



Strasbourg

Une activité en dents de scie

Le marché strasbourgeois a repris des couleurs : les prix des appartements ont augmenté de 0,7 % en trois mois, pour atteindre en moyenne 3777 €/m², d'après SeLoger - Meilleurs Agents. La crise semble terminée, mais il est difficile de parler d'euphorie, tant l'activité progresse en dents de scie. Démonstration avec les maisons. Même si elles ne constituent que 6,1 % du parc immobilier, selon l'Insee, leurs prix sont volatils : + 4,4 % en un an, mais - 1,8 % sur les trois derniers mois, à 3530 €/m² en moyenne. « Nous n'avons pas retrouvé le niveau de ventes d'il y a trois ans, mais, au moins, on a de vrais clients », se rassure Tatiana Ferrandez, conseillère de l'agence Boule Immobilier.

A vrai dire, la correction des prix est loin d'être terminée. « Ils ont beaucoup augmenté au lendemain de l'épisode Covid, rappelle un conseiller du réseau IAD. Or, les vendeurs qui ont payé des biens au prix fort n'entendent pas toujours que les courbes se sont inversées. » Mais cette ténacité peut payer. A Lingolsheim, un F2 de 56 m² vient de se vendre 169 000 €. Situé au 4^e étage, cet appartement des années 1970 a été partiellement rénové, mais, faute de travaux extérieurs, son étiquette énergétique E ne plaide pas en sa faveur. Pourtant, il a été vendu près de 7 000 € au-dessus de sa vraie valeur. Pourquoi ? La juste appréciation des biens se complexifie en fonction des mutations du territoire strasbourgeois.

Si la piétonnisation et les aménagements cyclables sont attractifs, les difficultés ponctuelles à se déplacer ont un effet repoussoir. Et, malgré des projets de renouvellement urbain, des quartiers peinent à se débarrasser de leur réputation, à l'instar de Haute-pierre, des Poteries ou de la Gare. Ce dernier secteur, en pleine refonte, conserve de nombreux biens dégradés. La mise en place en 2026 d'un permis de louer pourrait changer la donne. Décidée à éradiquer l'habitat indigne, la municipalité imposera un contrôle a priori des logements. Objectif ? Eviter la

location de studios exiguës, sombres, impossibles à chauffer... Dans ce contexte, ce sont des opportunités sur la vente de biens à rénover qui s'annoncent. De quoi concurrencer le centre-ville, Neudorf, les Deux-Rives ou Vauban, toujours en pleine expansion ?

En attendant, les logements les plus recherchés restent les studios et les 2-pièces, confirmant Strasbourg dans son statut de ville jeune. Pour les 5-pièces, comme ils sont rares, les familles regardent davantage en périphérie, où les prix reculent encore. A Illkirch-Graffenstaden, ils ont perdu 7 % en deux ans et 3,1 % sur ces trois derniers mois, d'après Meilleurs Agents. Au nord, à Schiltigheim, « on peut facilement avoir une pièce de plus qu'à Strasbourg pour un prix identique, tout en profitant de l'arrivée prochaine du tramway », souligne un conseiller immobilier. De nombreux retraités ou primo-accédants trouvent, eux, leur bonheur plus loin, à Rosheim ou à Obernai, où des appartements neufs sont proposés à 4 200 €/m².

NEUDORF UN SECTEUR DYNAMIQUE

A Neudorf, qui a connu une urbanisation accélérée depuis près de quinze années, en particulier sur l'axe de l'avenue du Rhin, les terrains se font plus rares. L'activité immobilière n'en reste pas moins forte dans l'ancien comme dans le locatif. Proche de l'Allemagne, du centre commercial Rive-toile et de l'un des plus grands cinémas de France, le quartier attire les étudiants qui se déplacent en tramway ou à vélo. Conseiller indépendant du réseau Safti, Mathias Kempf a vendu récemment un 2-pièces de 28 m² en duplex, proche de la place du Schluthfeld, pour 110 000 €. « Il est parti après deux visites, et j'avais une trentaine de demandes en attente, confie l'agent. Construit en 1985, il est classé E. Avec une étiquette C ou D, il serait parti à 120 000 ou 125 000 €. » Marion Friedrich, gérante de Perform Immobilier, confirme que « le ►

Si la situation s'améliore, les prix n'en finissent plus de s'ajuster dans la capitale alsacienne, à la hausse comme à la baisse, au gré, notamment, de l'évolution des quartiers

Par Olivier Descamps



↑ Dans le quartier animé de la Krutneue, qui plaît aux étudiants, les loyers sont un peu plus élevés que dans le reste de la ville.

► secteur est plus dynamique que le centre-ville. Si un bien est au bon prix, il part en dix jours ». Mais attention ! Dans ce quartier, les prix vont du simple au double pour deux biens distants de quelques centaines de mètres à peine. Ils sont plus faibles au sud, à proximité des secteurs Meinau et Neuhof, et plus élevés autour de la place du Marché.

KRUTENAU DES ALLURES DE PETIT VILLAGE

Accolée à la Grande Ile, la Krutenau est un secteur vivant, charmant et attractif pour ceux qui aiment la ville, son animation, la vie en terrasse... Il l'est beaucoup moins pour ceux qui cherchent le calme dans ses ruelles et ses bâtiments à colombages. L'agence Bintz le décrit comme « un quartier aux allures de petit village ». Situé entre le campus de l'Esplanade et le centre historique, il attire les étudiants. Résultat, il n'est pas étonnant d'y trouver des loyers un peu plus élevés que dans le reste de la ville : 16 €/m² par mois, contre 15,10 €/m² ailleurs, selon Meilleurs Agents. Ici, la vacance des biens est rare. Un immeuble de 340 m² classé D, comptant un local commercial et 4 appartements, y est proposé pour 1 million d'euros, hors honoraires, soit près de 3 000 €/m². Un bon prix ! Selon les notaires, le mètre carré oscille entre 3 700 et 5 000 € sur les douze derniers mois.

ROBERTSAU TRÈS CHÈRE VERDURE

Ce quartier, recherché par les cadres supérieurs et les jeunes couples avec enfants qui veulent être proches de la ville, tire avantage de ses parcs, comme celui de l'Orangerie, et de ses grandes surfaces, qu'il s'agisse d'appartements ou de maisons.

“Les travailleurs strasbourgeois cherchent un meilleur cadre de vie”

CORALIE MORILHAT, GÉRANTE DE ROSE IMMOBILIER



« Dans le Bas-Rhin, la crise n'est pas terminée. En dehors de l'Eurométropole, les prix continuent à diminuer, car les propriétaires ont compris que la situation n'était plus la même qu'il y a cinq ans. Pour autant, les ventes reprennent. Les travailleurs strasbourgeois sont nombreux à chercher un meilleur cadre de vie. Ils s'intéressent à des communes comme Obernai ou Erstein, qu'ils considéraient trop éloignées il y a peu. Ils redécouvrent Saverne, que l'on a longtemps qualifiée de vieillissante... L'Eurométropole est saturée, et même en périphérie. Par exemple, à Geispolsheim, on ne trouve plus une maison de 100 m² à moins de 450 000 €. Dans le reste du département, on est en deçà de 400 000 € avec un terrain plus grand. Enfin, les effets des lendemains du Covid sont toujours là. Loin des idées reçues, nombreux sont les anciens citadins qui savourent aujourd'hui le calme de leur nouvelle vie : un jardin, quelques poules... Une tranquillité qu'ils n'échangeraient pour rien au monde. »

« Historiquement, la Robertsau était un quartier maraîcher. Elle est encore très verte », indique Franck Wechinger, négociateur immobilier chez ASI (Agence Strasbourg Immobilière). Les nombreux petits commerces et la proximité des institutions européennes en font l'un des secteurs les plus chers. Comptez en moyenne 3 800 €/m² pour un appartement et 4 700 €/m² pour une maison, voire un budget de 1 million d'euros pour les biens rares. Cet été, une maison mitoyenne de 135 m², datant des années 1930, s'est vendue 450 000 €. Côté pile, son charme, avec escalier en bois, tomettes à l'entrée, parquet. Côté face, sa performance énergétique E, abaissée à F après audit.

Les acquéreurs y envisagent de 100 000 à 150 000 euros de travaux, soit un budget final de près de 4 450 €/m².

CENTRE HISTORIQUE DE BEAUX MEUBLÉS À SAISIR

Le Carré d'Or ou la Petite-France comportent beaucoup de logements de surface modeste. Si les prix ont diminué depuis trois ans, ils restent néanmoins élevés : entre 3 800 et 5 000 €/m² selon les notaires. Mais il y a du changement : des logements déjà meublés et en bon état arrivent sur le marché ! « La législation a évolué, et on ne peut plus louer un Airbnb sans compensation commerciale », prévient Catherine Chevreux, directrice de l'agence du même nom. Autrement dit, il faut avoir au préalable transformé un local commercial en habitat. Une obligation destinée à éviter l'érosion progressive du parc de logements disponibles pour les habitants. Conséquence ? Certains propriétaires préfèrent céder leur bien. Durant l'été, la professionnelle a vendu un appartement de 42 m² entièrement rénové, meublé et offrant un niveau de prestations haut de gamme – parquet massif, murs en pierre, douche à l'italienne, copropriété bien entretenue... – pour 293 000 €. Le centre de Strasbourg a aussi la particularité de compter de grands appartements. Un 6-pièces de 249 m² donnant sur la place de la cathédrale, à refaire intégralement, vient de se vendre 798 000 €. ●

“Des lofts hors norme à des prix attractifs”

SÉBASTIEN GAZSO, DIRECTEUR COMMERCIAL D'ESPACES ATYPIQUES



« Dans plusieurs quartiers de Strasbourg, des biens ont été détournés de leur usage premier : anciens ateliers d'artistes, locaux commerciaux, maisons de maître rénovées de manière contemporaine... Dans le centre, vers l'Orangerie et le Conseil-des-XV, les acheteurs peuvent trouver des biens exceptionnels de très haut de gamme. Des logements atypiques sont plus abordables dans des quartiers émergents comme le Port-du-Rhin, où la fermeture de la Coop d'Alsace a permis de créer des lofts hors norme à des prix plus élevés que la moyenne, mais qui restent attractifs ! »