

## À Strasbourg, le marché immobilier se grippe

L'ancien révisé ses prix à la baisse, malgré d'importants écarts selon les quartiers, et le neuf dévisse. Le marché locatif ne se porte guère mieux.



Dans le centre historique, le quartier de la Petite France conserve des prix élevés. Comptez jusqu'à 5 300 €/m<sup>2</sup>. © Charles URBAN/REA

À rebours d'autres métropoles, les prix de l'immobilier strasbourgeois dans l'ancien n'ont pas baissé. Début octobre, les appartements gagnaient même encore + 3,2 % en un an, pour s'établir à 3 470 €/m<sup>2</sup>, en moyenne, selon la Chambre des notaires. Ils enregistraient toutefois d'importants écarts selon les quartiers : 2 050 €/m<sup>2</sup> à HautePierre, jusqu'à un plus haut médian de 5 330 €/m<sup>2</sup> près de la mairie. « Si les prix ont continué de grimper, notamment dans les quartiers périphériques, le volume des ventes s'est effondré de 25 % au premier semestre », note Me Gabriel Weyl, président des notaires strasbourgeois. « Notre chiffre d'affaires a reculé de 18 % sur l'année en cours », confirme Valérie Boos, à l'agence Century 21 de l'Étoile.

Si la cote des appartements résiste, les maisons, produits phares des précédentes années, perdent leur attrait. « Leurs stocks ont triplé en un an », s'étonne Pierre Bury, patron de l'agence Laforêt d'Illkirch-Graffenstaden. L'habitat individuel coûte en moyenne 3 637 €/m<sup>2</sup>, en retrait annuel de 3,5 %, selon Meilleurs Agents. « Un prix encore trop élevé par rapport aux revenus des acheteurs », regrette Damien Oswald, directeur de l'agence Era Mathis. « Si un bien est mal évalué dès sa mise en vente, les baisses de prix ultérieures ne le rendront pas plus intéressant », insiste Pierre Bury auprès de ses clients. « Les valeurs ne sont plus celles d'il y a un an et demi. Plus aucune transaction n'aboutit si le vendeur n'a pas accepté d'intégrer cette nouvelle donne. Nous devons faire preuve de pédagogie pour que nos clients réajustent leur prix à un niveau cohérent », renchérit Benoît Bottemer, directeur de l'agence Century 21 de Weibel.

25 %

C'est la baisse du volume des ventes enregistrée au premier semestre, selon la Chambre des notaires du Bas-Rhin.

**Plus cohérent.** Résultat : des délais de vente qui s'étirent jusqu'à trois mois (contre moins de trois semaines il y a un an), et d'après négociations, concernant surtout les passoires thermiques. Côté neuf, la chute est plus franche : moins 50 % de production annuelle, tombée à 1 500 logements pour l'Eurométropole. Côté réservations, ce n'est guère mieux : « 40 % de baisse », selon Olivier Kinder, président de la FPI Grand Est, qui prévoit « un déclin accru fin 2023 ». De quoi renforcer la tension du marché locatif, en particulier pour les étudiants. Surcoût des matériaux, nouvelles normes, pénurie foncière... expliquent des prix toujours élevés : au moins 4 600 €/m<sup>2</sup>, selon la FPI, voire 7 500 € à l'Hôtel des Postes, un programme situé au cœur de Neustadt.

Ailleurs en ville, d'autres promoteurs pratiquent une ristourne : frais de notaire, cuisine équipée, etc. « *Aucun rabais de plus de 10 % n'est possible dans les projets en fin de commercialisation* », prévient Olivier Kinder, qui, pour soulager les promoteurs, milite pour la cession en bloc d'immeubles à des investisseurs et des bailleurs sociaux. Une idée que ne rejette pas Suzanne Brolly, vice-présidente de l'Eurométropole. Dans l'ancien, les baisses de prix pourraient bien se concrétiser ces prochains mois, selon les professionnels strasbourgeois, qui évoquent des hausses précédentes moins fortes et moins rapides que dans d'autres métropoles. « *Le marché redevient cohérent* », veut croire Olivier Bierry, de l'agence Orpi d'Illkirch. « *La valeur des biens des quartiers centraux ne bougera pas beaucoup. Elle pourrait reculer davantage en périphérie* », prédit Me Weyl §

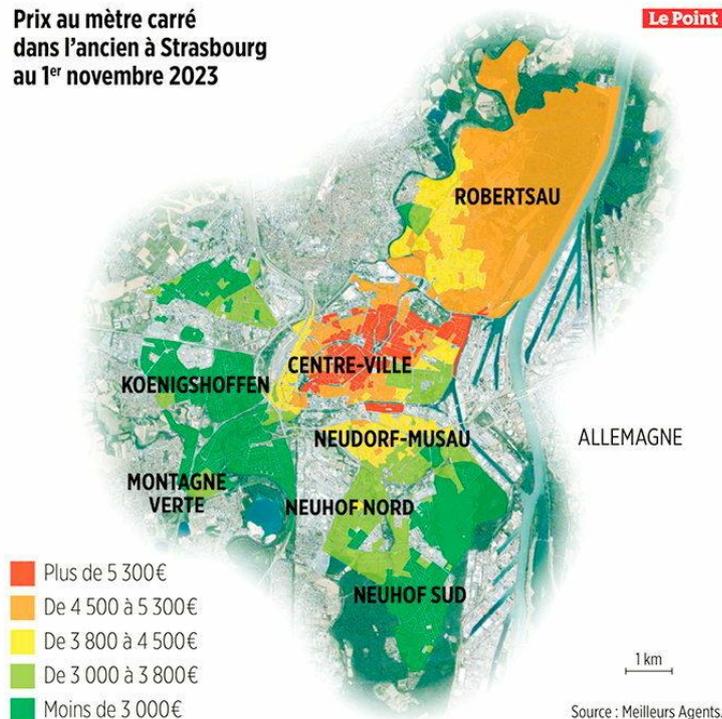


**Valérie Boos,**

agence Century 21 Étoile : « Notre chiffre d'affaires a reculé de 18 % sur l'année en cours. » © Photographie : © Styl'list images / Etienne List

## La cote par quartiers

Prix au mètre carré  
dans l'ancien à Strasbourg  
au 1<sup>er</sup> novembre 2023



## HYPERCENTRE, PETITE-FRANCE

Ici, les prix flambent. Comptez 5 300 €/m<sup>2</sup>, voire plus, tel ce 2-pièces de 41 m<sup>2</sup>, 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.



**Préservée.**

Autrefois le quartier des tanneries et des meuneries de la ville, la Petite France, ses colombages et ses canaux sur l'III. © Charles URBAN/REA

### **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 €/m<sup>2</sup>. Dans la Krutenau, les premières maisons partent autour de 6 000 €/m<sup>2</sup> et les appartements, à 4 600 €/m<sup>2</sup>. Pour trouver moins cher, cap vers Forêt-Noire et Poincaré, à 4 300 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>, voire moins, au-delà de la rue du Maire-Kuss. Boulevard de Lyon, un 3-pièces de 70 m<sup>2</sup> s'est vendu 270 000 €. Au premier étage (sur trois) d'un immeuble de la rue des Foulons, un studio de 16,50 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>. Rue de Rome, près du tram, un studio de 19 m<sup>2</sup>, au 12<sup>e</sup> étage, s'est négocié 99 000 €. Avenue du Général-de-Gaulle, un 4-pièces avec stationnement a coûté 330 000 €.

**Étudiant.**

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

.© Charles URBAN/REA

**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 €/m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup> et les appartements, environ 2 350 €/m<sup>2</sup>. Rue du Kronthal, un 2-pièces de 40 m<sup>2</sup>, au très mauvais diagnostic de performance énergétique (DPE), classé G, s'est vendu 89 000 €. Rue de Dossenheim, une maison à rafraîchir de 170 m<sup>2</sup>, avec parking, sur un terrain de 4,78 ares, a coûté 640 000 €. Place Saint-Antoine, un 5-pièces de 107 m<sup>2</sup> avec balcons et stationnement s'est vendu 195 000 €, et un duplex de 120 m<sup>2</sup> avec terrasse et garage s'est adjugé 314 000 €.

**Attrait.**

Le « village » urbain de Saint-Florent. © Charles URBAN/REA

**ROBERTSAU**

Dans ce secteur très demandé, surtout près du tram, comptez 3 900 €/m<sup>2</sup>. « *Ce quartier assez bobo a atteint son seuil de prix déjà élevés, surtout pour les habitations bourgeoises* », expose M e Gabriel Weyl. Rue de l'Angle et rue Ripelin, deux maisons d'environ 135 m<sup>2</sup>, 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 €/m<sup>2</sup> (un peu moins cher dans l'est) et les maisons, autour de 3 625 €/m<sup>2</sup>, en particulier aux abords commerçants de la place de l'Étoile et de la médiathèque. Vers le sud, les prix retombent à 3 360 €/m<sup>2</sup>. En étage élevé d'un immeuble de l'avenue Jean-Jaurès, un 3-pièces de 65 m<sup>2</sup>, avec cave, a coûté 210 000 €. Rue Baldner, un 2-pièces loué de 61 m<sup>2</sup>, avec terrasse et cave, s'est vendu 189 000 €.

**Résidentiel.**

Neudorf, où les appartements peuvent atteindre 3 870 €/m

.© Charles URBAN/REA

**MEINAU**

Dans ce quartier verdoyant, les maisons des années 1970, aux abords du stade, oscillent de 3 000 à 4 000 €/m<sup>2</sup>. Rue Staedel, près du tram, un 3-pièces de 49 m<sup>2</sup> s'est vendu 165 000 €. Rue de Pertois, une maison de 1950, totalisant 210 m<sup>2</sup>, 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 €/m<sup>2</sup>, contre 3 060 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, avec terrasse, parking, garage et sous-sol, a coûté 223 000 €. Un autre, de 85 m<sup>2</sup>, au 7<sup>e</sup> étage d'un immeuble de la rue de Franche-Comté, s'est adjugé 223 000 € §

**Ce qui s'est vendu**

**Cronembourg**

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

**Neudorf**

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

**Meinau**

- Maison, 172 m<sup>2</sup> , 890 000 €.
- Rue de Châtenois, maison 1930, 265 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> , balcon, garage, cave, 265 000 €.
- Rue Georges-Laufenburger, 2 e ét., 107 m<sup>2</sup> , terrasse, garage, 380 000 €.

**Quoi de neuf ?**

**Métamorphoses.** Tour d'horizon des mutations urbaines.



### Hauteur.

Au Wacken, dans le cadre de l'extension de la métropole vers Kehl, le projet Archipel 2 accueillera l'îlot Aart : deux immeubles de 17 étages et 112 logements, du studio au 5-pièces, avec terrasses et jardins suspendus. Livraison attendue fin 2026.

Net coup d'arrêt ! « *Aucun nouveau projet d'envergure strasbourgeois depuis trois ans. Les grues concernent les chantiers dont les permis de construire ont été délivrés par la précédente mandature, déplore Olivier Kinder, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) Grand Est et directeur général de Boulle Promotion. Déjà réticents à délivrer des autorisations de bâtir, les élus de tous bords en refusent même pour des motifs illégaux. Si le tribunal administratif de Strasbourg statue en notre faveur dans 80 % des cas de recours de contestation, le retard pris dans le démarrage des travaux atteint au moins un an, renforçant ainsi la pénurie de logements.* »

**Suzanne Brolly,**

vice-présidente de l'Eurométropole et adjointe au maire de Strasbourg : « On construit différemment pour éviter d'artificialiser les sols tout en permettant une augmentation de la hauteur des bâtiments. » © Jérôme Dorkel / Strasbourg Eurometropole

Directrice commerciale territoriale d'Icade, Anne Gambier tempère le propos : « *Il y a encore quelques constructions, mais avec la volonté de limiter la surdensification de certaines zones.* » La filiale de la CDC, comme d'autres promoteurs, se tourne davantage vers la deuxième couronne et au-delà pour faire de nouveaux logements. « *On construit différemment pour éviter au maximum d'artificialiser les sols, notamment, tout en permettant une augmentation de la hauteur des bâtiments pour réduire leur emprise sur terre,* rétorque Suzanne Brolly, vice-présidente de l'Eurométropole et adjointe au maire de Strasbourg. *Ici, pas de décrochage plus important qu'ailleurs dans la chute des permis de construire. J'y vois plutôt une difficulté des promoteurs à vendre chèrement des programmes dont le foncier a été acheté au prix fort. Nous constituons des réserves foncières, notamment en préemptant des terrains pour éviter qu'ils n'alimentent la spéculation foncière.* »

Hormis le programme l'Hôtel des Postes (Bouygues Immobilier) et un projet concernant une ancienne papeterie située dans la Robertsau, deux opérations d'extension de la métropole vers Kehl, qui ont été redéfinies après une longue concertation, sont menées : la ZAC des Deux-Rives et Archipel 2 dans le quartier du Wacken.

## 40 %

C'est la part de logements sociaux prévue dans le projet des Deux-Rives : 74 hectares, du Neudorf aux rives du Rhin.

**Projets phares.** Lancées en 2014, les Deux-Rives, cet immense chantier de reconquête de 74 hectares de friches réparties sur quatre quartiers (Citadelle, Starlette, Coop et Port-du-Rhin), redémarreront après que les porteurs des projets sur les berges occidentales du Rhin auront été sélectionnés. La densité de logements est ramenée de 4 300 à 3 300 unités, le parc social rehaussé de 32 à 40 % du total. La plupart des bâtiments gagneront des étages pour faire de la place à la nature, en particulier « *un grand parc sur la ceinture de fortifications pour répondre aux enjeux climatiques* », explique Suzanne Brolly. Parmi ces constructions, à Citadelle, Quai-Ouest (Stradim) propose des appartements (du studio au 4-pièces) livrables à l'hiver 2024.

Dans le même quartier, après Archipel 1 dédié aux affaires, place à Archipel 2. Dans les 10 hectares dévolus, un parc linéaire de 4 hectares qui amputera la surface du dernier secteur à bâtir, réduite à 78 000 mètres carrés. Plus de 600 appartements fleuriront ici, dont la moitié sera constituée de logements sociaux. Sur l'îlot Aart, deux immeubles de 17 étages hébergeront, à l'hiver 2026, 112 logements (du studio au 5-pièces), dont un 2-pièces de 43 mètres carrés avec terrasse à 265 000 euros.

Illkirch-Graffenstaden cogite sur un projet de rénovation et de verdissement de son centre. D'ici là, quelques programmes se concrétiseront au second semestre 2024. Ill'ÉO (Bouygues Immobilier) propose des 2-pièces de 41 mètres carrés avec une TVA réduite à 188 000 euros et des 3-pièces de 66,50 mètres carrés à 271 500 euros §