

BAS-RHIN – HAUT-RHIN

Mars 2023

DOSSIER DE PRESSE
**LES MARCHÉS
IMMOBILIERS**



**chambre
des notaires
du bas-rhin**



2 rue des Juifs, CS 40001
67080 STRASBOURG Cedex
Tél. : 03 88 32 10 55
chambre.67@notaires.fr



**chambre
des notaires
du haut-rhin**



4 place des Martyrs de la Résistance
68000 COLMAR
Tél. : 03 89 41 19 71
chambre.68@notaires.fr



M^e Claudine LOTZ

Notaire à Val-de-Moder,
Présidente de la Chambre
des notaires du Bas-Rhin



M^e Claude BAUER

Notaire à Wittenheim,
Président de la Chambre
des notaires du Haut-Rhin

**Les prix indiqués dans
ce document sont des
PRIX MÉDIANS,**

ce qui signifie que 50% des ventes
ont été réalisées à un prix inférieur
et 50% à un prix supérieur.

Ces prix s'entendent hors droits,
hors commissions, hors frais et hors
mobilier.

Les derniers chiffres publiés
correspondent à la période du
**1^{er} janvier 2022 au
31 décembre 2022.**

Après des années records en termes de volume de transactions en 2020 et 2021, et le Covid-19 étant enfin derrière nous, voici venu le temps de tirer le bilan de l'année 2022 des marchés immobiliers bas-Rhinois et haut-Rhinois.

Les tendances constatées au niveau national se vérifient et se déclinent au niveau local.

Ainsi, l'année écoulée a vu un léger recul du nombre de transactions. L'être humain ne se satisfaisant généralement que de courbes ascendantes, il pourrait s'inquiéter de ce « repli ». Il faut cependant tempérer cette inversion de tendance, et préciser que même en recul, l'année 2022 a été une excellente année.

S'agissant des prix, les appartements anciens au niveau national ont connu une légère hausse de 0,9 % sur trois mois (entre T2 2022 et T3 2022), après des évolutions observées au cours des trimestres précédents à 1,2 % au T1 2022 et au T2 2022.

Mais si l'on décompose l'année 2022 trimestre par trimestre, force est de constater que le 4^e trimestre a marqué un début de rupture plus fort, laissant présager une mauvaise année 2023.

En effet, à la guerre en Ukraine débutée en février 2022 et faisant « exploser » le cours de certains matériaux de construction et de rénovation, sont venues s'ajouter la hausse des taux de crédits immobiliers (sans perspective d'amélioration), la hausse importante des prix de l'énergie, et une forte inflation, faisant craindre aux ménages pour leur pouvoir d'achat.

Tous ces facteurs additionnés se sont fait ressentir en fin d'année sur :

- le nombre de transactions dans l'immobilier ancien (le marché de l'immobilier neuf étant quant à lui quasiment à l'arrêt depuis la fin du 4^e trimestre),
- l'augmentation du taux de refus de prêt,
- l'amorce d'une baisse des prix.

Et d'un autre côté, on ne cesse de répéter le manque de logements en France, le désir de chaque français d'être propriétaire, l'attachement des investisseurs à la valeur sûre que représente la pierre.

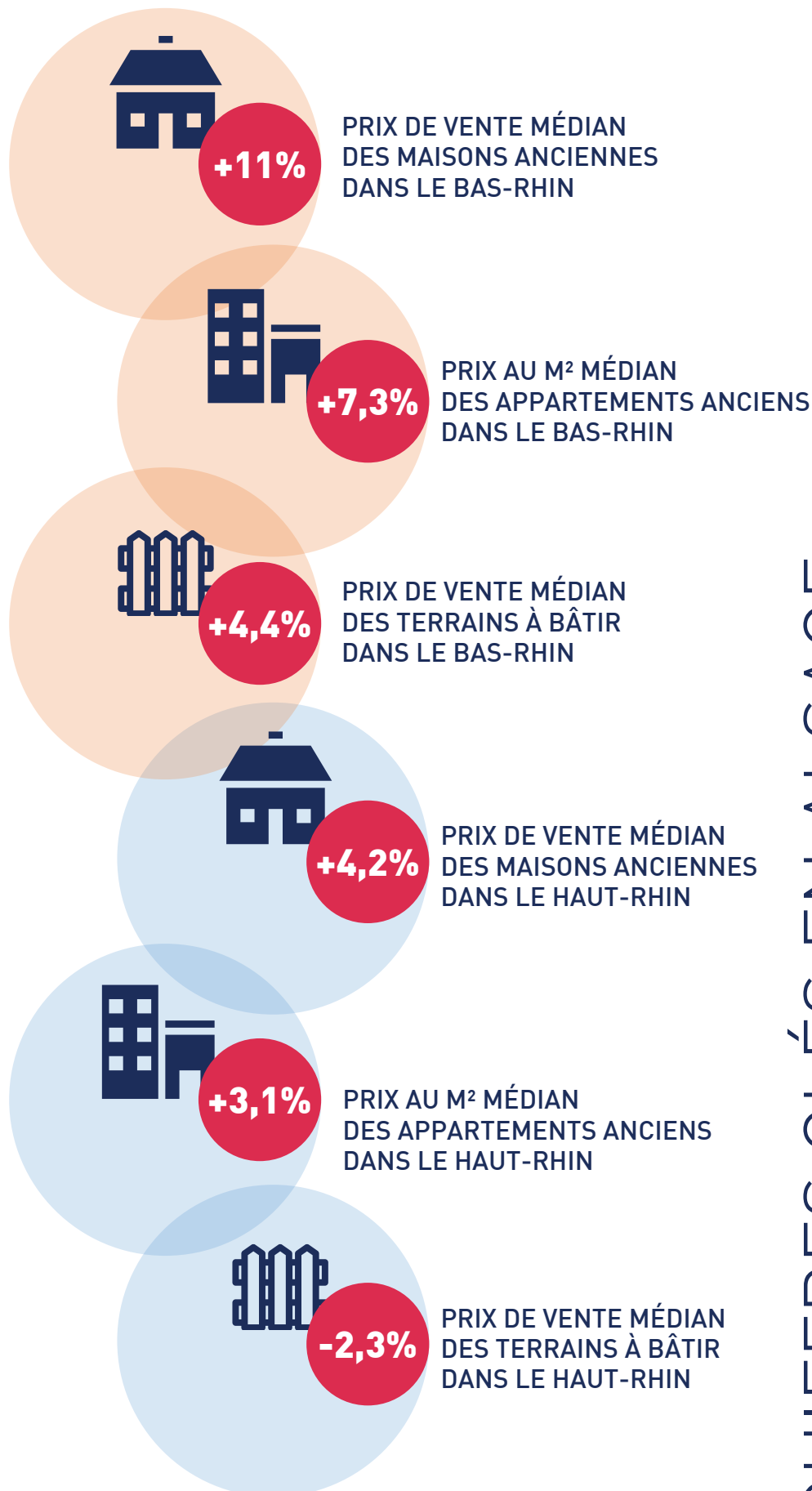
Quelle situation kafkaïenne !

Pour conclure 2022 a-t-elle été la dernière année d'euphorie ? 2023 sera-t-elle l'année d'une correction des volumes et des prix ? Ou pire une année noire dans l'immobilier ?

Nos prochains rendez-vous nous le diront...

Claudine LOTZ et Claude BAUER

ÉVOLUTION SUR UN AN DU ...



CHIFFRES CLÉS EN ALSACE



I - CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

À fin décembre 2022, en France (hors Île-de-France et DROM), les prix des marchés immobiliers du bâti ancien sont encore nettement orientés à la hausse : les **indices** connaissent une progression annuelle de **+5,8%** pour les **appartements anciens** et de **+6,2%** pour les **maisons anciennes**.

Le constat est similaire dans la région Grand Est, avec des évolutions annuelles légèrement plus mesurées. En 2022, les prix médians sur les marchés de l'ancien ont progressé de 4% environ en un an.

Dans les départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, la hausse des prix se poursuit sur les marchés du bâti ancien. Les évolutions sur un an sont plus prononcées dans le Bas-Rhin. Les évolutions sur cinq ans et dix ans sont en revanche comparables entre les deux départements, que ce soit pour les appartements anciens ou les maisons anciennes.

FRANCE
(hors Île-de-France et DROM)

**ÉVOLUTION SUR UN AN
DES INDICES DE PRIX
À FIN DÉCEMBRE 2022**

+5,8%



APPARTEMENTS
ANCIENS

+6,2%



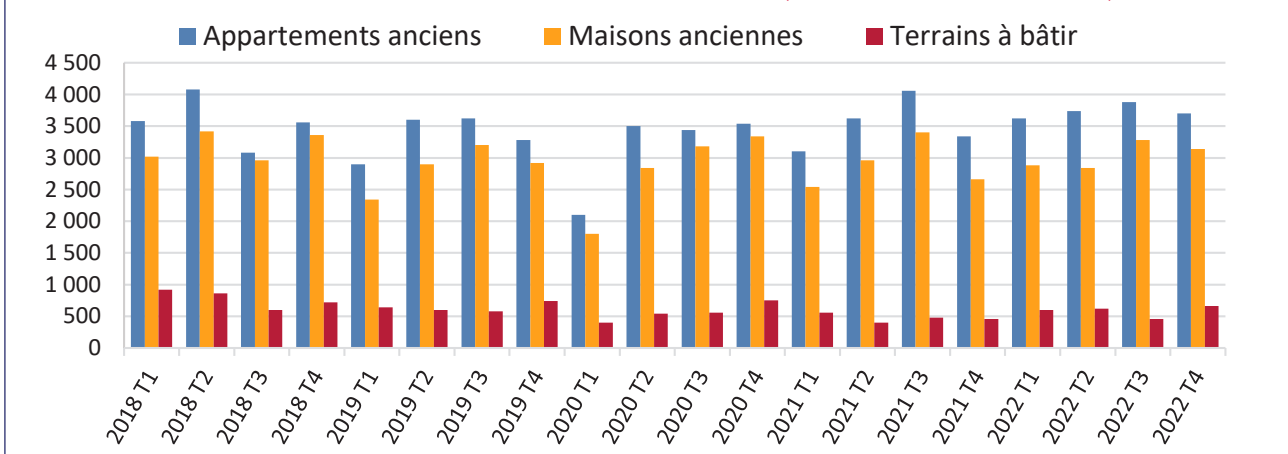
MAISONS
ANCIENNES

Prix médians et évolutions

Appartements anciens	Prix au m ² médian	Évolution sur		
		1 an	5 ans	10 ans
Grand Est	2 030 €/m ²	+4,1%	+17,5%	+17,0%
Bas-Rhin	2 800 €/m ²	+7,3%	+29,7%	+30,9%
Haut-Rhin	1 920 €/m ²	+3,1%	+28,3%	+23,7%
Maisons anciennes	Prix de vente médian	Évolution sur		
		1 an	5 ans	10 ans
Grand Est	166 200 €	+3,9%	+10,1%	+7,2%
Bas-Rhin	270 000 €	+11,0%	+27,3%	+28,6%
Haut-Rhin	250 000 €	+4,2%	+26,9%	+27,1%

II - VOLUMES DE VENTES EN ALSACE

Volumes de ventes trimestriels en Alsace (Bas-Rhin + Haut-Rhin)

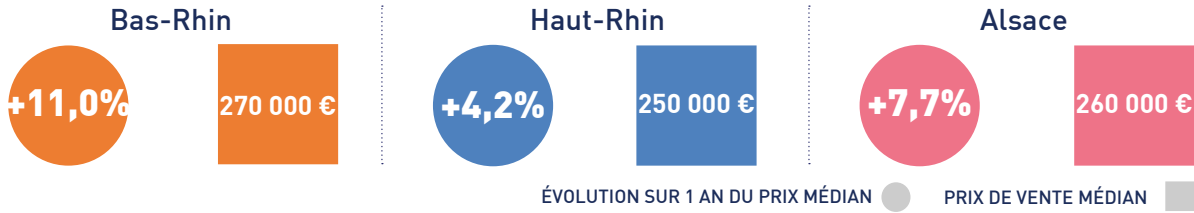


En Alsace, tous biens confondus, le volume de ventes estimé a dépassé les 30 000 transactions en 2018. Il a baissé à 27 300 transactions en 2019 puis 26 000 en 2020. Reparti à la hausse en 2021, il atteint 29 400 transactions en 2022. **Plus de 15 000 ventes sont estimées sur le deuxième semestre 2022, c'est le plus haut niveau observé depuis le premier semestre 2018.**

Dans le Bas-Rhin, 9 900 ventes d'appartements anciens et 6 900 ventes de maisons anciennes sont estimées sur l'année 2022 (+3,8% et +2,8% respectivement sur un an).

Dans le Haut-Rhin, les estimations des volumes de ventes du bâti ancien en 2022 sont similaires entre le collectif et l'individuel : 5 100 ventes d'appartements (4 600 en 2021) et 5 200 ventes de maisons (4 800 en 2021).

III - MARCHÉ DES MAISONS ANCIENNES EN ALSACE



Parts, prix de vente médians et évolutions annuelles par nombre de pièces

Niveau géographique	Nombre de pièces	Part des ventes	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an
Bas-Rhin	3 pièces et moins	9,9%	174 000 €	-5,8%
	4 pièces	23,1%	259 800 €	+11,3%
	5 pièces	30,7%	280 000 €	+9,5%
	6 pièces et plus	36,3%	310 000 €	+8,7%
Haut-Rhin	3 pièces et moins	12,0%	183 500 €	+18,0%
	4 pièces	24,6%	229 900 €	+7,9%
	5 pièces	30,8%	251 100 €	+3,0%
	6 pièces et plus	32,5%	285 900 €	+9,6%

En 2022, le prix de vente médian des maisons anciennes s'établit à 270 000 € dans le Bas-Rhin et 250 000 € dans le Haut-Rhin. **Le Bas-Rhin enregistre sa plus forte hausse de prix annuelle sur ces dix dernières années.** Les maisons de 3 pièces et moins se distinguent avec un prix de vente médian en recul de 5,8% sur un an, mais cette baisse fait suite à la forte hausse survenue il y a un an (+22%). Dans le Haut-Rhin à l'inverse, le prix de vente médian des plus petites maisons a augmenté de 18% en un an. Les évolutions de prix selon le nombre de pièces sont comparables sur cinq ans mais se dissocient sur dix ans : de +20% pour les 5 pièces à +56% pour les 3 pièces et moins.

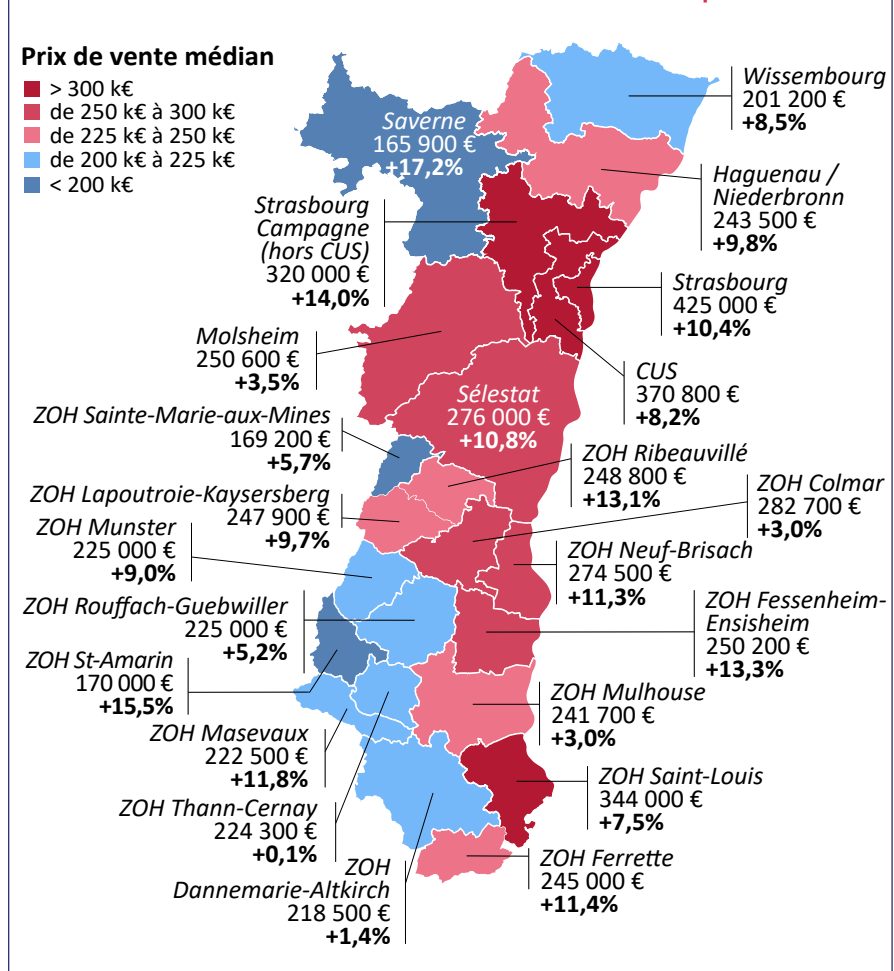
Les niveaux de prix et les évolutions annuelles diffèrent selon les secteurs alsaciens, mais **aucun d'entre eux n'a enregistré de baisse du prix de vente médian en 2022.**

Outre son prix de vente médian, Strasbourg se distingue par une plus forte part des ventes de maisons de 6 pièces et plus (49%), mais aussi par la plus faible superficie de terrain médiane (410 m² contre 590 m² à l'échelle du département).

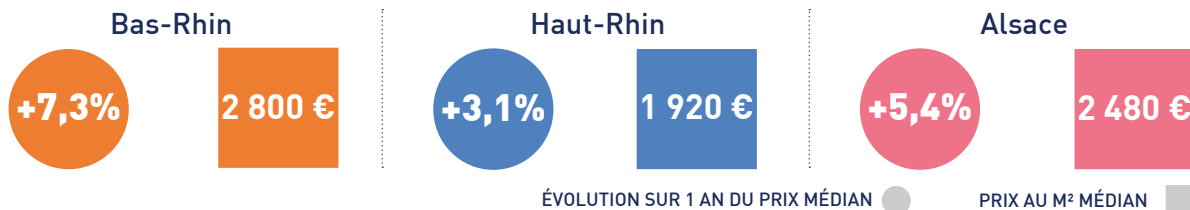
Dans le Haut-Rhin, les secteurs les moins onéreux se situent à l'Ouest du département. Le secteur ZOH Thann-Cernay est le seul où le prix de vente médian est resté stable sur un an. Cette stabilité est toutefois à nuancer, au regard de :

- la part des ventes des petites maisons (4 pièces et moins) passée de 25% en 2021 à presque 32% en 2022 alors que leur prix de vente est plus accessible.
- l'évolution du prix sur cinq ans est de +37%, seuls les secteurs de ZOH Sainte-Marie-aux-Mines et ZOH Ferrette affichent des évolutions au-delà (+41% et +43% respectivement).

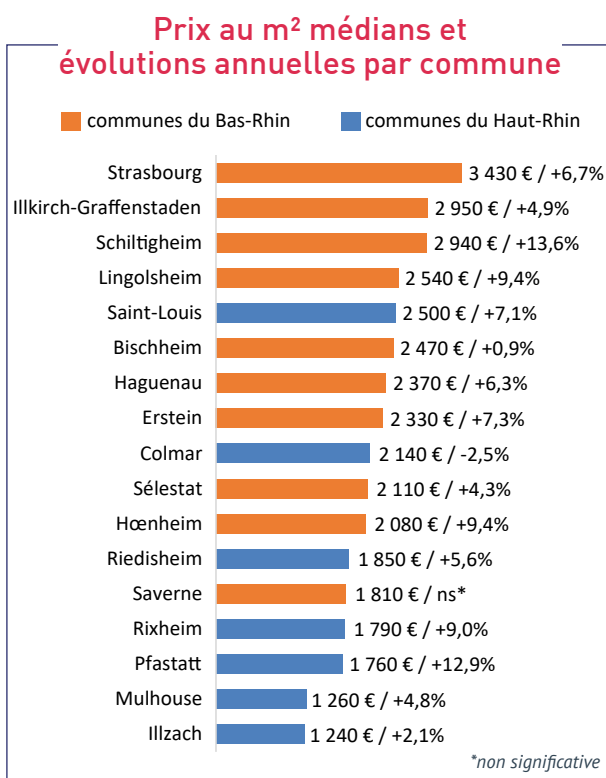
Prix de vente médians et évolutions annuelles par secteur



IV - MARCHÉ DES APPARTEMENTS ANCIENS EN ALSACE



En 2022, le prix au m² médian des appartements anciens a atteint un nouveau record dans le Bas-Rhin (2 800 €) et le Haut-Rhin (1 920 €). **Ces deux dernières années, la hausse de prix est plus prononcée dans le Bas-Rhin, accentuant ainsi l'écart de prix entre les deux départements (+34% en 2020 et +46% en 2022).** La typologie des biens vendus reste similaire entre les deux départements, dominée par les 3 pièces (un tiers du marché) puis les 4 pièces.

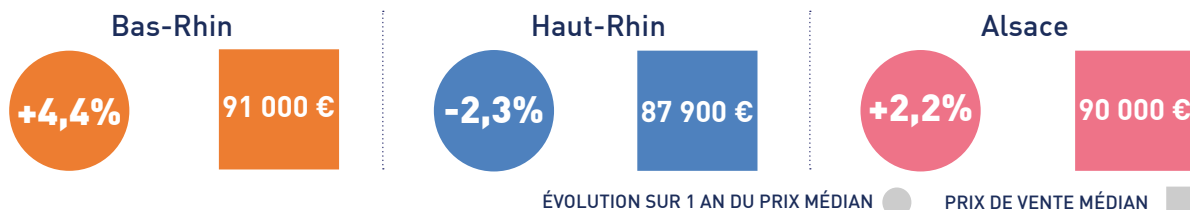


Les communes les plus dynamiques en Alsace ont toutes enregistré une hausse du prix médian sur un an à l'exception de Colmar. La préfecture du Haut-Rhin enregistre une baisse de prix annuelle (-2,5%) pour la première fois depuis 2015. Cette baisse s'explique cependant par la diminution de la part des ventes de studios (-3 points) au profit des appartements de 5 pièces et plus, ces derniers disposant d'un prix au m² médian plus faible. À l'inverse, à Schiltigheim, la hausse de la part des ventes de studios (de 5,5% en 2021 à 9% en 2022) explique en partie l'augmentation du prix au m² médian de +13,6% en 2022.

	Prix au m ² médian	Évol. sur 1 an
STRASBOURG	3 430 €	+6,7%
Mairie	5 180 €	+11,9%
Orangerie	4 870 €	+11,2%
Petite France	4 800 €	+7,9%
Contades	4 790 €	+5,7%
Krutenau	4 500 €	-1,6%
Forêt Noire	4 490 €	+5,7%
Kable	4 280 €	-1,4%
Poincaré	4 160 €	+5,8%
Robertsau	3 970 €	+7,8%
Neudorf Ouest	3 920 €	+8,7%
Gare	3 680 €	+4,0%
Neudorf Est	3 590 €	+11,4%
Neudorf Sud	3 390 €	+8,4%
Esplanade	3 300 €	+7,6%
Plaine des bouchers	3 200 €	+2,0%
Cronembourg Est	2 990 €	+7,5%
Stockfeld	2 720 €	+17,0%
Koenigshoffen Est	2 550 €	+11,9%
Canardière Ouest	2 470 €	+2,6%
Koenigshoffen Ouest	2 400 €	+7,0%
Montagne verte	2 390 €	+7,2%
Cronembourg Ouest	2 380 €	+16,8%
HautePierre	1 960 €	+18,6%
COLMAR	2 140 €	-2,5%
Marâchers	3 050 €	+15,9%
Centre	2 260 €	-6,2%
St-Léon	2 100 €	+1,2%
St-Joseph Mittelharth	2 050 €	-3,3%
Europe	1 350 €	+12,2%
MULHOUSE	1 260 €	+4,8%
Rebberg	1 930 €	+16,6%
Centre historique	1 660 €	+13,9%
Fonderie	1 650 €	+3,6%
Nordfeld	1 310 €	-11,4%
Europe nouveau	1 300 €	-3,9%
Briand franklin	1 150 €	+8,0%
Daguerre	1 090 €	+7,4%

À Strasbourg, seuls les quartiers Krutenau et Kable affichent des évolutions de prix sur un an négatives. Les disparités entre les quartiers sont très marquées et s'observent à plusieurs niveaux. Les quartiers Petite France et Contades possèdent un prix au m² médian équivalent et une évolution annuelle similaire. Néanmoins, la surface habitable médiane des appartements vendus est de 40 m² à Contades et plus de 100 m² à Petite France.

V - MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR EN ALSACE



Le prix de vente médian des terrains à bâtir est comparable en 2022 entre le Bas-Rhin (91 000 €) et le Haut-Rhin (87 900 €). **En hausse de 4,4% sur un an dans le Bas-Rhin, le prix de vente médian des terrains à bâtir franchit le seuil des 90 000 €, établissant un nouveau record. À l'inverse, dans le Haut-Rhin, la tendance est à la baisse des prix sur un an pour la première fois depuis 2017.** Le prix de vente médian reste en deçà des 96 000 € atteint en 2012. Les prix et évolutions sur un an diffèrent cependant selon la superficie des parcelles et les secteurs géographiques.

	Parts des ventes	Prix de vente médian	Évol. sur 1 an
BAS-RHIN	Moins de 600 m ²	87 000 €	+4,9%
	De 600 à 899 m ²	104 500 €	+1,3%
	De 900 à 1 499 m ²	110 000 €	-5,6%
	De 1 500 à 2 499 m ²	117 500 €	ns*
	De 2 500 à 5 000 m ²	ns*	ns*
HAUT-RHIN	Moins de 600 m ²	79 100 €	+4,7%
	De 600 à 899 m ²	104 000 €	-5,4%
	De 900 à 1 499 m ²	102 400 €	-4,4%
	De 1 500 à 2 499 m ²	121 700 €	ns*
	De 2 500 à 5 000 m ²	ns*	ns*

* non significatif

	Prix au m ² médian	Prix de vente médian	Évol. sur 1 an	Parts des moins de 600 m ²
BAS-RHIN	177 €	91 000 €	+4,4%	59%
Strasbourg Campagne (hors CUS)	277 €	124 700 €	+4,6%	62%
Molsheim	173 €	110 000 €	ns*	56%
Sélestat	195 €	102 400 €	+7,8%	57%
Haguenau / Niederbronn	186 €	83 200 €	+6,1%	76%
Wissembourg	106 €	58 300 €	+10,0%	46%
Saverne	48 €	53 900 €	+16,8%	21%
HAUT-RHIN	160 €	87 900 €	-2,3%	51%
ZOH Mulhouse	211 €	104 900 €	+6,4%	67%
ZOH Rouffach-Guebwiller	153 €	87 600 €	-14,1%	57%
ZOH Neuf-Brisach	154 €	72 000 €	+11,2%	70%
ZOH Dannemarie-Altkirch	94 €	70 000 €	-12,7%	26%

* non significatif

Le prix de vente d'un terrain dans le secteur de Wissembourg est deux fois moins cher que dans le secteur de Strasbourg Campagne (hors CUS) malgré une plus grande superficie de terrain médiane (620 m² et 500 m² respectivement).

Dans le secteur ZOH Mulhouse, la superficie de terrain médiane est passée de 640 m² en 2012 à 480 m² en 2022. Avec un budget de 150 000 €, un acquéreur pouvait prétendre en 2022 à un terrain d'une superficie de 600 à 899 m² dans la ZOH Mulhouse ou bien un terrain de 1 500 à 2 499 m² dans la ZOH Dannemarie-Altkirch.



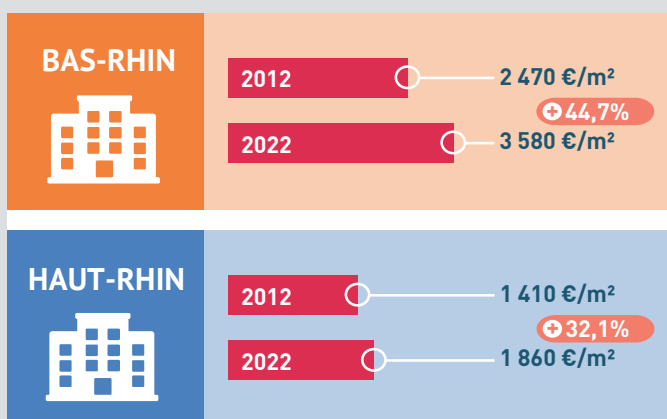
ZOOM STUDIOS

En 2022, le prix au m² médian des studios dans l'ancien est près de deux fois plus élevé dans le Bas-Rhin (3 580 €) que dans le Haut-Rhin (1 860 €).

■ Dans le Bas-Rhin, le prix au m² médian des appartements anciens a augmenté de +30,9% en l'espace de dix ans. **Les studios enregistrent l'évolution de prix la plus forte sur la période (+44,7%).**

■ Dans le Haut-Rhin, les studios possèdent également la plus forte évolution du prix au m² sur dix ans comparativement aux autres appartements. **Mais à la différence du Bas-Rhin, le prix au m² des studios n'est pas le plus onéreux (2 060 € pour les 2 pièces).**

QUELLE ÉVOLUTION DU PRIX AU M² ?



VI - PROFILS DES INTERVENANTS (tous biens confondus)

Typologies
les plus
représentées :

- BAS-RHIN
- HAUT-RHIN



TRANCHE D'ÂGE
des acquéreurs

30 À 39 ANS

33%

31%



CATÉGORIE SOCIO-
PROFESSIONNELLE
des acquéreurs

PROFESSION
INTERMÉDIAIRE

34%

34%



ORIGINE
GÉOGRAPHIQUE
des acquéreurs

MÊME DÉPARTEMENT

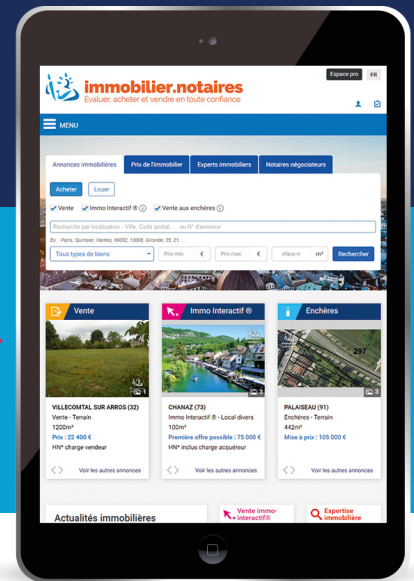
90%

84%

LE NOTAIRE, UN EXPERT DE L'IMMOBILIER

Le notaire offre une sécurité particulière aux transferts de propriété des biens immobiliers en intervenant à toutes les étapes de l'opération.

Disposant d'une base de données immobilières très complète, alimentée de façon obligatoire par tous les notaires de France, le notaire a une connaissance aigüe du marché et des prix qui se pratiquent. Il est compétent pour déterminer la valeur d'un bien et procéder à une expertise immobilière.



IMMOBILIER.NOTAIRES.FR

À destination du grand public et des professionnels, immobilier.notaires.fr est le site immobilier historique des notaires de France. Il présente au grand public toute l'offre immobilière notariale : annonces immobilières, prix de l'immobilier, annuaire des notaires négociateurs et experts en estimation immobilière...

LE NOTAIRE, VOTRE UNIQUE INTERLOCUTEUR POUR LA VENTE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER...

Vous pouvez confier à votre notaire l'ensemble de votre projet immobilier : de la signature de l'avant-contrat à l'acte définitif, des formalités administratives (déclarations préalables, purge des droits de préemption...), en passant par le calcul des différentes taxes et leur déclaration à l'administration.

© 2023 - Tous droits réservés - Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : « Notaires de France »

La base immobilière PERVAL, riche de plus de 19 millions de références, est alimentée par le notariat français et contient les références de mutations immobilières de tous les types de biens, immeubles, maisons, appartements, terrains, locaux d'activité, garages, biens agricoles et viticoles, sur tout le territoire hors IdF (DOM compris). C'est un outil pour l'évaluation de tous types de biens par comparaison, la communication aux médias et organismes publics de données statistiques et la publication d'indices de prix des logements anciens sur la base d'une méthodologie établie avec l'Insee. Les analyses contenues dans cette lettre d'information ont été réalisées sur la base des informations communiquées par les notaires du Bas-Rhin et du Haut-Rhin. Tous les prix de vente s'entendent hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier. Les données correspondent à la période du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022.