

Esplanade, Robertsau, Contades... Les prix de l'immobilier à Strasbourg par quartier



Le coeur de Strasbourg est toujours très prisé. RENÉ MATTES/HEMIS.FR

Décryptage Les investisseurs lorgnent les petites surfaces du centre, tandis que les familles profitent des tarifs plus doux des quartiers alentour et de la périphérie. Retrouvez notre tableau des prix en fin d'article.

Hypercentre : DPE sous surveillance

- Appartements anciens : 3 300 - 6 700 €/m²

Le coeur de Strasbourg, classé au patrimoine mondial de l'Unesco, avec son iconique Petite-France, reste très prisé. Et le bouche-à-oreille est souvent le plus efficace pour dénicher un beau produit près de la place Kléber. Ce sont en priorité les investisseurs qui sont à la manoeuvre. En quête de petites surfaces à louer, ils sont de plus en plus attentifs au DPE. « Dans ce secteur, un appartement zéro défaut se vend aux alentours de 4 500 à 5 000 €/m², explique Luc Sengel, un notaire local. Mais, s'il faut entreprendre de lourds travaux de rénovation énergétique, sans qu'on ait la possibilité d'isoler le bien par l'extérieur car les façades sont classées, les investisseurs vont tout faire pour que le prix soit plus proche de 2 200 €/m². » Les familles aisées peuvent se reporter sur les quelques immeubles 1900 du secteur, où des T3 de 80 m² s'échangent autour de 450 000 €.

L'immobilier dans le Grand Est

Cet article [immobilier](#) fait partie d'un dossier complet sur la situation en France en cette fin d'année 2024 dans lequel vous trouverez des conseils sur le financement, l'achat et l'investissement ainsi qu'un dossier sur Strasbourg et la région Grand Est : les prix par quartier à Strasbourg, Metz et Nancy, et l'état du marché à Colmar et Mulhouse ainsi que dans la Meuse et les Vosges.

Krutenau, Esplanade : ambiance bourgeois-bohème

- Appartements anciens : 2 800 - 5 900 €/m²

En lisière de l'hypercentre, le « petit village » de la Krutenau attire une clientèle bobo. Le marché de la place de Zurich et les quelques restaurants du monde où l'on s'attable en terrasse l'été charment les jeunes couples. Pour moins de 200 000 €, ils peuvent trouver des T2 d'environ 40 m² avec vue sur les toits, dans l'impasse de l'Ancre. « *Plus loin, dans le quartier de l'Esplanade, les investisseurs se concentrent sur des achats à proximité du campus universitaire* », indique Paul Heitzmann, consultant immobilier de l'agence Foncia Transaction Strasbourg Les Halles. Dans ce secteur en pleine mutation, les achats s'effectuent souvent comptant, sous la barre des 200 000 €. Les travaux de rénovation de la rue de Rome redynamisent la zone, avec la construction du nouveau centre sportif universitaire, qui doit ouvrir ses portes pour la rentrée 2025.

Publicité

Gare : la gentrification en marche

- Appartements anciens : 2 700 - 4 900 €/m²

Le quartier de la gare se transforme rapidement. Au 12, rue d'Obernai, les travaux du futur immeuble de standing de Kaufman & Broad sont lancés, la livraison est prévue pour le quatrième trimestre 2025. Des T3 de 60 m² avec parking et terrasse s'affichent à 381 000 €. « *Nous avons de plus en plus de clients qui cherchent à s'installer là, car les prix sont accessibles, autour de 4 500 €/m² pour un appartement avec de belles prestations* », souligne Cécile Franck-Weyhaubt, directrice associée d'Espaces [atypiques](#) Alsace-Lorraine. Le secteur reste attractif aussi pour l'investissement locatif, avec des prix qui peuvent descendre sous les 3 500 €/m². Ainsi, à deux pas des portes de la Grande-Ile, tout près de la fac de médecine, on peut trouver des grands T2 de 50 m² avec un DPE D à 172 000 €. Ce qui permet d'escompter un rendement de 5,4 % brut et une plus-value à la revente.

Robertsau : tout pour plaire

- Appartements anciens : 2 600 - 5 100 €/m²

Parmi les secteurs visés par les familles à la recherche d'une maison, l'ex-quartier maraîcher de la Robertsau est un choix

privilegié. « *Le ticket d'entrée pour une maison dans ce secteur est de 600 000 €* », indique Frédéric Bernhard, coprésident de la chambre Fnaim du Bas-Rhin. C'est que la zone a tout pour plaire. Située à quelques minutes du parc de Pourtalès, près des institutions européennes et du quartier d'affaires du Wacken, la Robertsau est également bien desservie par le tram. Les familles peuvent aussi opter pour des appartements neufs, comme ceux de l'opération Beau Jardin de Stradim. On y trouve encore des 70-m² avec 13 m² de terrasse pour 437 000 €. Outre des immeubles récents, le quartier regorge de bâtisses à colombages, comme celles de la rue Adler, où l'on vend des appartements à rénover, comme ce T3 de 86 m² en rez-de-chaussée avec jardin privatif de 70 m² pour 285 000 €.

Neudorf, Meinau, Neuhof : le choix des primo-accédants

- Appartements anciens : 2 100 4 600 €/m²

Pour les acquéreurs au budget serré, c'est dans les quartiers de Neudorf, de la Meinau et de Neuhof que tout se passe. « *Neudorf est dans le prolongement du centre-ville. On peut tout faire à pied. Vous avez une piscine, des restaurants, un médecin, un cinéma, un lycée, et la fac est à trois arrêts de tram* », souligne Valérie Boos, directrice de l'agence Century 21 Etoile. Les prix y oscillent entre 3 500 et 4 000 €/m². La Meinau, en pleine gentrification, offre des prix encore abordables, entre 2 500 et 3 000 €/m². Le quartier disposera bientôt d'une piste cyclable en site propre sur l'avenue de Colmar. On y trouve quelques maisons bourgeoises du début des années 1930 à rénover. L'une d'elles, de 125 m² avec un jardin de 350 m², cherche preneur pour 477 000 €. Plus au sud, Neuhof demeure prisée par les primo-accédants qui veulent acheter un bien à moins de 2 000 €/m². Comme ce grand T4 de 106 m² (DPE D) proposé à la vente à 198 000 €, près de la cité-jardin du Stockfeld. Enfin, la reconversion de l'ancien hôpital militaire Lyautey doit s'achever d'ici à 2027. Le secteur comprendra 90 logements, un collège, un tiers lieu, un jardin public ainsi que des voies dédiées aux cyclistes et aux piétons.

Contades, Orangerie : pour une clientèle fortunée

- Appartements anciens : 3 000 6 600 €/m²

Le quartier le plus couru de Strasbourg est aussi le plus cher. « *Nous avons beaucoup de clients qui paient comptant dans le secteur* », constate Christelle Clauss, directrice du réseau Christelle Clauss Immobilier. Pourtant, il faut compter un budget moyen de 700 000 € pour un bel appartement de 130 m² aux Contades. Ce type de bien est réservé à une clientèle de hauts fonctionnaires ou de cadres supérieurs. « *Les prix dépassent parfois le million d'euros pour les propriétés qui ont du cachet avec une belle orientation* », ajoute la professionnelle. Un appartement en dernier étage avec vue sur les bords de l'Ill, de 227 m² avec plusieurs espaces extérieurs et un parking, va ainsi se vendre 1 490 000 €. L'Orangerie est tout aussi prisée, avec un prix qui avoisine les 4 700 €/m². Là, ce sont les maisons que vont chercher les acheteurs. Des biens qui dépassent systématiquement le million d'euros pour des superficies de plus de 200 m² avec 500 m² de jardin.

« Malgré la baisse des taux et des prix, j'ai dû m'éloigner de la métropole »

Edith, enseignante : « Je viens d'acheter une maison de 100 m² avec 500 m² de jardin à Kilstett, à quatre kilomètres de La Wantzenau, pour 320 000 €. C'est en dehors de la métropole. Il y a 3 chambres, et le chauffage est au fioul. Je compte changer de système quand la cuve sera vide. Entre le début de ma recherche, il y a un an, et la signature de l'acte de vente définitif, en juin dernier, les taux de crédit ont beaucoup baissé, passant de plus de 4 % à 3,5 %. J'ai tout de même choisi de

m'éloigner, car, malgré la baisse des prix, un bien similaire dans la métropole m'aurait coûté au moins 80 000 € de plus. »

Schiltigheim : la métamorphose urbaine

- Appartements anciens : 2 000 3 900 €/m²

C'est une étape de plus dans l'amélioration de la desserte de Schiltigheim : l'arrivée prochaine de l'extension du tramway nord jusqu'à Bischheim, prévue pour 2027, va conduire à la piétonnisation de la route de Bischwiller. « *C'est une bonne nouvelle pour ceux qui se déplacent à vélo, mais pas nécessairement pour les personnes âgées qui ne recourent qu'à la voiture* », remarque le notaire Luc Sengel. Schiltigheim s'affiche de plus en plus comme marché de report pour les investisseurs, notamment ceux qui pratiquent la location saisonnière. Les règles y sont moins strictes qu'à Strasbourg, et le développement des transports en commun rend l'accès au centre-ville plus simple. Schilick, comme on l'appelle, poursuit sa mue, avec de nombreuses opérations immobilières sur d'anciennes friches industrielles, comme le programme Istra, de Bouygues Immobilier, où des T3 livrés cette année s'affichent à 4 300 €/m² grâce à la TVA à 5,5 %.

Illkirch-Graffenstaden : prix doux et richesse culturelle

- Appartements anciens : 2 000 4 000 €/m²



Illkirch attire notamment les primo-accédants. DR

Marché de report naturel de Strasbourg, Illkirch-Graffenstaden attire les primo-accédants grâce à ses prix doux. « *Ils oscillent entre 2 500 et 3 000 €/m², alors qu'à Strasbourg vous serez entre 4 000 et 4 500 €/m²* », constate Margot Villen, directrice de l'agence Nestenn Lingolsheim. La commune se démarque des autres villes de la banlieue strasbourgeoise par ses infrastructures culturelles, qu'il s'agisse de L'Illiade et sa programmation tournée vers les concerts, les spectacles ou les conférences, ou de la Vill'A, espace totalement dédié à l'enseignement artistique pour petits et grands. On peut trouver une maison à colombages du XVIII^e siècle, de 116 m² à rafraîchir avec 500 m² de jardin et 2 garages, proche du tram, pour 445 200 €. Les investisseurs sont eux aussi présents, séduits par la présence des transports en commun et les règles plus souples de la location saisonnière.

Montagne-Verte : des maisons bon marché

- Appartements anciens : 1 700 - 3 200 €/m²

Montagne-Verte est l'un des quartiers les plus abordables de Strasbourg : « *Les prix ont reculé de 20 % sur un an, ce qui attire une clientèle de familles, de primo-accédants et d'investisseurs* », indique Léonard Heckel, directeur de l'agence Christelle Clauss de Lingolsheim. Dans le secteur mixte où se côtoient logements sociaux et lotissements résidentiels, les prix tournent autour de 2 000 €/m². Ce quartier situé non loin de la gare de Strasbourg est l'un des rares endroits où l'on peut encore espérer trouver une maison à bas prix. En cherchant bien, on peut y dénicher une spacieuse demeure des années 1930, de 270 m² avec 785 m² de jardin, pour 595 000 €, ou encore une villa mitoyenne, proche de la station de tram Elmerforst, de 174 m² avec 208 m² de jardin, classée B au DPE, pour 299 900 €.

« En périphérie, les prix du neuf ont chuté »

Luc Sengel, notaire à La Petite-Pierre : « Le volume des ventes reste faible, surtout dans l'immobilier neuf en périphérie. A Bischheim, par exemple, les prix du neuf ont chuté de 15 % en un an, alors que dans Strasbourg intra-muros ils se stabilisent (+0,5 %). Sur le marché de l'ancien, les investisseurs guettent les petites surfaces sous la barre des 200 000 € dans l'hypercentre. Quant à ceux qui envisagent de mettre leur bien en location meublée touristique, ils quittent désormais le centre de Strasbourg pour des communes limitrophes comme Schiltigheim, où la réglementation sur la location saisonnière est plus souple. »

GRAND EST		APPARTEMENTS		
Prix et location en €/m²	Min	Max	Coût/m²	Coût/m²
Strasbourg	1100	4700	15,9	
Lindisheim	4000	4000	14,0	
Lindisheim - Parc de Siles	2000	4000	14,2	
Leitzheim (Haut-Rhin)	3000	4000	15,9	
Koenigsbourg	1000	2000	14,0	
Feldheim (Haut-Rhin)	4000	5000	14,2	
Molsheim	2000	3000	14,1	
Bischheim	2400	2500	13,9	
Roggenau	1500	2000	12,4	
Bischheim	2000	2400	12,1	
Molsheim - Grotte de la Vierge	2500	2600	14,5	
Lingolsheim	2000	4000	12,9	
Molsheim	1800	2000	12,4	
Schiltigheim	2400	2700	14,0	
Nancy	1000	2000	12,2	
Lorraine (Moselle)	1000	1000	14,4	
Lorraine (Moselle)	1100	1400	12,1	
Lorraine (Moselle)	1700	2000	14,1	
Lorraine (Moselle)	1800	2000	14,6	
Lorraine (Moselle)	1000	2000	12,1	
Lorraine (Moselle)	1400	2100	14,9	
Lorraine (Moselle)	1500	1500	14,6	
Lorraine (Moselle)	1200	2100	12,9	
Lorraine (Moselle)	1100	1500	12,2	
Lorraine (Moselle)	1400	2000	12,4	
Lorraine (Moselle)	1800	2000	14,2	
Lorraine (Moselle)	1400	2000	14,1	
Lorraine (Moselle)	1900	2000	14,6	
Lorraine (Moselle)	1500	1500	14,1	
Lorraine (Moselle)	1700	1800	14,6	
Lorraine (Moselle)	900	1000	14,1	
Lorraine (Moselle)	1900	1900	11,3	
Maisons	1000	2000	12,2	
Lorraine (Moselle)	1000	1000	14,4	
Lorraine (Moselle)	1100	1400	12,1	
Lorraine (Moselle)	1700	2000	14,1	
Lorraine (Moselle)	1800	2000	14,6	
Lorraine (Moselle)	1000	2000	12,1	
Lorraine (Moselle)	1400	2100	14,9	
Lorraine (Moselle)	1500	1500	14,6	
Lorraine (Moselle)	1200	2100	12,9	
Lorraine (Moselle)	1100	1500	12,2	
Lorraine (Moselle)	1400	2000	12,4	
Lorraine (Moselle)	1800	2000	14,2	
Lorraine (Moselle)	1400	2000	14,1	
Lorraine (Moselle)	1900	2000	14,6	
Lorraine (Moselle)	1500	1500	14,1	
Lorraine (Moselle)	1700	1800	14,6	
Lorraine (Moselle)	900	1000	14,1	
Lorraine (Moselle)	1900	1900	11,3	

La cote immobilière 2024 du « Nouvel Obs », élaborée par Efistat Consultants, est fondée sur les transactions réalisées et/ou recensées récemment par SeLoger, Meilleurs Agents, RealAdvisor, le guide Callon 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). DOMINIQUE THIÉBAUT ET MEHDI BENYEZZAR POUR « LE NOUVEL OBS »