

HUIT ANNÉES DE MARCHÉ IMMOBILIER DANS L'EUROMÉTROPOLE DE L'EUROMÉTROLE AUX QUARTIERS DE STRASBOURG

LE POIDS DE L'EUROMÉTROPOLE DANS LES VENTES D'APPARTEMENTS NEUFS SE RÉDUIT

Sur la période 2017-2024, les ventes d'appartements neufs dans l'Eurométropole de Strasbourg représentent un tiers des réservations de la région Grand Est. La baisse continue des ventes n'épargne cependant pas l'Eurométropole, son poids dans les ventes totales diminuant à la fin de la période observée. Les évolutions diffèrent suivant les secteurs de l'EMS ou les quartiers de la ville de Strasbourg, certains quartiers ou secteurs soutenant le niveau total des ventes mais la fin des projets entamés avant 2017 se ressent.

Le centre de Strasbourg concentre les réservations d'appartements de 1 ou 2 pièces. C'est dans ce quartier, ainsi que dans le quartier Nord-Nord Est que les prix sont les plus élevés. Comme les réservations, les stocks sont en forte diminution et les délais d'écoulement s'allongent, sans atteindre cependant les valeurs très élevées observées en Grand Est.

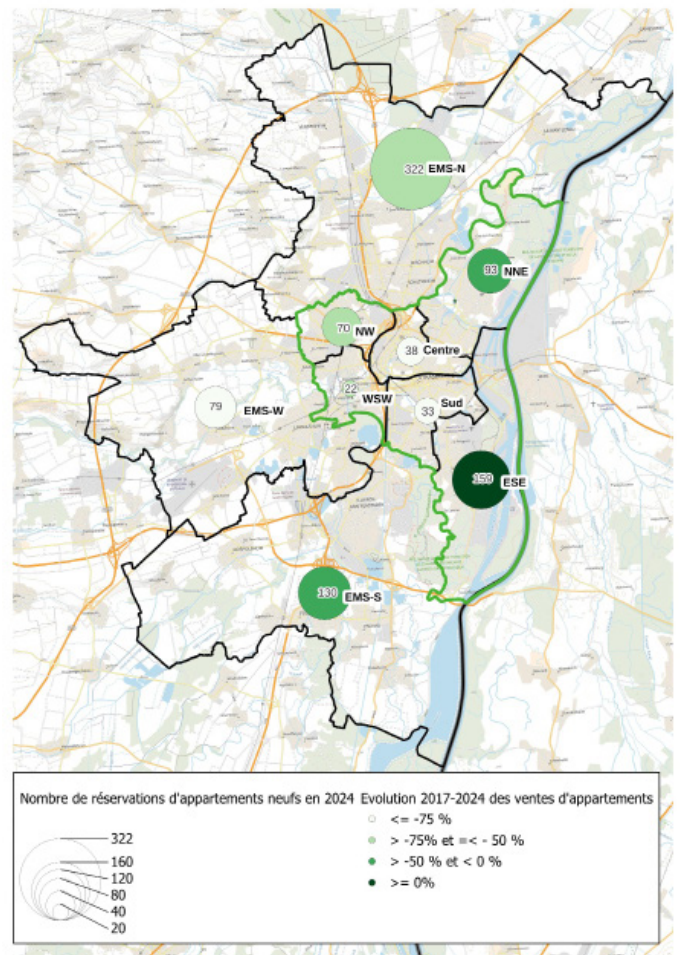
LES VENTES D'APPARTEMENTS NEUFS SE CONCENTRENT DANS LA VILLE DE STRASBOURG ET LE SECTEUR NORD DE L'EUROMÉTROPOLE

De 2017 à 2024, l'Eurométropole de Strasbourg (EMS), avec 16 100 ventes d'appartements neufs, représente 36 % des réservations totales de la région. La ville de Strasbourg avec 6 700 ventes compte pour 42 % du total de l'EMS, devant le secteur Nord (EMS-N, 30 %) puis Ouest (EMS-W, 16 %) et enfin Sud (EMS-S, 12 %). Au sein de la commune de Strasbourg, le quartier Neuhof Port-du-Rhin (ESE) concentre 22 % des réservations de la ville devant le quartier Meinau-Neudorf-Musau (Sud, 21 %) et Cronenbourg-Hautepierre-Poteries-Hohberg (NW, 17 %). Viennent ensuite les quartiers Gare-Tribunal-Krutenau-Esplanade (Centre) avec 16 %, Robertsau-Wacken-Orangerie-Quartier-des-XV (NNE) avec 14 % et enfin Koenigshoffen-Montagne-Verte-Musau (WSW) avec 11 % des ventes.

Après une chute drastique au cours de la période, la baisse du nombre de ventes dans le Grand Est en 2024 (3 760 réservations) marque un fléchissement (-13 %) par rapport à l'année précédente. La diminution est un peu plus marquée dans l'EMS (-19 %) tandis que la ville de Strasbourg enregistre une baisse de 21 %. L'EMS ne représente plus que 25 % du volume régional des ventes en 2024. La ville de Strasbourg pèse toujours autant (44 % de l'EMS) en 2024, le restant étant partagé entre les secteurs EMS-N (34 %), EMS-S (14 %) et EMS-W (8 %). Au sein de la ville, c'est le quartier ESE qui concentre le plus de ventes en 2024 (38 %), devant les quartiers NNE (22 %) et Cronenbourg-Poteries-Hohberg-Hautepierre (NW) (17 %). Viennent ensuite les quartiers Centre (9 %), Sud (8 %) et enfin WSW (5 %).

Le quartier ESE est le seul à enregistrer une hausse des ventes entre 2017 et 2024

Nombre de réservations en 2024 et variation par rapport à 2017



La part de la rénovation est la plus importante dans le quartier Centre (68 % sur l'ensemble de la période), suivi par le quartier WSW (14 %), alors que les autres quartiers n'atteignent pas 10 %. Cela s'explique au regard de la disponibilité des terrains et des opérations de renouvelle-

ment réalisées (l'ancienne direction régionale des télécoms, l'ancien hôtel des Postes, la Maison des Compagnons du Devoir, l'ancienne Direction Départementale des Territoires (DDT)).

Concentration de la rénovation dans le centre de Strasbourg
Répartition neuf/rénovation dans la vente d'appartements neufs par quartier de Strasbourg - cumul 2017-2024



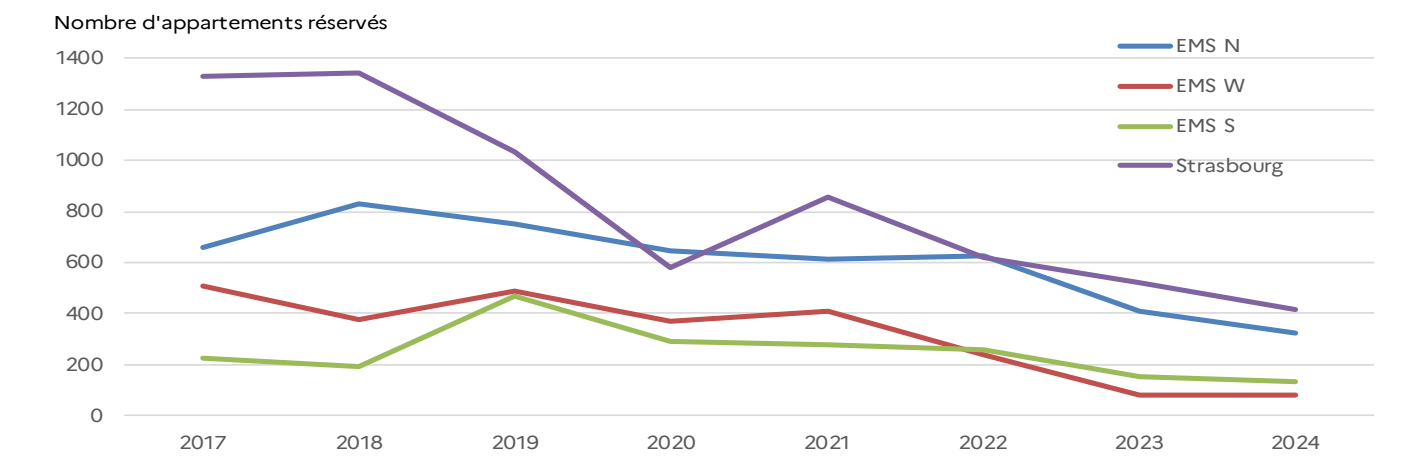
Source : DREAL Grand Est, ECLN 2017-2024, données au 30/03/2025

UNE BAISSSE CONTINUE DES VENTES D'APPARTEMENTS NEUFS

En détail sur la période 2017-2024, le volume des ventes chute de 65 % dans l'Eurométropole, plus que dans la région Grand Est (-46 %), passant de 2 720 logements collectifs réservés en 2017 à 940 en 2024. Le niveau plancher de 2 000 appartements est atteint une première fois en 2020 avec la crise sanitaire avant un rebond en 2021. Une nouvelle baisse est amorcée en 2022 avec un contexte économique au ralenti ainsi qu'une hausse des taux d'intérêt. Les années suivantes viennent confirmer cette chute. En valeur relative,

le secteur EMS-W enregistre la plus forte baisse (-84 %) malgré des opérations sur la ZAC des Bohries qui maintiennent un certain niveau entre 2018 et 2021. Le secteur EMS-N n'échappe pas à la diminution (-51 %), en dépit d'opérations sur des lotissements à Mundolsheim, Niederhausbergen ou une Zone d'aménagement concerté (ZAC) à Reichstett, réalisées entre 2018 et 2022. Le même constat s'impose dans le secteur EMS-S (-42 %) malgré l'aménagement du lotissement Le Corbusier.

La baisse des ventes d'appartements neufs est la plus forte dans la ville de Strasbourg
Ventes d'appartements neufs par secteur de l'Eurométropole de 2017 à 2024



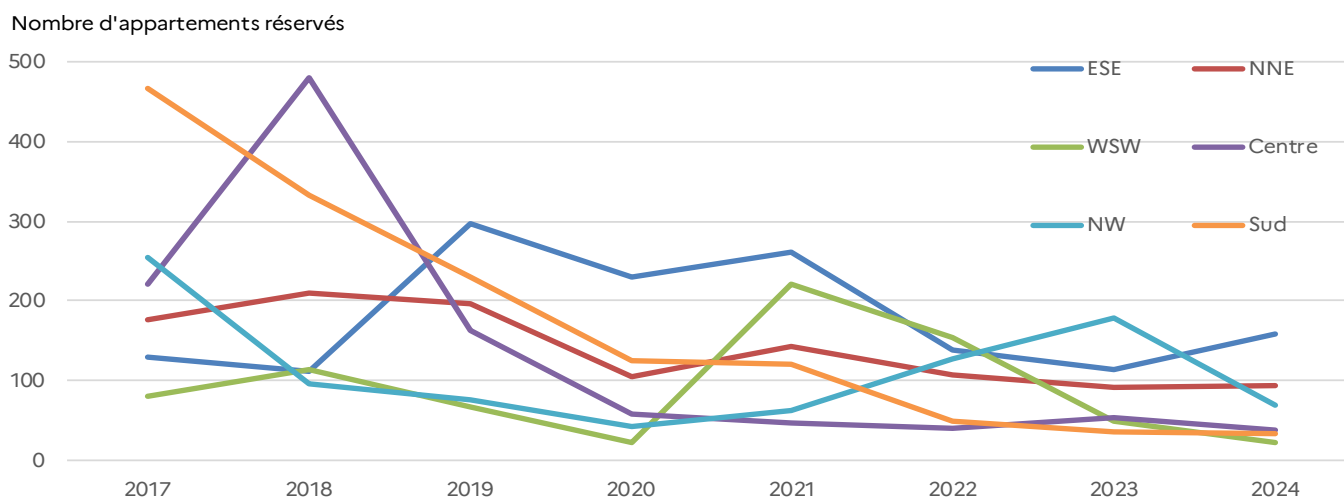
Source : DREAL Grand Est, ECLN 2017-2024, données au 30/03/2025

En volume, c'est la ville de Strasbourg qui pèse le plus dans cette baisse avec la fin de nombreux programmes déjà engagés avant 2017. En observant en détail l'évolution des ventes par quartiers, on remarque, entre autres, l'impact de la fin de l'aménagement des Fronts de Neudorf, du môle Seegmuller, de la ZAC du Danube et de la ZAC de l'Etoile dans le quartier Sud, les ventes restant à un niveau bas les années suivantes. Dans le quartier Centre, le constat est identique après les ventes liées à la reconversion de la Maison du Bâtiment, de l'ancienne Direction des Télécoms ainsi que de la Poste ou encore une réhabilitation aux Halles. L'extension de la ZAC des Deux Rives vers l'est maintient le

quartier ESE à un niveau au-dessus des autres quartiers ces dernières années, mais ne peut compenser à lui seul la baisse des autres quartiers. Au NNE, la reconversion de friches, l'aménagement des zones Tivoli et Archipel arrivent à limiter la baisse des ventes. De nouvelles opérations en fin de période pourraient relancer les réservations à venir dans ce quartier. Enfin, dans le quartier NW, la baisse des ventes est liée aux fins d'opérations engagées avant 2017 telles que la ZAC des Poteries, la reconversion du site de l'ancienne brasserie Kronenbourg ou l'aménagement du secteur Rotondes, avant un rebond éphémère en 2023.

La baisse des ventes est très marquée au Centre et au sud de Strasbourg

Ventes d'appartements neufs par quartier de Strasbourg de 2017 à 2024



Source : DREAL Grand Est, ECLN 2017-2024, données au 30/03/2025

DES CHANGEMENTS DANS LA TYPOLOGIE DES VENTES

En cumulé sur la période 2017-2024, la répartition des ventes par typologie montre une certaine homogénéité entre les différents secteurs de l'EMS. Mais cela n'est pas le cas sur la commune de Strasbourg dans laquelle le quartier Centre se distingue avec 68 % de petits logements (1-2 pièces).

En étudiant l'évolution depuis 2017, le secteur EMS-S s'illustre en changeant radicalement sa répartition au cours des années 2023 et 2024 avec plus de 70 % de petits logements contre 35 à 45 % les années précédentes, au détriment surtout des 3 pièces. Mais le volume étant faible, cela n'a que peu d'impact sur l'ensemble. A l'inverse, le secteur EMS-W voit sa part des 3 pièces augmenter depuis 2021 pour atteindre 48 % en 2024 et celle des petits logements diminuer.

Sur la ville de Strasbourg, les petits appartements prédominent dans le quartier Centre, avec plus de 70 % de 2017 à 2021, valeur en baisse en fin de période. C'est aussi dans ce quartier que les constructions sur existant sont les plus importantes avec les nombreuses réhabilitations engagées durant la période. L'évolution atypique de la répartition des ventes par taille est également observée dans le quartier ESE où les petits logements deviennent

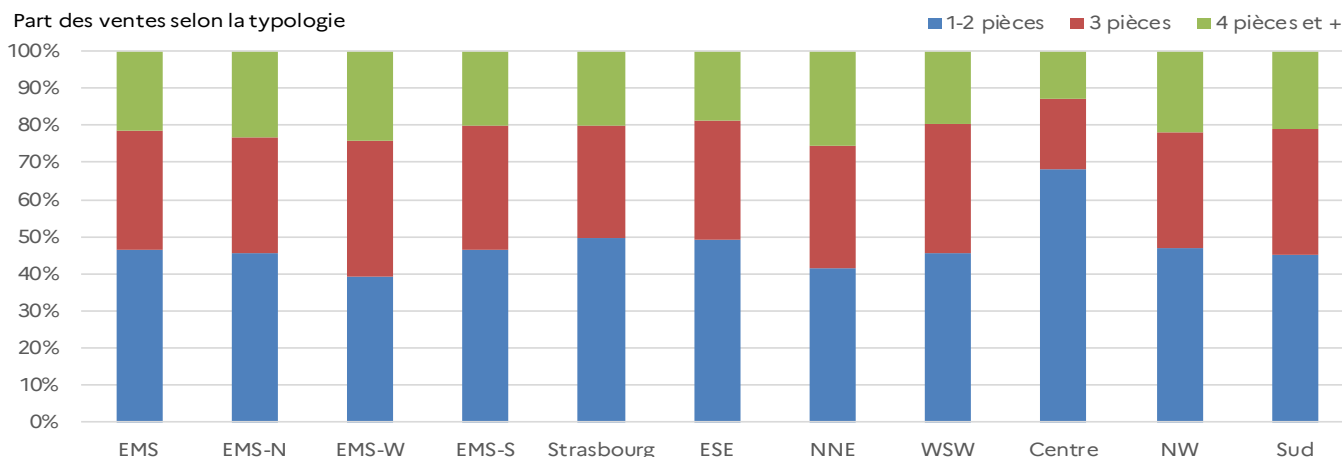
majoritaires (68 %) en 2024 et, dans une moindre mesure, dans le quartier WSW.

En lien avec la typologie des appartements vendus, les plus petits réservés en 2024 se situent dans le secteur EMS-S (36 m²) et dans le quartier ENE de la ville de Strasbourg (40 m²). Les appartements les plus grands sont vendus dans le secteur EMS-W (71 m²) et dans le quartier Sud de Strasbourg (69 m²). Le secteur EMS-N, avec 58 m², et le quartier Centre de Strasbourg (55 m²) se situent en position intermédiaire.

Sur la période 2017-2024, la surface moyenne d'un appartement vendu dans l'Eurométropole est de 57 m². Le secteur EMS-N a une surface moyenne identique, tandis que le secteur EMS-W avec 60 m² affiche la moyenne la plus élevée. La ville de Strasbourg (55 m²) et le secteur EMS-S (56 m²) présentent les tailles moyennes les plus basses. Les quartiers de la ville WSW, NW et Sud sont eux-aussi à 57 m² de surface moyenne. Le quartier Centre offre les appartements les plus petits (46 m²) alors que le NNE propose les plus grands à 62 m². Le quartier ESE est dans la moyenne de la ville (55 m²).

Plus de deux tiers de petits logements dans le centre ville

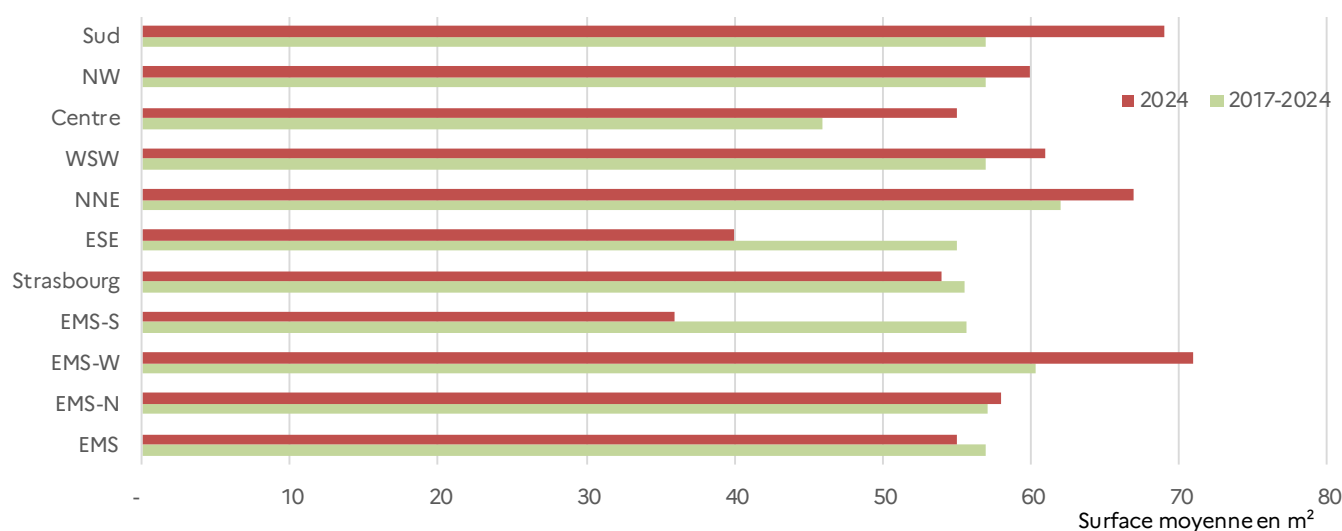
Répartition des ventes 2017-2024 par typologie dans les secteurs de l'Eurométropole et les quartiers de Strasbourg



Source : DREAL Grand Est, ECLN 2017-2024, données au 30/03/2025

Les appartements les plus grands dans l'ouest de l'Eurométropole et le sud de la ville de Strasbourg

Surface moyenne en m² des appartements réservés par secteur EMS et quartiers de Strasbourg



Source : DREAL Grand Est, ECLN 2017-2024, données au 30/03/2025

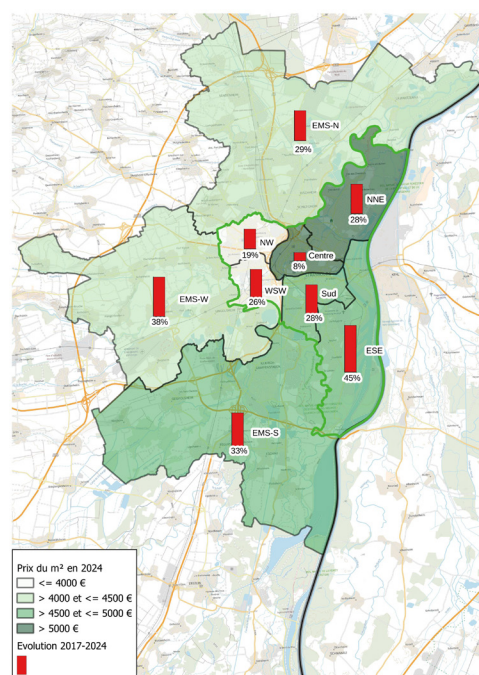
Une augmentation du prix au m² marquée dans l'est de Strasbourg

Prix au m² des réservations d'appartements neufs en 2024 et variation par rapport à 2017

UNE AUGMENTATION DES PRIX AU M² VARIABLE SELON LES SECTEURS

En 2024, le prix moyen au m² dans l'Eurométropole est de 4 550 €, supérieur de 425 € au prix moyen en région Grand Est. Il atteint en moyenne 4 910 € dans la ville de Strasbourg. Les quartiers NNE et Centre sont les seuls à afficher des prix moyens au m² supérieurs à 5 000 euros. Les quartiers ESE et Sud présentent des prix entre 4 800 et 4 900 €/m². Dans l'Eurométropole, seul le secteur EMS-S approche ce dernier niveau avec 4 790 €/m².

Sur l'ensemble de la période, les prix au m² sont en hausse constante sur l'EMS avant un fléchissement en 2024, quel que soit le secteur. Au niveau des quartiers de la ville de Strasbourg, c'est le quartier ESE qui enregistre la plus forte augmentation entre 2017 et 2024, passant de 3 350 € à 4 850 €/m² (+45 %). Après une première hausse en début de période, les prix ont été contenus avant une nouvelle augmentation en fin de période. La poursuite de l'aménagement de la ZAC des Deux Rives s'inscrivant dans un programme pluriannuel explique ces hausses. A contrario, le quartier Centre affiche la plus faible augmentation. Les secteurs ou quartiers qui enregistrent



Source : DREAL Grand Est, ECLN 2017-2024, données au 30/03/2025

les plus fortes hausses sont également ceux pour lesquels il y a le plus de nouveaux appartements commercialisés.

Le prix moyen d'un logement dans l'EMS se situe à 250 000 € en 2024, supérieur de 5 % à la Région Grand Est (238 000 €). Ce prix est légèrement inférieur dans le secteur EMS-N (247 000 €), alors que secteur EMS-W et Strasbourg proposent les appartements les plus chers, respectivement

294 000 et 269 000 €. Le secteur EMS-S affiche des prix totaux nettement inférieurs (173 000 €). Dans la ville de Strasbourg, c'est le quartier NNE qui propose les appartements les plus chers (401 000 € en moyenne), devant le quartier Sud (338 000 €), les autres quartiers étant en-dessous de 300 000 €, et même 200 000 € pour le quartier ESE, le moins cher.

DES MISES EN VENTE ÉGALEMENT À LA BAISSÉ

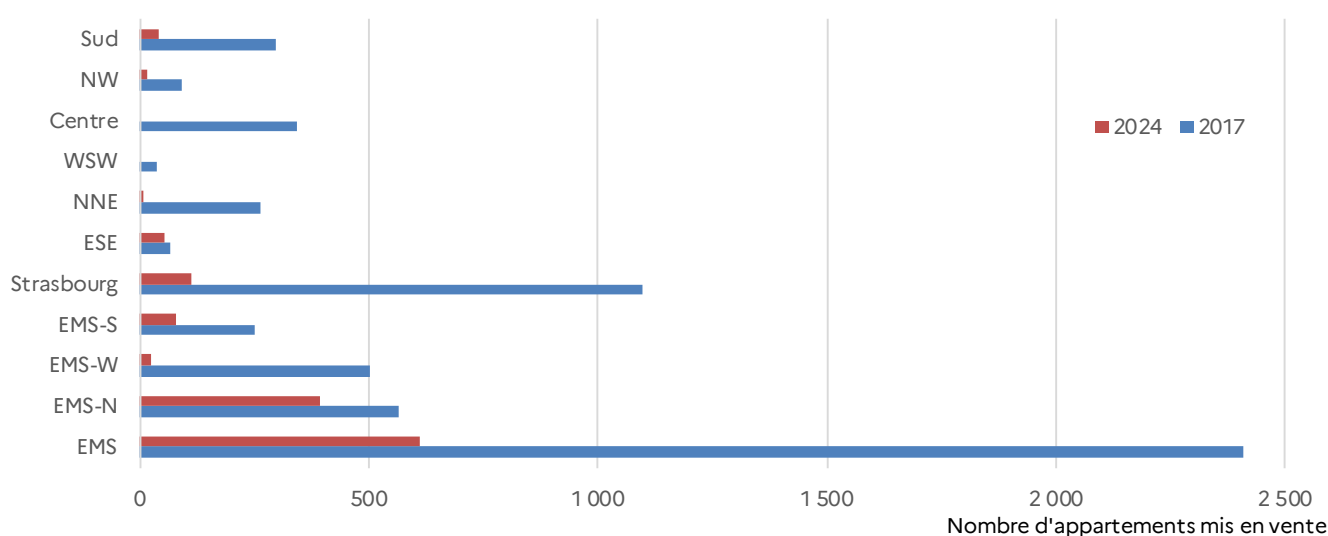
En 2024, les mises en vente sur l'EMS, au nombre de 610 appartements, comptent pour 18 % de la région Grand Est. Elles sont en baisse de 50 % par rapport à 2023. Avec 390 appartements, le secteur EMS-N fournit la principale part des mises en vente, suivi par la ville de Strasbourg (110 logements). Les secteurs EMS-S (80 appartements) et EMS-W (26 appartements) viennent compléter le parc mis en vente. Au sein de la ville de Strasbourg, deux quartiers n'enregistrent aucune mise en vente en 2024 (WSW et Centre), Les quartiers ESE (50 appartements), Sud (39 appartements) et NW (16 appartements) sont les seuls à mettre sur le marché de nouveaux logements en 2024.

Depuis 2017, les mises en vente ont chuté de 75 % sur

l'ensemble de l'EMS. Elles représentaient 31 % des mises en vente du Grand Est en 2017 et seulement 18 % en 2024. L'effondrement des mises en vente atteint 90 % dans la ville de Strasbourg et 95 et 100 % dans le secteur EMS-W et le quartier WSW. La diminution est de seulement 68 % dans le secteur EMS-S et 31 % dans le secteur EMS-N. Au sein de la ville de Strasbourg, le quartier ESE enregistre une baisse de seulement 19 % par rapport à 2017, mais les volumes sont faibles. La chute atteint respectivement 82, 87, 98 et 100 % dans les quartiers NW, Sud, NNE et Centre. Toutes les typologies sont impactées, les 1-2 pièces (-71 %) comme les 3 pièces (-78 %) ou les 4 pièces et plus (-79 %).

Une chute des mises en vente entre 2017 et 2024

Mise en vente d'appartements neufs par secteur EMS et quartiers de Strasbourg



Source : DREAL Grand Est, ECLN 2017-2024, données au 30/03/2025

DES STOCKS EN DIMINUTION MAIS DES DÉLAIS D'ÉCOULEMENT QUI S'ALLONGENT

Le stock d'appartements en 2024 est de 1 700 logements au sein de l'Eurométropole et représente 21 % des stocks de la Région Grand Est. Les volumes les plus importants sont présents sur la ville de Strasbourg (790 appartements) et le secteur EMS-N (582 appartements), le solde étant partagé entre les secteurs EMS-S (212 appartements) et EMS-W (117 appartements). Dans la commune de Strasbourg, le plus gros stock se situe dans le quartier ESE (305 appartements) et le plus petit dans le quartier WSW (42 appartements).

Depuis 2017, le stock d'appartements a enregistré une baisse pour l'ensemble de l'Eurométropole (-31 %) mais les différents secteurs connaissent des variations diverses, certains à la baisse : EMS-W, -77 % et la ville de Strasbourg,

-34 %, le stock sur le secteur EMS-S étant en hausse (+23 %). A Strasbourg, le quartier ESE se démarque avec une très forte hausse (+272 %) liée aux mises sur le marché des nouveaux logements de la ZAC depuis 2019. Les autres quartiers observent un stock d'appartements en baisse, celui-ci variant de 72 % dans le quartier Centre à 15 % dans le quartier NW.

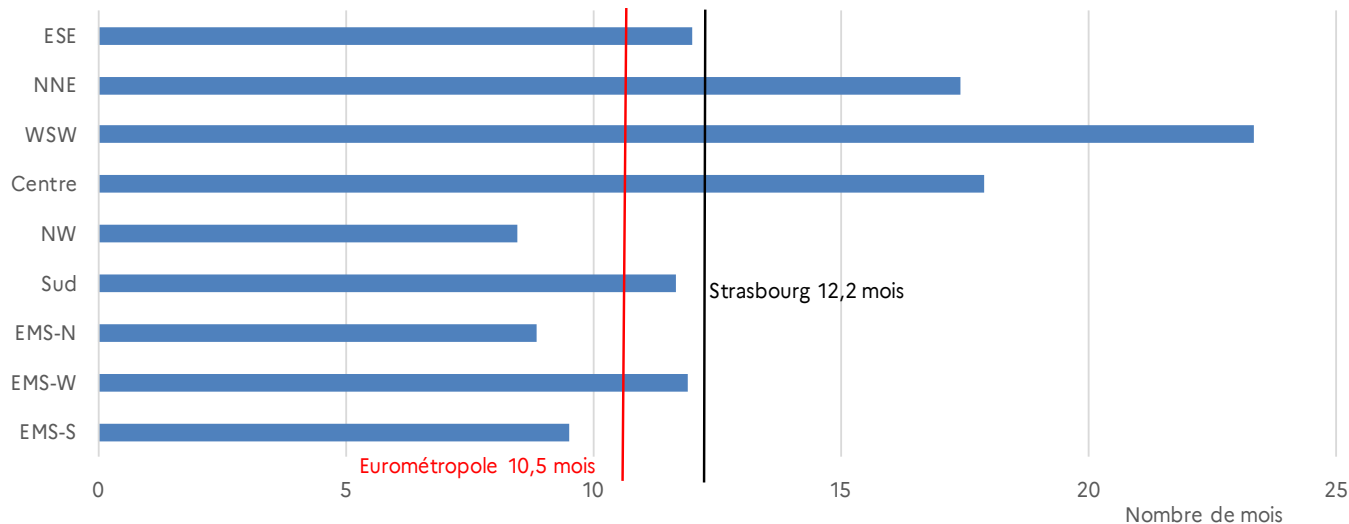
En 2024, le délai d'écoulement est de 11 mois en moyenne au sein de l'Eurométropole, durée encore très basse au regard des 26 mois pour le Grand Est. Tous les secteurs de l'EMS, sauf la ville de Strasbourg, présentent une durée de commercialisation inférieure à 1 an, variant de 9 mois dans le secteur EMS-N à 12 mois dans le secteur EMS-W. Au sein

de la ville de Strasbourg, hormis les quartiers NW (9 mois) et Sud (12 mois), les autres quartiers affichent un délai d'écoulement supérieur à un an.

De 2017 à 2024, la durée de commercialisation s'est allongée dans tous les secteurs de l'Eurométropole et quartiers de Strasbourg, confirmant une tendance générale.

Les délais d'écoulement s'allongent

Délais d'écoulement des stocks en 2024 (en mois)



Source : DREAL Grand Est, ECLN 2017-2024, données au 30/03/2025

Jean-François Schmitt

Service connaissance et développement durable

METHODOLOGIE

CHAMP, SOURCE

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) interroge les promoteurs immobiliers sur les caractéristiques de leur projet et sur le détail des réservations effectuées. L'enquête est exhaustive sur le champ des logements neufs ou réhabilités (issus de la construction sur existant) des programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements ou plus destinés à la vente, quel que soit le mode de financement ou leur utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Les données diffusées dans cette publication concernent les ventes auprès de particuliers. L'enquête est réalisée trimestriellement à partir de la base sur les permis de construire Sit@del2.

AVERTISSEMENT

Toutes les données de cette publication sont des séries brutes et diffèrent des séries diffusées au niveau national (voir Stat info n°729 – mai 2025) qui sont désormais corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO).

REDRESSEMENT

Les programmes immobiliers en non réponse sont redressés selon une méthode d'imputation statistique en fonction des caractéristiques des permis, de leur localisation et de leur ancienneté. Lorsque les informations reçues sont partielles, la méthode du plus proche voisin est la plus souvent utilisée pour imputer les valeurs manquantes des ventes aux particuliers.

DEFINITIONS

Mises en vente : nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre.

Réservations : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes

Encours de logements proposés à la vente : logements proposés à la vente encore non réservés

Délai d'écoulement de l'encours (en trimestre de vente) = (encours / moyenne des réservations des deux derniers trimestres). Ce calcul permet de mesurer le rythme d'écoulement de l'encours.

Prix : prix à la réservation hors frais de notaire et frais divers. Les prix de vente sont en euros/m² pour un appartement. Tous les prix sont ici des prix moyens. La comparaison des prix peut s'avérer délicate compte tenu des effets de structure dans la composition des biens d'un trimestre à l'autre.

Logements rénovés ou réhabilités : logements créés suite à la transformation d'une construction nécessitant le dépôt d'un permis de construire. Ces logements sont également qualifiés de ventes sur existant.

GÉOGRAPHIE

Pour réaliser cette publication, la ville de Strasbourg a été divisée en quartiers et l'Eurométropole en secteurs et codifiés de la manière suivante:

- Pour la ville de Strasbourg, les quartiers
 - ESE (Est Sud-Est)
 - . Port du Rhin
 - . Neuhof
 - Sud
 - . Meinau
 - . Neudorf
 - WSW (Ouest Sud-Ouest)
 - . Elsau
 - . Montagne-Verte
 - . Koenigshoffen
 - NW (Nord Ouest)
 - . Hautepierre
 - . Poteries
 - . Cronenbourg
 - Centre
 - . Gare-Tribunal
 - . Centre ville
 - . Bourse-Esplanade-Krutenau
 - NNE (Nord Nord Est)
 - . Robertsau-Wacken
 - . Orangerie-Conseil des Quinze
 - . Koenigshoffen

- Pour l'Eurométropole, les communes
- EMS-W (Eurométropole Ouest)
 - . Achenheim, Breuschwickersheim, Eckbolsheim, Entzheim, Hangenbieten, Holtzheim, Kolbsheim, Lingolsheim, Oberschaeffolsheim, Osthoffen, Ostwald, Wolfisheim
- EMS-S (Eurométropole Sud)
 - . Blaesheim, Eschau, Fegersheim, Geispolsheim, Illkirch-Graffenstaden, Lipsheim, Plobsheim
- EMS-N (Eurométropole Nord)
 - . Bischheim, Eckwersheim, Hœnheim, Lampertheim, Mittelhausbergen, Mundolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Reichstett, Schiltigheim, Souffelweyersheim, Vendenheim, La Wantzenau
- Strasbourg ville