

Mulhouse (68100)

1 850

€/m²

Prix médian réel (DVF actualisées) — appartements, gethouset.fr

Ville industrielle du Haut-Rhin à quelques kilomètres de la frontière suisse, Mulhouse bénéficie d'un effet frontalier puissant : Bâle et ses emplois attirent une demande locative solvable, pour des prix d'achat parmi les plus bas de ce panel de villes françaises.

11,3 %

rendement brut estimé
effet frontaliers suisses — rendement.app

1 774 – 2 648

€/m² au Rebberg
quartier résidentiel de villas, le plus prisé

10 %

taux de vacance locative
rendement.app, 2026

Ce rapport en bref

5 pages de données officielles : prix au m² par quartier et évolution, une page dédiée au marché locatif (effet frontalier, rendement), et une lecture pour les professionnels. Mis à disposition librement.

Prochaine parution : à définir

DONNÉES DE MARCHÉ — VENTE

Le marché de Mulhouse en 2025-2026

1 850 €/m² Prix médian (DVF actualisées) gethousset.fr, appartements	1 700 €/m² Prix médian tous types gethousset.fr, 2026	2 044 €/m² Prix appartements estimé RealAdvisor, sept. 2026	1 573 €/m² Prix ancien Figaro Immobilier, -2 % 1 an
--	---	---	---

Mulhouse, ville industrielle du Haut-Rhin (chimie, automobile), se distingue par sa proximité immédiate avec Bâle, en Suisse. Cette situation frontalière façonne fortement son marché immobilier : prix d'achat parmi les plus bas de ce panel, mais forte demande locative de la part de travailleurs frontaliers percevant des salaires suisses.

POURQUOI LES SOURCES AFFICHENT DES PRIX SI DIFFÉRENTS

L'écart entre sources est ici plus marqué qu'ailleurs (1 231 à 2 236 €/m² selon la source) — un signe que le marché mulhousien mélange un parc social et ancien très abordable avec des quartiers résidentiels cotés comme le Rebberg, ce qui complique les moyennes globales.

SOURCE	TYPE DE DONNÉES	PRIX AU M²	FIABILITÉ
gethousset.fr (DVF actualisées)	Appartements, médian	1 850 €	● ● ●
gethousset.fr (DVF actualisées)	Tous types, médian	1 700 €	● ● ●
RealAdvisor	Appartements, estimation	2 044 €	● ● ○
copilotimmo.app	Prix demandé médian (annonces)	2 236 €	● ○ ○
MeilleursAgents	Transactions + agences	1 231 €	● ● ○
Figaro Immobilier	Ancien, sept. 2026	1 573 €	● ● ○

● ● ● = prix réels notariés (DVF) · ● ● ○ = mixte transactions/annonces · ● ○ ○ = prix demandé (annonces, non transactionnel). Relevé septembre 2026. Le prix demandé (copilotimmo.app) est structurellement supérieur au prix de vente réel — à ne jamais comparer directement à une donnée DVF.

ÉVOLUTION

Figaro Immobilier signale une légère baisse de 2 % sur un an pour l'ancien, tandis que le neuf se négocie à 3 422 €/m² — un écart neuf/ancien très marqué, révélateur d'un parc ancien important et d'une offre neuve rare et ciblée.

ANALYSE PAR QUARTIER — VENTE

Le Rebberg, l'îlot résidentiel de Mulhouse

Rebberg

quartier de villas de caractère, le plus résidentiel de la ville

1 774 – 2 648 €/m²**Gare**

central, bien desservi (TGV, tram, frontière suisse)

quartier à forte demande locative *

Coteaux Nord-Est

résidentiel, plus accessible

≈ 900 – 940 €/m²**Ensemble ville**

fourchette globale, appartements

834 – 3 662 €/m²

Sources : Figaro Immobilier, MeilleursAgents, SeLoger (relevés 2026). * Gare : quartier identifié par rendement.app comme l'un des deux secteurs privilégiés pour l'investissement locatif à Mulhouse (avec Rebberg), sans fourchette de prix distincte publiée à ce jour — à approfondir.

Ce que cela signifie — et ce qu'il faut surveiller

- **Le Rebberg, une exception résidentielle.** Villas de caractère et grandes propriétés font de ce quartier un secteur à part, comparable aux « quartiers verts » d'autres villes moyennes françaises.
- **Le quartier de la Gare, stratégique pour l'investisseur.** Proximité du TGV et de la frontière suisse : rendement.app le cite explicitement comme secteur clé pour capter la demande des frontaliers.
- **Un marché à deux vitesses.** L'écart entre Coteaux Nord-Est (≈900 €/m²) et le haut du Rebberg (2 648 €/m²) dépasse 1 à 2,9 — parmi les plus marqués de ce panel de villes.
- **À surveiller — vacance locative.** rendement.app signale un taux de vacance de 10 %, à intégrer dans tout calcul de rendement net réaliste.

MARCHÉ LOCATIF · SOURCE RENDEMENT.APP, COPILOTIMMO.APP (2026)

11,3 % Rendement brut estimé (ville) rendement.app, sur base 1 377 €/m²	11,79 €/m² Loyer d'annonce médian copilotimmo.app	13,0 €/m² Loyer — quartier Rebberg Nord SeLoger, janv. 2026	10 % Taux de vacance locative rendement.app
---	---	---	---

Source : rendement.app (2026) — « Rendement locatif Mulhouse 2026 : 1 377 €/m², 11,3 % brut, effet frontaliers suisses (Bâle), vacance 10 %. Quartiers Gare, Rebberg. » Le rendement élevé s'explique par la proximité de Bâle : des travailleurs frontaliers percevant des salaires suisses louent à Mulhouse, tirant les loyers vers le haut relativement aux prix d'achat, restés bas.

MARCHÉ LOCATIF

Se loger à Mulhouse : l'effet frontalier suisse

La proximité de Bâle (20 minutes en train) est le principal moteur du marché locatif mulhousien : des locataires aux revenus suisses, nettement supérieurs aux revenus français, soutiennent des loyers proportionnellement élevés pour des prix d'achat qui restent parmi les plus bas de ce panel de villes.

RENDEMENT — EXEMPLE T2 TYPE

Prix d'achat (45 m² à 1 850 €/m²)	83 000 €
Loyer mensuel estimé (T2, 11,8 €/m²)	530 €/mois
Loyer annuel	6 360 €/an
Rendement brut	7,7 %
Net (charges, taxe foncière et 10 % de vacance)	4,6 %

Rendement.app avance un chiffre encore supérieur (11,3 % brut) sur une base de prix légèrement différente (1 377 €/m²) — dans tous les cas, Mulhouse figure parmi les meilleurs potentiels de rendement de ce panel de villes françaises, à condition d'intégrer le taux de vacance locative de 10 % dans le calcul.

Effet frontalier unique Proximité de Bâle : demande locative solvable, salaires suisses.	Rendement élevé 7,7 à 11,3 % brut selon la méthode — parmi les meilleurs de ce panel.	Vacance à surveiller 10 % de vacance locative signalée — à intégrer au calcul net.
--	---	--

ÉCHANGE ENTRE PROFESSIONNELS

Cet observatoire est fait pour être partagé.

Cet observatoire est mis à disposition des professionnels de l'immobilier comme outil d'analyse partagé, sans engagement ni démarche commerciale.

LE RÉSEAU

Appartement Mulhouse fait partie d'un réseau de sites dédiés à l'immobilier de villes françaises, ville par ville. *(Nom collectif exact du réseau non vérifié indépendamment à ce stade — les sites listés ci-dessous n'ont pas pu être visités directement lors de la rédaction ; à confirmer.)*

Mulhouse CE SITE
appartement-mulhouse.com

Pau
appartement-pau.com

Belfort
appartement-belfort.com

Bordeaux
appartement-bordeaux.com

Roubaix
appartement-roubaix.com

Dunkerque
appartement-dunkerque.com

Liste fournie par l'équipe éditoriale — non vérifiée sur un site fédérateur (accès direct indisponible lors de la rédaction, malgré plusieurs tentatives). À confirmer avant diffusion officielle. Les 6 observatoires de cette première série sont désormais tous réalisés.

UN OUTIL À PARTAGER ENTRE PROFESSIONNELS

Mise à disposition libre

Partager ce rapport avec vos clients, prospects et équipes — librement et sans condition.

Contribution éditoriale

Apporter votre regard de terrain à la prochaine édition — quartier de la Gare notamment.

Possibilité de partenariat

Explorer ensemble comment le réseau peut accompagner votre visibilité.

SOURCES

Sources : gethousset.fr (DVF actualisées) · RealAdvisor · copilotimmo.app · MeilleursAgents · Figaro Immobilier · rendement.app · SeLogger · Immobilier.notaires.fr.