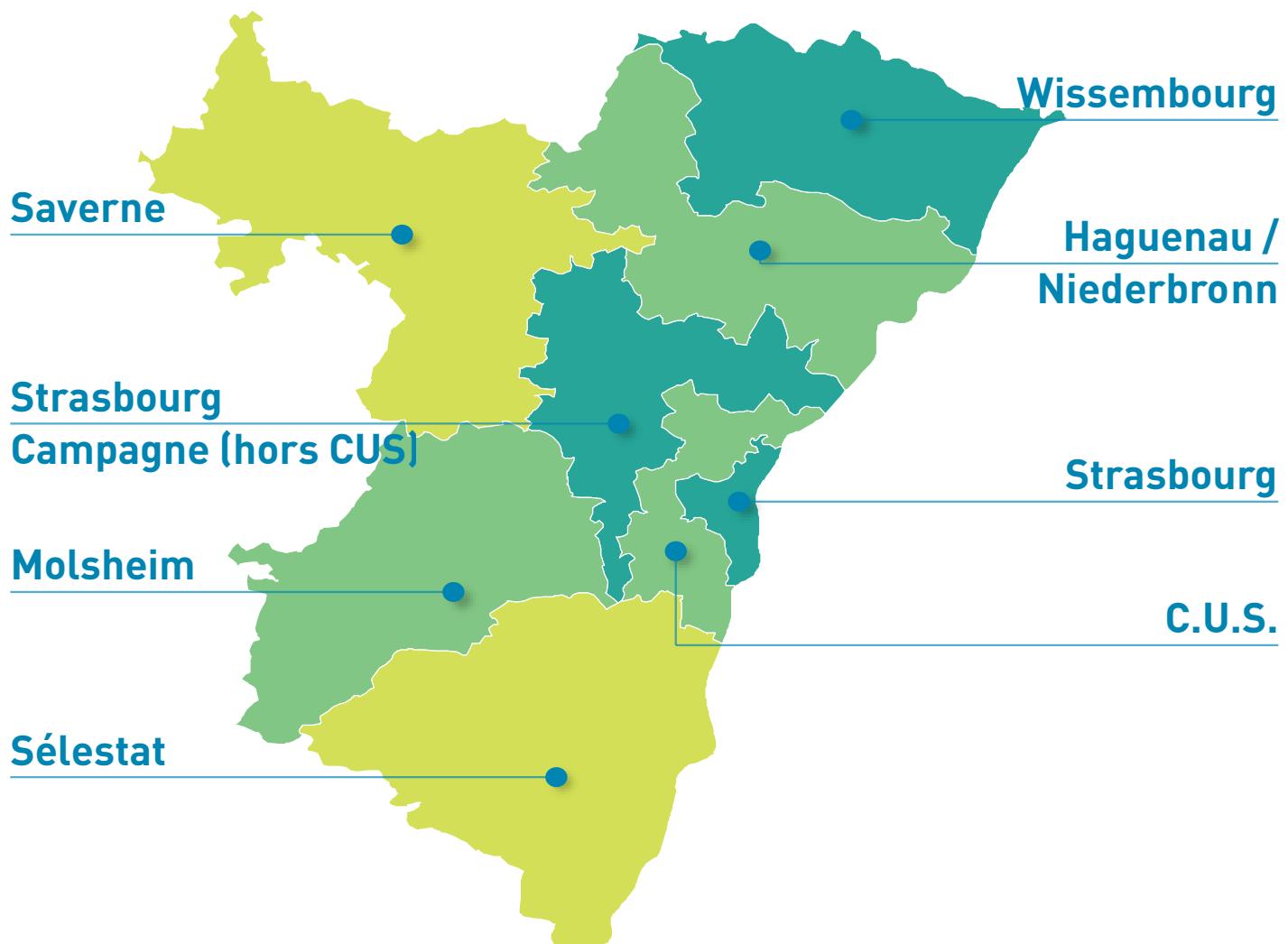


# Conjoncture Immobilière Départementale



**67 - Bas-Rhin**

Période d'étude : du 1er février 2023 au 31 janvier 2024



## 1. Marché immobilier des appartements anciens

| Appartements anciens                  | Prix/m <sup>2</sup> médian | Évolution prix/m <sup>2</sup> sur 1 an | Prix de vente médian | Surface habitable médiane |
|---------------------------------------|----------------------------|--|----------------------|---------------------------|
| <b>BAS-RHIN</b>                       | 2 830 €                    | +0,1%                                  | 175 200 €            | 67 m <sup>2</sup>         |
| <b>Strasbourg</b>                     | 3 470 €                    | +0,1%                                  | 191 500 €            | 64 m <sup>2</sup>         |
| <b>C.U.S.</b>                         | 2 850 €                    | +0,1%                                  | 185 000 €            | 68 m <sup>2</sup>         |
| <b>Strasbourg Campagne (hors CUS)</b> | 2 840 €                    | +1,7%                                  | 200 000 €            | 70 m <sup>2</sup>         |
| <b>Haguenau / Niederbronn</b>         | 2 500 €                    | +5,5%                                  | 160 000 €            | 68 m <sup>2</sup>         |
| <b>Wissembourg</b>                    | 1 880 €                    | -1,5%                                  | 128 900 €            | 72 m <sup>2</sup>         |
| <b>Saverne</b>                        | 1 610 €                    | -7,6%                                  | 120 500 €            | 71 m <sup>2</sup>         |
| <b>Molsheim</b>                       | 2 480 €                    | -0,7%                                  | 157 500 €            | 68 m <sup>2</sup>         |
| <b>Sélestat</b>                       | 2 320 €                    | +0,4%                                  | 162 100 €            | 71 m <sup>2</sup>         |



## 2. Marché immobilier des appartements neufs

|  Appartements neufs | Prix/m <sup>2</sup> médian | Évolution<br>prix/m <sup>2</sup><br>sur 1 an | Prix de vente<br>médian | Surface<br>habitabile<br>médiane |
|---|----------------------------|--|-------------------------|----------------------------------|
| <b>BAS-RHIN</b>   | 3 990 €                    | -3,2%  | 260 000 €               | 67 m <sup>2</sup>                |
| <b>Strasbourg</b>   | 4 750 €                    | +4,3%  | 275 600 €               | 64 m <sup>2</sup>                |
| <b>C.U.S.</b>   | 4 380 €                    | -2,1%  | 283 500 €               | 67 m <sup>2</sup>                |
| <b>Strasbourg Campagne (hors CUS)</b>   | 3 930 €                    | +7,8%  | 262 500 €               | 68 m <sup>2</sup>                |
| <b>Haguenau / Niederbronn</b>   | 3 380 €                    | +2,5%  | 224 000 €               | 68 m <sup>2</sup>                |
| <b>Molsheim</b>   | 3 920 €                    | +4,7%  | 265 600 €               | 67 m <sup>2</sup>                |
| <b>Sélestat</b>   | 3 840 €                    | +6,1%  | 239 700 €               | 68 m <sup>2</sup>                |



### 3. Marché immobilier des maisons anciennes

|  Maisons anciennes | Prix de vente médian | Évolution prix vente sur 1 an | Surface habitable médiane | Superficie terrain médiane |
|--|----------------------|-------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>BAS-RHIN</b>  | 265 000 €            | -1,9%                         | 116 m <sup>2</sup>        | 560 m <sup>2</sup>         |
| <b>Strasbourg</b>  | 400 000 €            | -4,8%                         | 118 m <sup>2</sup>        | 410 m <sup>2</sup>         |
| <b>C.U.S.</b>  | 353 000 €            | -5,3%                         | 115 m <sup>2</sup>        | 480 m <sup>2</sup>         |
| <b>Strasbourg Campagne (hors CUS)</b>  | 310 000 €            | -3,1%                         | 120 m <sup>2</sup>        | 560 m <sup>2</sup>         |
| <b>Haguenau / Niederbronn</b>  | 235 000 €            | -4,9%                         | 111 m <sup>2</sup>        | 590 m <sup>2</sup>         |
| <b>Wissembourg</b>   | 200 000 €            | -7,0%                         | 120 m <sup>2</sup>        | 700 m <sup>2</sup>         |
| <b>Saverne</b>   | 176 000 €            | +8,0%                         | 120 m <sup>2</sup>        | 700 m <sup>2</sup>         |
| <b>Molsheim</b>  | 251 400 €            | +0,6%                         | 114 m <sup>2</sup>        | 580 m <sup>2</sup>         |
| <b>Sélestat</b>  | 269 900 €            | -1,9%                         | 116 m <sup>2</sup>        | 550 m <sup>2</sup>         |



## 4. Marché immobilier des maisons neuves

| Maisons neuves | Prix de vente médian | Évolution prix vente sur 1 an | Surface habitable médiane | Superficie terrain médiane |
|----------------|----------------------|-------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| BAS-RHIN       | 341 100 €            | +3,0%                         | 104 m <sup>2</sup>        | 320 m <sup>2</sup>         |



## 5. Marché immobilier des terrains à bâtir

| Terrains à bâtir               | Prix de vente médian | Évolution prix vente sur 1 an | Prix/m² médian | Superficie terrain médiane |
|--------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------|----------------------------|
| <b>BAS-RHIN</b>                | 103 500 €            | +11,3%                        | 180 €          | 540 m <sup>2</sup>         |
| C.U.S.                         | 177 000 €            | +9,2%                         | 383 €          | 440 m <sup>2</sup>         |
| Strasbourg Campagne (hors CUS) | 122 000 €            | -1,9%                         | 250 €          | 520 m <sup>2</sup>         |
| Haguenau / Niederbronn         | 85 000 €             | +2,3%                         | 157 €          | 550 m <sup>2</sup>         |
| Wissembourg                    | 62 200 €             | +6,4%                         | 91 €           | 700 m <sup>2</sup>         |
| Saverne                        | 74 300 €             |                               | 98 €           | 700 m <sup>2</sup>         |
| Molsheim                       | 112 000 €            | -0,2%                         | 189 €          | 550 m <sup>2</sup>         |
| Sélestat                       | 109 700 €            | +1,6%                         | 239 €          | 490 m <sup>2</sup>         |

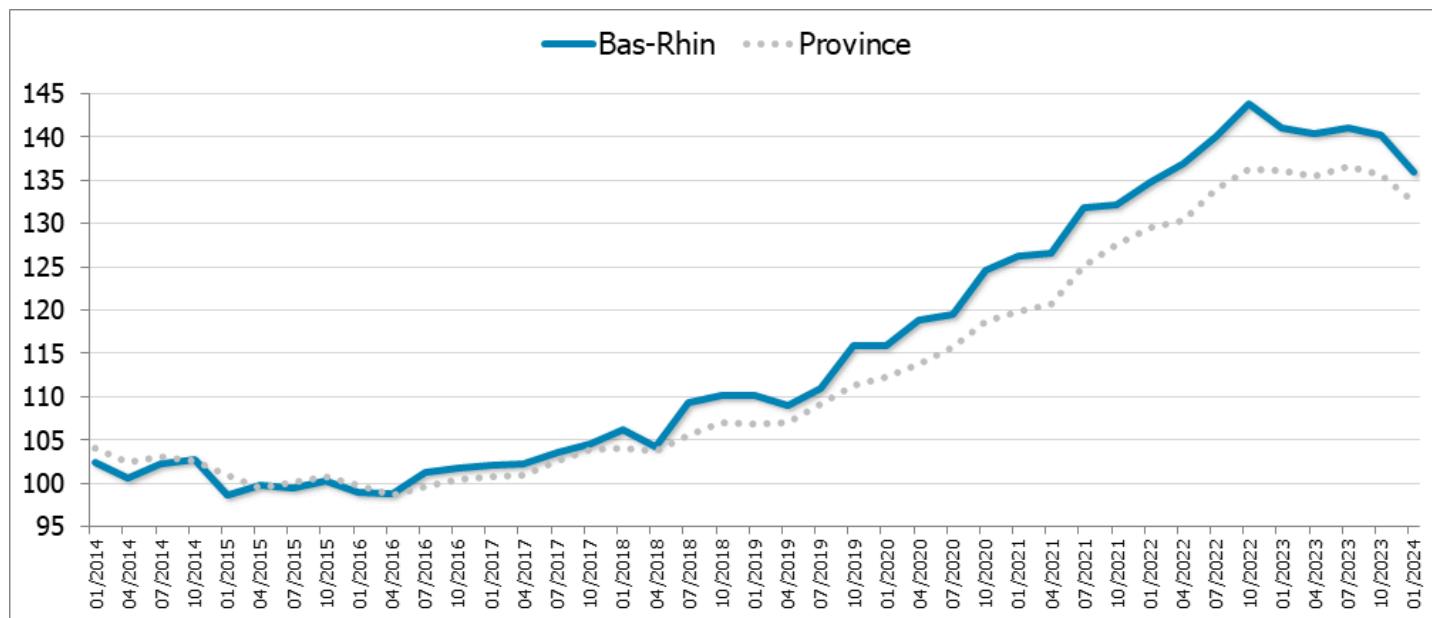


## 6. Indices bruts des prix des appartements anciens

| Appartements anciens |           | Janvier 2020 | Janvier 2021 | Janvier 2022 | Janvier 2023 | Janvier 2024 |
|----------------------|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Strasbourg           | Indice    | 119,7        | 130,3        | 139,7        | 145,9        | 140,4        |
|                      | Évolution | +6,8%        | +8,9%        | +7,2%        | +4,5%        | -3,8%        |
| Bas-Rhin             | Indice    | 116,0        | 126,2        | 134,9        | 141,0        | 136,0        |
|                      | Évolution | +5,3%        | +8,8%        | +6,9%        | +4,5%        | -3,6%        |
| Province             | Indice    | 112,3        | 119,9        | 129,5        | 136,1        | 132,5        |
|                      | Évolution | +5,0%        | +6,8%        | +8,0%        | +5,1%        | -2,7%        |

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015

Les évolutions sont calculées sur 1 an

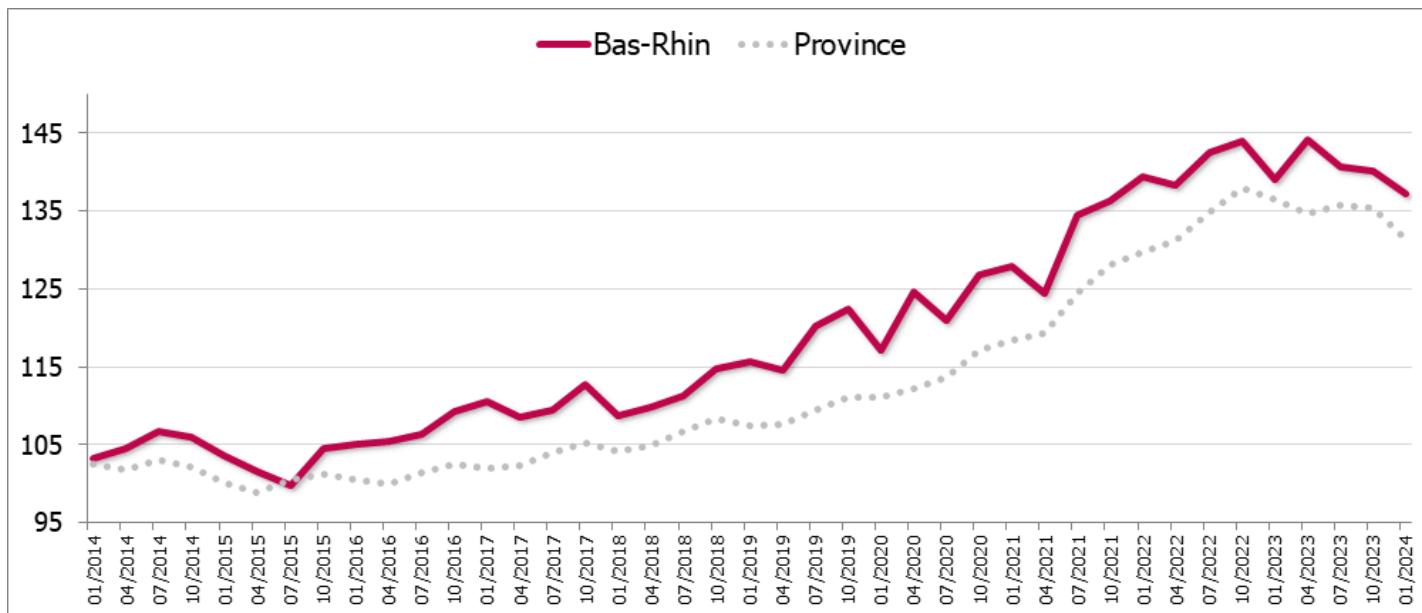




## 7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

| <b>Maisons anciennes</b> |           | <i>Janvier 2020</i> | <i>Janvier 2021</i> | <i>Janvier 2022</i> | <i>Janvier 2023</i> | <i>Janvier 2024</i> |
|--------------------------|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Bas-Rhin</b>          | Indice    | 117,1               | 127,8               | 139,4               | 139,1               | 137,3               |
|                          | Évolution | +1,2%               | +9,2%               | +9,1%               | -0,2%               | -1,3%               |
| <b>Province</b>          | Indice    | 111,1               | 118,5               | 129,7               | 136,4               | 131,4               |
|                          | Évolution | +3,5%               | +6,6%               | +9,4%               | +5,2%               | -3,7%               |

*L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015  
Les évolutions sont calculées sur 1 an*



## Annexe : critères de sélection et mode de calcul



### CRITÈRES DE SÉLECTION

#### Les transactions prises en compte :

- Nature de la mutation : vente de gré à gré,
- Vente en pleine propriété,
- Usage du bien : habitation pour le bâti, devant recevoir la construction d'une maison individuelle pour les terrains,
- Bien libre de toute occupation,
- Ventes en viagers exclues,
- Logements sociaux exclus,
- Bien vendu par le secteur social exclus,
- Selon leur localisation géographique, sont exclus les biens ayant un prix inférieur ou supérieur aux seuils fixés (premier et dernier centile).

#### Exclusion des transactions atypiques :

##### BÂTIS

- Biens non standards tels que les chambres, lofts, ateliers, grandes propriétés, châteaux, ...
- Biens de grande superficie,
- Acquisitions effectuées par des marchands de biens.

##### NON BÂTIS

- Terrains non viabilisés, non viabilisables ou encombrés,
- Acquis par des acquéreurs non particuliers,
- Surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>.



### À SAVOIR

#### Neuf/ancien

Un bien est réputé ancien si la mutation est soumise en totalité aux droits d'enregistrement ou si la base TVA est inférieure à 50% de la valeur du bien pour les logements rénovés.

#### Seuils de diffusion

Un niveau géographique n'apparaît que si le nombre de mutations enregistrées dans la base PERVAL est supérieur à 20.

#### Prix

Les valeurs prises en compte s'entendent hors droits mais TTC quand le prix est assujetti à la TVA. La médiane est la valeur centrale qui partage l'ensemble observé en deux groupes de même effectif : 50% au-dessus et 50% en dessous. À la différence de la moyenne arithmétique, la médiane est peu influencée par les valeurs extrêmes.

#### Indices des prix

Les indices des prix ont été créés afin de mesurer les évolutions « pures » des prix, indépendamment des changements de structure et de qualité des logements vendus. Ils sont calculés sur 3 mois glissants. Certaines séries d'indices ont été labellisées par l'Autorité de la statistique publique (ASP) en mars 2018, garantissant ainsi à ces données un cadre méthodologique, dans le respect du Code de bonnes pratiques de la statistique européenne. La méthode et la liste des séries labellisées sont présentées de manière détaillée dans « Les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens », Insee Méthodes n°132.