

Mulhouse - Un fort potentiel

Deuxième ville d'Alsace, Mulhouse offre de belles opportunités immobilières. Pour peu que les prix annoncés s'accordent avec ceux du marché, quasiment tous les biens arrivent à se vendre.

Photo Justine MALOUEI



La ville de Mulhouse possède de nombreux atouts, ce qui plaît aux investisseurs immobiliers qui viennent parfois de loin.

195999500

D'une superficie de 22 km² (soit trois fois moins que Colmar), Mulhouse concentre à elle seule 40 % de la population du Haut-Rhin. La ville centre de la seconde agglomération du Grand Est est constituée de 16 quartiers qui sont majoritairement liés aux phases successives de son développement. « *Seuls Dornach et Bourtwiller correspondent à des villages rattachés à la ville, respectivement en 1914 et en 1947* », est-il rappelé dans le plan local d'urbanisme (PLU) voté en septembre 2019. Ce qui apparaît aujourd'hui « *comme un patchwork de tissus urbains complexes et juxtaposés, sans cohérence apparente* », est à l'image de l'histoire mouvementée de la cité autrefois appelée « la ville aux cent cheminées » et des différentes opportunités foncières qui se sont présentées au fil des siècles.

Depuis toujours, le Reberg et l'ancien Dornach sont les secteurs « privilégiés » par ceux qui ont les moyens d'investir dans des biens haut de gamme ou d'exception. Le Nouveau Bassin et le centre historique caracolent aussi en tête des endroits les plus demandés. « *Les quartiers les plus prisés ne sont pas forcément ceux où les ventes sont les plus nombreuses* », tempère David Balin, gérant de l'agence mulhousienne Guy Hoquet. « *Justement, là où ils se sentent bien, les gens restent longtemps.* »

À l'instar de ses confrères, Arnaud Latuner, gérant de l'agence Latuner à Kingersheim, constate que « *l'hyper-centre a de plus en plus la cote* » auprès des véritables citoyens. Il déplore cependant que l'offre en logements soit insuffisante. « *Il faudrait aussi rénover certains anciens bâtiments* », estime Estelle Handschin, agente immobilière qui exerce à son compte, en partenariat avec diverses agences, depuis 30 ans à Riedisheim (Andrelle immobilier). Laurent Dubs, directeur de l'agence mulhousienne Stéphane Plaza pointe également du doigt « *des bâtiments très mal isolés, avec des charges élevés, où les prix se négocient donc à la baisse.* »

De beaux atouts

David Balin ne tarit pas d'éloges lorsqu'on lui demande quels sont les avantages à habiter Mulhouse. « *C'est une ville jeune, cosmopolite, l'offre culturelle est alléchante et les aménagements sont tops. Lorsau'on vit au centre-ville, on peut*

se déplacer facilement même sans voiture », énumère-t-il. « *Mulhouse est très bien desservie par les transports en commun avec un réseau de bus et de tram. Les différentes liaisons TGV permettent aussi de rallier rapidement les grandes villes* », détaille également Arnaud Latuner.

Avec près de cinq millions de voyageurs par an, la gare de Mulhouse est indubitablement un pôle ferroviaire important. Les TER, TGV et les trains de fret circulent les uns et/ou les autres, « *vers le nord de l'Alsace (Colmar et Strasbourg), l'Allemagne (Müllheim et Fribourg-en-Brisgau), la Suisse (Bâle, Berne, Zurich et Genève), la vallée de la Thur (Kruth, Thann), Belfort, Paris et Lyon* », précise le site internet de la SNCF.

Pour les déplacements lointains, n'oublions pas les liaisons aériennes qui peuvent s'effectuer depuis l'aérodrome Mulhouse-Habsheim, distant d'une dizaine de kilomètres, ou depuis l'aéroport de Bâle-Mulhouse-Fribourg, situé à une quarantaine de kilomètres, dont la fréquentation annuelle était

de « *plus de 8,4 millions de passagers* », chiffrait l'EuroAirport, fin novembre 2019.

Rappelons aussi que le territoire mulhousien est traversé par des axes de communication majeurs, qui lui permettent des liaisons à l'échelle européenne, sans qu'il n'y ait de péages sur les longues autoroutes alsaciennes.

« *Les Mulhousiens ne sont pas les meilleurs ambassadeurs et pourtant, c'est vrai, Mulhouse est une ville qui a redoré son blason et affiche énormément de qualités* », renchérit Laurent Dubs. « *Nous sommes à proximité de la Suisse et de l'Allemagne [...] Et puis, la politique qui est menée par la Ville a permis de faire de nombreuses choses pour la rendre plus attractive, la belle réputation du marché de Noël en est un bon exemple* », complète Estelle Handschin.

Tous les quatre placent également très vite en avant le « dynamisme commercial » qui règne dans le cœur de ville. « *Mulhouse est une des rares villes de France à travailler avec un manager du commerce* », rappelle Arnaud Latuner. « *Cela nous permet d'avoir des franchises qui sont parfois absentes de centres-villes de plus grande taille* », se réjouit David Balin.

Un fort rendement

Labellisée Ville d'art et d'histoire, la cité du Bollwerk a su mettre en valeur son patrimoine bâti et se doter d'un cadre de vie où la nature s'intègre parfaitement dans la cité bien équipée. Un jardin zoologique et botanique impliqué dans plusieurs programmes de conservation des espèces, un patrimoine technique et industriel regroupé dans des musées d'exception, des projets innovants qui s'inscrivent dans des pôles de compétitivité, les Vosges et la Forêt-Noire à moins d'une heure de route, les Alpes et le Jura à moins deux heures...

Il n'y a pas à dire, la ville aux 108 999 habitants est agréable à vivre et bien située géographiquement. Une des rares ombres au tableau est laissée par l'Observatoire des inégalités qui classait encore Mulhouse à la 18^e place des villes françaises (de plus de 20 000 habitants) les plus pauvres, avec un taux de pauvreté de 32 %, en avril 2018 (*).

Photo Justine MALOUEI



Le marché mulhousien est marqué par des niveaux de loyers plus faibles dans la ville centre que dans les communes périurbaines.



L'Almaleggo, la nouvelle résidence Sodico, se dresse fièrement face au canal du Rhône au Rhin.

Photo Justine NALOUËI

Portée par la société de promotion immobilière Sodico, cette réalisation enchante au plus haut point nos interlocuteurs.

« Cette tour s'inscrit dans l'ADN de Mulhouse au même titre que la Tour de l'Europe ou Motoco dans un autre genre », pronostique David Balin. Précisons que le symbole de la ville de Mulhouse, la tour "totem" née en 1972 et haute de 112 m, comporte 37 niveaux dont, à l'origine, un restaurant panoramique tournant sur 360 degrés. Quant à Motoco, c'est un lieu de création atypique situé dans l'un des bâtiments de l'ancienne usine textile DMC, devenue une friche industrielle.

« Le style architectural de l'Almaleggo est audacieux [...], cette construction apporte une belle dynamique pour tout le quartier », positive Arnaud Latuner. « C'était collotté de construire un tel immeuble là-bas, observe Estelle Handschin, mais c'est aussi un très bon pari sur l'avenir. »

En affichant un prix moyen de 3 500 euros le m², il fallait oser s'implanter dans un quartier où le taux de vacance des logements était encore supérieur à 23 %, il y a quatre ans, selon les statistiques qui sont mentionnées dans le dernier PLU.

« Ce projet fait parti de ceux qui tirent la ville vers le haut », affirme Laurent Dubs. Il l'a constaté dans son agence, des appartements situés dans des immeubles proches du nouvel édifice « viennent de se vendre beaucoup plus facilement et certainement moins chers que dans quelques années », si d'autres projets devaient encore renforcer la dynamique de ce secteur.

Justine NALOUËI

(*) Le taux de pauvreté a été calculé en rapportant le nombre de personnes vivant avec 60 % du revenu médian ou moins à l'ensemble de la population de la commune.

Mulhouse est donc la ville de tous les contrastes. Malgré tout, avec des prix immobiliers qui s'affichent parmi les moins chers de France, on peut dire que son pouvoir d'attractivité est bien réel, d'ailleurs cela commence à se savoir... « Cet après-midi, je reçois des clients Lyonnais. Ils cherchaient à investir dans l'immobilier et c'est leur banquier qui leur a parlé de Mulhouse », illustre Laurent Dubs.



Infographie DR

Mulhouse se divise en 16 quartiers.

« Les Mulhousiens savent que la pierre reste une valeur sûre. Quant aux autres, ils ont pris conscience que Mulhouse est devenue une ville attractive et que le rendement est bien plus intéressant ici qu'à Strasbourg », soutient Estelle Handschin.

Pour faire gagner du temps aux acheteurs

et ne pas avoir à déranger constamment les locataires, « nous modélisons les biens à vendre en 3D. Nos investisseurs peuvent ainsi profiter d'une visite virtuelle puis, s'ils sont intéressés, on s'arrange pour les faire venir sur place. Nous avons d'ailleurs un service dédié pour ce marché. Toutes les démarches administratives sont ensuite dématérialisées », détaille David Balin. Les Alsaciens et les Parisiens ne sont pas les seuls à s'intéresser au parc immobilier de la cité du Bollwerk. Des Allemands, des Suisses, des Anglais, des Russes, des Marocains, des Américains... possèdent des titres de propriétés. « Une accélération des transactions s'est nettement ressentie dès la fin de la dernière crise économique. À ce moment-là, il y a de nouveau eu cette volonté d'acheter », appuie Arnaud Latuner.

Des taux d'intérêt très avantageux consentis par les banques et les efforts gouvernementaux ont également favorisé l'essor du marché immobilier. « À Mulhouse, tout se vend... à condition bien sûr d'être au juste prix », témoigne Estelle Handschin. « Un bien reste en moyenne quatre mois sur le marché », ajoute Laurent Dubs.

Un programme porteur

Quai de l'Alma, à l'extrémité est du quartier Nordfeld, une nouvelle tour modifiée depuis peu le paysage. L'Almaleggo, un ovni architectural, tutoie les nuages à 45 m de haut. Les premiers occupants ont emménagé en décembre dernier. Situé face au canal du Rhône au Rhin et à quelques encablures de la gare centrale, le bâtiment regroupe 46 appartements de grand standing - souvent uniques - allant du studio au duplex.



Plus on se rapproche des Coteaux (à droite), dans le secteur ouest de Mulhouse, moins les prix sont élevés.

Photo Justine NALOUËI

En chiffres...

Voilà quelques exemples d'acquisitions récentes et ceci, dans divers quartiers mulhousiens.

- Arnaud Latuner, gérant de l'agence Latuner à Kingersheim, nous fait part de deux ventes aux antipodes en termes de prix. D'un côté, un appartement de 100 m² situé à Bourtzwiller s'est vendu à 40 000 euros (400 € le m²); de l'autre, une petite maison de 130 m², tout confort, s'est envolée à 450 000 euros (3461 € le m²) au Rebbegg.
- Laurent Dubs, directeur de l'agence Stéphane Plaza à Mulhouse, signale que dans la rue d'Alsace, au centre, une bâtisse de 140 m² a été vendue 280 000 euros (2000 € le m²) en une semaine à peine. Dans la rue Louis-Braille, secteur Doller, un F3 de 54 m² a été acquis pour 41 000 euros (soit 760 € le m²) en trois mois.
- Estelle Handschin, Andrelle Immobilier à Riedisheim, indique qu'un duplex de 73 m², avec un garage privé, à proximité de l'avenue de Colmar, a trouvé preneur pour 54 000 euros (soit 739 € le m²).
- David Balin, gérant de l'agence Guy Hoquet à Mulhouse, cite un appartement T2 de 50 m², dans un immeuble récent au Nouveau Bassin (Nordfeld) monnayé à 79 200 euros (1584 € le m²). À peine plus loin, un appartement de 63 m² aux normes handicapées, en rez-de-jardin, avec 122 m² de jardin a été acquis pour 110 400 euros (soit 1752 € le m²), en quatre mois.

Photo Justine NALOUËI



Le cœur de ville regroupe de belles maisons typiques.