

## A Strasbourg, après deux ans d'emballement, les prix de l'immobilier se tassent

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.



La passerelle de l'Abreuvoir, dans le centre historique de la capitale alsacienne. (VINCENT DEMAIN/HEMIS.FR)

A 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'emballement 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.* »

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.

La suite après la publicité

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 Koenigshoffen, Cronembourg, 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.

## L'immobilier dans le Grand Est

Cet article fait partie d'un ensemble complet sur l'immobilier en France à l'automne 2023, à retrouver en kiosques ou sur notre site, dans lequel vous trouverez notamment un dossier sur l'immobilier dans le Grand Est : à Strasbourg, Metz, Nancy, Colmar, Besançon et dans la Meuse.

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. 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.

« 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. »

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.

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.