



Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
du Haut-Rhin —

Le marché locatif privé dans le Haut-Rhin en 2024

Mai 2025



Avec la participation de



En collaboration avec



Afut Sud-Alsace

Avec le soutien de







SOMMAIRE

- La méthodologie de l'enquête.....4
- L'échantillon des références de loyers.....4
- Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).....6

Les niveaux de loyers dans le Haut-Rhin

- Loyers médians de mise en location pour les appartements loués vides.....7
- Part des appartements neufs et récents dans l'échantillon (moins de 15 ans, loués vides).....8
- Loyers médians et quartiles dans le Haut-Rhin et ses trois grandes villes.....9
- Loyers médians de mise en location pour les maisons louées vides.....10
- Part des maisons neuves et récentes dans l'échantillon (moins de 15 ans, louées vides).....11

Les niveaux de loyers dans les territoires

- Colmar Agglomération.....12
- Mulhouse Alsace Agglomération.....15
- Saint-Louis Agglomération.....17
- Les loyers de marché et les dispositifs Logement.....18
- Synthèse des niveaux de loyers dans le parc privé en 2024.....19



La méthodologie de l'enquête

Les références de loyers sont collectées sur la base d'un travail d'enquête, à partir de baux signés au cours de l'année écoulée (2024). **Il s'agit donc de loyers de marché médians calculés sur la base de logements reloués en 2024 et de logements loués pour la première fois.** Le seuil statistique est fixé à 10 références pour un périmètre déterminé, en-dessous duquel aucun chiffre ne peut être donné.

Par ailleurs, des entretiens avec des professionnels de l'immobilier tenus lors de la collecte permettent d'apporter un éclairage sur les principaux marchés locatifs privés du département.

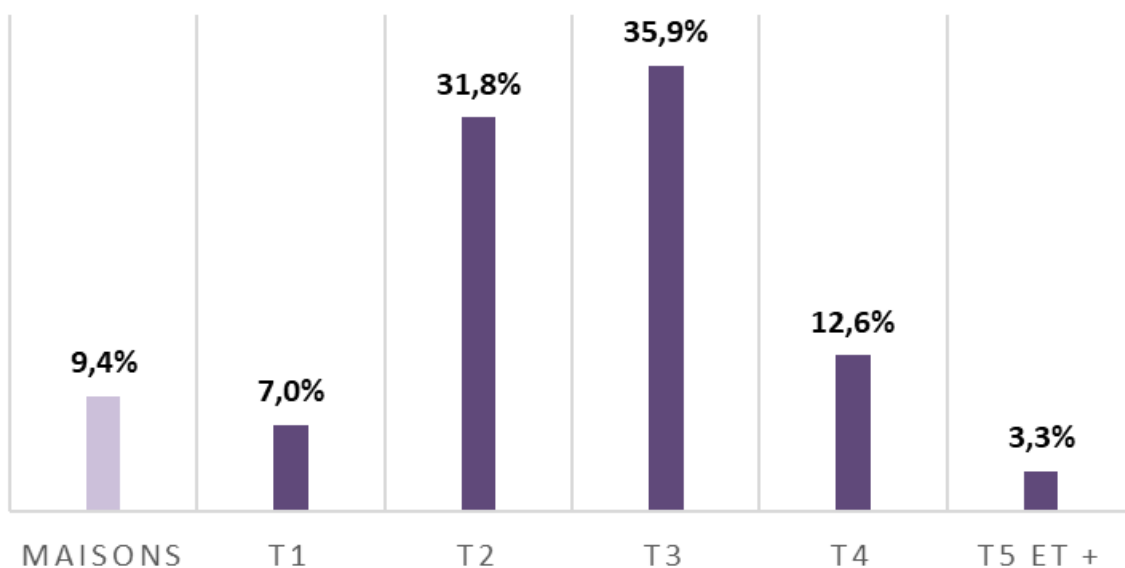
L'échantillon des références de loyers

Périmètre (département / EPCI)	Nombre de références collectées (logements vides)	Part du nombre de références collectées (logements vides)	Nombre de références collectées (logements meublés)	Part du nombre de références collectées (logements meublés)
Saint-Louis Agglomération	671	33,2%	106	39,4%
Mulhouse Alsace Agglomération	525	26,0%	91	33,8%
Colmar Agglomération	479	23,7%	59	21,9%
CC du Sundgau	107	5,3%	0	0,0%
CC de la Région de Guebwiller	37	1,8%	3	1,1%
CC du Pays de Ribeauvillé	34	1,7%	1	0,4%
CC du Pays Rhin Brisach	31	1,5%	4	1,5%
CC de la Vallée de Munster	28	1,4%	0	0,0%
CC de Thann Cernay	26	1,3%	4	1,5%
CC du Pays de Rouffach	19	0,9%	0	0,0%
CC de la Vallée de Kaysersberg	18	0,9%	1	0,4%
CC du Sud Alsace Largue	16	0,8%	0	0,0%
CC de la Vallée de la Doller et du Soultzbach	14	0,7%	0	0,0%
CC du Centre Haut-Rhin	13	0,6%	0	0,0%
CC de la Vallée de Saint-Amarin	1	0,0%	0	0,0%
CC du Val d'Argent	1	0,0%	0	0,0%
Haut-Rhin	2 020	100,0%	269	100,0%

Source : ADIL68

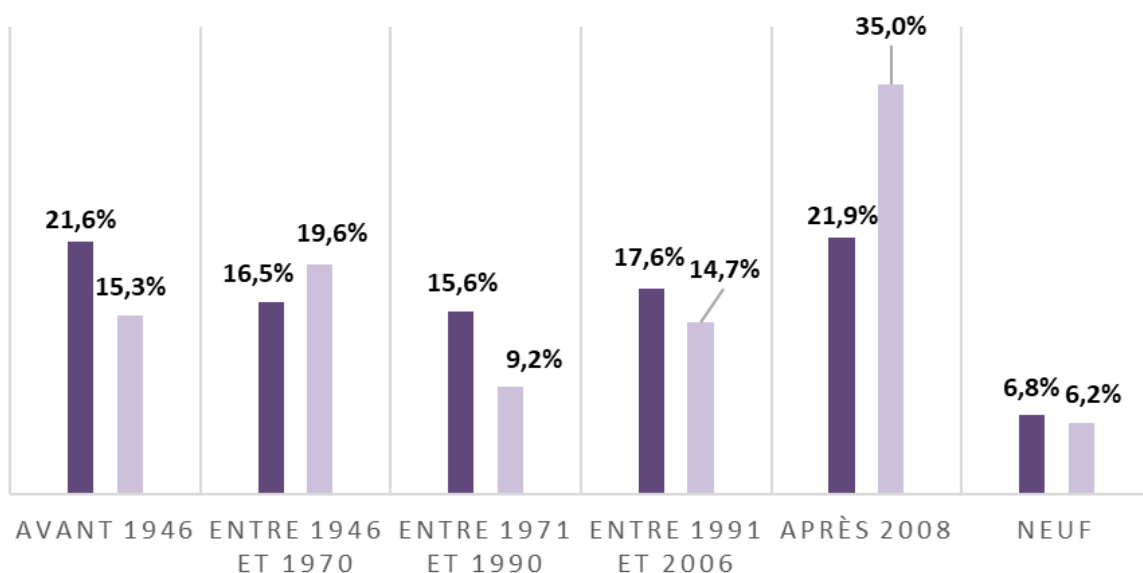


Typologie de l'échantillon (Logements vides)



Période de construction* (Logements vides)

■ Appartements ■ Maisons



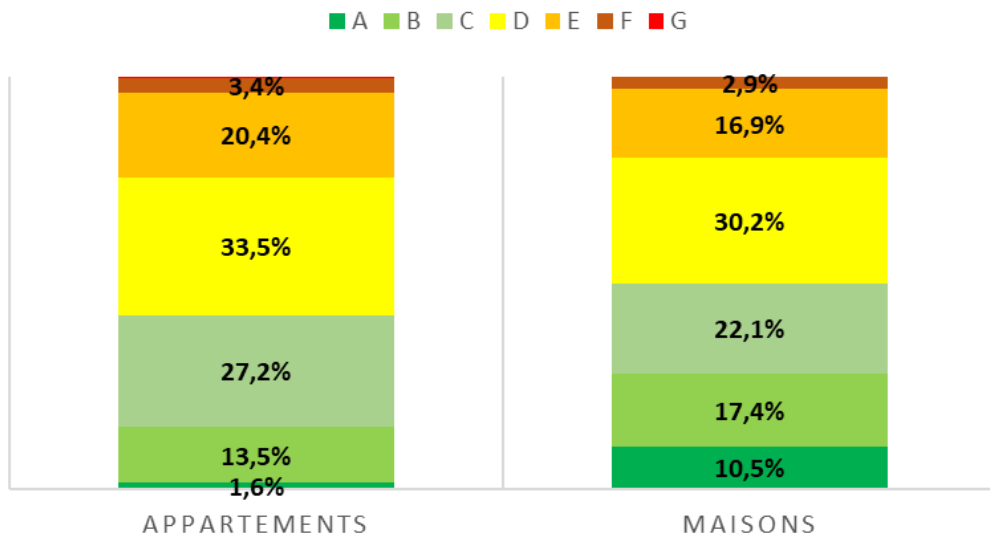
Source : ADIL68

* Parts calculées sur la base des références dont la période de construction a été renseignée (soit 81,5% de l'échantillon)



Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Diagnostic de performance énergétique selon le type d'habitat* (Logements vides)



* Parts calculées sur la base des références dont le DPE a été renseigné (soit 93,5% de l'échantillon)

Source : ADIL68

INTERDICTION DE MISE EN LOCATION DES
LOGEMENTS LES PLUS ÉNERGIVORES



- Loi de transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015
- Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021
- Informations et conseils auprès des conseillers de l'ADIL www.adil68.org

1^{er} janvier
2023

LOCATION INTERDITE
Si consommation annuelle supérieure à 450 kwh/m²
en énergie finale

1^{er} janvier
2025



LOCATION INTERDITE

1^{er} janvier
2028



LOCATION INTERDITE

1^{er} janvier
2034



LOCATION INTERDITE

1^{er} janvier
2050



Tous les logements doivent être en
A ou B

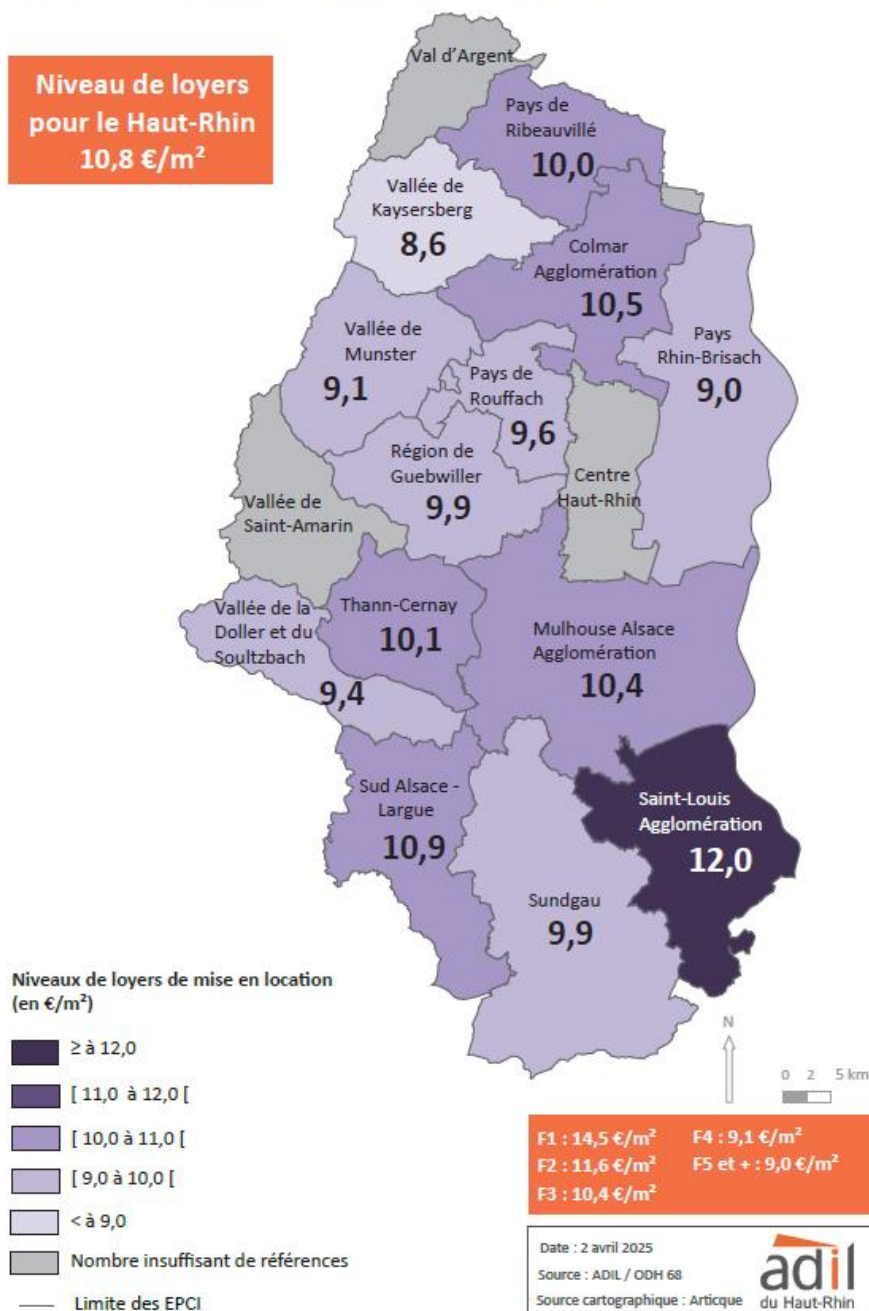


Les niveaux de loyers dans le Haut-Rhin

Loyers médians de mise en location pour les appartements loués vides (En €/m²)

APPARTEMENTS (Logements vides)

Loyers médians de mise en location dans le parc privé

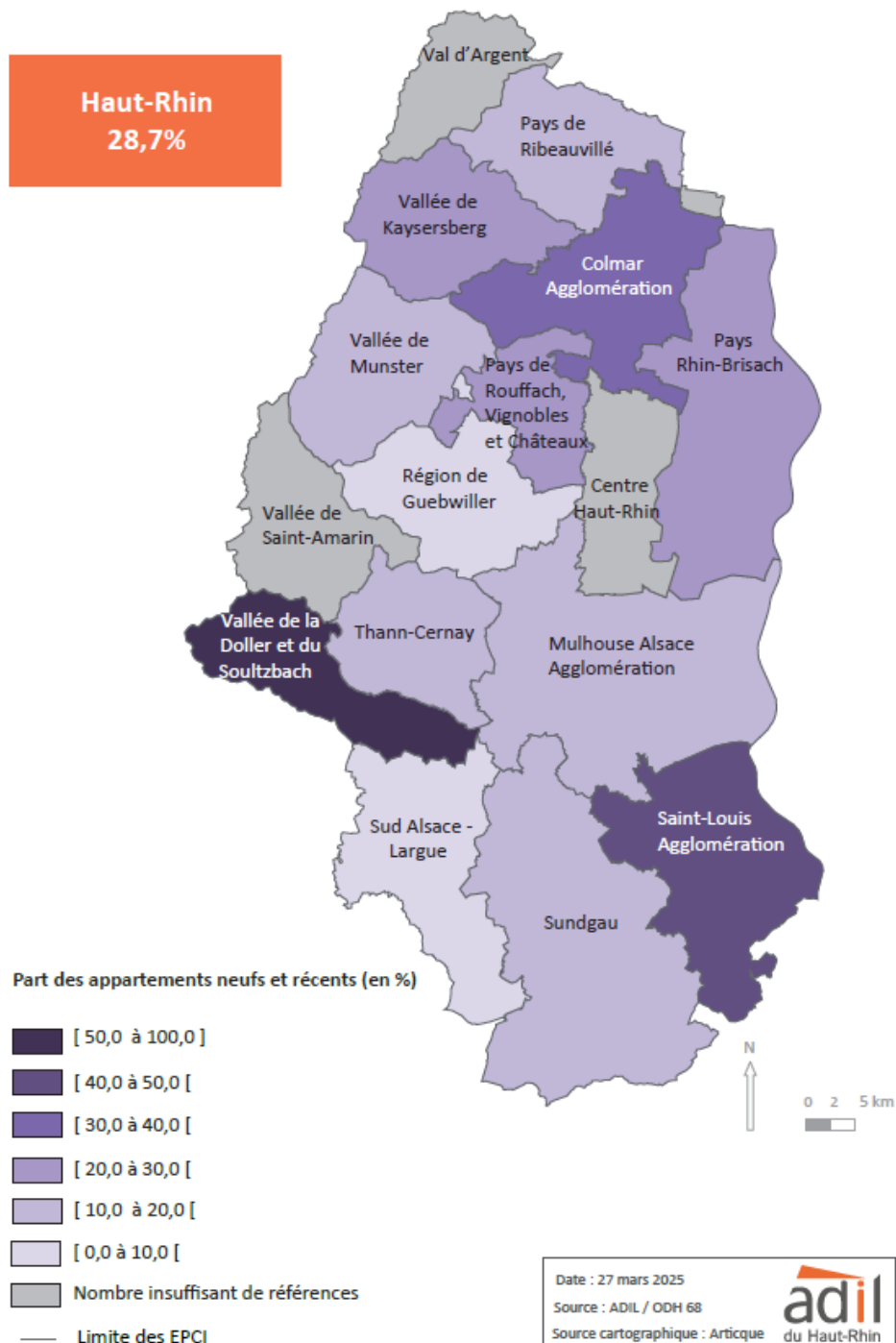




Part des appartements neufs et récents dans l'échantillon (moins de 15 ans, loués vides)

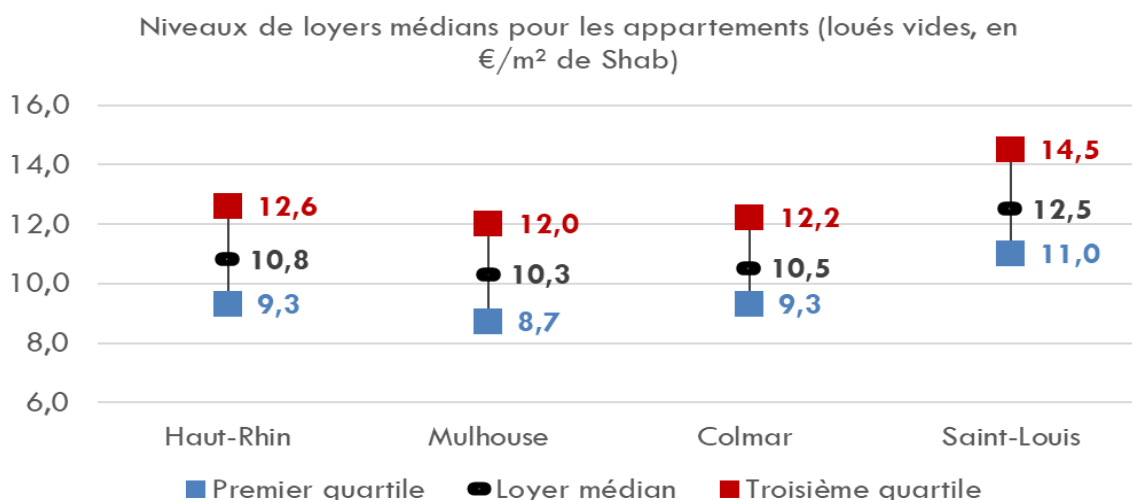
APPARTEMENTS (Logements vides)

Part des logements neufs et récents (moins de 15 ans) dans l'échantillon





Loyers médians et quartiles dans le Haut-Rhin et ses trois grandes villes

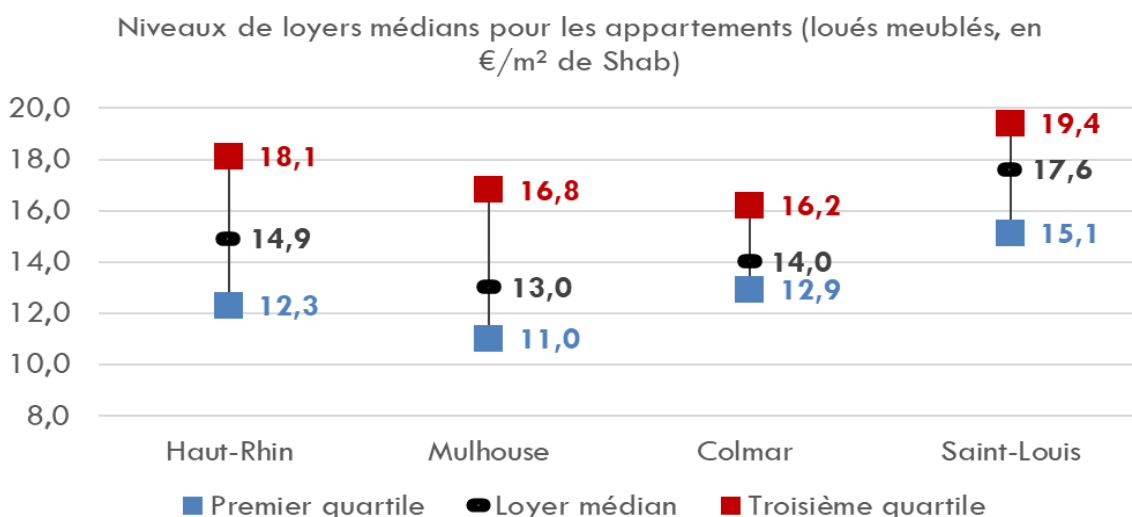


Source : ADIL68

Le premier quartile correspond au seuil en-dessous duquel se situent 25% des références de loyers. Le troisième quartile correspond au seuil au-dessus duquel se situent 25% des références.

La plus grande homogénéité des loyers (logements loués vides) est observée dans la ville de Colmar avec une dispersion moins importante autour de la médiane que dans les villes de Mulhouse et de Saint-Louis. Cela traduit un écart moins grand entre les niveaux de loyers observés entre les appartements les moins chers et les plus chers.

Une arrivée sur le marché de meublés de qualité a été constatée en 2024. De nombreux logements, loués en location saisonnière, sont revenus sur le marché de la location classique, mais avec des niveaux de prix élevés tirant notamment le dernier quartile vers le haut.



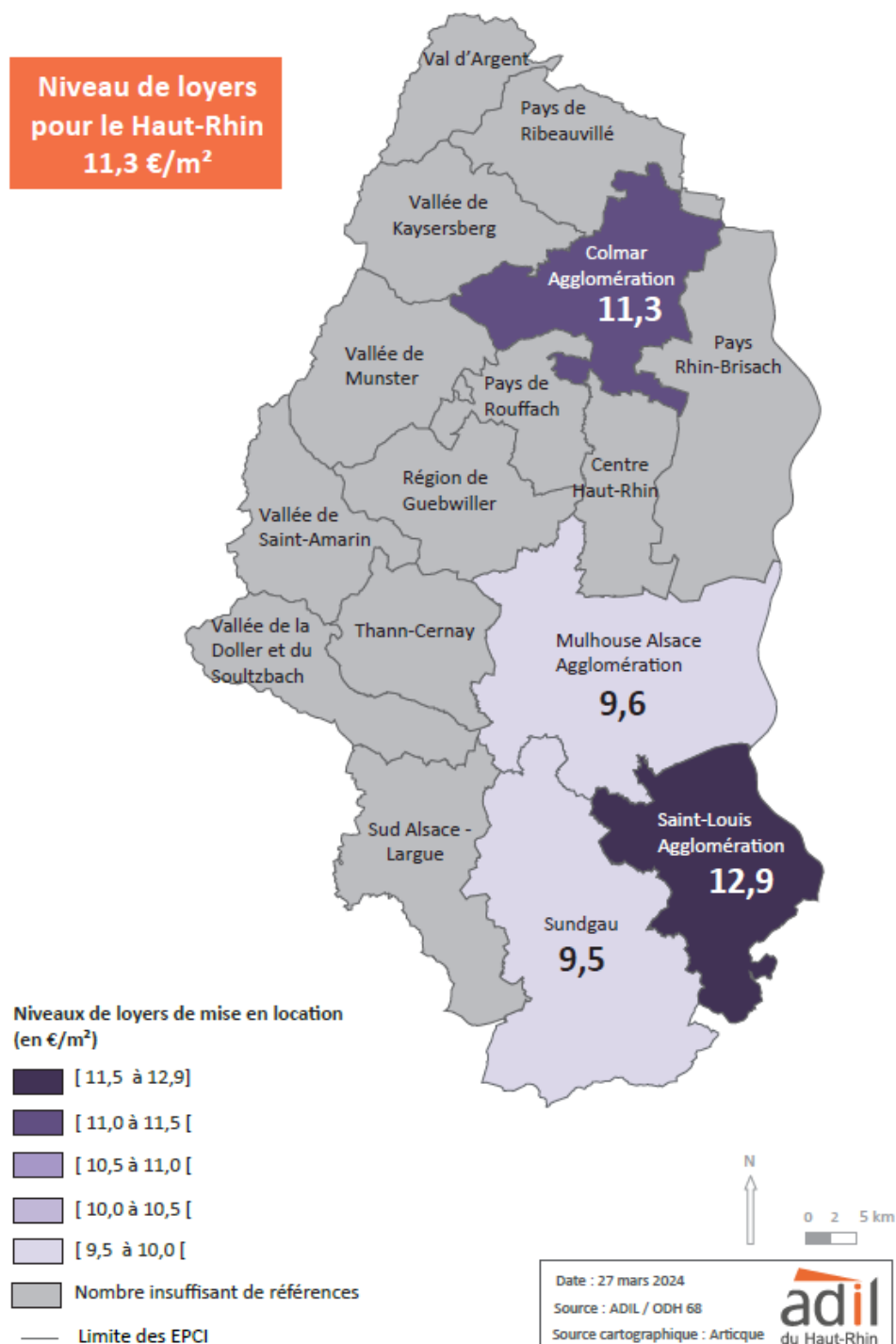
Source : ADIL68



Loyers médians de mise en location pour les maisons louées vides (En €/m²)

MAISONS (Logements vides)

Loyers médians de mise en location dans le parc privé

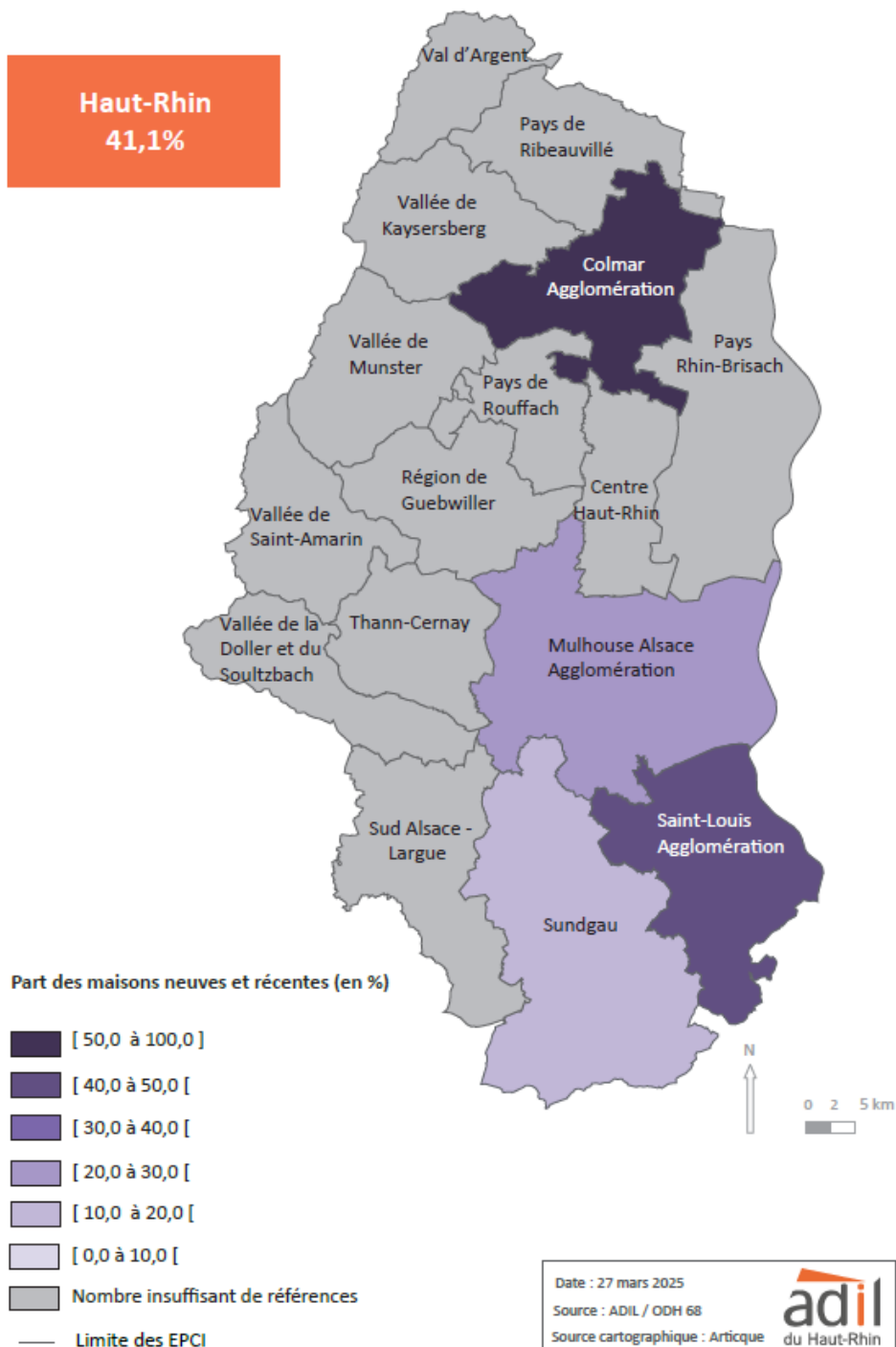




Part des maisons neuves et récentes dans l'échantillon (moins de 15 ans, louées vides)

MAISONS (Logements vides)

Part des logements neufs et récents (moins de 15 ans) dans l'échantillon



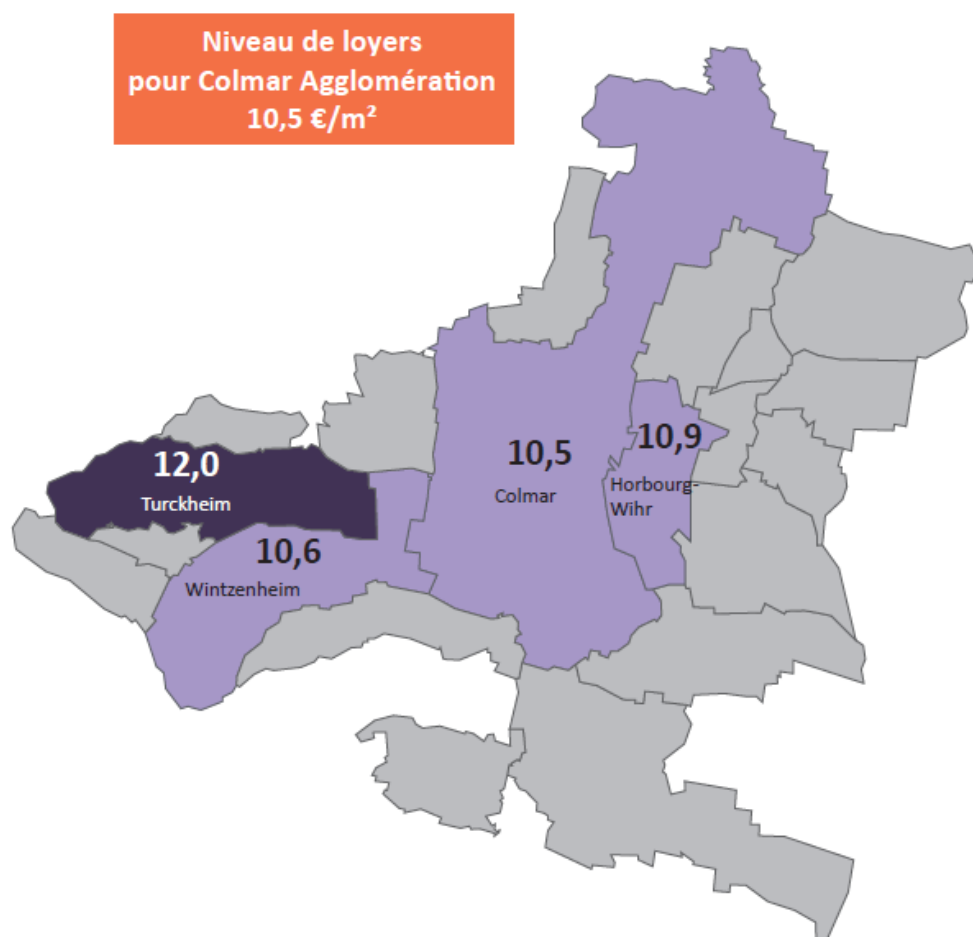


Les niveaux de loyers dans les territoires

Colmar Agglomération

AGGLOMÉRATION COLMARIENNE

Loyers médians de mise en location dans le parc privé
(APPARTEMENTS LOUÉS VIDES)



Niveaux de loyers de mise en location
(en €/m²)

■ [11,5 à 12,0]

■ [11,0 à 11,5 [

■ [10,5 à 11,0 [

■ [10,0 à 10,5 [

■ Nombre insuffisant de références

— Limite des EPCI



Date : 2 avril 2025

Source : ADIL / ODH 68

Source cartographique : Artique

adil
du Haut-Rhin



Un loyer médian de 10,5 €/m² pour les appartements a été relevé en 2024 sur le territoire de Colmar Agglomération. C’est dans la commune de Turckheim que le niveau le plus élevé a été observé, à 12,0 €/m², soit un niveau particulièrement élevé pour une commune du Haut-Rhin. Ce niveau de loyer s’explique principalement par le fait que les appartements neufs représentent 40% des références collectées sur cette commune, au sein d’un échantillon relativement faible.

À l’échelle de Colmar, le quartier des Maraîchers a été le plus onéreux pour se loger. C’est un secteur toujours aussi prisé des Colmariens, où les logements neufs et récents occupent une part importante du marché locatif privé. À l’opposé, le quartier Saint-Joseph Mittelharth a été le plus abordable pour les locataires du parc privé. C’est un quartier où les appartements neufs sont très rares.

Comme en 2023, le marché locatif colmarien est toujours affecté par un problème d’offre en logements disponibles. La faiblesse de la rotation au sein du parc de logements est l’un des facteurs d’explication de cette situation, alors même que la demande s’est maintenue à un haut niveau. Par conséquent, le marché locatif est demeuré tendu, compliquant l’obtention d’un logement pour les locataires. À cela s’ajoute le fait que beaucoup de petits logements sont captés par la location touristique, notamment dans le centre-ville de Colmar. Hors, il s’agit d’une typologie très recherchée dans un contexte où les ménages d’une seule personne augmentent bien plus rapidement que les autres catégories de ménages. Cette évolution sociétale, liée au vieillissement de la population et à la décohabitation, a de plus en plus de conséquences sur la demande en logements.

Colmar et ses quartiers	Nombre de références (Appartements)	Part des appartements neufs et récents (moins de 15 ans) dans l'échantillon *	Niveaux de loyers médians (en €/ m ²)
Colmar Agglomération	444	30,3%	10,5
Colmar	364	29,3%	10,5
Maraîchers	77	46,0%	12,1
Saint-Vincent-de-Paul	40	80,0%	10,9
Saint-Léon	24	0,0%	10,7
Saint-Antoine Ladhof	33	53,6%	10,5
Sud	16	6,7%	10,0
Centre	114	7,9%	9,8
Sainte-Marie	13	23,0%	9,6
Europe	13	33,3%	9,3
Saint-Joseph Mittelharth	34	6,1%	9,2

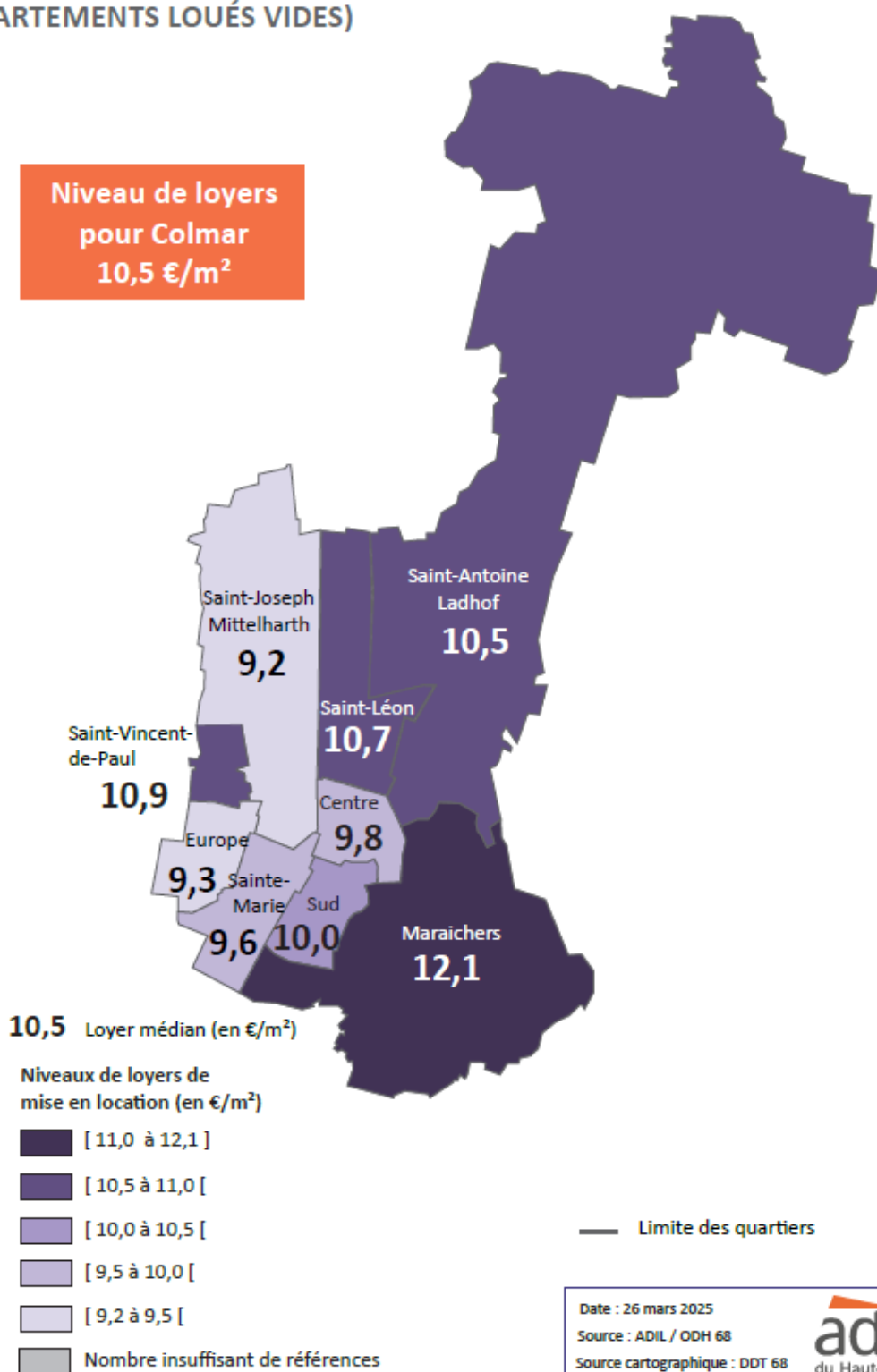
* calculée sur la base du nombre de références dont la période de construction a été renseignée (soit 93,7% de l'échantillon)

Source : ADIL68



COLMAR ET SES QUARTIERS

Loyers médians de mise en location dans le parc privé en 2024
(APPARTEMENTS LOUÉS VIDES)



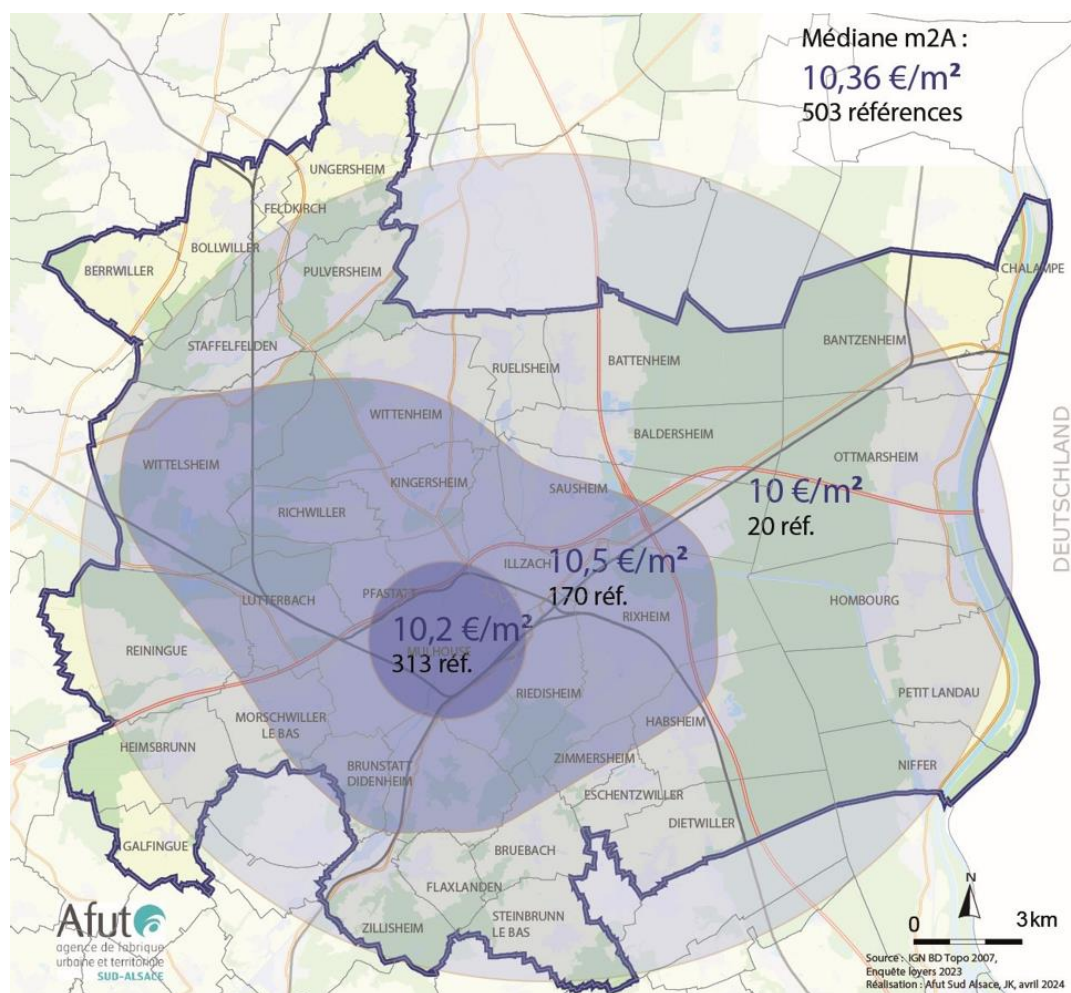


Mulhouse Alsace Agglomération

Des loyers plus élevés sont relevés en s'éloignant de la ville centre. **En 2024, le loyer médian observé sur le territoire a été de 10,4 €/m² pour les appartements loués vides.**

Le loyer médian de la première couronne est sensiblement plus élevé que celui de la ville centre, notamment parce que les logements y sont plus récents, et aussi parfois plus équipés que ceux du parc mulhousien. Les logements récents restent plus chers que les logements anciens, à l'exception des habitats construits entre 1971 et 1990 où la variation du loyer dépend plutôt de la localisation. Les logements anciens (construits avant les premières réglementations thermiques des années 1970) affichent des niveaux médians de loyers plus bas qui pourraient s'expliquer en partie par une étiquette énergétique défavorable dans un contexte d'interdiction progressive de la mise en location des logements énergivores.

Loyers médians de mise en location pour les appartements (en €/m²)



Retrouver la publication complète : « Le marché locatif privé dans la région mulhousienne en 2024 » sur le site <https://afut-sudalsace.org>



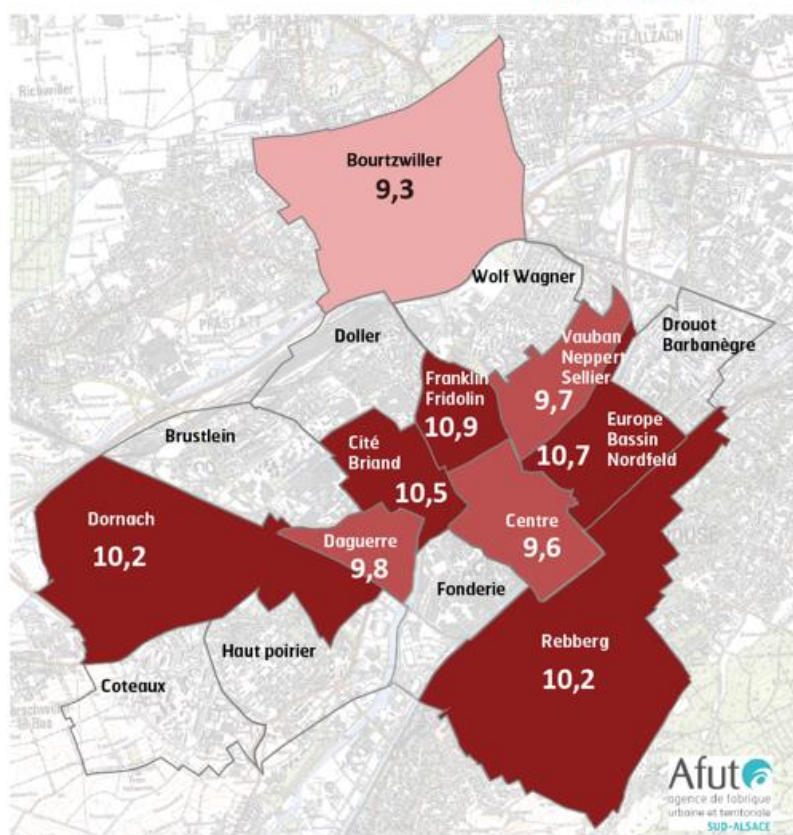
À l'échelle de Mulhouse, des écarts importants sont constatés selon les quartiers, comme pour de nombreuses villes. L'attractivité ou encore l'accessibilité aux transports en commun ont une influence sur les niveaux de loyers pratiqués.

Avec un loyer médian de 10,9 €/m² pour les appartements loués vides, le quartier Franklin-Fridolin a été le plus onéreux pour se loger en 2024. À noter cependant que seules 19 références ont été collectées dans ce quartier, notamment des T2 et des T3. Il s'agit de logements anciens, mais loués à des prix relativement élevés dans ce quartier pourtant populaire.

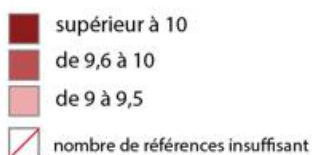
C'est dans le quartier de Bourtzwiller que les appartements ont été plus abordables, avec un loyer médian de 9,3 €/m². Ce niveau de loyer a été calculé sur la base d'un échantillon composé essentiellement de logements anciens plutôt énergivores. Plus globalement, c'est un quartier où le parc social est développé, notamment dans sa partie Est.

Loyers médians de mise en location dans le parc privé

Niveau de loyer médian à Mulhouse : 10,25 euros/m²



Loyers médians en euros/m²



Source des données: Enquête auprès des agences et des professionnels de l'immobilier du Haut Rhin

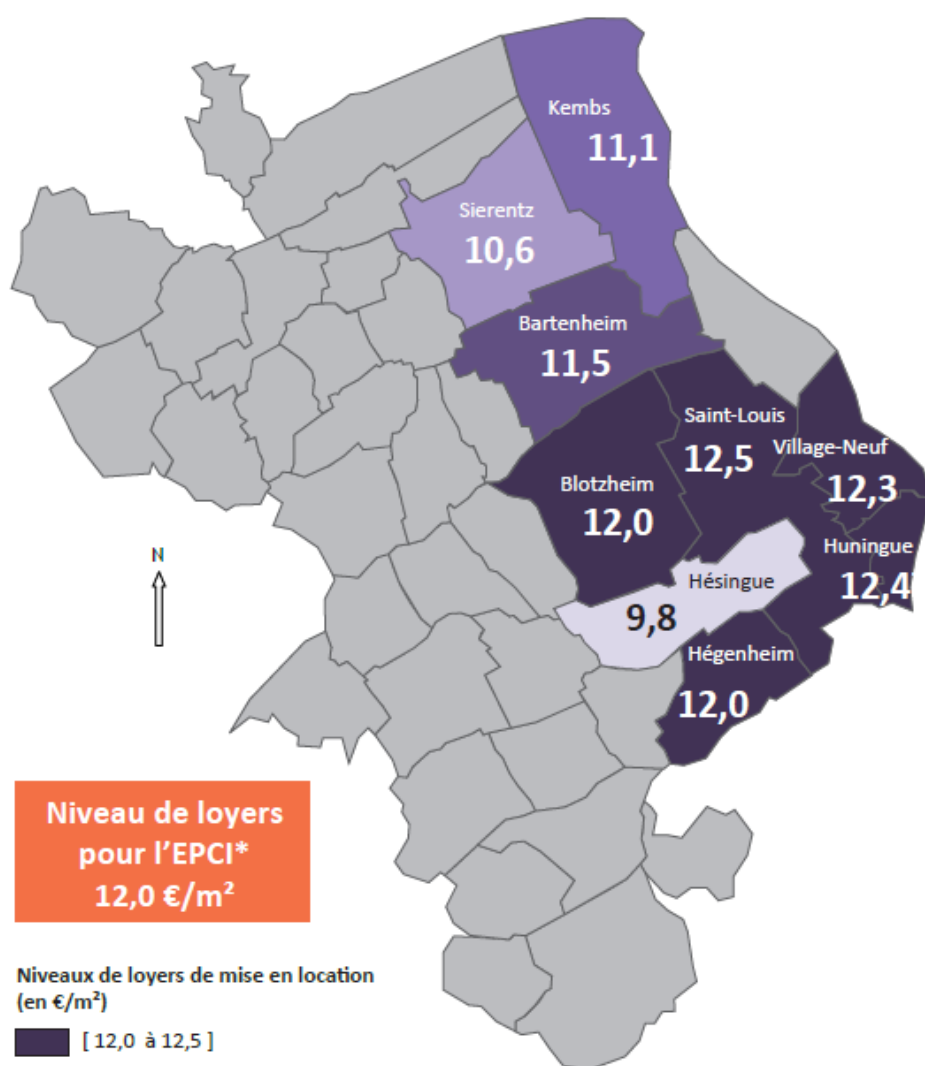
Traitements et valorisation : Afut Sud Alsace, avril 2025



Saint-Louis Agglomération

SAINT-LOUIS AGGLOMÉRATION

Loyers médians de mise en location dans le parc privé
(APPARTEMENTS)



Niveaux de loyers de mise en location
(en €/m²)

■ [12,0 à 12,5]

■ [11,5 à 12,0 [

■ [11,0 à 11,5 [

■ [10,5 à 11,0 [

■ [10,0 à 10,5 [

■ [9,5 à 10,0 [

■ Nombre insuffisant de références

— Limite des communes

*EPCI : Établissement Public de Coopération
Intercommunale

Date : 4 avril 2025

Source : ADIL/ODH 68

Source cartographique : Articque

adil
du Haut-Rhin



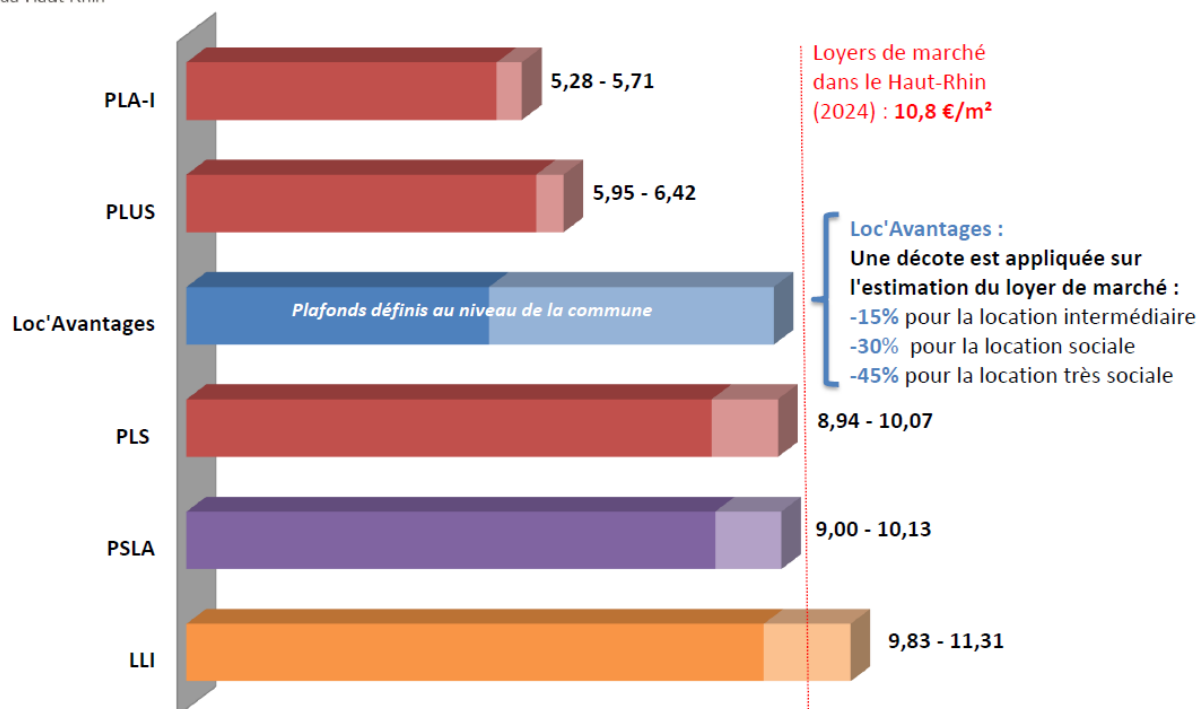
En 2024, le loyer médian pour les appartements s'est établi à 12,0 €/m² dans Saint-Louis Agglomération. Il varie de 9,8 €/m² à Héringue à 12,5 €/m² à Saint-Louis. La part des appartements de moins de 15 ans atteint néanmoins plus de 54,3% dans l'échantillon collecté dans cette dernière commune, ce qui explique le niveau élevé du loyer médian. Le secteur reste l'un des plus onéreux du département pour les locataires.

À l'image de ce qui est observé dans d'autres secteurs, les professionnels de l'immobilier font état d'un stock de logements qui s'est drastiquement réduit en 2024. La faible offre de logements disponibles est venue compliquer la recherche d'un logement de nombreux candidats locataires. Pourtant, la dynamique constructive constatée ces dernières années dans la région frontalière avec la Suisse avait été l'une des plus fortes du département. Cette situation traduit l'attractivité exercée par la ville de Bâle dans le sud Alsace. Cependant, le contexte inflationniste a conduit les ménages à moins déménager depuis plus de deux ans, ce qui a eu pour effet de tendre davantage le marché alors que le coût pour se loger est déjà élevé dans le secteur de Saint-Louis.

Les loyers de marché et les dispositifs Logement



Les plafonds de loyers applicables dans le Haut-Rhin (en € HT/m² SU (parc public) - Shab (parc privé) et par mois)



Source : ADIL68



Synthèse des niveaux de loyers dans le parc privé en 2024

Périmètre (département / EPCI)	Nombre de références Appts / Maisons / Total	Loyers médians (en €/m²)					
		Appts F1	Appts F2	Appts F3	Appts F4	Appts F5 et +	Maisons
Haut-Rhin	1 831 / 189 / 2 020	14,5	11,6	10,4	9,1	9,0	11,3
Colmar Agglomération	444 / 35 / 479	12,8	11,3	10,0	9,2	8,7	11,3
Mulhouse Alsace Agglomération	503 / 22 / 525	14,4	11,0	9,9	8,2	8,8	9,6
Saint-Louis Agglomération	589 / 82 / 671	15,3	12,9	11,5	10,9	11,7	12,9
CC du Centre Haut-Rhin	7 / 6 / 13	-	-	-	-	-	-
CC du Sundgau	81 / 26 / 107	-	11,7	9,5	-	-	9,5
CC du Pays de Ribeauvillé	31 / 3 / 34	-	10,7	-	-	-	-
CC du Pays de Rouffach	17 / 2 / 19	-	-	-	-	-	-
CC du Pays Rhin - Brisach	27 / 4 / 31	-	-	-	-	-	-
CC de la Région de Guebwiller	32 / 5 / 37	-	-	-	-	-	-
CC du Sud Alsace - Largue	16 / 0 / 16	-	-	-	-	-	-
CC de Thann Cernay	25 / 1 / 26	-	10,8	-	-	-	-
CC du Val d'Argent	1 / 0 / 1	-	-	-	-	-	-
CC de la Vallée de Kaysersberg	17 / 1 / 18	-	-	8,2	-	-	-
CC de la Vallée de la Doller	13 / 1 / 14	-	-	-	-	-	-
CC de la Vallée de Munster	27 / 1 / 28	-	-	9,1	-	-	-
CC de la Vallée de Saint-Amarin	1 / 0 / 1	-	-	-	-	-	-

Périmètre (département / EPCI)	Loyers médians (en €/m²)						
	Appts	Appts neufs	Appts récents (moins de 15 ans)	Appts anciens (construits entre 1991 et 2008)	Appts anciens (construits entre 1971 et 1990)	Appts anciens (construits entre 1946 et 1970)	Appts anciens (construits avant 1946)
Haut-Rhin	10,8	12,7	11,7	10,8	10,5	9,9	9,8
Colmar Agglomération	10,5	13,5	11,1	10,5	9,8	9,5	9,4
Mulhouse Alsace Agglomération	10,4	10,8	10,6	10,5	10,3	9,6	10,3
Saint-Louis Agglomération	12,0	13,4	12,8	11,6	11,4	12,6	10,5
CC du Centre Haut-Rhin	-	-	-	-	-	-	-
CC du Sundgau	9,9	-	-	11,0	-	8,0	9,0
CC du Pays de Ribeauvillé	10,0	-	-	-	-	-	9,6
CC du Pays de Rouffach	9,6	-	-	-	-	-	-
CC du Pays Rhin - Brisach	9,0	-	-	-	-	-	-
CC de la Région de Guebwiller	9,9	-	-	-	-	-	10,0
CC du Sud Alsace - Largue	10,9	-	-	-	-	-	11,1
CC de Thann Cernay	10,1	-	-	-	-	-	-
CC du Val d'Argent	-	-	-	-	-	-	-
CC de la Vallée de Kaysersberg	8,6	-	-	-	-	-	-
CC de la Vallée de la Doller	9,4	-	-	-	-	-	-
CC de la Vallée de Munster	9,1	-	-	-	-	8,5	-
CC de la Vallée de Saint-Amarin	-	-	-	-	-	-	-



Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
du Haut-Rhin —

observatoire@adil68.fr

www.adil68.org

Nos remerciements aux agences immobilières participantes :

- ADN Immobilier
- Alsace Promotion Gestion
- ALSA Transactions Immobilières
- Altkirch Immobilier
- Bruno Pivert Immobilier
- CAGIM SOGEDIM
- Century 21 - Weiblen Immeubles
- CIMA
- Citya
- Desaulles Immobilier
- Foncia
- Général Immo
- Guy Hoquet
- Home et Toits
- Immobilière Duchesne
- Immo Store
- Immobilière Liberty
- Immobilière Rapp
- IMM'O2
- KS Immo Service
- Lamy / Nexity
- Landis 68
- Latuner Immobilier
- Logis d'Alsace
- Matt Immo
- Nexity
- ORIM
- ORPI
- ORYAM
- Relais Immo Gestion
- Sodim Espace Gestion
- Stabulum Immobilier
- Stuckert Immobilier
- Swimmo
- The Nest Immobilier
- Top Immo
- Triplex Immobilier
- 4% Immobilier

Ainsi qu'à la FNAIM du Haut-Rhin, ADPI-SPICCA, UNPI 68 et au Cercle des propriétaires du Pays de Saint-Louis