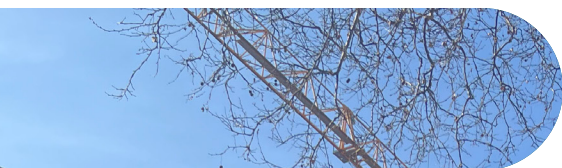
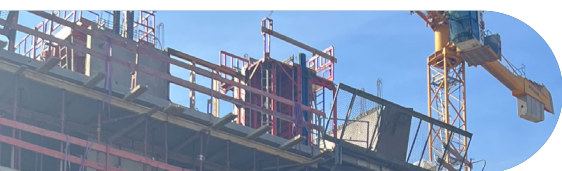


Mulhouse : Chiffres clés de l'Habitat

Février 2026



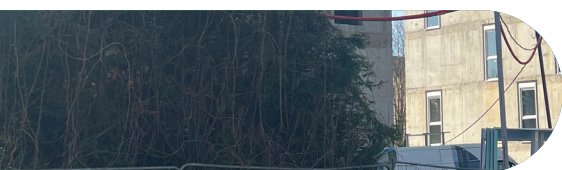
PARC IMMOBILIER EXISTANT



CONSTRUCTION NEUVE



MARCHÉ IMMOBILIER



POPULATION



MÉNAGES



PARC IMMOBILIER EXISTANT



58 432
logements



47 719
résid. principales



1 119
résid. secondaires
et log. occasionnels



13 %
maisons



86 %
appartements

1 % : autres logements



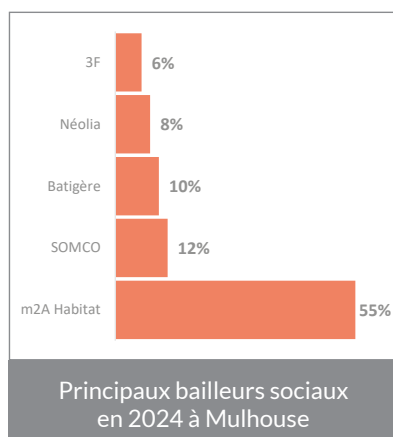
15 426
logements sociaux
(LLS)
au 1er janvier 2024

soit
33 %
de locataires
du parc social



3 159
logements vacants
de plus de deux ans
en 2024

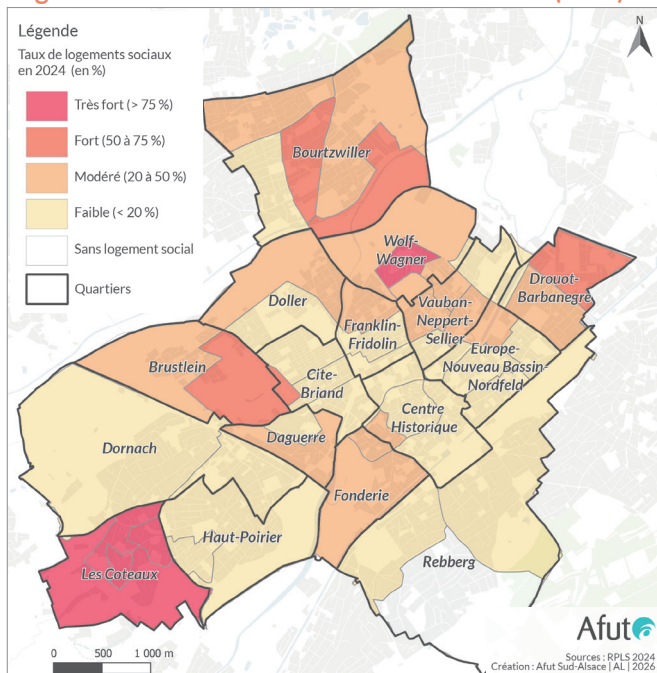
Soit **5 %**
de taux de vacance
sur le parc de
logement total



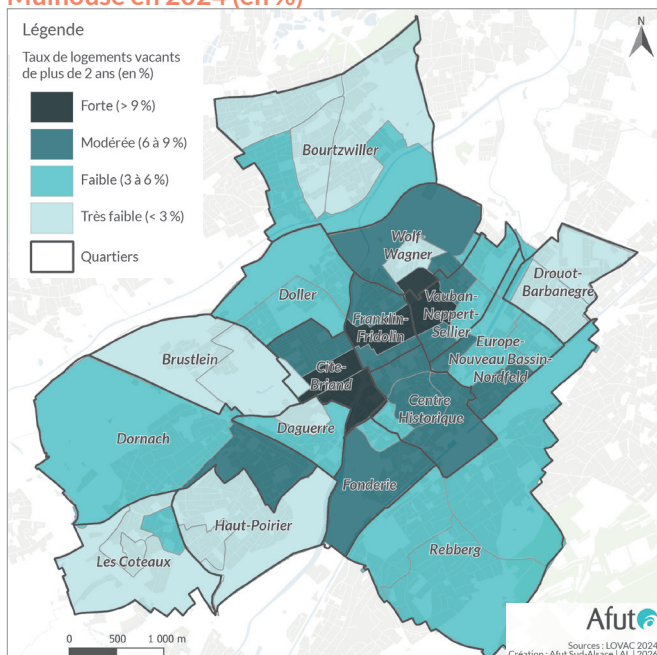
Une offre locative sociale plus concentrée dans certains quartiers

Les logements sociaux sont présents dans tous les quartiers de Mulhouse. Néanmoins ils restent fortement concentrés dans les quartiers prioritaires et ANRU des Coteaux et de Wolf-Wagner.

Logements sociaux : taux à Mulhouse en 2024 (en %)



Logements vacants de plus de deux ans : taux à Mulhouse en 2024 (en %)



Une vacance de longue durée qui touche davantage les quartiers ouvriers

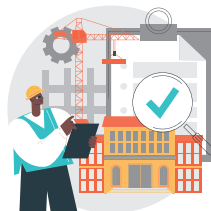
La vacance structurelle touche surtout les quartiers ouvriers en frange du centre-ville. Elle s'explique par la présence de logements inadaptés, par des situations de blocage (juridiques ou patrimoniales) ou encore par des usages non résidentiels, notamment au-dessus des commerces.

Taux du parc immobilier existant - comparatifs locaux et nationaux (en %)

	Vacance	Log. 3 pièces	Log. 4 pièces	Log. construits avant 1945	Log construits entre 1946 et 1970	Propriétaires	Locataires parc privé
Mulhouse	16%	31%	24%	27%	31%	33%	34%
m2A	11%	24%	25%	18%	26%	54%	29%
Haut Rhin	9%	22%	24%	19%	22%	61%	25%
France hex.	8%	21%	24%	21%	21%	58%	26%



CONSTRUCTION NEUVE



14
permis ont fait l'objet
d'une déclaration d'ouverture
de chantier en 2024




142
logements créés

dont


81 %
de logements collectifs

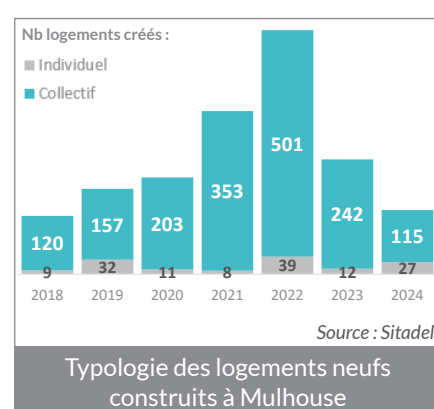
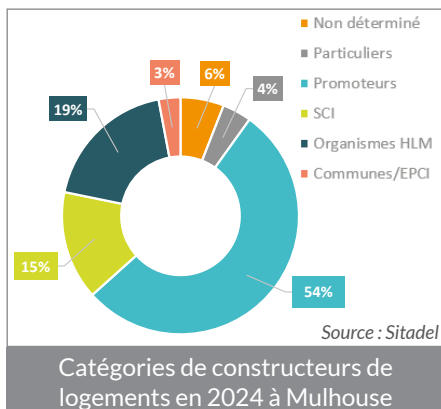
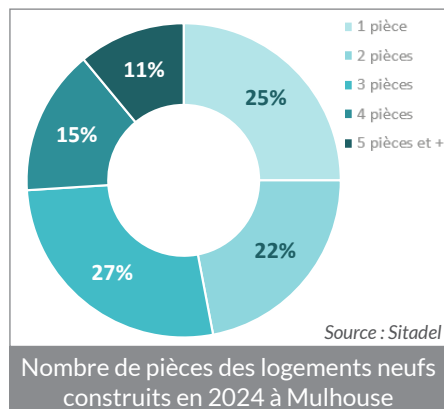
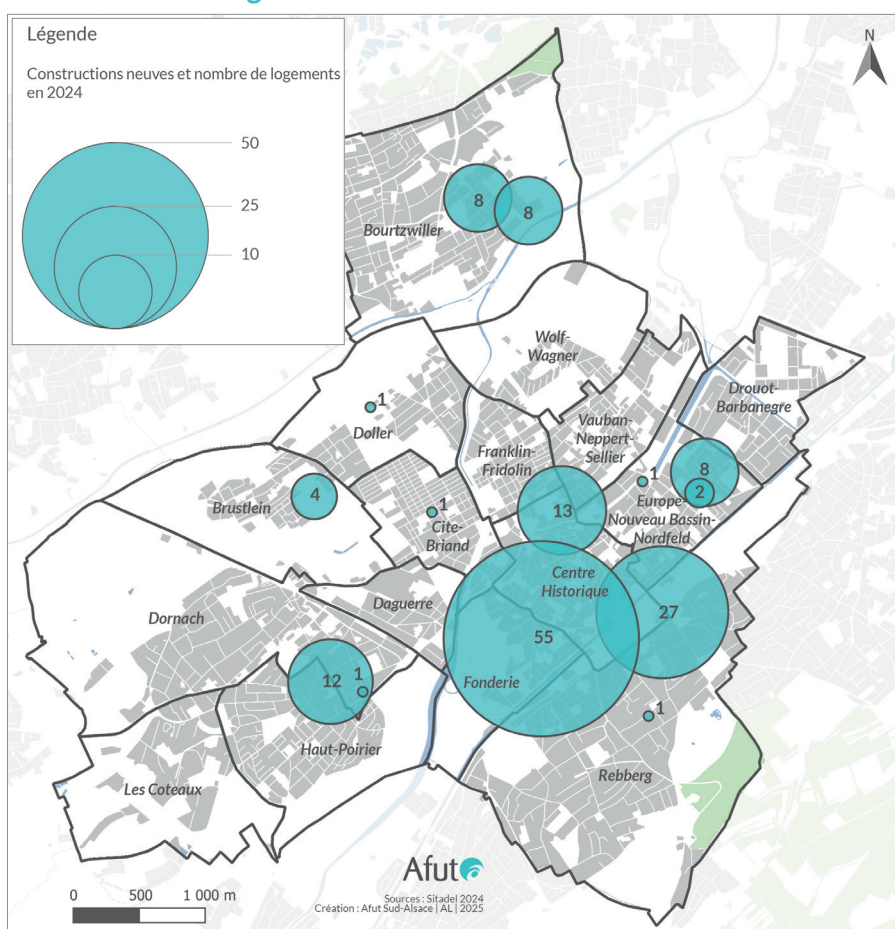
et


19 %
de logements individuels

Volume de la construction de logements neufs : une forte baisse en 2024

Avec 142 logements neufs construits, la dynamique de construction à Mulhouse est en fort recul (-73 % entre 2022 et 2024). Les opérations se concentrent principalement dans les quartiers de la Fonderie et du centre historique (rue des Jardiniers et boulevard Léon Gambetta). Malgré ce ralentissement, la production neuve reste conforme aux objectifs du programme local de l'habitat. **La part des investisseurs reste très élevée (63 %) en raison de la fin du dispositif PINEL en décembre 2024.** Toutefois depuis 2022, les ventes chutent nettement, affectées par la hausse des taux d'intérêt et le renchérissement des prix et des coûts (construction, énergie).

Localisation des logements neufs construits en 2024 à Mulhouse





MARCHÉ IMMOBILIER



Une forte diminution du volume des ventes à Mulhouse et une hausse des prix des logements neufs

En 2024, 37 % des ventes de l'agglomération ont été réalisées dans la ville centre, contre 67 % en 2021. Entre 2023 et 2024, les prix de ventes

moyens à Mulhouse ont toutefois augmenté (+14 %), tout en restant inférieurs à la moyenne nationale, dans un contexte économique et géopolitique

contraint. Les quartiers Doller, Europe-Nouveau Bassin et Drouot-Barbanègre concentrent le plus grand nombre de ventes.



66

logements neufs vendus

24%

des ventes
en secteur ANRU

55%

des ventes
à des investisseurs

45%

des ventes
à des occupants



3 882 €/m²

Prix de vente moyen
d'un logement neuf

Entre

1 093 € et 3 478 €/m²

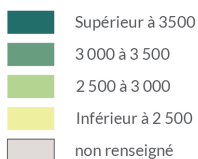
prix de vente moyen d'un
appartement ancien

10,25€/m²

Loyer moyen
d'un appartement
dans le parc privé

Ventes de logements neufs en 2024 à Mulhouse

Prix au m² des logements neufs vendus (en € TTC, hors parking)

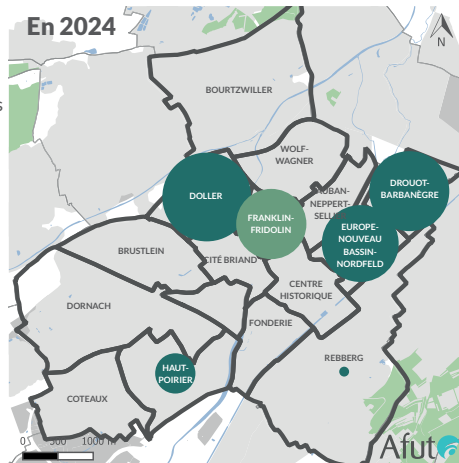


Nombre de ventes



Sources : ADEQUATION 2023
Création : Afut Sud-Alsace | AL | 2024

En 2024



Un marché locatif porté par le centre historique

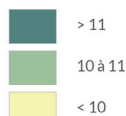
Les niveaux de loyers ont continué d'augmenter en 2022, avec une hausse de 28 % sur 10 ans. La ville continue d'afficher la rentabilité locative brute la plus élevée de nombreuses villes fran-

çaises. Le centre historique est, comme tous les ans, le quartier qui enregistre le plus grand nombre de contrats de locations signés en 2024.

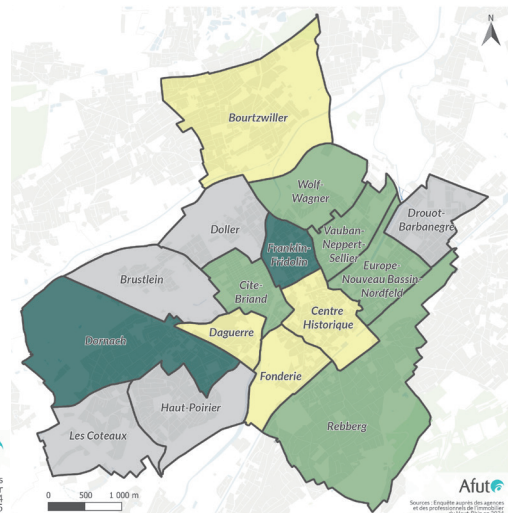
Niveau de loyers médians par quartier en 2024 à Mulhouse

Légende

Niveau de loyers médians par quartier en 2024 (en €/m²)



Sources : Enquête auprès des agences et des professionnels de l'immobilier du Haut-Rhin en 2024
Création : Afut Sud-Alsace | AL | 2025



Indicateurs du marché immobilier - comparatifs locaux et nationaux

	Prix de vente moyen d'un logement neuf	Part des log. neufs vendus à des investisseurs	Prix de vente moyen d'un appartement dans le parc ancien	Loyers médians pour un appart.
Mulhouse	3882 €/m ²	55%	[1093;3478] €/m ² *	10,3€/m ²
m2A	3686 €/m ²	37%	[1197;3783] €/m ² *	10,4€/m ²
Haut Rhin	[2045;5200] €/m ² *		[1131;4958] €/m ² *	10,7€/m ²
France hex.	5000 €/m ² ****		3800 €/m ² ***	11€/m ² ***

Source : Enquête loyers ADIL/AURM & ADEQUATION 2024
* source : base des annonces publiées sur le boncoin et seloger 2025 - tranches minimum et maximum observées

** Source : statista.com - chiffre pour 2024

*** Source : estimation de l'ANIL

**** Source : Capital, laboratoire de l'immobilier



POPULATION



104 924
habitants



- 0,6 %
de variation entre 2016 et 2022



7 %
de cadres



26 %
sans activité professionnelle



20 %
de moins de 15 ans

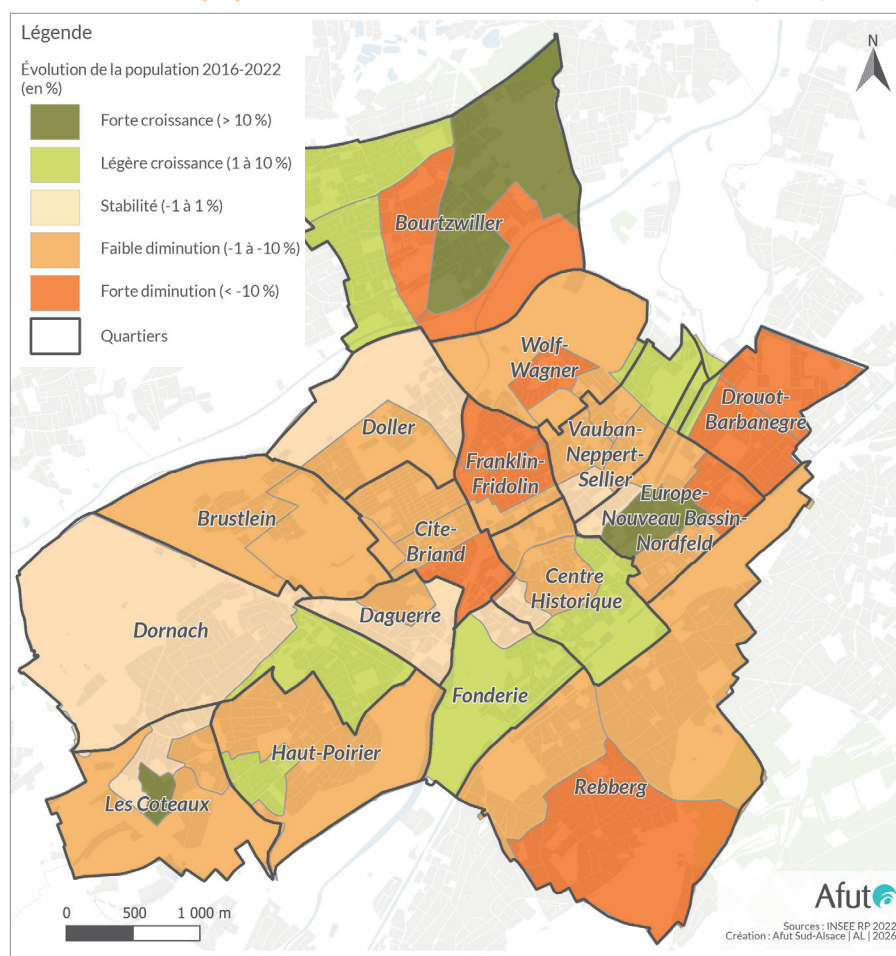


8 %
de plus de 75 ans

Une ville centre qui perd des habitants à l'exception du quartier de la Fonderie

Entre 2016 et 2022, le déficit migratoire mulhousien s'est un peu plus creusé et n'a pas été compensé par un solde naturel toujours positif. Quelques IRIS (découpage statistique de l'INSEE) dans les quartiers de Bourtzwiller, Coteaux et Europe-Nouveau Bassin-Nordfeld, affichent des croissances démographiques très positives sur la période 2016-2022. Au Reberg, le vieillissement marqué de la population participe à la diminution du nombre d'habitants. En 2024, 45,3 % des mulhousiens résident dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.

Évolution de la population entre 2016 et 2022 à Mulhouse (en %)

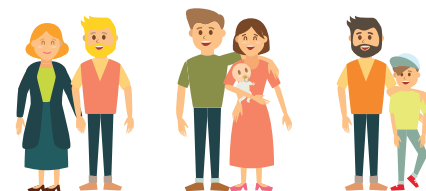


Indicateurs de la population - comparatifs locaux et nationaux

	Variation annuelle de population (2016-2022)	Part moins de 15 ans	Part plus de 75 ans	Part des cadres	Part des pers. sans activité prof.
Mulhouse	-0,6%	20%	8%	7%	26%
m2A	0%	18%	9%	8%	18%
Haut Rhin	0,1%	17%	10%	8%	15%
France hex.	0,4%	17%	10%	11%	16%



MÉNAGES



Un taux de pauvreté particulièrement élevé à Mulhouse

En 2022, le seuil de pauvreté s'établit à 1 276 euros en France hexagonale. Plus d'un tiers des mulhousiens vivent sous ce seuil. Revenus, taux et intensité de pauvreté varient selon plusieurs facteurs. Le chômage joue un rôle clé :

plus il est élevé dans une commune, plus le revenu médian est faible. L'âge de la population influe également : les moins de 30 ans perçoivent des revenus inférieurs à ceux des plus de 50 ans. La différence est accentuée

par une insertion professionnelle plus difficile et de parcours marqués par l'alternance entre emploi et chômage surtout pour les jeunes peu qualifiés.



Revenu annuel médian
par unité de consommation

16 620 €



36 %

des habitants vivent
sous le seuil de pauvreté



47 908

ménages

avec une taille moyenne de

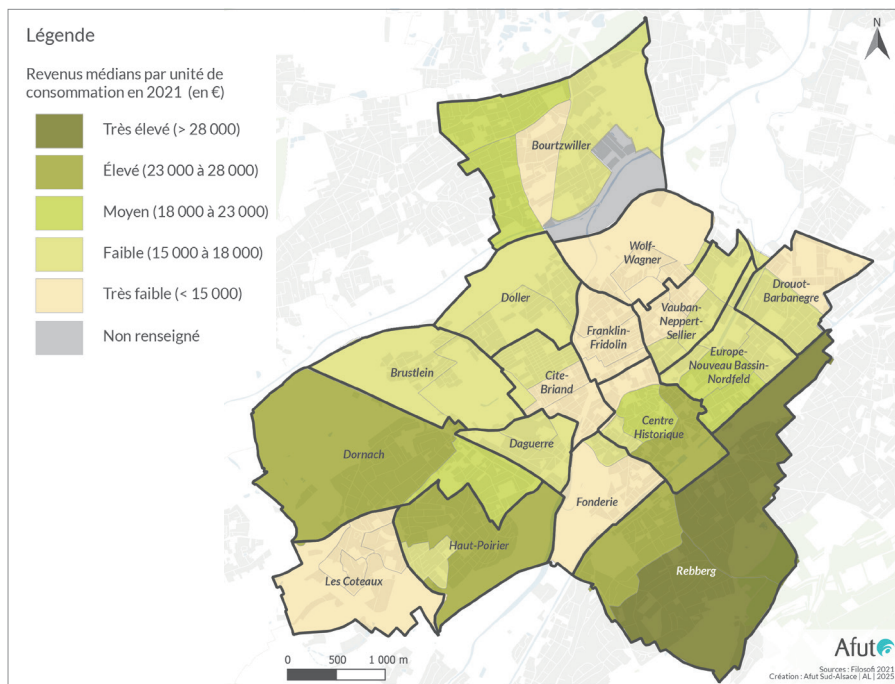
2,19 personnes



37 %

des foyers fiscaux
sont imposés

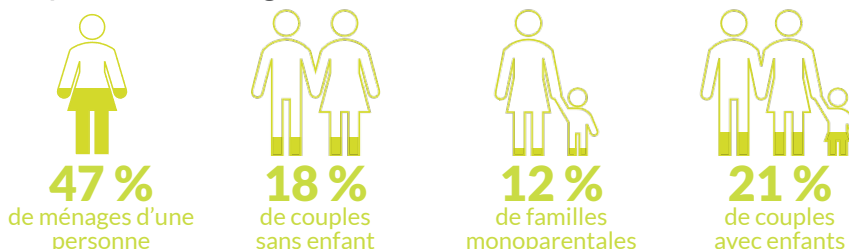
Revenus médians disponibles par unité de consommation en 2021 à Mulhouse



Près de la moitié des ménages sont composés d'une personne à Mulhouse

Le nombre de personnes vivant seules a augmenté de 14 % entre 2011 et 2022, tandis que le nombre de couples avec enfants a diminué de 13 % sur la même période. Ces tendances illustrent une transformation progressive de la structure démographique mais aussi des nouveaux modes de vie.

Composition des ménages*



* Les 2% restant correspondent aux autres ménages sans famille.

Indicateurs des ménages - comparatifs locaux et nationaux

	Part des familles monoparentales	Revenu médian (€)	Taux de pauvreté
Mulhouse	12%	16 620 €	36%
m2A	10%	22 030 €	20%
Haut Rhin	9%	24 470 €	14%
France hex.	10%	24 330 €	15%



Parc immobilier existant

Indicateurs	Valeurs	Tendance par rapport à 2016
Nombre de logements	58 432	↑ + 971
Part des maisons	13%	→ + 0 point de %
Part des appartements	86%	→ + 0 point de %
Part des propriétaires	33%	↓ - 1 point de %
Nombre de logements vacants	3159	↑ + 328 (2 831 en 2020)
Part des logements vacants de plus de deux ans	5%	→ + 0 point de %
Nombre de logements sociaux	15 426	↓ - 114 (15 540 en 2020)
Part des locataires du parc social	33%	↑ + 1 point de % (32% 2020)



Construction neuve

Indicateurs	Valeurs	Tendance par rapport à 2023
Nombre de logements créés	142	↓ - 112
Part des logements collectifs	81%	↓ - 14 points de %
Part des logements individuels	19%	↑ + 14 points de %



Marché immobilier

Indicateurs	Valeurs	Tendance par rapport à 2023
Nombre de logements neufs vendus	66	↑ + 19
Prix de vente moyen d'un logement neuf	3 882€/m2	↑ (3 415€/m2 en 2016)
Loyer médian pour un appartement (neuf et ancien confondus)	10,25€/m2	→ + 0 point de %



Population

Indicateurs	Valeurs	Tendance par rapport à 2016
Nombre d'habitants	104 924	↓ - 4075
Part des jeunes (- de 15 ans)	20%	↓ - 1 point de %
Part des personnes âgées (+ de 75 ans)	8%	→ + 0 point de %
Part des cadres	7%	↑ + 1 point de %
Part des sans activité professionnelle	26%	↑ + 1 point de %



Ménage

Indicateurs	Valeurs	Tendance par rapport à 2016
Nombre de ménages	47 908	↑ + 304
Taille des ménages	2,19	↓ (2,22 en 2016)
Part des ménages seuls	47%	↑ + 4 points de %
Part des familles monoparentales	12%	→ + 0 points de %
Revenu médian	16 620 €	↑ (15 464 € en 2016)
Taux de pauvreté	36%	↑ + 3 points de %

Légende : ↑ Augmentation → Stagnation ↓ Diminution



PUBLICATIONS EN LIEN

HABITAT - Chiffres clés 2023



HABITAT - Chiffres clés 2022



Afut 
agence de fabrique
urbaine et territoriale
SUD-ALSACE

CONTACT

Afut Sud-Alsace
33 avenue de Colmar
68200 MULHOUSE
03 69 77 60 70
www.afut-sudalsace.org

Direction de la publication
Viviane BEGOC, directrice de l'Agence

Conception et rédaction du projet d'Agence
Jennifer KEITH / Klervi ANTHOINE

Sources de données
INSEE sauf mention contraire

Iconographie
Freepik / Flaticon

Graphisme et mise en page
Anne LICHTLÉ

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