



ARGENT

Strasbourg : des prix encore élevés freinent le marché

IMMOBILIER

Après deux années difficiles pour l'immobilier strasbourgeois, « les transactions ont repris ces derniers mois avec des perspectives encourageantes », se réjouit Frédéric Bernhard, gérant de B & H Immobilier et coprésident de la Fnaim du Bas-Rhin. Pour autant, certains agents estiment que le marché immobilier manque d'élan pour la huitième ville de France.

Les prix élevés dans certains quartiers semblent expliquer en partie cette situation. Les prix sont-ils arrivés à un palier ? « Oui, et ils baissent un peu, même si officiellement ils sont stables », remarque Damien Oswald, président-directeur de l'agence ERA Mathis. Autre raison : le retrait massif des investisseurs, avec un marché qui repose désormais uniquement sur l'achat de résidence principale.

De plus, Strasbourg n'attire pas beaucoup d'acheteurs extérieurs : « Les acquéreurs venant d'autres régions disposent majoritairement d'attaches sur place », précise Cécile Franck-Weyhaubt, directrice associée des agences Espaces atypiques Alsace-Lorraine. En outre, les acheteurs prennent plusieurs mois pour visiter, regardent la note du DPE et « tardent à faire une offre », témoigne pour sa part Gael Stürtz, gérant de l'agence qui porte son nom.

Dans la Robertsau, où loge notamment le personnel lié aux instances européennes, il faut compter un budget de 5 000 à 6 000 euros le mètre carré pour

acheter une des belles villas du XIX^e ou du début du XX^e siècle. Le stock de biens à vendre n'y est pas très important. Il faut compter 270 000 euros pour un appartement de 52 mètres carrés (3 pièces) sans travaux et entre 500 000 et 600 000 euros pour une petite maison de moins de 100 mètres carrés avec jardin.

Quartiers en mutation

Mais les grandes maisons sans travaux, avec du cachet et des prestations comme une piscine, se vendent au-delà de 1 million d'euros. Même chose pour le quartier de l'Orangerie, situé entre la Robertsau et le centre-ville. Pour les appartements avec travaux, les prix y sont plus raisonnables, comme cet appartement familial d'environ 100 mètres carrés actuellement à la vente pour un montant de 410 000 euros (4 100 euros le mètre carré).

Dans l'hypercentre, notamment la très touristique Petite France, connue pour ses maisons à colombages, les prix sont également élevés. Le quartier est inaccessible pour les primo-accédants et les récentes restrictions de la ville en matière de location saisonnière ont incité les investisseurs à se retirer. « Le but est d'éviter que la totalité de la Petite France soit réservée aux touristes, ce qui va être le cas si l'on ne fait rien », justifie Suzanne Brolly, adjointe à la maire de Strasbourg chargée de la ville résiliente.

Pour autant, les spécialistes de l'immobilier témoignent que ces

mesures aboutissent à ce que certains immeubles deviennent partiellement vacants, mal entretenus, avec une multiplication des squats.

Il faut compter entre 4 000 et 5 000 euros le mètre carré pour acquérir dans le quartier, même si certains appartements se vendent difficilement.

Pour trouver moins cher mais proche du centre, on peut traverser l'Ill et viser la Krutenau, plus au sud. Dans ce quartier vivant, très prisé des 67 000 étudiants présents à Strasbourg, les prix sont situés aux alentours de 4 000 à 5 000 euros le mètre carré.

Par ailleurs, encore plus au sud et plus abordable, on trouve le quartier du Neudorf, alliant vieux immeubles modestes, programmes neufs et espaces verts. Il faut compter de 3 000 à 3 500 euros le mètre carré pour un bien avec travaux. Philippe Le Bohec, conseiller IAD, suggère aussi de se pencher sur Koenigshoffen, dans l'ouest, un quartier en pleine mutation où les prix de l'immobilier se situent aux alentours de 3 000 euros le mètre carré.

Enfin, les quartiers en cours de requalification comme Cronenbourg, Elsau ou HautePierre affichent des prix nettement plus bas – entre 2 000 et 2 500 euros le mètre carré –, mais ils restent marqués par une précarité sociale et un parc immobilier souvent dégradé. ■

NATHALIE COULAUD

