profit de la ville centre en 2021** : là où Mulhouse cumulait à peine 30% des ventes dans l'agglomération l'année passée, la **ville centre concentre 67% des logements vendus en 2021.** Par ailleurs, dans l'agglomération mulhousienne hors Mulhouse, **le nombre de ventes de logements neufs diminue de manière continue depuis 2018. On y observe une baisse des ventes de 66% depuis 2018.**

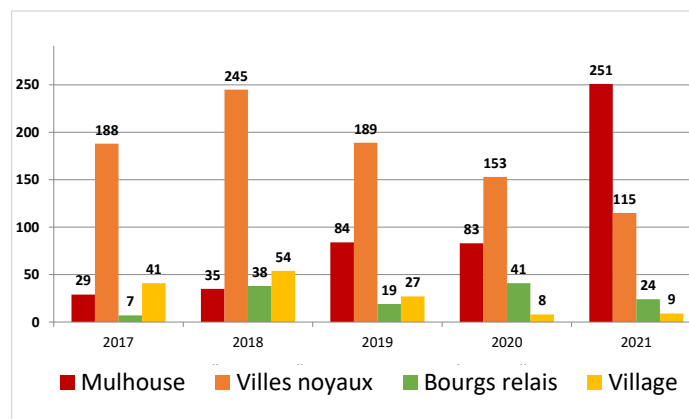
Comment expliquer ce revirement de situation, notamment pour la ville centre ? Différents facteurs se cumulent :

- **Un effet de rattrapage.** Sous l'effet de la crise sanitaire, la construction de logements neufs a été ralentie et les mises en vente ont été retardées. On peut penser à un effet de rattrapage : les programmes déjà engagés ont pris du retard et se retrouvent aujourd'hui sur le marché, en plus des opérations prévues sur la période (permis de construire délivrés en 2020).
- **Des niveaux de prix en hausse mais toujours abordables :** des 4 principales grandes villes en Alsace, Mulhouse est celle où le prix au m² 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 plateformes Meteojob et Meilleurtaux, par exemple, classent la ville au rang de première ville du pays où il fait bon s'installer, du fait d'un « excellent pouvoir d'achat immobilier ». La ville est décrite comme celle assurant l'un des meilleurs rendements locatifs. La commune continue donc d'attirer des investisseurs locaux, nationaux et étrangers. A noter qu'en 2021, la vente à occupants compte autant que les ventes à investisseurs dans le total des ventes.
- **Les taux d'intérêt toujours bas** ont favorisé l'investissement dans la pierre.
- **L'investissement Pinel possible, dans m2A, uniquement à Mulhouse.** Depuis le 1er janvier 2018, les zones B2 et C sont exclues du dispositif Pinel. Cette mesure impacte durement la couronne mulhousienne qui voit le niveau annuel des ventes diminuer d'année en année depuis cette évolution législative.

Logements neufs vendus (m2A et Mulhouse) : évolution depuis 2015

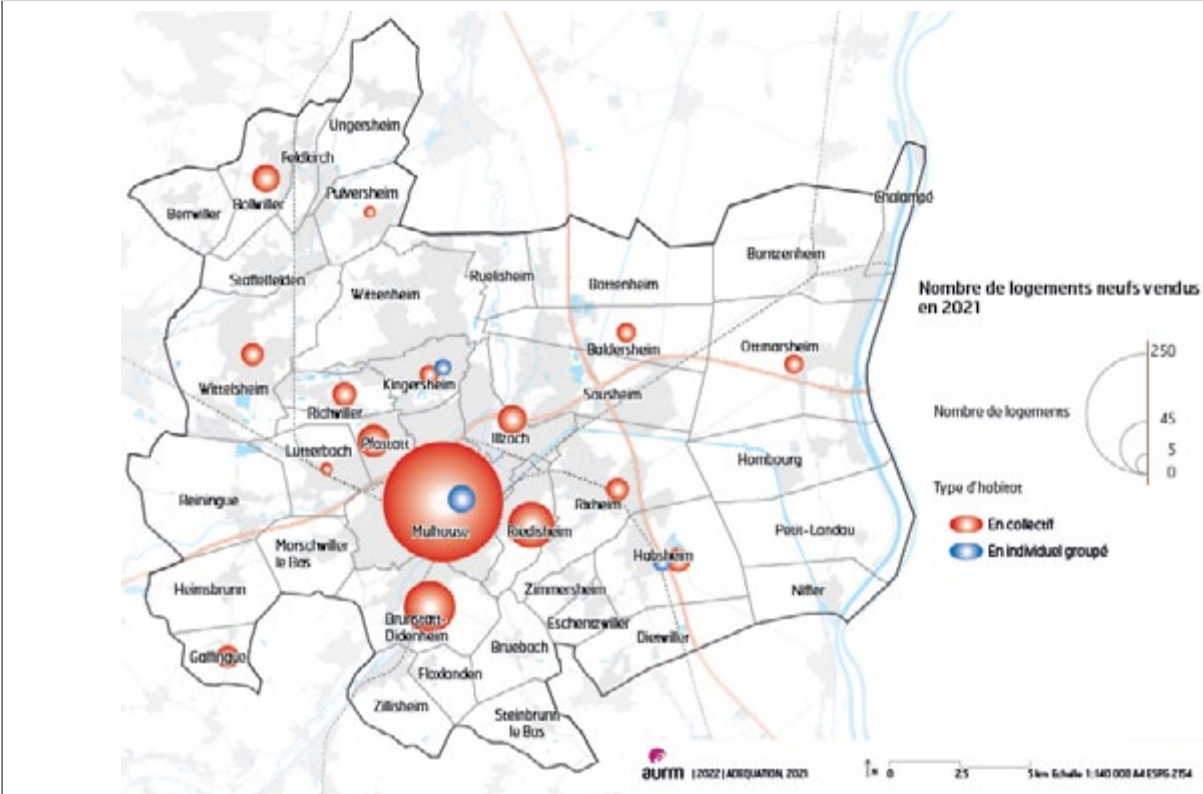


Evolution du nombre de logements neufs vendus dans les différents territoires de m2A



Source : ADEQUATION , 2021

Nombre de ventes de logements neufs (en collectif + individuel groupé) réalisées en 2021 par commune

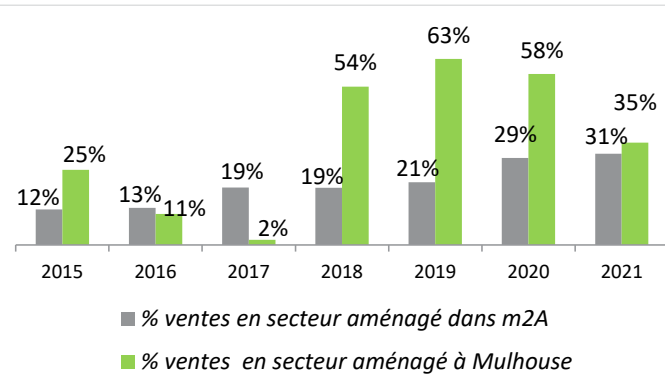


Une hausse des transactions immobilières à Mulhouse, une baisse des ventes dans les communes de l'agglomération

➔ Augmentation des ventes en secteurs aménagés dans m2A, diminution à Mulhouse

La part des logements vendus en secteur aménagé était très majoritaire à Mulhouse entre 2018 et 2020. En 2021, cette part tombe à 35% à Mulhouse. En considérant l'ensemble de l'agglomération, la part des ventes en secteur aménagé progresse de manière régulière depuis les 6 dernières années.

Logements neufs vendus en secteur PRU/ANRU

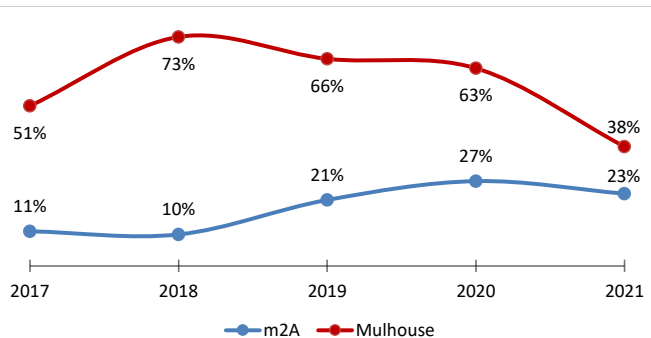


➔ Baisse des ventes en secteur prioritaire de la politique de la ville à Mulhouse

Depuis 2018, la part des **logements vendus en secteur prioritaire de la politique de la ville a diminué** de manière constante à Mulhouse. En 2021, seuls 38% des ventes de logements neufs sont réalisées dans un quartier prioritaire.

Dans m2A, la part des logements vendus en secteur prioritaire de la politique de la ville augmente depuis 2018, jusqu'à atteindre 23% en 2021. Ces ventes sont réalisées dans les quartiers prioritaires de Wittenheim et Illzach.

Logements neufs vendus en secteur aménagé



Source : ADEQUATION, 2021

Chiffres Clés 2021 : % des ventes à investisseurs

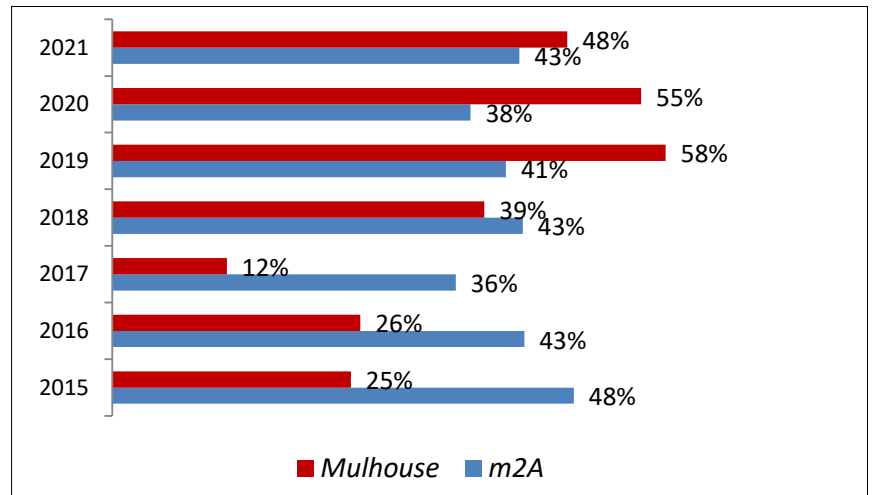
43% des logements neufs
vendus dans m2A

48% des logements vendus
à Mulhouse (dont 21% sous forme
d'un investissement PINEL, le
reste en libre classique)

👉 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 s'est maintenue à un niveau élevé à Mulhouse. En 2021, 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.

Logements neufs vendus à des investisseurs



Sources : ADEQUATION , 2021

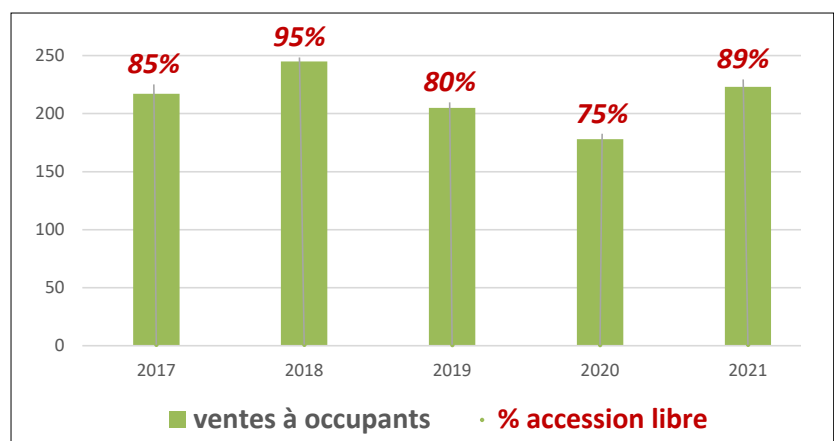


«Citizen 2» Rue Buffon, Mulhouse : le promoteur offre deux abonnements aux mobilités douces pour l'achat d'un appartement en résidence principale .

👉 L'accession libre qui progresse dans l'agglomération

La vente à occupants reste majoritaire dans l'agglomération puisqu'elle touche, en 2021, **56%** des ventes de logements neufs en collectif ou en individuel groupé. **A Mulhouse, la part des logements vendus à occupants est légèrement majoritaire (51%) pour l'année 2021.** Les dispositifs d'accession abordable (promoteurs), d'accession sociale (bailleurs), ou encore le PSLA (promoteurs et bailleurs), concernent moins de 5% des ventes totale à Mulhouse comme dans le reste de l'agglomération.

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



Sources : ADEQUATION , 2021

Chiffres Clés: prix de vente moyens (en collectif, sans stationnement, en libre) en 2021

3380 euros/m² à Mulhouse
en 2021 (+42% entre 2015 et
2021)

3150 euros/m² dans m2A en
2020 (+15% entre 2015 et 2021)

3200 euros/m² dans les
villages en 2020

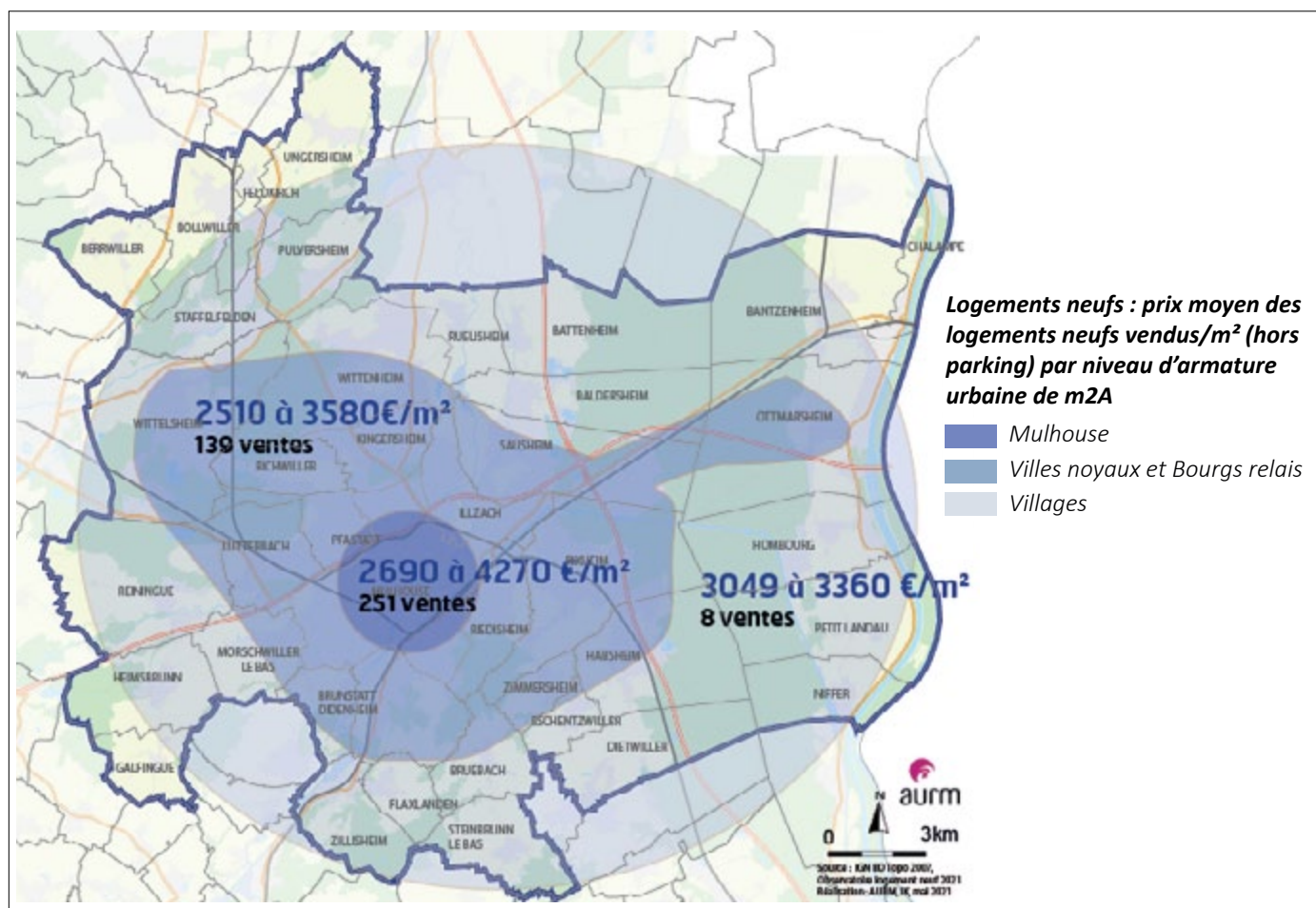
➔ Léger infléchissement en 2021 mais des prix en constante augmentation dans l'agglomération comme à Mulhouse

Les prix moyens de vente ont légèrement diminué à Mulhouse comme dans l'agglomération entre 2020 et 2021 (respectivement de 9 et 4%). Néanmoins, le niveau des prix reste bas en comparaison à la moyenne nationale 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 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 dans un contexte de raréfaction de l'offre.

En **2021, Mulhouse arrive neuvième au classement des dix agglomérations dont l'immobilier a pris le plus de valeur au sein de l'Hexagone**. Pour le groupe Seloger, ce regain d'attractivité s'explique par un rééquilibrage, qui avait déjà été constaté avant la crise sanitaire. « La plupart des villes composant notre classement souffraient d'une sous-évaluation de leurs marchés immobiliers, voilà que le regain d'attractivité, dont l'explosion du télétravail leur permet désormais de bénéficier, se traduit dans l'évolution des prix de leurs logements », souligne le rapport.

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



Des niveaux de prix des logements neufs assez homogènes dans l'agglomération et qui restent plutôt modestes en comparaison des moyennes nationales, soit 4 166 € / m² en 2021



Le marché mulhousien selon Me Basch, notaire à Mulhouse

En plus de son classement en zone B1, Mulhouse bénéficie encore de fonciers disponibles et tendancielleme nt moins coûteux que dans les autres grandes villes alsaciennes, ce qui attire des promoteurs locaux comme des nationaux. Mulhouse a ainsi beaucoup de programmes et de projets en cours. La part investisseurs y est élevée. Il s'agit de personnes originaires de la région mais surtout d'autres régions françaises. Ce sont le plus souvent des cadres qui orientent leur achat sur de petites surfaces (environ 40m²) à des niveaux de prix situés entre 4300 et 4500 euros/m². La part des accédants en résidence principale est faible dans les programmes neufs commercialisés à Mulhouse. Les quelques cas observés récemment, touchent des personnes retraitées. Il conviendrait idéalement de fixer une part investisseur dédiée dans un programme neuf, afin de permettre une mixité des statuts d'occupation et éviter une chute des prix de vente des biens au moment de la fin de la défiscalisation.

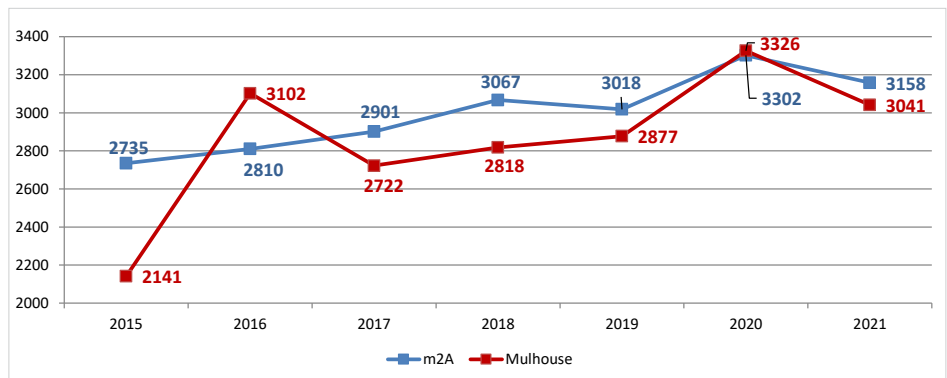
➔ Le quartier Cité Briand enregistre le plus grand nombre de ventes de logements neufs à Mulhouse

Avec 117 ventes réalisées en 2021, ce quartier est celui où l'on comptabilise le plus de logements neufs vendus (46% des transactions réalisées à Mulhouse). Une dynamique qui se traduit notamment par le lancement du «Parc Lavoisier» et la poursuite de la commercialisation de l'opération «Citizen 1 et 2». Ce dernier se commercialise autour de 3 000 €/m² hors parking.

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

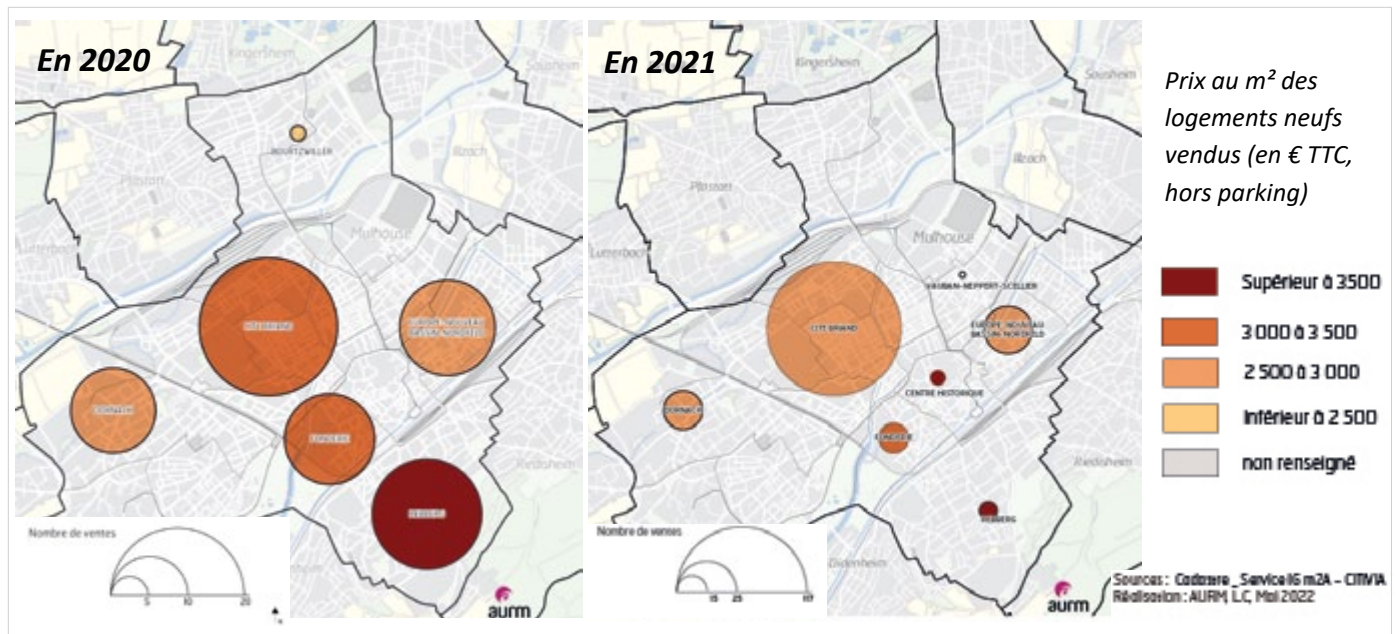
Une quinzaine d'opérations neuves ont été réalisées dans le Reberg avec des niveaux de prix allant jusqu'à 4.330 euros/m². Dans le quartier Fonderie les prix moyens des ventes sont assez comparables à 2020 autour de 3.200€/m². Ces deux quartiers (Fonderie et Cité Briand) ont également été parmi les plus alimentés en 2020 (surtout au 4ème trimestre): avec 117 ventes de logements neufs réalisées depuis l'an passé, le quartier Cité Briand reste le moins cher de Mulhouse à 2.690 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 à 2.900 euros/m².

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



Sources : ADEQUATION , 2021

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



Le quartier Cité Briand enregistre le plus grand nombre de ventes de logements neufs de Mulhouse en 2021

“ Quelles perspectives ?

Une remontée des taux d'emprunt

Les taux des crédits immobiliers sont redescendus au plus bas historique en 2021, ce qui constitue un facteur de soutien du marché immobilier. Hors renégociations de crédit, ils affichent une moyenne de 1,11 % en avril 2021, d'après la Banque de France.

Selon Me Basch, « restant encore à des niveaux bas, l'impact de la hausse des taux d'intérêt n'a que peu d'incidence sur l'équilibre d'une opération ». Les banques risquent cependant d'avoir des conditions plus drastiques quant à l'accord de prêt.

Des mises en chantier possiblement ralenties par la pénurie et le coût des matériaux

Il faut souligner les multiples difficultés qu'ont rencontrés les professionnels du bâtiment dans un contexte très particulier. Alors que la demande a bondi avec la reprise d'activité consécutive à la levée des restrictions, les problèmes d'approvisionnement à travers le monde ont entraîné une raréfaction des matériaux et fait exploser leur coût. « Incapables d'y faire face, les acteurs de la filière ont dû reporter leurs chantiers », a révélé la Capeb, le syndicat des artisans et les petites entreprises du secteur.

Me Basch, notaire à Mulhouse, partage le même constat : l'instabilité des devis et des prix des matériaux amènent à des incertitudes sur le coût final du programme. « Quelques promoteurs ont même suspendu certains chantiers en avril 2022 et ne les reprendront qu'en septembre/octobre de la même année ».

La raréfaction du foncier et le renchérissement des prix

La diminution des potentiels fonciers (en lien avec la mise en oeuvre du «Zéro artificialisation nette» notamment), pourrait favoriser une augmentation des prix des terrains et par conséquent, une augmentation du prix des logements neufs.





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

Directrice de publication : Viviane Bégoc

Rédaction : Jennifer Keith
Assistance : Luc Carpentier

Date d'édition : Mai 2022

Source des illustrations : AURM, sauf mention contraire

Toute reproduction autorisée avec mentions précise 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