

Immobilier : les prix s'envolent à Strasbourg

Depuis la crise sanitaire, la demande de logements grimpe en flèche dans la capitale alsacienne, où la valeur du mètre carré a explosé.

Visuel indisponible

La Petite France, ses maisons à colombages, ses canaux... Un quartier classé par l'Unesco.

Il trône sur le podium des plus fortes hausses dans l'Hexagone. Valorisé de 8,3 % en un an, le prix de l'immobilier ancien frôle désormais 3 600 /m² en moyenne à Strasbourg. « Maisons, appartements, Strasbourg arrive en tête du classement des 11 premières métropoles régionales, devant Nantes (+ 7,8 %) et Marseille (+ 6,5 %) », relève Barbara Castillo Rico, responsable des études économiques de Meilleurs Agents. « C'est simple, tous les quartiers strasbourgeois se sont appréciés : de + 1 % à la Montagne verte jusqu'à 16 % à la Krutenau ! » résume M e Laurent Criqui, membre de la Chambre des notaires du Bas-Rhin. La ville est ainsi propulsée dans le top 5 des agglomérations françaises où le prix de l'immobilier a le plus augmenté depuis cinq ans. La crise sanitaire a joué son rôle. « Depuis septembre, l'activité s'est nettement ralentie », souligne Christian Weibel, de l'agence Century 21 Weibel. « Après un printemps exceptionnel en termes de biens à vendre, le nombre de mandats s'est fortement réduit », poursuit Damien Oswald, de l'agence ERA Mathis. Plus attentistes, les candidats acquéreurs sont également moins nombreux à répondre aux annonces et à visiter. Publiée fin octobre, la deuxième édition de *L'Immobilier tout compris*, indicateur réalisé par le courtier Empruntis et le site Se Loger, indique que le pouvoir d'achat des Strasbourgeois s'est dégradé de 20 % en six ans (2015-2021). Ce chiffre, qui joue en la défaveur des acheteurs, résulte de la forte inflation immobilière, qui n'a pu être compensée par les faibles taux de crédit ou la maîtrise du coût des assurances emprunteur. « Face aux prix forts et aux plus strictes conditions de financement, certains candidats, même aisés, n'obtiennent plus de prêt immobilier. Notre dossier moyen de financement reste stable, à 250 000 euros », note Cédric Tusch, chez Cafpi Strasbourg.



« Tous les quartiers se sont appréciés : de + 1 % à la Montagne verte jusqu'à 16 % à la Krutenau ! »

M e Laurent Criqui, membre de la Chambre des notaires du Bas-Rhin.



« Les valeurs restent élevées et l'offre peine toujours à satisfaire la demande. »

Cécile Franck-Weyhaubt, chez Espaces atypiques Alsace.

Tension. Désormais, « *les valeurs restent élevées et l'offre peine toujours à satisfaire la demande* », déplore Cécile Franck-Weyhaubt, chez Espaces atypiques Alsace. Ce changement de climat commence à peser sur les délais de transaction, « *même si l'on reste toujours sur un pic des prix* », estime Valérie Boos, de l'agence Century 21 Étoile. Et les vendeurs de biens standards, habitués à un marché exponentiel, doivent refréner leur gourmandise. « *Finie, la précipitation des acheteurs : ils se donnent le temps de la réflexion, certains optent pour la location (ou y restent) le temps que le marché se calme* », soutient Solveen Dromson, de l'agence Dromson Immobilier. Seul l'attrait des rares appartements avec balcon ou terrasse et des maisons avec jardin explique la rapidité avec laquelle ils sont vendus : trois jours et trois visites seulement pour un coquet 110 m² avec balcon, parti à 500 000 euros, sans rabais, dans le quartier de la Neustadt. L'habitat individuel subit la même tension. Pour preuve, « *cette transaction bouclée en vingt-quatre heures dans le secteur de la Wantzenau : une maison de 87 m² disposant de 250 m² de verdure payée 450 000 euros, sans discuter* », indique Sandrine Pesenti, de l'agence In Finé Immobilier §

3 600

C'est le prix moyen du mètre carré dans l'ancien à Strasbourg intra-muros.

(Meilleurs Agents)

La cote par quartiers

Hypercentre, Petite France

Les prix restent hauts et solides dans cette partie historique de Strasbourg, en hausse de 10 % sur un an, à 4 450 /m², où tous les types de biens sont recherchés, de la petite surface courue par les investisseurs et les parents d'étudiants aux grands volumes appréciés des familles. « *On trouve surtout des appartements allant du studio au 3-pièces qui plaisent aux jeunes actifs et aux retraités* », souligne Clément Baysselier, chez Laforêt Strasbourg centre. Difficile de trouver des biens avec place de parking dans l'immeuble. Et, au sein de la carte postale de la Petite France, cette île qu'entoure l'Ill, les constructions des XVII^e et XVIII^e siècles sont dépourvues d'ascenseur. Ces inconvénients ne découragent pas les amateurs de vieilles pierres et les aficionados des ruelles animées. Les adresses les plus recherchées ? Celles du carré d'or que forment les rues piétonnes entourant la cathédrale et la célèbre place Kléber, où rien ne part en dessous de 5 000 /m². « *À y regarder de plus près, les valeurs font le grand écart selon la typologie de l'immeuble, naviguant de 4 600 à 6 200 /m² pour les petites surfaces* », précise Solveen Dromson, aux commandes du cabinet immobilier du même nom.

Esplanade





L'Esplanade.

Un secteur abordable bien desservi grâce au tram.

Reconnaisable par sa forte concentration de tours et de barres des années 1970, ce secteur attire pour ses prix abordables à 3 000 /m². Le quartier offre une localisation stratégique avec des lignes de tram qui relient en quelques minutes le centre de Strasbourg et les facultés. La zone offre aux primo-accédants la possibilité d'y devenir propriétaires, en tenant compte de charges de copropriété élevées, d'environ 3 000 euros par an pour un 3-pièces. Les investisseurs sont aussi très nombreux à prospecter ce secteur. Profitant des prix encore accessibles, beaucoup d'entre eux privilégient l'achat de grandes surfaces (3-pièces et plus) mises en colocation, une formule qui fait un tabac. Un phénomène si développé que la ville a mis en ligne une carte des colocations destinée aux étudiants qui veulent s'installer.

Gare

Plébiscite pour ce secteur aux rues piétonnes, réaménagé et réhabilité depuis quelques années, dont le prix moyen s'établit à 3 230 /m², en hausse de 6,9 %, selon les notaires. Mais le spectre de valeurs peut atteindre 5 000 euros. C'est le marché de report naturel des familles qui ne parviennent plus à s'installer dans le centre, désormais trop cher, et faiblement doté en biens à vendre. L'habitat collectif prédomine dans cet ex-quartier populaire, autrefois malfamé. Mais on peut y trouver des immeubles anciens de belle facture. Les fonds de cour abritent parfois quelques pépites : garages ou ateliers transformés en habitations. Tel ce loft de 155 m² de style industriel, vendu en une semaine 635 000 euros rue du Faubourg- de-Saverne. Les investisseurs sont au rendez-vous, friands de petites surfaces louées en un clin d'oeil. « Avec les bons résultats du bac l'an passé, les étudiants ont été plus nombreux qu'auparavant à venir se former à Strasbourg, entraînant une ruée sur les studios », indique Jacques Becker, de l'agence du même nom.

Contades, Orangerie





L'Orangerie.

Espaces verts, immeubles cossus : une valeur sûre.

Ce sont historiquement les plus anciens secteurs résidentiels, appréciés pour leurs immeubles de bonne facture datant du début du XIX^e siècle, riches en surfaces généreuses pouvant aller jusqu'au 6-pièces. « On trouve aussi quelques petites résidences de standing des années 1960 et 1970 », précise Sandrine Pesenti, de l'agence In Finé. Autres atouts de ces quartiers cossus : « Leur côté aéré et moins dense que dans le centre, et surtout des espaces verts qui offrent une respiration. De quoi séduire pas mal de fonctionnaires européens travaillant à proximité », explique Frédérique Ihly, de l'agence Stéphane Plaza Immobilier. Cette qualité de vie intra-muros a un prix. « Comptez entre 4 500 et 6 000 /m², soit + 15 % d'inflation depuis la crise sanitaire », affirme Danièle Elkaim, de Nessimmo. Les adresses les plus appréciées se situent en regard des parcs de l'Orangerie et du Contades. Mieux pourvue en maisons que le quartier du Contades, l'Orangerie reste une valeur sûre dont l'habitat individuel se concentre surtout dans les petites rues (Gottfried, Trubner, Twinger) et dans le secteur des Musiciens, tout proche du boulevard de l'Orangerie.

Meinau

Célèbre pour son stade, ce quartier situé dans le sud-ouest de Strasbourg attire les familles aisées (professions libérales, cadres supérieurs). Cette cote d'amour s'explique par ses nombreuses maisons, denrée rare intra-muros. Budget : de 3 200 à 3 400 euros le mètre carré, soit des habitations souvent cédées entre 800 000 et 900 000 euros. « Cela n'empêche pas des délais de vente inférieurs à quatre jours, et sans rabais », indique Solveen Dormson. Ces maisons bourgeoises se situent autour des rues de la Côte-d'Azur et du Berry.

Neudorf





Le Neudorf.

Un quartier tendance qui séduit les trentenaires.

À la mode depuis déjà quelques années, le Neudorf, qui ne cesse de se gentrifier, séduit toujours une clientèle de trentenaires. Cet ancien faubourg strasbourgeois est devenu un secteur urbain dense et central. Il plaît surtout aux couples avec enfant(s) qui fuient l'hypercentre, à la fois trop cher et trop bruyant. « *Le bien type le plus recherché par cette clientèle est le 3 ou 4-pièces dans un immeuble de caractère des années 1900 à 1930* », résume Julien Henge, de l'agence Groupimmo Strasbourg Neudorf. À l'est, la place du Marché et ses abords, vite reliés au centre de Strasbourg, affichent donc les plus hautes valeurs, tutoyant 4 000 /m². Globalement, le prix moyen frôle les 3 100 /m², en hausse de 10,5 % sur un an. La cote retombe à moins de 3 000 euros dans la partie sud, la plus excentrée, où l'on dénicher plus facilement des maisons des années 1970. « *Ces derniers temps, l'écart entre ces deux quartiers a eu tendance à s'accroître* », constate Julien Henge § L. D.

Ce qui s'est vendu

Rue Saint-Marc, 3^e ét. imm. 1900, 3-pièces, 60 m² (70 m² au sol), 336 000 .

Rue Boecklin, 2^e ét. sans asc. imm. années 1970, 3-pièces, 70 m², 220 000 .

Bd Clemenceau, 2^e ét. imm. 1900, 5-pièces, 100 m², rénové, balcon filant, 460 000 .

Quai Charles-Frey, 3^e ét. sans asc. imm. 1974, 4-pièces, 110 m², travaux, 498 000 .

Rue Oberlin, 2^e ét. imm. 1900, 5-pièces, 110 m², 500 000 .

Rue de Boston, 5^e ét., imm. années 1970, 5-pièces, 123 m², garage, 320 000 .

Rue de la Ziegelau, maison années 1930, 132 m², 6-pièces, terrasse, jardin de 300 m², parking, 750 000 .

Rue Goya, maison années 1950, 150 m², 6-pièces, jardin de 150 m², gros travaux, 330 000 .



Place de Zurich, derniers ét. imm. années 1950, triplex, 170 m², terrasse de 10 m², 800 000.

Quoi de neuf ?

Mutation. Dans l'Eurométropole strasbourgeoise, Schiltigheim change de visage.

P eau neuve pour Schiltigheim. À l'entrée de la ville, le Nouveau Quartier Fischer est l'opération d'urbanisme la plus avancée de l'ex-« cité des Brasseurs » : 35 000 mètres carrés en lieu et place des brasseries du même nom. Après 200 logements livrés cet été (sur un total de 610 unités), la plupart des commerces ouvrent leurs portes en pied d'immeuble, dont une surface alimentaire de 1 200 mètres carrés, inaugurée ce 23 novembre. « *C'est la première des trois tranches de cette opération, les deux autres étant programmées en 2022 et 2023. Ici, le prix moyen avoisine 4 500 /m², parking inclus* », détaille Philippe Kindo, directeur de Cogedim Grand Est. Trois cabinets d'architectes (Reichen et Robert & Associés, Oslo, AA+) ont créé de concert ce quartier mixte. Une école fonctionne depuis la rentrée scolaire et un pôle de santé est aussi prévu. Des bâtiments emblématiques de ce patrimoine industriel ont été reconvertis : le palais Fischer accueille une librairie, la maison Gruber est dévolue au tertiaire et l'ex-malterie Fischer abritera neuf salles de cinéma en 2023. Toujours à « Schilik » comme l'appellent les Alsaciens, Bouygues Immobilier fait fleurir les allées Gutenberg : 300 appartements commercialisés depuis fin octobre sur des friches industrielles. Longeant l'avenue de la 2^e Division blindée, à l'emplacement d'une ancienne imprimerie, cet écoquartier résidentiel, qui sera livré au 2^e trimestre 2024, se vend autour de 4 400 /m².

4 066

C'est le prix moyen du mètre carré dans le neuf à Strasbourg intra-muros.

(FPI)

Les logements neufs connaissent un franc succès. Avec un rythme soutenu d'écoulement des programmes, plus rapide que le renouvellement de l'offre. « *Le stock s'étirole, avoisinant huit mois de réserve, contre un an en temps normal* », explique Olivier Kinder, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) du Grand Est. Une situation qui ne devrait pas s'améliorer. Aux affaires depuis dix-huit mois, la nouvelle équipe de la convention d'utilité sociale (CUS) modifie le paradigme en matière d'urbanisation. « *Elle entend diviser par 2 le volume de production de logements, soit 2 500 lots au lieu de 5 000 ces dernières années* », poursuit Olivier Kinder.





Le Nouveau Quartier Fischer.

La cité des Brasseurs redessinée par Cogedim.

Cette contraction programmée de l'offre, notamment dans les ZAC orchestrées par la collectivité locale, renforce l'appétence des promoteurs pour des terrains en diffus. La concurrence exacerbée sur le foncier génère une inflation. Désormais à hauteur de 4 066 euros le mètre carré, le prix moyen du neuf, qui a augmenté de 4 % en un an, devrait encore s'apprécier. « Si l'on tient compte de l'envolée actuelle du prix des terrains, de la majoration des coûts de construction (prix des matériaux, réglementation environnementale RE2020), le neuf qui sortira d'ici deux ans devrait avoisiner 5 500 /m² », avance Philippe Kindo § l. d.



« Avec l'envolée du prix des terrains et la majoration des coûts de construction, le neuf, d'ici deux ans, devrait avoisiner 5 500 /m² . »

Philippe Kindo, directeur de Cogedim Grand Est.

[Visualiser l'article](#)

