Notaires Alsace Moselle

Notaires de France

MOSELLE
BAS-RHIN
HAUT-RHIN

DOSSIER DE PRESSE

LES MARCHÉS IMMOBILIERS

Mars 2025

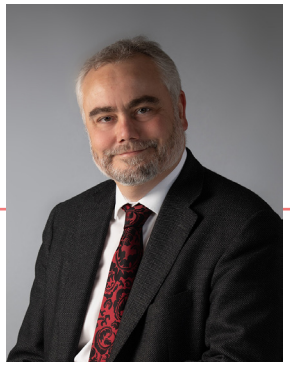
Notaires Alsace Moselle
2 rue des Juifs
CS 40001
67080 STRASBOURG CEDEX
Tél. 03 88 23 40 35
https://cir-colmar-metz.notaires.fr/

Réalisé par :
ADNOV
AV Immobilier

LES MARCHÉS IMMOBILIERS

ALSACE - MOSELLE – MARS 2025

ÉDITORIAL



Me Catherine Merlin
Notaire à Thionville
Présidente de la Chambre
des notaires de Moselle

Me Gabriel Weyl
Notaire à Strasbourg
Président de la Chambre
des notaires du Bas-Rhin

Me Olivier Fritsch
Notaire à Mulhouse
Président de la Chambre
des notaires du Haut-Rhin

Après deux années de fortes turbulences du marché immobilier, la chute effrénée du volume des ventes va-t-elle se stabiliser ? La prudence reste de mise, notamment après étude des différentes mesures adoptées par la Loi de finances pour 2025. Malgré l'élargissement du Prêt à Taux Zéro et l'instauration d'une exonération de certains dons d'argent effectués dans le cadre familial pour l'acquisition d'un logement ou pour des travaux de rénovation énergétique, certaines mesures risquent de fragiliser la reprise de l'activité.

C'est notamment le cas de la possibilité pour les conseils départementaux de relever les droits de mutation à titre onéreux de 0,5 point, sauf pour les primo-accédants qui resteront exclus de cette hausse éventuelle.

Lors du dernier bilan réalisé au sein de nos trois départements, il avait été mis en avant la régression des volumes de vente, lesquels atteignaient des niveaux équivalents à 2015 et 2016 et une indéniable baisse des prix. Les nouvelles données nous permettent dorénavant d'espérer que le marché puisse reprendre pied :

► La diminution du volume annuel des ventes s'échelonne dorénavant entre -5 et -11% sur nos trois départements, alors que cette chute était de plus de 20% l'année précédente.

► Malgré la baisse continue des prix, celle-ci est globalement moins marquée que l'année passée. Néanmoins il est à noter que la Moselle semble plus épargnée que ses voisins avec une baisse des prix médians de -1,3% pour les appartements anciens et de -2,6 % pour les maisons. Le Haut-Rhin améliore sa situation précédente en affichant un recul de -2,1% pour les appartements anciens et de -4,4% pour les maisons, à l'inverse du Bas-Rhin qui voit son prix au mètre carré stagner à -2,6% pour les appartements anciens mais chuter à -3,5% pour les maisons.

Ces données médianes ne permettent toutefois pas de généraliser la situation de chaque département à leur échelle locale, celle-ci restant marquée par une grande hétérogénéité entre les communes, voire même entre les quartiers d'une même ville :

► Pour les maisons anciennes, Strasbourg confirme la hausse de son prix médian (+11%). Malgré une hausse de 4% à signaler pour Thionville, la tendance reste à la dépréciation dans la majorité des villes étudiées dont les plus significatives concernent Kingersheim (-17,1%), Fameck (-14,5%) ou encore Mulhouse (-10,7%).

► Pour les appartements en Moselle, la majorité des secteurs enregistrent des baisses allant jusqu'à -11,1% pour le quartier des Iles et jusqu'à -9,1% pour le quartier de Patrotte-Metz-Nord. À Colmar, le prix des quartiers Saint Léon et Centre connait une progression de +15,9% et +7,9% tandis que celui du quartier St-Antoine Ladhof diminue de -10,6%. À Strasbourg, comme précédemment les quartiers de la Petite France et de Stockfeld sont en chute (respectivement -13% et -12,6%), tout comme les quartiers Hautepierre (-12,2%) et Kable (-10,7%).

Les terrains à bâtir, quant à eux, voient leur prix médian en net recul en Moselle et dans le Bas-Rhin. Cette baisse atteint dorénavant le Haut-Rhin (mais dans une moindre mesure), alors que ce département était précédemment en forte progression.

Signalons tout de même que pour chaque catégorie de biens, les évolutions de prix demeurent toutefois largement positives sur une période de 10 ans.

L'étude de ces tendances permettent d'escompter une reprise progressive du marché immobilier, d'autant que la Banque Centrale Européenne vient à nouveau de réduire ses taux directeurs le 30 janvier dernier. Espérons que la baisse des taux d'intérêts pourra redonner suffisamment de pouvoir d'achat aux ménages et ainsi enclencher une dynamique vertueuse.

Photo couverture : « Vue du Temple neuf de Metz » par Flocci Nivis CC BY-SA 4.0

CHIFFRES CLÉS EN ALSACE - MOSELLE

Prix au m² médian et évolution sur un an

	MOSELLE	BAS-RHIN	HAUT-RHIN
Appartements anciens	2 030 €/m² -1,3%	2 760 €/m² -2,6%	1 810 €/m² -2,1%
Appartements neufs	3 880 €/m² +3,7%	4 040 €/m² +1,2%	3 970 €/m² +0,4%

Prix de vente médian et évolution sur un an

	MOSELLE	BAS-RHIN	HAUT-RHIN
Maisons anciennes	190 000 € -2,6%	253 000 € -3,5%	236 000 € -4,4%
Terrains à bâtir	72 600 € -12,7%	89 200 € -10,8%	95 000 € -5,0%

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 aux biens vendus durant la période du **1er janvier au 31 décembre 2024**.

LES MARCHÉS IMMOBILIERS

ALSACE - MOSELLE – MARS 2025

I - CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

♦ INDICES DES PRIX

À fin novembre 2024 en France (hors *Île-de-France* et *DROM*), les marchés immobiliers du bâti sont orientés à la baisse : les **indices des prix** affichent une érosion annuelle de -1,9% pour les appartements anciens et de -2,5% pour les maisons anciennes. Ces mêmes indices enregistraient une baisse respective de -1,4% et -2,8% un an plus tôt.

APPARTEMENTS ANCIENS **-1,9%**

MAISONS ANCIENNES **-2,5%**

Évolutions des indices de prix sur un an à fin novembre 2024

♦ PRIX

Appartements anciens	Prix au m² médian	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Évolution sur 10 ans
Grand Est	2 020 €/m²	-1,1%	+12,8%	+18,7%
Moselle	2 030 €/m²	-1,3%	+19,7%	+28,7%
Bas-Rhin	2 760 €/m²	-2,6%	+20,7%	+30,3%
Haut-Rhin	1 810 €/m²	-2,1%	+9,2%	+22,7%
Maisons anciennes	**Prix de vente médian**	**Évolution sur 1 an**	**Évolution sur 5 ans**	**Évolution sur 10 ans**
Grand Est	162 000 €	-3,0%	+5,5%	+8,7%
Moselle	190 000 €	-2,6%	+8,6%	+25,0%
Bas-Rhin	253 000 €	-3,5%	+11,5%	+26,5%
Haut-Rhin	236 000 €	-4,4%	+11,3%	+27,0%

En 2024 dans le *Grand Est*, le prix au m² médian des appartements anciens subit une légère baisse annuelle de -1,1%, tandis que le prix de vente médian des maisons anciennes régresse de -3,0%.

Les évolutions de prix sont également **négatives** au niveau départemental, quel que soit le marché considéré. Seule la *Moselle* semble résister quelque peu à la tendance baissière régionale et nationale, en affichant des reculs annuels relativement modérés (-1,3% sur le collectif ancien, et -2,6% sur l'individuel ancien).

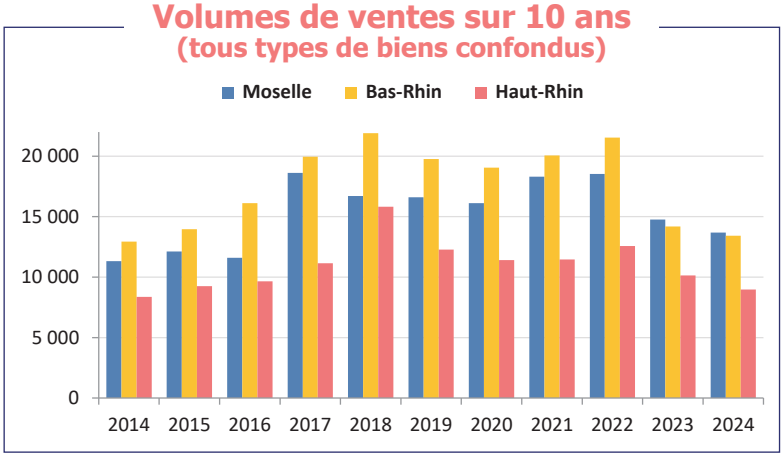
♦ VOLUMES

En 2024, tous types de biens confondus, les **volumes de ventes** annuels en *Alsace-Moselle* ont **diminué** par rapport à 2023 :

- *Moselle* : -7%
- *Bas-Rhin* : -5%
- *Haut-Rhin* : -11%

Le rythme de la baisse actuelle est toutefois nettement moins soutenu que celui de l'an dernier, où la chute du nombre des ventes dépassait les -20% dans les trois départements.

Volumes de ventes sur 10 ans
(tous types de biens confondus)



II - PROFILS DES INTERVENANTS (TOUS BIENS CONFONDUS)

Typologies les plus représentées pour Moselle | Bas-Rhin | Haut-Rhin

TRANCHE D'ÂGE des acquéreurs

30 À 39 ANS — 32% | 31% | 28%

CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE des acquéreurs

PROFESSION INTERMÉDIAIRE — 32% | 33% | 31%

DURÉE DE DÉTENTION DES LOGEMENTS ANCIENS par les vendeurs

PLUS DE 15 ANS — 31% | 31% | 29%

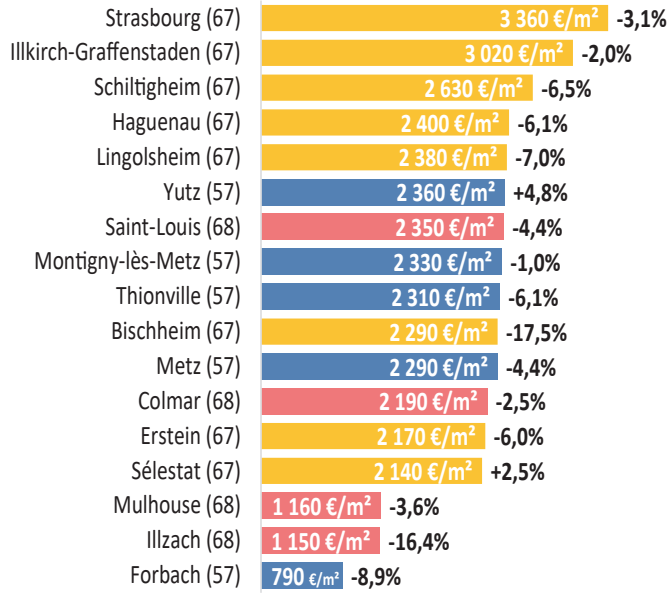
III - MARCHÉ DES APPARTEMENTS ANCIENS

	Moselle	Bas-Rhin	Haut-Rhin
PRIX AU M² MÉDIAN	2 030 €/m²	2 760 €/m²	1 810 €/m²
ÉVOLUTION SUR 1 AN	-1,3%	-2,6%	-2,1%

En 2024, le prix au m² médian des **appartements anciens** subit une baisse annuelle modérée en *Moselle* (-1,3%) et légèrement plus significative en *Alsace* (-2,6% dans le *Bas-Rhin*, -2,1% dans le *Haut-Rhin*).

Sur une période de 10 ans, les évolutions de prix demeurent toutefois largement positives : +29% en *Moselle*, +30% dans le *Bas-Rhin* et +23% dans le *Haut-Rhin*.

Prix au m² médian et évolution annuelle par commune



► En 2024 en *Moselle*, seul le secteur *Montagnes et Lacs* connaît une évolution annuelle positive (+6,2% à 1 330 €/m²). Tous les autres secteurs géographiques enregistrent soit une stagnation (comme *Metz environs*, -0,2% à 1 810 €/m²), soit une baisse (comme par exemple le *Pays du Charbon* : -2,4% à 970 €/m²). Le secteur le plus dynamique en termes de nombre de ventes est le *Pays du Fer* (-0,8% à 2 210 €/m²), il représente plus du tiers (35%) des transactions départementales d'appartements anciens.

► Dans le *Bas-Rhin*, les évolutions annuelles sont plus contrastées. Trois secteurs connaissent une hausse de leur prix médian : *Saverne* (+7,5% à 1 780 €/m²), *Molsheim* (+2,2% à 2 530 €/m²) et *Wissembourg* (+1,7% à 1 910 €/m²). Un secteur demeure stable : *Strasbourg Campagne (hors CUS)* (-0,4% à 2 830 €/m²), les quatre autres sec-teurs du *Bas-Rhin* connaissent une baisse inférieure à -3%.

► Dans le *Haut-Rhin*, les secteurs *Lapoutroie-Kaysersberg* (+13,7% à 1 830 €/m²) et *Munster* (+12,5% à 1 680 €/m²) se démarquent avec des hausses supérieures à +12%. Les secteurs les moins onéreux sont également ceux qui subissent les plus fortes baisses : *Mulhouse* (-3,6% à 1 390 €/m²) et *Rouffach-Guebwiller* (-8,9% à 1 600 €/m²).

Prix au m² médian et évolution annuelle par quartier

	Prix au m² médian	Évolution sur 1 an
METZ	**2 290 €/m²**	**-4,4%**
Centre ancienne ville	2 610 €/m²	-5,6%
Centre nouvelle ville	2 560 €/m²	-1,7%
Plantières-Queuleu	2 490 €/m²	-2,2%
Les Iles	2 340 €/m²	-11,1%
Sablon	2 170 €/m²	-5,6%
Devant-Les-Ponts	2 030 €/m²	+1,9%
Vallières-Les Bordes	2 020 €/m²	+4,6%
Patrotte-Metz-Nord	1 440 €/m²	-9,1%
STRASBOURG	**3 360 €/m²**	**-3,1%**
Mairie	5 220 €/m²	+1,4%
Orangerie	4 830 €/m²	+0,8%
Krutenau	4 420 €/m²	-5,9%
Contades	4 390 €/m²	-1,2%
Petite france	4 160 €/m²	-13,9%
Kable	4 110 €/m²	-10,7%
Poincaré	4 060 €/m²	-5,6%
Forêt noire	4 050 €/m²	-10,5%
Gare	3 770 €/m²	-1,4%
Neudorf ouest	3 770 €/m²	-1,2%
Robertsau	3 730 €/m²	-4,3%
Vauban	3 530 €/m²	-3,0%
Neudorf est	3 440 €/m²	-3,6%
Port du rhin	3 340 €/m²	-2,5%
Neudorf Sud	3 200 €/m²	-5,7%
Esplanade	3 090 €/m²	+2,8%
Cronenbourg est	2 940 €/m²	-2,5%
Plaine des bouchers	2 880 €/m²	-9,7%
Canardière ouest	2 760 €/m²	+0,7%
Neuhof	2 560 €/m²	*n.s.**
Koenigshoffen est	2 450 €/m²	-1,7%
Koenigshoffen ouest	2 350 €/m²	-1,4%
Montagne verte	2 300 €/m²	-9,6%
Stockfeld	2 220 €/m²	-12,6%
Cronenbourg ouest	2 060 €/m²	-9,9%
Hautepierre	1 840 €/m²	-12,2%
COLMAR	**2 190 €/m²**	**-2,5%**
Maraîchers	2 850 €/m²	+0,3%
Sud	2 420 €/m²	+0,1%
Centre	2 380 €/m²	+7,9%
St-Léon	2 180 €/m²	+15,9%
St-Joseph Mittelharth	2 090 €/m²	+1,3%
St-Antoine Ladhof	2 030 €/m²	-10,6%
Europe	1 420 €/m²	-0,7%
MULHOUSE	**1 160 €/m²**	**-3,6%**
Dornach	1 760 €/m²	+1,1%
Centre historique	1 730 €/m²	+13,3%
Rebberg	1 690 €/m²	-2,3%
Fonderie	1 610 €/m²	+0,4%
Nordfeld	1 300 €/m²	-15,0%
Briand franklin	1 250 €/m²	+12,2%
Europe nouveau	1 200 €/m²	-1,1%
Haut poirier	1 040 €/m²	+14,3%
Fridolin	1 010 €/m²	-2,4%
Daguerre	1 000 €/m²	-14,7%
Doller	980 €/m²	-4,7%
Bourtzwiller ouest	950 €/m²	-15,8%
Coteaux	540 €/m²	-3,6%

** non significative*

IV - MARCHÉ DES MAISONS ANCIENNES

	Moselle	Bas-Rhin	Haut-Rhin
PRIX DE VENTE MÉDIAN	190 000 €	253 000 €	236 000 €
ÉVOLUTION SUR 1 AN	-2,6%	-3,5%	-4,4%

En 2024, le prix de vente médian des **maisons anciennes** est en baisse dans les trois départements : -2,6% sur l'année en *Moselle*, -3,5% dans le *Bas-Rhin* et -4,4% dans le *Haut-Rhin*.

Sur une période de 10 ans, la tendance demeure largement haussière : +25% en *Moselle*, +27% dans le *Bas-Rhin* et +27% dans le *Haut-Rhin*.

► En 2024 en *Moselle*, le secteur le plus dynamique du département en termes de nombre de transactions est le *Pays du Fer*. Il représente plus du quart (26%) des ventes annuelles de maisons anciennes mosellanes. Au niveau départemental, les biens les plus vendus correspondent aux maisons de 5 pièces (35% des ventes).

► Dans le *Bas-Rhin*, le secteur de *Sélestat* est le plus dynamique (19% des ventes départementales). Les maisons de 5 pièces sont les plus vendues, elles représentent le tiers (33%) des transactions sur le département.

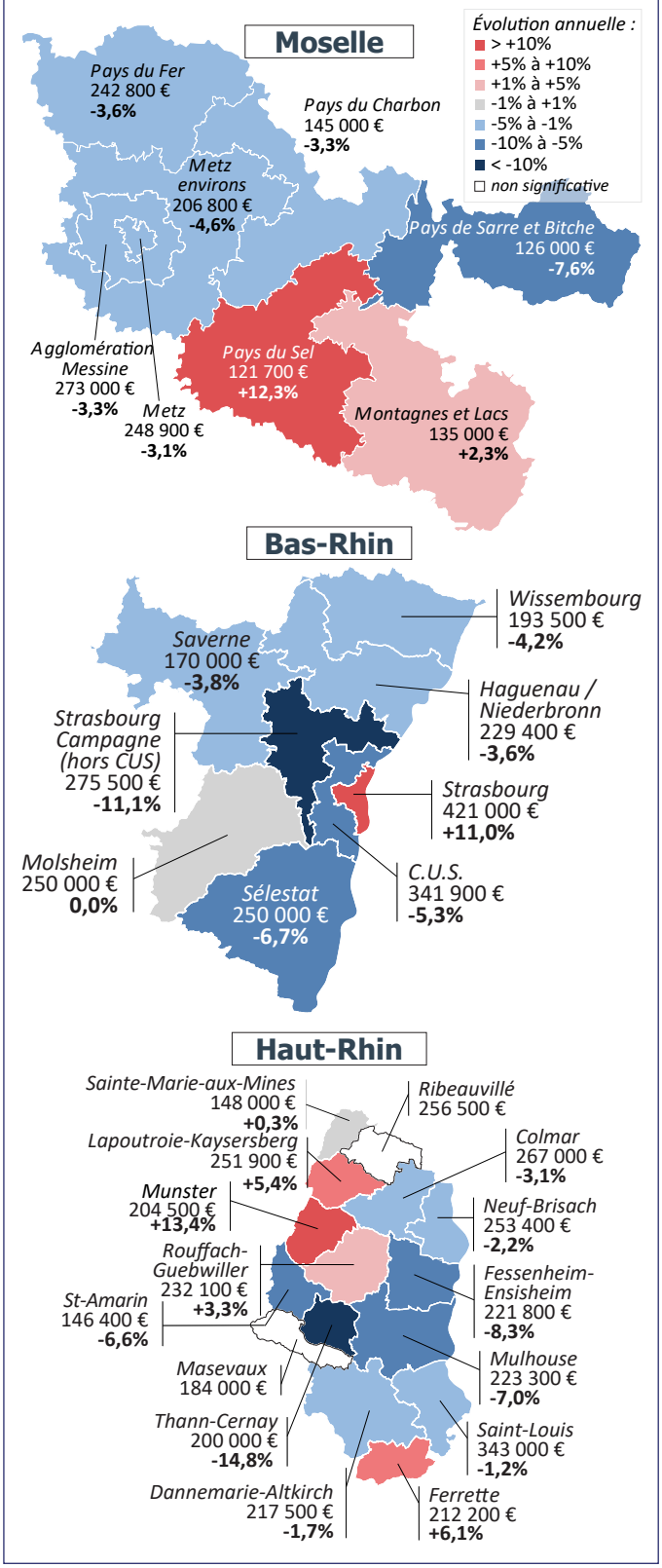
► Dans le *Haut-Rhin*, c'est la *Mulhouse* qui concentre le plus grand nombre de transactions de maisons anciennes (29%). Comme dans le *Bas-Rhin* et la *Moselle*, les biens de 5 pièces sont les plus vendus, ils correspondent au tiers (33%) des transactions départementales.

Prix de vente médian et évolution annuelle par commune

	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an
Strasbourg (67)	421 000 €	+11,0%
Thionville (57)	362 300 €	+4,0%
Yutz (57)	289 000 €	-5,6%
Colmar (68)	270 000 €	+0,8%
Haguenau (67)	250 000 €	+0,4%
Metz (57)	248 900 €	-3,1%
Wittenheim (68)	201 700 €	-4,2%
Kingersheim (68)	193 300 €	-17,1%
Fameck (57)	179 500 €	-14,5%
Hayange (57)	175 000 €	+2,9%
Mulhouse (68)	165 000 €	-10,7%
Forbach (57)	142 300 €	-8,0%
Sarreguemines (57)	136 400 €	*n.s.**

** non significative*

Prix de vente médian et évolution annuelle par secteur



V - MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR

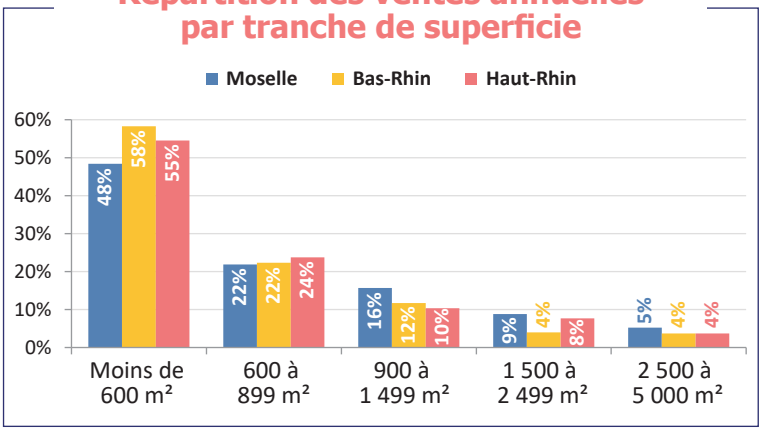
	Moselle	Bas-Rhin	Haut-Rhin
PRIX DE VENTE MÉDIAN	72 600 €	89 200 €	95 000 €
ÉVOLUTION SUR 1 AN	-12,7%	-10,8%	-5,0%

En 2024, le prix de vente médian des **terrains à bâtir** est en net recul en *Moselle* (-12,7%) ainsi que dans le *Bas-Rhin* (-10,8%), et dans une moindre mesure dans le *Haut-Rhin* (-5,0%).

Les prix sur le marché du foncier ont connu une embellie sur une période de 10 ans, dans des proportions moins importantes toutefois que les marchés du bâti ancien :

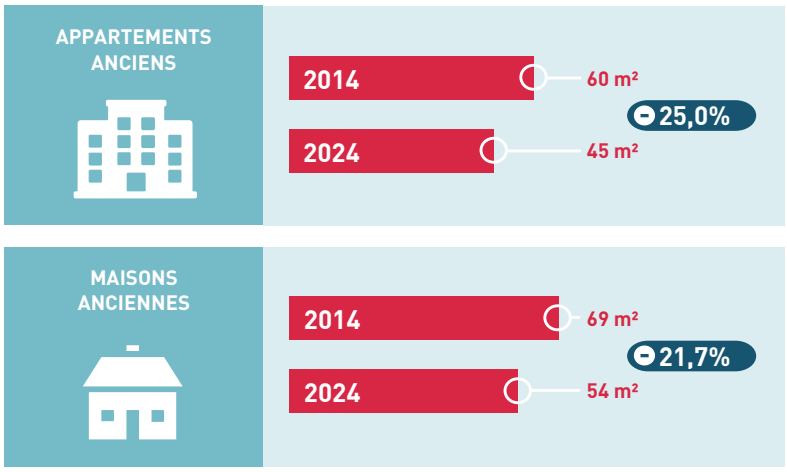
- *Moselle* : +9%
- *Bas-Rhin* : +10%
- *Haut-Rhin* : +13%

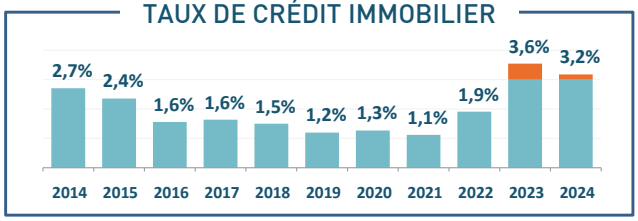
Répartition des ventes annuelles par tranche de superficie



ZOOM SUR LE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER EN MOSELLE

Évolution de la surface achetable* sur 10 ans





À cause notamment du renchérissement des prix de l'immobilier et de l'augmentation des taux de crédit, le **pouvoir d'achat immobilier** a **régressé** en *Moselle*, comparé à la situation d'il y a 10 ans.

En 2014, pour une mensualité équivalente au tiers du salaire moyen sur une durée de 20 ans, il était possible d'acquérir un appartement ancien de 60 m². En 2024, avec les mêmes contraintes budgétaires, la surface acquérable s'élève à 45 m², soit une baisse de -25%.

En ce qui concerne les maisons anciennes, la diminution de la surface achetable représente -21,7% sur 10 ans (de 69 m² en 2014 à 54 m² en 2024).

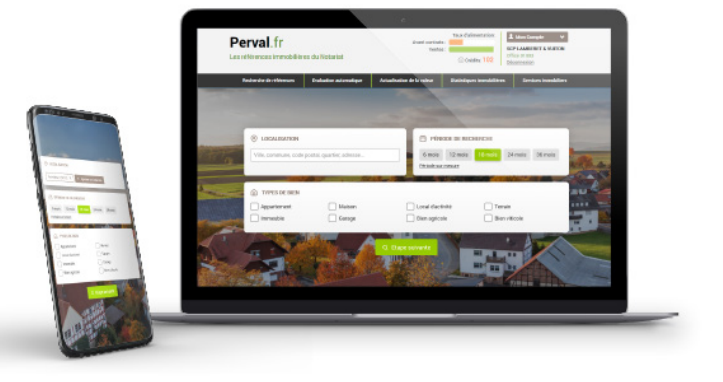
(*) Données calculées sur la base d'un remboursement mensuel correspondant au tiers du salaire départemental moyen sur une durée de 20 ans (sans apport et avec un taux d'assurance de 0,36%). Les taux de crédit utilisés sont ceux de la Banque de France (2,7% pour novembre 2014 et 3,2% pour novembre 2024).

ADNOV

AV Immobilier

Perval.fr

Site de consultation des références immobilières du notariat, Perval.fr met à disposition 100% des actes de ventes de biens immobiliers. Le site permet de consulter les ventes les plus récentes et les plus complètes, pour des estimations de biens vraiment au prix de marché.



Les références immobilières en exclusivité sur Perval.fr

- Les références les plus récentes : jusqu'à moins de 2 mois après date de mutation.
- Les références les plus complètes : de nombreuses données descriptives du bien.
- Les références les plus fiables : des données traitées pour être parfaitement comparables.
- Les références les plus simples à exploiter : en mode tableaux ou rapport complet.

Grâce à Perval.fr, gagnez en force de conseil auprès de vos clients avec des données immobilières précises. Notre outil de consultation, utilisant la méthode par comparaison, permet d'obtenir en quelques clics une estimation fiable, personnalisée et à jour sur la base de prix vendeurs constatés.

Pour obtenir des informations complémentaires, contactez-nous **0 800 710 620** Service & appel gratuits

© 2025 - Tous droits réservés - Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : « Notaires de France »

La base immobilière PERVAL, riche de plus de 21 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 Île-de-France et Mayotte. 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 des prix des logements anciens sur la base d'une méthode établie avec l'Insee. Tous les prix de vente s'entendent hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier. Les données correspondent à la période du 1er janvier au 31 décembre 2024.

ADNOV

Le digital efficace, l'humain avant tout

SASU au capital de 2 421 820 euros - RCS Aix-en-Provence : 381 000 611 - 95 avenue des Logissons - 13107 Venelles cedex