

Immobilier : à Strasbourg, une reprise qui se confirme

Le marché de l'ancien reprend des couleurs, favorisé par une baisse des taux immobiliers. Côté neuf, la situation est plus nuancée, avec un attentisme lié aux prochaines municipales.



Strasbourg, capitale de l'Alsace et de l'Europe, demeure une ville attractive. © Jérémy Baumert/Réa pour « Le Point »

« *E n Alsace, on aime à dire qu'on a la tête sur les épaules ! Et, à Strasbourg, les prix immobiliers, qui n'ont pas flambé comme dans d'autres métropoles, ont donc été moins impactés par les récentes baisses, parfois violentes, dues à la crise* », explique Olivier Bierry, patron d'agence Orpi.

Si la capitale alsacienne n'a pas échappé au retournement de l'immobilier hexagonal, sa situation s'améliore. « *À l'arrêt au premier semestre, le marché de l'ancien reprend des couleurs - surtout grâce aux achats de résidences principales -, notamment animé par le retour des primo-accédants* », note Catherine Berthol, présidente de la chambre des notaires du Bas-Rhin.

« *L'attentisme décroît, et l'effet bouchon se tasse. Après avoir baissé, les taux, aujourd'hui devenus stables, incitent les vendeurs à s'accorder avec des acheteurs obtenant des prix plus cohérents* », complète Sébastien Gazso, chez Espaces atypiques. En moyenne, il faut débourser 3 785 €/m² pour s'offrir un appartement (- 0,55 % en un an), et 3 550 €/m² pour une maison (+ 2,4 %).

Le délai moyen de vente ? Entre deux et trois mois, voire au-delà d'un an pour certains biens surcotés. Les rabais sont généralement compris entre 5 et 10 %, sauf pour les perles rares, qui recommencent à partir sans ristourne. « *Tout repose sur le prix de départ. S'il est surévalué, les ventes sont plus lentes et plus difficiles* », prévient Gaël Sturtz, dirigeant de l'agence du même nom.

Le poids des charges

A contrario, un mauvais DPE ou l'obligation de travaux tire les cotes à la baisse. Comme dans les copropriétés où les charges explosent, faute d'entretien suffisant ou d'investissements pour revoir l'isolation ou le chauffage. Président de la Fnaim du Bas-Rhin, Frédéric Bernhard cite l'exemple d'un « *appartement en centre à 2 000 €/m², parce que les charges se hissent à 500 euros par mois, hors assurance et taxe foncière* ».

En dépit de ces handicaps, certains de ces logements séduisent des investisseurs à l'affût d'un bon coup. En effet, lorsqu'ils sont grands et proches d'un campus, ils peuvent, après rénovation, attirer une communauté de plus de 80 000 étudiants en recherche de colocation.

Malgré un durcissement des réglementations (nationales et locales) anti-meublés touristiques, le marché locatif reste toujours aussi tendu, faute d'investisseurs. « *Ils ne pèsent plus que 2 % de notre portefeuille. Les rentabilités baissent autour de 4 % brut, les impayés augmentent* », déplore Frédéric Bernhard. Et faute de logements suffisants, les loyers flambent. « *Qui a les moyens de mettre 850 à 900 euros pour un 2-pièces en ville ?* » questionne Gaël Sturtz. Le marché du neuf n'est guère mieux loti.

La cote par quartiers

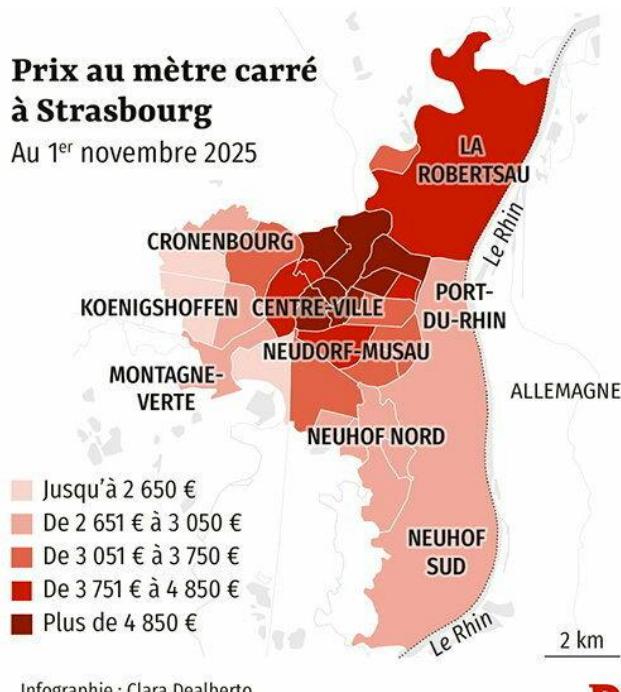


Le quartier Robertsau continue d'attirer une clientèle en quête de calme.

© Jérémie Baumert/Réa pour « Le Point »

Robertsau

Proche des institutions européennes et plutôt bien dotée en espaces verts, « la Rob » tire son épingle du jeu. Longtemps considéré comme un marché de report, ce secteur figure aujourd’hui parmi les valeurs sûres de Strasbourg. Les prix s’étagent entre 4 200 €/m² et 5 000 €/m² pour les appartements - au moins 4 000 €/m² pour les maisons, plus nombreuses qu’en hyper-centre. La zone se démarque aussi du noyau central par une clientèle plus familiale. Elle devient également un marché de repli depuis le Neudorf pour des clients sans doute un peu plus âgés qui aspirent à davantage de calme et bénéficient ici d’un hôpital et de cliniques. Au premier étage (sur trois) d’un immeuble de 1997, un petit 4-pièces de 74 m² (DPE E) avec terrasse, cave et stationnement, est parti à 330 750 €, soit 4 520 €/m².



Contades - Orangerie

« Ce paisible et verdoyant secteur séduit les amoureux des vieilles pierres », précise Julien Petitpoisson, patron de l’agence ASI. Son architecture majestueuse (fin XIX^e et début XX^e siècle) reste le refuge des vieilles familles strasbourgeoises aisées, qui apprécient les vastes appartements avec hauts plafonds, moulures et cheminées. La barre des 5 000 €/m² est ici franchie : autour de 5 300 €/m² pour les appartements dans le quartier de l’Orangerie, voire bien davantage en présence de balcon, parking ou garage. « L'accès au centre-ville devient de plus en plus problématique pour les voitures, sans oublier que le stationnement y devient plus rare et beaucoup plus cher », prévient Catherine Berthol.

Gare

Le moins cher des quartiers du centre abrite des appartements négociés autour de 3 950 €/m² et des maisons cédées à 3 425 €/m². « *Il est prisé par ceux qui veulent être proches du train, en particulier ceux qui travaillent à Paris* », indique Philippe Dierstein, dirigeant de Beausite Immobilier. « *La rue du Maire-Kuss est sa ligne de démarcation. Quand elle va vers le centre-ville et le faubourg de Saverne, on y trouve de beaux immeubles, et quand on s'approche de la gare, les appartements sont plus difficiles à défendre vu l'environnement du quartier* », précise Sébastien Gazso.

Krutenau - Esplanade

La Krutenau a su garder une atmosphère arty et animée. Sa proximité avec les campus a longtemps séduit les étudiants. Aujourd'hui, l'emballement des prix en fait un quartier qui attire davantage de jeunes actifs avec de bons moyens. Le ticket d'entrée des appartements démarre à 4 900 €/m², celui des maisons retombe à 3 700/m². À l'Esplanade, les prix lâchent du lest pour les premiers, dès 3 850 €/m², et à peine 3 500 €/m² pour les pavillons. Ce dernier quartier se distingue par ses vastes copropriétés, parfois luxueuses et dotées de piscine, mais aussi en raison de ses grands appartements. Or, malgré de considérables efforts de rénovation énergétique dans ces immeubles, les charges y demeurent encore assez élevées. Pourtant, certains investisseurs s'y intéressent de près. « *Ces grands logements peuvent se transformer en colocations pour des étudiants ou des salariés en mission temporaire à Strasbourg, et dégager de beaux rendements* », suggère Julien Petitpoisson.

Neudorf

« *Longtemps boudé, ce quartier s'est complètement renouvelé, offrant aujourd'hui un cadre de vie rajeuni, paisible et cosmopolite* », résume Damien Oswald, chez Era. « *Il y règne un vrai esprit de village* », précise Frédéric Bernhard. « *Il est très demandé, en particulier par les primo-accédants* », complète Philippe Dierstein. Les prix y demeurent plus doux que dans les autres bons quartiers : les appartements coûtent entre 3 600 €/m², au sud, et 3 900 €/m², à l'ouest et au nord, et les maisons au moins 3 550 €/m². Dernier atout du Neudorf : « *Avec les difficultés de circulation en centre-ville, ses stationnements s'y vendent à prix d'or* », explique Catherine Berthol. Près de la place de l'Étoile, au deuxième étage d'un immeuble avec ascenseur de 2015, un 2-pièces de 56 m² (DPE C) avec terrasse est parti à 265 000 euros, soit 4 730 €/m².

Schiltigheim

Bien sûr, le projet de tram devant relier cette commune au centre strasbourgeois a été retoqué. Mais « *il s'agit d'une ville à suivre car d'autres projets sont déjà bien avancés* », plaide Gaël Sturtz. D'autant plus qu'en dépit d'une hausse de 2,5 % sur un an, les prix des appartements restent très abordables : 2 725 €/m². Terrasse, balcon, garage... Dans le quartier des Malteries, près de l'ancienne brasserie Heineken, un 4-pièces de 103 m² en premier étage d'un immeuble de 1926 a coûté 254 500 €. Pour les investisseurs, un 2-pièces peut dégager une rentabilité brute de 6,2 % par an, selon Seloger.com. Les maisons familiales en bordure de Strasbourg sont plutôt intéressantes. Ces biens se vendent plus cher que les appartements : 3 300 €/m².

CE QUI S'EST VENDU

Neustadt

- Rdc, imm. 1905, 140 m², balcon, cave, jardin, parking, 600 000 €.
- 3 e ét. imm. 1948, 162 m², terrasse, balcon, cave, 695 000 €.
- Observatoire, dernier ét. asc., 170 m², garage, terrasse 30 m², 1,060 M€.

Robertsau

- Rdc imm. 1993, 109 m², gros travaux, terrasse, balcons, cave, jardin 250 m², parking, 450 000 €.

Port du Rhin - Coop

- Loft 87 m², belles prestations, terrasse, 420 000 €.

Illkirch-Graffestaden

- Maison 1982, 190 m², 3 niveaux, balcon garage, 555 000 €.

Quoi de neuf ?

Flottement. La métropole soutient la construction, mais la demande privée patine.



Bouygues Immobilier commercialise, dans le quartier Istra, Les Allées Gutenberg : 116 logements à partir de 4 200 €/m² (parking compris).

C ompliquée, la situation de la construction strasbourgeoise ! « *Les grues n'achèvent que les projets lancés avant la crise, raconte Olivier Kinder, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) Grand Est. Et à l'approche des municipales, les choses ne devraient guère s'arranger, de nombreux maires refusant les permis de construire pour ne pas fâcher leurs électeurs.* » « *Si les élections entraînent davantage de questionnements et augmentent mécaniquement le temps des décisions et des projets, on continue à travailler* », positive Jérôme Delagneau, directeur régional Hauts-de-France et Est d'Altarea Cogedim.

Pour l'heure, la demande reste à la baisse, avec moins d'investisseurs. « *Pour écouter nos stocks, nous devons être créatifs. En proposant notamment d'autres produits à même de prendre le relais du Pinel qui s'est arrêté sine die* », explique Julien Deiber, directeur de l'agence Alsace Franche-Comté de Bouygues Immobilier. Pour soutenir la filière, la métropole et les bailleurs sociaux locaux ont dégainé l'arme des rachats de blocs. « *Nous aimerais qu'ils se poursuivent, mais ces ponctions sur les fonds propres des bailleurs sociaux ne peuvent se prolonger* », expose Suzanne Brolly, vice-présidente à l'Eurométropole de Strasbourg, chargée de l'habitat.

Le bail réel solidaire (BRS) peut-il prendre le relais ? L'idée séduit promoteurs et constructeurs. « *Il s'agit d'un outil complémentaire et nécessaire, mais insuffisant à lui seul pour relancer la construction de logements* », insiste-t-elle. En attendant, les stocks culminent à 1 088 logements sur la métropole face à un besoin annuel estimé par la FPI à 3 000 unités.

Sur le terrain, la seconde phase du nouveau quartier d'affaires du Wacken, baptisé Archipel, se poursuit, avec 680 logements attendus ces prochaines années. Aux Deux-Rives, les pioches s'activent sur les 20 000 m² de la

Cour des Douanes dévolus à une « plaine des sports » et à une grande promenade. Des travaux portant sur 300 logements démarreront l'an prochain. Plus loin, à la Robertsau, la métropole a préempté l'ex-site des papeteries Lana.

À la Meinau, plus de 400 logements sont prévus, dont une grande partie construite par Bouygues Immobilier, sur l'ex-friche de Stellantis. Mais à Schiltigheim, grosse déception, avec le rejet de l'extension du trajet du tramway nord, qui devait relier cette commune au centre strasbourgeois. Les concertations ont repris.

Dans le quartier de la Coop, Bouygues Immobilier compte sur Les Escales du Rhin : 2 tours de 16 étages qui accueilleront 238 logements en 2030. À partir de 135 000 € pour un studio de 23 m² et de 378 000 € pour un 4-pièces de 90 m², avec balcon et parking. Après Les Promenades Gutenberg, à Schiltigheim, « recettées » l'an dernier, le promoteur libre, aussi dans le quartier Istra, Les Allées Gutenberg : 116 logements en accession libre, à partir de 4 200 €/m², parking compris, en TVA à 20 % (3 700 €/m² en TVA à 5,5 %).