



SPÉCIAL IMMOBILIER ► GRAND EST

# STRASBOURG EN MANQUE DE REPÈRES

*Si les vendeurs rechignent parfois à ajuster leurs tarifs, les acquéreurs se heurtent à des difficultés de financement. Une baisse des prix semble toutefois s'amorcer*

Par AGNÈS MOREL

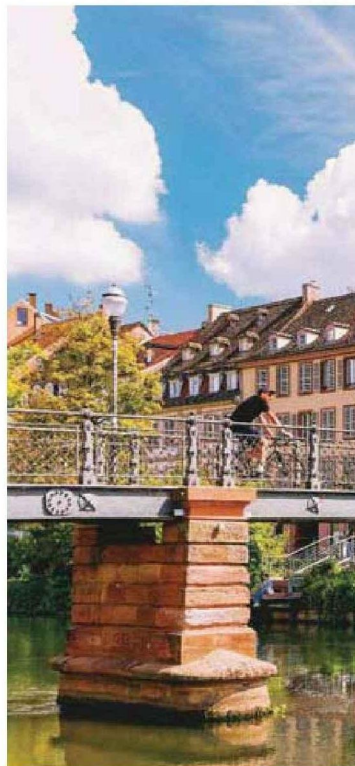
À Strasbourg, après avoir encore augmenté l'an dernier, les montants des transactions se tassent et amorcent même une légère baisse. Au 1<sup>er</sup> septembre, ils étaient de 4 000 €/m<sup>2</sup> pour un appartement et 3 650 €/m<sup>2</sup> pour une maison, net vendeur, selon Meilleurs Agents. Et les prix affichés dans les annonces commencent eux aussi à marquer le pas (-5%). De quoi suggérer, « après deux ans d'emballlement post-Covid, un retour du marché à la normale », estime Gabriel Weyl, le président de la chambre des notaires du Bas-Rhin, qui note par ailleurs une baisse du nombre de transactions de 20% au premier semestre 2023. Un tassement signe d'un marché attentiste : « Est-ce le bon moment pour acheter ? Ou pour vendre ? Le marché est déboussolé, observe de son côté Hadrien de Brosses, directeur de l'agence Le Palatin. Nous sommes à un moment flou, où chacun perd ses repères. »

### Des délais de vente plus longs

Les vendeurs restent arc-boutés sur des prix qui ont atteint des sommets – des maisons s'étaient vendues 10 000 €/m<sup>2</sup> dans le quartier de l'Orangerie en 2021 – sans voir que le contexte a évolué, tandis que les candidats à l'acquisition, pris à la gorge par les nouveaux taux bancaires, anticipent une prochaine baisse des prix. Résultat : un marché déphasé, avec des délais de vente qui s'allongent – trois mois en moyenne. « On signe des mandats, mais on ne vend pas », témoigne Damien Oswald, directeur de l'agence ERA Mathis,

qui a trois fois plus de biens en stock que l'an dernier. « Car les acheteurs, dont le budget a baissé, ne viennent pas visiter s'ils ne peuvent se positionner », explique Sébastien Gazso, directeur commercial de l'agence Espaces atypiques.

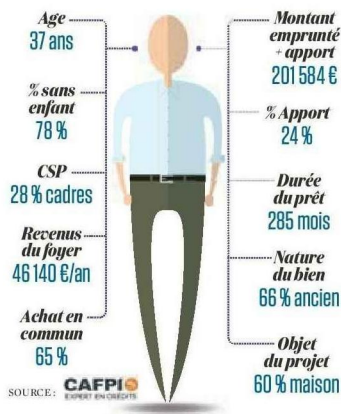
Les premiers impactés sont les jeunes primo-accédants : « Il n'y en a quasiment plus, beaucoup d'entre eux reportant leur projet à plus tard », déplore Frédéric Bernhard, le coprésident de la Fnaim du Bas-Rhin. Tout comme les acheteurs les plus modestes, déjà éprouvés par l'inflation, qui se trouvent écartés du crédit s'ils ne disposent pas d'un apport ni de revenus



leur permettant d'assumer des mensualités désormais plus élevées. « Au premier semestre 2023, on a même vu des banques refuser des dossiers qui avaient pourtant été acceptés trois mois plus tôt », regrette Damien Oswald. L'absence de ces acquéreurs pèse aujourd'hui sur les quartiers dans lesquels ils achetaient jusque-là. Délaissés, ceux-ci subissent un essoufflement et voient leur cote fléchir. « Il s'agit de Koenigshofen, Cronenbourg, HautePierre... », énumère le notaire Gabriel Weyl. Tandis que les quartiers prisés, comme le centre ou la Robertsau, semblent mieux résister – jusqu'à un certain budget.

Le recul de la demande touche également les biens à rénover, comme les successions ou les logements anciens, souffrant d'un mauvais DPE – d'autant que le prix des travaux ainsi que le coût de l'énergie ont flambé. « On ne vend plus n'importe quoi, et un bien classé F ou G se négocie davantage », observe Frédéric Bernhard. Exception : les ensembles des années 1960-1970 de l'Esplanade, prisés des étudiants, et qui sont en cours de rénovation énergétique.

### PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS STRASBOURGEOIS





▲ La passerelle de l'Abreuvoir, dans le centre historique.

Car l'activité immobilière reste, de fait, soutenue par les investisseurs locatifs, du moins ceux qui peuvent emprunter ou acheter comptant un studio ou un 2-pièces, et qui se trouvent en position de force. « Grâce à la présence des universités, le marché locatif est très tendu. Tout se loue très vite, dès la mise en vitrine », observe Damien Oswald. A Neudorf, près du tram, un 20-m<sup>2</sup> peut ainsi se louer 600 €. Les loyers n'étant pas encore encadrés. Sans oublier que le centre historique est aussi grignoté par les locations touristiques.

### Direction la seconde couronne

Les familles, souvent contraintes de vendre un premier bien pour en acheter un plus grand, pâtissent elles aussi du ralentissement du marché : « Les banques refusent d'accorder un prêt-relais si on ne leur présente pas de compromis de vente au préalable », note Gabriel Weyl. Et il leur est difficile d'accéder à une maison, dont le ticket d'entrée est de 350 000 à 400 000 €. Aujourd'hui, « on en voit de plus en plus s'éloigner en seconde couronne, comme à Haguenau ou

Saverne, à trente ou quarante minutes en train, où une maison de 3 chambres avec jardin vaut moins de 250 000 € », poursuit le notaire. En revanche, les jeunes retraités qui vendent avant d'acheter sont toujours là et continuent de plébisciter les « valeurs sûres » à quelques pas du centre, comme la Robertsau, le vieux Cronembourg ou Neudorf, où ils cherchent avant tout des logements récents et confortables, avec ascenseur, balcon et parking.

Enfin, le neuf ne fait plus recette. « Il y a trois fois moins de réservations qu'en 2019 », s'inquiète Olivier Kinder, le président de la Fédération des promoteurs immobiliers du Grand Est, qui cite en exemple la commercialisation difficile du projet Archipel 2 au Wacken, à proximité du Parlement européen. Il faut dire que, tous quartiers confondus, les prix s'élèvent à 4 500 €/m<sup>2</sup> parking inclus, avec des pointes à 8 000 €/m<sup>2</sup> pour les programmes les plus chers (comme Tivoli). En cause : la baisse du nombre de permis de construire accordés par les municipalités, ainsi que la flambée du coût des travaux.

## “Le tram est un outil de transformation urbaine”

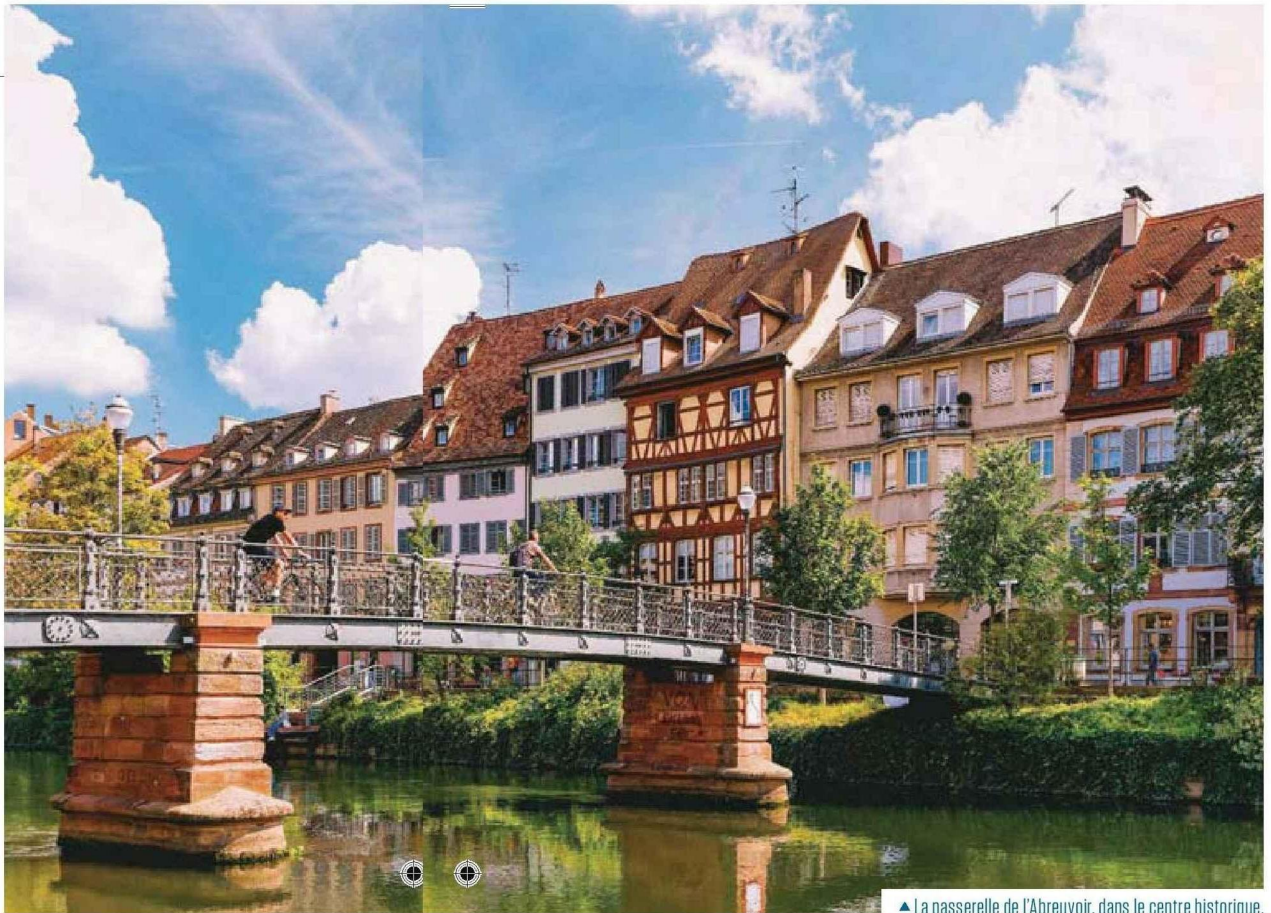


**ALAIN JUND,**  
VICE-PRÉSIDENT  
DE L'EUROMÉTROPOLE  
DE STRASBOURG EN  
CHARGE DES MOBILITÉS

« Les travaux de la ligne ouest ont commencé cet été.

En 2025, elle reliera Koenigshoffen, Hohberg, les Poteries, jusqu'aux communes d'Eckbolsheim et de Wolfisheim. Encore à l'étude, la ligne nord desservira les institutions européennes, mais aussi Schiltigheim et Bischheim. En les raccordant au centre de Strasbourg, le tram permettra de rendre la métropole plus habitable. Tout en répondant à des enjeux de santé publique (qualité de l'air), le tram est un outil de transformation urbaine. L'avenue des Vosges ne sera plus un axe automobile, on ne l'empruntera qu'en tram ou à vélo. La place de Haguenau, où circulent 20 000 véhicules par jour, sera transformée en un grand parc aux portes de Schiltigheim – avec la piétonnisation de la route de Bischwiller. L'Eurométropole investit aussi 100 millions d'euros pour améliorer le réseau cyclable, sans oublier le bus, qui permet d'irriguer tous les territoires. »

Pour l'instant, nul ne sait comment évoluera le marché d'ici à 2024. La poursuite de la hausse des taux occasionnera-t-elle un ajustement des prix ? Peut-être. « Car seuls les vendeurs qui ne sont pas pressés peuvent faire le dos rond, voire mettre leur bien sur le marché locatif », explique Frédéric Bernhard. Les autres doivent accepter, après plusieurs mois, une offre plus basse que ce qu'ils avaient espéré. » Mais la crise actuelle n'empêchera pas la métropole alsacienne de rester l'une des plus attractives, la volonté des pouvoirs publics étant d'améliorer encore la qualité de vie, notamment en réduisant la place de la voiture dans le centre-ville et en projetant l'extension du tramway. ■



▲ La passerelle de l'Abreuvoir, dans le centre historique.



SPÉCIAL IMMOBILIER ► GRAND EST

# STRASBOURG OÙ ACHETER SELON SON BUDGET

*Les prix demeurent élevés dans le centre et les quartiers chics. Pour trouver moins cher, il faut s'orienter vers les secteurs les moins demandés*

## HYPERCENTRE Le charme opère



5 000 - 6 500 €/m<sup>2</sup>

Niché dans une boucle de l'ILL, le cœur de la ville historique, qui abrite les quais de la Petite France, classée par l'Unesco, reste très prisé des étudiants et des trentenaires à l'aise.

Hausmannien, colompages, vieilles pierres... Si on y trouve surtout des immeubles anciens, avec du charme mais sans balcon ni parking, il y fait bon vivre, notamment dans la partie piétonne. On s'y presse pour des petites surfaces, qui connaissent peu de rotation, ce qui maintient les prix à un niveau élevé: 5000 à 6000, voire 6500 €/m<sup>2</sup> pour les beaux biens anciens. Place Saint-Pierre-le-Jeune,

un 2-pièces de 56 m<sup>2</sup> à rénover entièrement, au 6<sup>e</sup> étage d'un immeuble des années 1970 avec ascenseur, avec balcon et vue sur la cathédrale, s'est vendu 255 000 € pour un projet de location touristique.

## KRUTENAU, ESPLANADE Deux quartiers pour la jeunesse

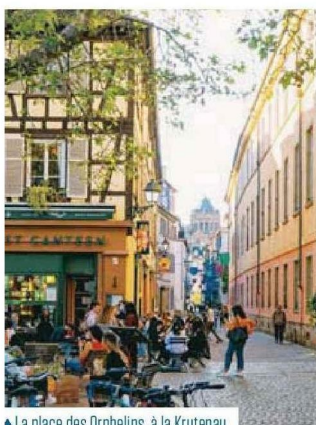


3 000 - 5 500 €/m<sup>2</sup>

A deux pas de l'hypercentre, la Krutenau et ses rues médiévales plaisent énormément, d'autant que les berges ont été réaménagées : on y sort le soir, et l'ambiance y est très animée (bars, restaurants...). C'est l'un des quartiers les plus tendance chez les jeunes comme chez les investisseurs, qui y achètent des petites surfaces des années 1900 pour les louer aux étudiants. Bémol : le mètre carré y a beaucoup augmenté et vaut désormais 4000 à 5500 €. Avec un budget plus serré, on peut opter pour l'Esplanade, à l'est, à cinq minutes du centre en tram, qui abrite le campus universitaire. Il faut compter 3000 à 4500 €/m<sup>2</sup> pour des logements spacieux avec balcon, idéals pour la colocation, un peu plus pour les petites surfaces : rue des Balayeurs, un studio de 25 m<sup>2</sup> au 5<sup>e</sup> étage avec ascenseur, en excellent état,



▲ Le quai des Bateliers, avec ses berges aménagées et ses terrasses de café.



▲ La place des Orphelins, à la Krutenau.

ent de se vendre 125 000 €. Les prix sont moins élevés dans les ensembles des années 1960-1970 qui n'ont pas encore entamé de travaux. « Mais la plupart ont commencé des campagnes de rénovation », assure Gabriel Leyl, le porte-parole des notaires.

### ARE | gentrification à l'œuvre

Appartements anciens	▶	2 000 - 3 500 €/m <sup>2</sup>
----------------------	---	--------------------------------

C'est l'un des quartiers intra-muros les moins chers : 2 000 à 3 500 €/m<sup>2</sup>. Il séduit les jeunes et les étudiants qui ne peuvent pas s'installer dans le centre-ville ou à la Krutenau. Après avoir été longtemps peu apprécié, le secteur se transforme et a vu ses tarifs augmenter au fur et à mesure de la gentrification (magasins bio, cafés, etc.) et de l'amélioration de sa desserte depuis le centre (ligne F du tramway). Rue de Barr, un 1-m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble de 1900, en excellent état, avec parquet à chevrons, est vendu cher : 390 000 €. Mais, si on trouve dans ce quartier de beaux immeubles anciens, il y a aussi beaucoup d'immeubles délabrés. Enfin, le Faubourg-de-Saverne et Faubourg-National sont prisés (autour de 3 000 €/m<sup>2</sup>), mais les rues plus à l'ouest le sont moins, à mesure que l'on s'écarte vers des quartiers mitoyens de Koenigshoffen et des Poteries (2 000 €/m<sup>2</sup>).

### ONTADES, ORANGERIE | luxe lève le pied

Appartements anciens	▶	4 000 - 7 000 €/m <sup>2</sup>
----------------------	---	--------------------------------

deux pas du centre et des institutions européennes, ces quartiers chics continuent d'attirer les familles aisées de cadres et de hauts fonctionnaires en quête de grandes surfaces : standing, avec ascenseur, garage et terrasse,

près des magnifiques parcs. Des prestations qui s'arrachent à des prix toujours élevés : il faut compter 5 000 à 5 500 €/m<sup>2</sup> pour un appartement de 1900, voire plus pour un bien avec un extérieur ou au charme haussmannien. Près du parc de l'Orangerie, rue Twinger, un 4-pièces de 99 m<sup>2</sup>, dans une maison divisée, s'est ainsi vendu 643 000 €. On trouve aussi de grandes maisons bourgeoises autour de 1 million d'euros. Très prisés encore l'an dernier, ces biens, mêmes s'ils sont rares, se vendent moins rapidement : « Même les gros budgets se trouvent impactés par la hausse des taux », commente Frédéric Bernhard, de la Fnaim. « Très apprécié, le quartier Neustadt, plus au sud, vaut 5 000 €/m<sup>2</sup>, voire plus », note Sébastien Gazso, le directeur commercial de l'agence Espaces atypiques. Un 5-pièces de 140 m<sup>2</sup> refait à neuf dans un bâtiment haussmannien a été vendu 685 000 € à des retraités en quête de belles prestations.

### ROBERTSAU | Bourgeois, aéré et vert

Appartements anciens	▶	3 000 - 6 000 €/m <sup>2</sup>
Maisons anciennes	▶	600 000 - 1 200 000 €

Situé au nord-est de l'Orangerie, un peu excentré, mais bien desservi par le tram, l'ex-quartier de maraîchers est bordé par l'Ill, le Rhin et la forêt. Chic, il attire les jeunes cadres ainsi que les familles en quête de verdure : c'est là qu'on vient acheter un bien avec un balcon ou une maison avec jardin ! Résultat, les prix ont continué à monter : il faut compter 4 000 à 5 000 €/m<sup>2</sup>, voire plus. Un 3-pièces de 68 m<sup>2</sup> des années 2010 en excellent état, avec une terrasse de 20 m<sup>2</sup>, au 3<sup>e</sup> étage, s'est vendu 420 000 € (6 200 €/m<sup>2</sup>)

sans négociation. « Le plus du quartier ? L'esprit village. On peut tout faire à pied : écoles, commerces, restaurants... », souligne Frédéric Bernhard, de la Fnaim. C'est une valeur sûre. On y trouve du récent comme de l'ancien à colombages. Route de la Wantzenau, dans un secteur prisé, une maison mitoyenne de 1920, de 108 m<sup>2</sup> et 4 pièces sur 2 niveaux, avec un jardinet de 65 m<sup>2</sup>, à rénover entièrement (chauffage, toiture, isolation...), s'est vendue 350 000 €. Une fois refaite, elle vaudra 5 000 à 6 000 €/m<sup>2</sup>.

### NEUDORF, MEINAU, NEUHOF | Des prix plus bas côté sud

Appartements anciens	▶	3 000 - 5 000 €/m <sup>2</sup>
Appartements neufs	▶	4 000 - 6 000 €/m <sup>2</sup>

Au sud de la Krutenau, Neudorf, tendance depuis dix ans, reste en vogue chez les jeunes et les trentenaires qui ne peuvent s'offrir l'hypercentre. Facile d'accès grâce au tram et aux pistes cyclables, cet ancien quartier populaire est réputé pour sa qualité de vie : commerces, restaurants, vie culturelle, etc. A l'entrée du quartier (place du Marché, rue Saint-Urbain...), les biens anciens se vendent rapidement, même si les prix sont toujours hauts : 3 000 à 4 500 €/m<sup>2</sup>. Le marché reste porté par les jeunes et surtout les investisseurs en raison de la proximité de l'université : rue de Bucarest, près du tram, un 2-pièces de 41 m<sup>2</sup> de 2012 en bon état, au 6<sup>e</sup> étage, avec 5 m<sup>2</sup> de terrasse, a été acheté 189 000 € pour être mis en location. Rue de Dambach, près du tram, un 3-pièces de 71 m<sup>2</sup> des années 1970 à rafraîchir, en rez-de-chaussée, avec parking, s'est vendu 220 000 €. « La chambre sera louée 500 €, ce qui » ➡

## «Un placement pour l'avenir»



ANGÉLIQUE, 34 ANS, JURISTE, ET LUCAS, 36 ANS, INGÉNIEUR EN INFORMATIQUE

« Nous avons acheté à l'automne 2022, alors que les taux des crédits étaient encore bas, un 2-pièces de 54 m<sup>2</sup> au cœur de La Wantzenau. Nous avons deux enfants, et c'est un placement pour l'avenir. Avant de nous décider, nous avons fait tous nos calculs : le crédit en cours sur la résidence principale, le montant des loyers, celui des charges... Au-delà du prix, ce qui nous importait était d'acheter un bien qui nous plaisait : lumineux, propre, avec balcon et stationnement, dans une petite copropriété, sans travaux à prévoir dans l'immédiat, d'autant que nous l'avons acheté avec un locataire en place. La rentabilité est correcte, et, surtout, nous sommes à cinq minutes à pied, ce qui nous permet de le gérer nous-mêmes. »



## ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

## Desservie par le tram, la commune attire les Strasbourgeois en quête d'espace.

« offre une bonne rentabilité », explique Damien Oswald, directeur de l'agence ERA Mathis. Les prix baissent route du Polygone, en direction des quartiers sud, moins favorisés, mais le succès touche aussi la Meinau, en pleine mutation urbaine. Autour de 2 500 à 3 500 €/m<sup>2</sup>, elle rattrape les prix de Neudorf : avenue de Colmar, près du tram, un 3-pièces de 57 m<sup>2</sup> des années 1970, entièrement refait, au 4<sup>e</sup> étage, avec 10 m<sup>2</sup> de terrasse, s'est négocié 180 000 €. On trouve des maisons près du stade. En revanche, Neuhof, plus au sud, ne tourne qu'autour de 2 000 à 2 500 €/m<sup>2</sup>.

## CRONENBOURG

### Les vieux quartiers gardent la santé

Appartements anciens ▶ 1 500 - 3 500 €/m<sup>2</sup>

Bien desservi par le tramway, à l'ouest de la gare et proche de l'A4, Cronenbourg est un ancien quartier populaire qui continue de plaire : la cote des rues Saint-Florent et de la place Saint-Antoine (qui jouxte pourtant HautePierre, plus populaire) reste élevée. Dans les immeubles des années 1930 du vieux Cronenbourg, à deux stations de tram du centre, le mètre carré vaut désormais près de 3 000 à 3 500 €. Rue de Mittelhausbergen, une grande maison de 1905, de 200 m<sup>2</sup> avec 5 chambres, sur une parcelle de 360 m<sup>2</sup>, dans un état irréprochable, s'est vendue 1 150 000 € (5 750 €/m<sup>2</sup>). Mais les familles peuvent aussi dénicher de belles maisons ou de grands appartements à rénover moins chers qu'à la Robertsau. Les prix chutent de l'autre côté de la voie ferrée (2 500 à 3 000 €/m<sup>2</sup> dans les immeubles des années 1960-1970 de la Cité

nucléaire), puis en allant vers les quartiers HautePierre, Poteries et Koenigshoffen, qui souffrent encore d'une mauvaise image malgré leur calme et les rénovations en cours (1 500 à 2 000 €/m<sup>2</sup>).

## SCHILTIGHEIM

### Le succès toujours au rendez-vous

Appartements anciens ▶ 2 000 - 4 000 €/m<sup>2</sup>

Maisons anciennes ▶ 380 000 - 450 000 €

Au-delà de l'avenue des Vosges, au nord-ouest de Strasbourg, la commune voisine de Schiltigheim, dite « Schilick » (30 000 habitants), a toujours du succès : elle est réputée agréable et dynamique, et elle est en voie de rénovation. Il faut compter de 3 000 à 3 500 €/m<sup>2</sup> en moyenne, voire 4 000 €/m<sup>2</sup> dans le centre. Des prix qui devraient se maintenir avec l'extension du tramway en

2026. On peut trouver moins cher dans des secteurs plus excentrés, comme la rue du Marais, au bord de l'Ill, où un appartement de 4 pièces de 98 m<sup>2</sup>, dans un ensemble de 1960, au 2<sup>e</sup> étage avec balcon et stationnement, s'est vendu à 180 000 €, un prix idéal pour les ménages un peu justes. Le marché reste porté par les investisseurs : rue de Rosheim, près du centre-ville, un 2-pièces de 53 m<sup>2</sup> en excellent état, au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble bourgeois de 1920, s'est vendu 170 000 € pour être loué. Les jolies maisons avec jardin partent autour de 400 000 €. A noter le succès des constructions récentes sur les anciennes friches industrielles, comme la brasserie Fischer, près du Wacken, le nouveau quartier d'affaires de Strasbourg.

## ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

### Pour l'espace et le dynamisme

Appartements anciens ▶ 2 500 - 4 000 €/m<sup>2</sup>

Maisons anciennes ▶ 300 000 - 900 000 €

Tout au sud, sous la Meinau, Illkirch-Graffenstaden, qui se démarque par son dynamisme (vie culturelle, infrastructures...), profite de la desserte en tramway pour attirer les Strasbourgeois en quête d'espace près de la métropole. On s'y presse pour ses appartements des années 1990-2000 avec balcon, qui peuvent partir autour de 3 500 €/m<sup>2</sup>, un prix qui se maintient. Les ensembles des années 1960 se vendent entre 2 500 et 3 000 €/m<sup>2</sup> : un studio de 23 m<sup>2</sup> à rénover, construit en 1960, au 1<sup>er</sup> étage, vient d'être vendu 70 000 €. Il est situé sur le campus de l'université Robert-Schuman, un emplacement qui attire les investisseurs. Dans la commune, beaucoup de jeunes viennent aussi chercher un pavillon. **A.M.**

## «Obtenir un prêt a été très difficile»



GHINA, CHERCHEUSE EN BIOLOGIE,  
ET STÉPHANE, FONCTIONNAIRE AU TRÉSOR PUBLIC

« Après la crise sanitaire, nous ne parvenions pas à trouver une maison dans notre quartier, à la Meinau, pour 400 000 €. Mon conjoint était sur le point d'abandonner, quand j'ai regardé un peu plus loin, à Oswald, Stockfeld,

Neuhof, des secteurs où l'on se sent comme dans un village, tout en étant près de tout en tram. Et c'est là qu'on a trouvé une maison de 137 m<sup>2</sup>, avec 4 chambres, à rafraîchir, avec terrasse et piscine, sur 500 m<sup>2</sup> de terrain, pour 340 000 €. Mais obtenir un prêt a été très difficile, avec les taux qui avaient triplé entre octobre et février, ce qui nous a obligés à allonger sa durée, sinon cela ne passait plus, même avec nos deux salaires. »