

Krutenau, Orangerie, Neuhof... Où acheter à Strasbourg selon votre budget ?



Le quai des Bateliers, avec ses berges aménagées et ses terrasses de café. (RENÉ MATTES/HEMIS.FR)

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

- Appartements anciens : 5 000 - 6 500 €/m²

Niché dans une boucle de l'III, 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. Haussmannien, colombages, 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 : 5 000 à 6 000, voire 6 500 €/m² pour les beaux biens anciens. Place Saint-Pierre-le-Jeune, un 2-pièces de 56 m² à rénover entièrement, au 6^e 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

- Appartements anciens : 3 000 - 5 500 €/m²



La place des Orphelins, à la Krutenau. (RENÉ MATTES/HEMIS.FR)

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 4 000 à 5 500 €. 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 3 000 à 4 500 €/m² pour des logements spacieux avec balcon, idéals pour la colocation, un peu plus pour les petites surfaces : rue des Balayeurs, un studio de 25 m² au 5^e étage avec ascenseur, en excellent état, vient 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 Weyl, le porte-parole des notaires.

La suite après la publicité

Gare : la gentrification à l'oeuvre

- Appartements anciens : 2 000 3 500 €/m²

C'est l'un des quartiers intra-muros les moins chers : 2 000 à 3 500 €/m². Il séduit les jeunes et les étudiants qui ne peuvent plus 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 sa gentrification (magasins bio, cafés, etc.) et de l'amélioration de sa desserte depuis le centre (ligne F du tramway). Rue de Barr, un 94-m² au 1^{er} étage d'un immeuble de 1900, en excellent état, avec parquet à chevrons, s'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 le Faubourg-National sont prisés (autour de 3 000 €/m²), mais les rues plus à l'ouest le sont moins, à mesure que l'on s'écarte vers les quartiers mitoyens de Koenigshoffen et des Poteries (2 000 €/m²).

« Nous avons fait 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 m² au coeur 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. »

Contades, Orangerie : le luxe lève le pied

- Appartements anciens : 4 000 - 7 000 €/m²

A 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 de 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 €/m² 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 m², 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 €/m², voire plus* », note Sébastien Gazso, le directeur commercial de [l'agence Espaces atypiques](#). Un 5-pièces de 140 m² 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 €/m²
- 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'III, 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 €/m², voire plus. Un 3-pièces de 68 m² des années 2010 en excellent état, avec une terrasse de 20 m², au 3^e étage, s'est vendu 420 000 € (6 200 €/m²) 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 m² et 4 pièces sur 2 niveaux, avec un jardinet de 65 m², à rénover entièrement (chauffage, toiture, isolation...), s'est vendue 350 000 €. Une fois refaite, elle vaudra 5 000 à 6 000 €/m².

« 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 m², avec 4 chambres, à rafraîchir, avec terrasse et piscine, sur 500 m² 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. »

Neudorf, Meinau, Neuhof : des prix plus bas côté sud

- Appartements anciens : 3 000 - 5 000 €/m²
- Appartements neufs : 4 000 - 6 000 €/m²

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 €/m². 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 m² de 2012 en bon état, au 6^e étage, avec 5 m² de terrasse, a été acheté 189 000 € pour être mis en location. Rue de Dambach, près du tram, un 3-pièces de 71 m² des années 1970 à rafraîchir, en rez-de-chaussée, avec parking, s'est vendu 220 000 €. « *La chambre sera louée 500 €, ce qui 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 €/m², elle rattrape les prix de Neudorf : avenue de Colmar, près du tram, un 3-pièces de 57 m² des années 1970, entièrement refait, au 4^e étage, avec 10 m² 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 €/m².

Cronembourg : les vieux quartiers gardent la santé

- Appartements anciens : 1 500 - 3 500 €/m²

Bien desservi par le tramway, à l'ouest de la gare et proche de l'A4, Cronembourg 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 Cronembourg, 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 m² avec 5 chambres, sur une parcelle de 360 m², dans un état irréprochable, s'est vendue 1 150 000 € (5 750 €/m²). 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 €/m² 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 €/m²).

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.

Schiltigheim : le succès toujours au rendez-vous

- Appartements anciens : 2 000 - 4 000 €/m²
- 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 €/m² en moyenne, voire 4 000 €/m² 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 m², dans un ensemble de 1960, au 2^e 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 m² en excellent état, au 1^{er} 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 €/m²
- Maisons anciennes : 300 000 - 900 000 €



Desservie par le tram, Illkirch-Graffenstaden attire les Strasbourgeois en quête d'espace. (DR)

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 €/m², un prix qui se maintient. Les ensembles des années 1960 se vendent entre 2 500 et 3 000 €/m² : un studio de 23 m² à rénover, construit en 1960, au 1^{er} 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.

GRAND EST		APARTEMENTS	
Prix/mètre Carré	Min	Max	Exp. moy
Strasbourg	3150	6300	3,3
- Centre	4300	6400	3,3
- Cathédrale/Pan-de-Bien	3100	5000	3,5
- Neuhof/Neuhof	4300	7000	3,4
- Neuhof	2700	3000	3,4
- Neuhof	4300	7000	3,4
- Neuhof	3000	6000	3,3
Bas-Rhin	2700	3000	3,3
Haut-Rhin	1800	2400	3,3
Moselle	2400	2400	3,3
Alsace-Du-Rhin	2500	3000	3,3
Ingwiller	2100	4400	3,3
Reims	2400	3000	3,3
Saône-et-Loire	2500	3700	3,3
Nancy	2300	3000	3,4
- Centre-ville/Quartier B	2100	3000	3,4
- Louvigny/10e Vallée	2300	4300	3,3
- Grand-Champagne	1800	3100	3,5
- Stanislas/Mourlin	2400	3000	3,4
Champ-de-Meuse	1700	2700	3,4
Metzville	1500	2700	3,3
Metzville	1400	2700	3,3
Tomblaine-la-Basse	1400	2400	3,5
Villers-la-Bonne	1800	2700	3,4
Villars	1700	2700	3,3
Metz	1800	3700	3,3
- Arcienne-ville	2300	4400	3,2
- Grand-Champagne	1200	3000	3,5
- Nancy	2400	4300	3,4
- Stanislas/Quartier	2300	4300	3,3
Cherbourg	1800	1800	3,3
Metzville-la-Basse	1800	3700	3,3
Champ-de-Meuse	1600	1800	3,5
Metzville	1800	3700	3,3

MAISONS		APARTEMENTS	
Prix/mètre Carré	Min	Max	Exp. moy
Strasbourg	1500	6300	3,3
- Centre	1800	6400	3,3
- Cathédrale/Pan-de-Bien	900	900	3,3
- Neuhof/Neuhof	2700	7000	3,4
- Neuhof	900	900	3,4
- Neuhof	2700	7000	3,4
Bas-Rhin	1200	3000	3,3
Haut-Rhin	1400	2400	3,3
Moselle	2100	2400	3,3
Alsace-Du-Rhin	2100	3000	3,3
Ingwiller	2100	5000	3,3
Reims	1700	3700	3,3
Saône-et-Loire	1700	3700	3,3
Nancy	1800	3000	3,4
- Centre-ville/Quartier B	1800	4100	3,2
- Louvigny/10e Vallée	1800	3700	3,2
- Grand-Champagne	1200	3000	3,5
- Stanislas/Mourlin	1400	4300	3,2
Champ-de-Meuse	1600	2400	3,3
Metzville	1700	2400	3,3
Metzville	1600	2400	3,3
Tomblaine-la-Basse	1600	2400	3,5
Villers-la-Bonne	1800	2400	3,4
Villars	1600	2400	3,3
Metz	1800	3700	3,3
- Arcienne-ville	1700	4400	3,2
- Grand-Champagne	1200	3000	3,5
- Nancy	1700	4300	3,4
- Stanislas/Quartier	1600	4300	3,3
Cherbourg	1600	3000	3,3
Metzville-la-Basse	1600	3700	3,3
Champ-de-Meuse	1400	1800	3,5
Metzville	1600	3700	3,3

La cote immobilière 2023 de « l'Obs », élaborée par EfiStat Consultants, est fondée sur les transactions effectivement réalisées et/ou recensées récemment par SeLogger, Meilleurs Agents, RealAdvisor et les notaires. Elle permet de déterminer les prix d'achat et de vente (hors frais de notaire et coûts d'emprunt) et les loyers mensuels moyens (hors charges, meublés compris) des logements vendus ou loués libres en fonction : de la localisation (ville, arrondissement ou quartier significatif) ; de l'état actuel : à rénover (avec travaux de remise aux normes), rénové (complètement réhabilité depuis moins de 10 ans) ou haut de gamme (neuf et récent ou ancien exceptionnel) ; des fourchettes des prix constatés : min (pour minima généralement observés en environnement défavorable) et max (pour maxima généralement observés dans un environnement exceptionnel). Les maisons sont sur un terrain standard. Pour une estimation en ligne, avec plus de critères, d'un loyer dans 1 500 villes et quartiers, consulter la calculatrice exclusive disponible sur nouvelobs.com/immobilier. (DOMINIQUE THIÉBAUT ET MEHDI BENYEZZAR POUR « L'OBS »)