



STRASBOURG

La cote par quartiers

HYPERCENTRE, PETITE-FRANCE

Ici, les prix flambent. Comptez 5 300 €/m², voire plus, tel ce 2-pièces de 41 m², sans balcon ni parking, vendu 262 000 € dans la Grand-Rue. Le gros des ventes se fait entre particuliers. « *Souvent des petites surfaces mansardées dans de vieux immeubles à colombages, difficiles à isoler mais convenant aux étudiants* », indique Cécile Franck-Weyhaubt, d'Espaces atypiques.

CONTADES, TRIBUNAL, ORANGERIE

Le Carré-d'Or (consulats, institutions européennes, Neustadt) reste l'un des quartiers les plus courus. L'Orangerie et les Contades monnaient leurs beaux immeubles haussmanniens entre 4 700 et 4 950 €/m². Dans la Krutenau, les premières maisons partent autour de 6 000 €/m² et les appartements, à 4 600 €/m². Pour trouver moins cher, cap vers Forêt-Noire et Poincaré, à 4 300 €/m² en habitats individuel et collectif.

GARE

Après de grands travaux de rénovation, ce secteur est devenu un marché de report pour les familles de primo-accédants. Comptez 3 730 €/m², voire moins, au-delà de la rue du Maire-Kuss. Boulevard de Lyon, un 3-pièces de 70 m² s'est vendu 270 000 €. Au premier étage (sur trois) d'un immeuble de la rue des Foulons, un studio de 16,50 m²

s'est adjugé 86 000 €.

ESPLANADE

Proche des campus et du centre, ce quartier mitoyen de Forêt-Noire offre de vastes appartements confortables. Une architecture des années 1960 et 1980 explique une cote moyenne à 3 280 €/m². Rue de Rome, près du tram, un studio de 19 m², au 12^e étage, s'est négocié 99 000 €. Avenue du Général-de-Gaulle, un 4-pièces avec stationnement a coûté 330 000 €.



CHARLES URBAN/REA POUR « LE POINT » (X2)

Étudiant. Dans le quartier de l'Esplanade, proche du centre et des campus, comptez un prix moyen de 3 280 €/m².

Résidentiel. Neudorf, où les appartements peuvent atteindre 3 870 €/m².

Ce qui s'est vendu

Cronenbourg

- Rue de Dossenheim, 2^e ét., 63 m², rénové, 220 000 €.
- Route d'Oberhausbergen, maison de ville (2006), 140 m², terrasse de 20 m², garage, 415 000 €.

Neudorf

- Rue Baldner, 2^e ét., imm. 1900, 43 m², balcon, cave, vendu loué, 158 000 €.
- Rue d'Erstein, 1^{er} ét., imm. 1990, 69 m², terrasse, cave, garage, 273 000 €.
- Route de Lutterbach, 73 m², balcon, garage, 240 000 €.
- Rue de Zellenberg, 5^e ét., imm. 1970, 80 m², terrasse, balcon, cave, garage, 270 000 €.
- Rue Saint-Erhard, 96 m², balcon, parking, 440 000 €.

Meinau

- Maison, 172 m², 890 000 €.
- Rue de Châtenois, maison 1930, 265 m² sur deux étages, 6 pièces, terrasse, cave, garage, combles aménageables, 5 ares de terrain, 700 000 €.

Illkirch-

Graffenstaden

- Rue du Jeu-des-Enfants, 2^e ét., 95 m², balcon, garage, cave, 265 000 €.
- Rue Georges-Laufenburger, 2^e ét., 107 m², terrasse, garage, 380 000 €.



CRONENBOURG

Deux quartiers divisent ce secteur aux nombreuses maisons : Saint-Florent, plutôt coté, et Saint-Antoine, encore réputé comme quartier sensible. Comptez entre 4 000 et 4 500 €/m². Les petits immeubles de ce « village » séduisent de jeunes couples avec enfants, déjà propriétaires ou primo-accédants. Il y a davantage de commerces qu'à Saint-Antoine, plus excentré et résidentiel, où les maisons coûtent 4 000 €/m² et les appartements, environ 2 350 €/m². Rue du Kronthal, un 2-pièces de 40 m², au très mauvais diagnostic de performance énergétique (DPE), classé G, s'est vendu 89 000 €. Rue



Attrait. Le « village » urbain de Saint-Florent.

de Dossenheim, une maison à rafraîchir de 170 m², avec parking, sur un terrain de 4,78 ares, a coûté 640 000 €. Place Saint-Antoine, un 5-pièces de 107 m² avec balcons et stationnement s'est vendu 195 000 €, et un duplex de 120 m² avec terrasse et garage s'est adjugé 314 000 €.

ROBERTSAU

Dans ce secteur très demandé, surtout près du tram, comptez 3 900 €/m². « Ce quartier assez bobo a atteint son seuil de prix déjà élevés, surtout pour les habitations bourgeoises », expose M^{re} Gabriel Weyl. Rue de l'Angle et rue Ripelin, deux maisons d'environ 135 m², avec jardin et double stationnement, ont chiffré 800 000 €.

NEUDORF

Dopé par l'arrivée du tram et les travaux de réhabilitation, le centre de cette zone attire une population plus jeune. Les appartements partent à 3 870 €/m² (un peu moins cher dans l'est) et les maisons, autour de 3 625 €/m², en particulier aux abords commerçants de la place de l'Étoile et de la médiathèque. Vers le sud, les prix retombent à 3 360 €/m². En étage élevé d'un immeuble de l'avenue Jean-Jaurès, un

3-pièces de 65 m², avec cave, a coûté 210 000 €. Rue Baldner, un 2-pièces loué de 61 m², avec terrasse et cave, s'est vendu 189 000 €.

MEINAU

Dans ce quartier verdoyant, les maisons des années 1970, aux abords du stade, oscillent de 3 000 à 4 000 €/m². Rue Staedel, près du tram, un 3-pièces de 49 m² s'est vendu 165 000 €. Rue de Pertois, une maison de 1950, totalisant 210 m², avec terrasse, garage, sous-sol et combles aménagés, et 4,85 ares de terrain, a atteint 840 000 €.

ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN

La plaine des Bouchers, qui jouxte Koenigshoffen, offre une prime par rapport aux autres secteurs de la troisième commune de la métropole : 3 300 €/m², contre 3 060 €/m² pour la ville. Elle est occupée essentiellement par des pavillons et quelques immeubles. Elle agit comme un point central pour la deuxième couronne. Route de Lyon, un 3-pièces de 74 m², avec terrasse, parking, garage et sous-sol, a coûté 223 000 €. Un autre, de 85 m², au 7^e étage d'un immeuble de la rue de Franche-Comté, s'est adjugé 223 000 € ■

CHARLES URBAN/REA POUR « LE POINT » (X2)