



**STRASBOURG**

# La cote par quartiers

**3 970 €**

**Prix moyen du mètre carré**

pour un bien ancien dans Strasbourg intra-muros.

**4 450 €**

**Prix moyen du mètre carré**

dans le neuf sur l'Eurométropole de Strasbourg.



**Insolite.** Le quartier de la Petite France, prisé des investisseurs pour ses petites surfaces.

**Petite France, hypercentre Gare**

En termes de prix, ces secteurs restent stables, positionnés sur un « plateau haut ». Toujours courues des jeunes actifs, investisseurs ou parents souhaitant loger leur enfant étudiant, les petites surfaces dépassent 5 000 €/m<sup>2</sup>, « parfois même 6 000, voire 7 000 €/m<sup>2</sup> », signale Solveen Dromson à la tête de l'agence Dromson Immobilier. Quartier ancien hébergeant des immeubles médiévaux, la Petite France regorge de studios et de 2-pièces, sans extérieurs ni ascenseur. Reste que ce spot demeure recherché pour sa localisation insolite. « J'ai organisé 10 visites pour un studio parti au prix en une semaine », indique Catherine Baumann, de Laforêt Strasbourg. Les grandes surfaces en bon état ? Comptez souvent entre 4 500 et 5 500 €/m<sup>2</sup>, soit 1 million d'euros de budget, et plus.



« Les petites surfaces dans la Petite France dépassent 5 000 €/m<sup>2</sup>, parfois même 6 000, voire 7 000 €/m<sup>2</sup>. »

**Solveen Dromson**, directrice de l'agence Dromson Immobilier.

La gare et ses abords plaisent pour leur localisation centrale et leurs prix accessibles : de 3 500 à 3 800 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien. La desserte du tramway et la réorganisation de la voirie et des espaces publics ont participé à redorer le blason de ce secteur. Et la mue se poursuit. Place de la gare, Kaufman & Broad va réaliser un concept-hôtel de 4 étoiles destiné aux jeunes urbains. « Ce quartier plaît aussi beaucoup aux investisseurs, car la faculté de médecine est toute proche », reconnaît Sandrine Pesenti, de l'agence In Fine. Ils jettent leur dévolu sur les petites surfaces, mais plus seulement. « Certains n'hésitent pas à acheter de grands appartements pour faire de la colocation qui fonctionne bien », ajoute cette dernière. À deux pas de la gare, au 12, rue d'Obernai, bâtiment occupé par les Compagnons du devoir, Kaufman & Broad commercialise le programme Nouvel Art : 80 appartements au prix moyen de 6 500 €/m<sup>2</sup>, parking inclus. « Lancée en juillet, cette opération compte déjà une dizaine de réservations », précise Thibaud Simon, directeur de l'agence Est de Kaufman & Broad.

SP - CHARLES URBAN/REA POUR « LE POINT »





**Contades, Tribunal, Orangerie**

Prisé car calme et vert tout en étant proche de l'hypercentre, ce secteur offre un habitat doté d'une architecture fin du XIXe et début du XXe siècle, caractéristique de l'époque où la ville était allemande. Dans la Neustadt, des immeubles imposants de style germanique impérial hébergent des appartements aux beaux volumes. Les plus chanceux pourront s'offrir une maison, denrée rare sur le marché. Leur prix ? Au moins 800 000 euros. « *Sachant que les transactions pour des maisons de maître dépassent allègrement le million d'euros* », précise Cécile Franck-Weyhaubt, directrice associée d'Espaces Atypiques. À l'Orangerie, prévoyez 5 000 €/m<sup>2</sup> pour un appartement. La proximité des parcs (Contades et Orangerie) fait grimper les prix en flèche, pouvant atteindre 6 500 €/m<sup>2</sup>.

**L'Esplanade**

Après avoir vu un temps son étoile pâlir en raison de son manque de charme et de son urbanisme de tours et de barres, ce quartier est à nouveau apprécié. Acheter ici permet à certaines familles aux revenus modestes de rester vivre à Strasbourg intra-muros. Où les surfaces sont variées et les plans des appartements rationnels, avec quelques vues dégagées en étage élevé. Toutefois, les immeubles facturent de lourdes charges (ascenseurs, concierge...), nécessitant parfois d'importants travaux de rénovation. Les investisseurs aiment beaucoup l'endroit pour ses prix raisonnables. Les étudiants, candidats locataires, y trouvent leur compte, car les facilités sont faciles d'accès depuis l'Esplanade.

**Neudorf**

Voilà déjà quelques années que cette zone a le vent en poupe auprès « *d'une clientèle familiale jeune plutôt aisée* », indique Julien Henge de Groupimmo Strasbourg Neudorf. Le nec plus ultra ? Vivre aux abords de la place du Marché. Son environnement plutôt minéral se compose d'immeubles des années 1930, 1960 et 1970. L'autre spot ap-

**Recherché.**

L'écoquartier de Saint-Florent, à Cronenberg, relié à Strasbourg par tramway.

**Ce qui s'est vendu**

- Grand'Rue: imm. XIX<sup>e</sup> siècle, studette, 9 m<sup>2</sup>, 67 000 €.
- Rue du Bain-Finkwiller: maison XVII<sup>e</sup> siècle, 2-pièces, 29 m<sup>2</sup>, 182 000 €.
- Rue Baldner: imm. des années 1970, 1<sup>er</sup> ét., asc., bon état, 2-pièces, 48 m<sup>2</sup>, balcon, 252 000 €.
- Rue du Général-de-Castelnau: imm. Art déco, 3<sup>e</sup> ét. sans asc., 2-pièces, 60 m<sup>2</sup>, 310 000 €.
- Rue Gutenberg: imm. 1895, 3<sup>e</sup> ét., asc., 3-pièces, 60 m<sup>2</sup>, à rafraîchir, 420 000 €.
- Rue de Thann: imm. 1905, 1<sup>er</sup> ét., 3/4-pièces, 75 m<sup>2</sup>, 340 000 €.
- Quai de Turckheim: maison alsacienne avec façade en colombages, 4-pièces de 85 m<sup>2</sup> en duplex, 425 000 €.
- Rue d'Avolsheim (Cronenberg): maison années 1930, 5-pièces, 130 m<sup>2</sup>, 250 m<sup>2</sup> de jardin, 470 000 €.
- Rue Finkmatt: 6-pièces, 140 m<sup>2</sup>, 635 000 €.
- Rue du Docteur-François: imm. années 1980, 2<sup>e</sup> et dernier ét., sans asc., appartement de 192 m<sup>2</sup> (140 m<sup>2</sup> loi Carrez), 580 000 €.



précié est le secteur de la mairie, négocié entre 3 500 et 4 500 €/m<sup>2</sup>. « *Même si la demande est là, les biens sont désormais plus longs à se vendre. Il faut compter un mois, contre quelques jours il y a encore un an* », indique Catherine Baumann. Les maisons des années 1930 changent de mains autour de 1,3 million d'euros.

**Cronenberg**

Face à des prix désormais trop élevés dans la ville « centre », beaucoup de candidats à l'accession prospectent et s'installent à Cronenberg. Après une agitation en sortie de Covid, le marché se stabilise. À l'échelle de la commune, les appartements s'échangent entre 2 500 et 3 200 €/m<sup>2</sup> avec des hausses limitées de l'ordre de 2,5 %. Très prisées, les maisons se monnaient plus cher. Tablez 4 500 €/m<sup>2</sup> pour une habitation de 150 m<sup>2</sup>. À l'est de la commune, le quartier de Saint-Florent reste recherché pour son accès rapide à Strasbourg par le tramway. Pour dénicher une maison à Cronenberg, comptez de 500 000 à 600 000 euros, au minimum. En mettant le cap plus à l'ouest, vers Saint-Antoine, les maisons individuelles des années 1960 sont plus nombreuses. Leurs prix ? Entre 430 000 et 450 000 euros.

**Koenigshoffen**

Ici, l'idéal est d'habiter dans le quartier des Capucins qui recèle de jolies maisons années 1930. « *Selon leur état, elles se négocient entre 3 500 et 4 200 €/m<sup>2</sup>* », précise Christian Weibel, chez Century 21 Weibel. Les appartements partent entre 2 600 et 2 800 €/m<sup>2</sup>. Ce secteur est apprécié pour son paisible habitat verdoyant.

**Niederhausbergen, Mittelhausbergen, Oberhausbergen**

Ces communes hyperrésidentielles aux prix très élevés gardent la cote. À quelques kilomètres au nord-ouest de Strasbourg, les secteurs situés aux portes de la campagne monnaient leurs atouts : calme, verdure, faible densité, beaux points de vue sur la plaine d'Alsace, notamment depuis la colline. « *Je reçois chaque jour de 6 à 8 appels de personnes en quête de maisons, mais les biens à vendre sont rares* », reconnaît Christian Weibel. Aucune maison ne se vend à moins d'1,2 million d'euros. Par défaut, certaines familles se reportent sur de grands appartements à « Ober » et « Mittel », mais là aussi l'offre est rare. Les quelques programmes neufs qui fleurissent coûtent autour de 4 800, voire de 5 000 €/m<sup>2</sup> ■

CHARLES URBAN/VEEA POUR « LE POINT »