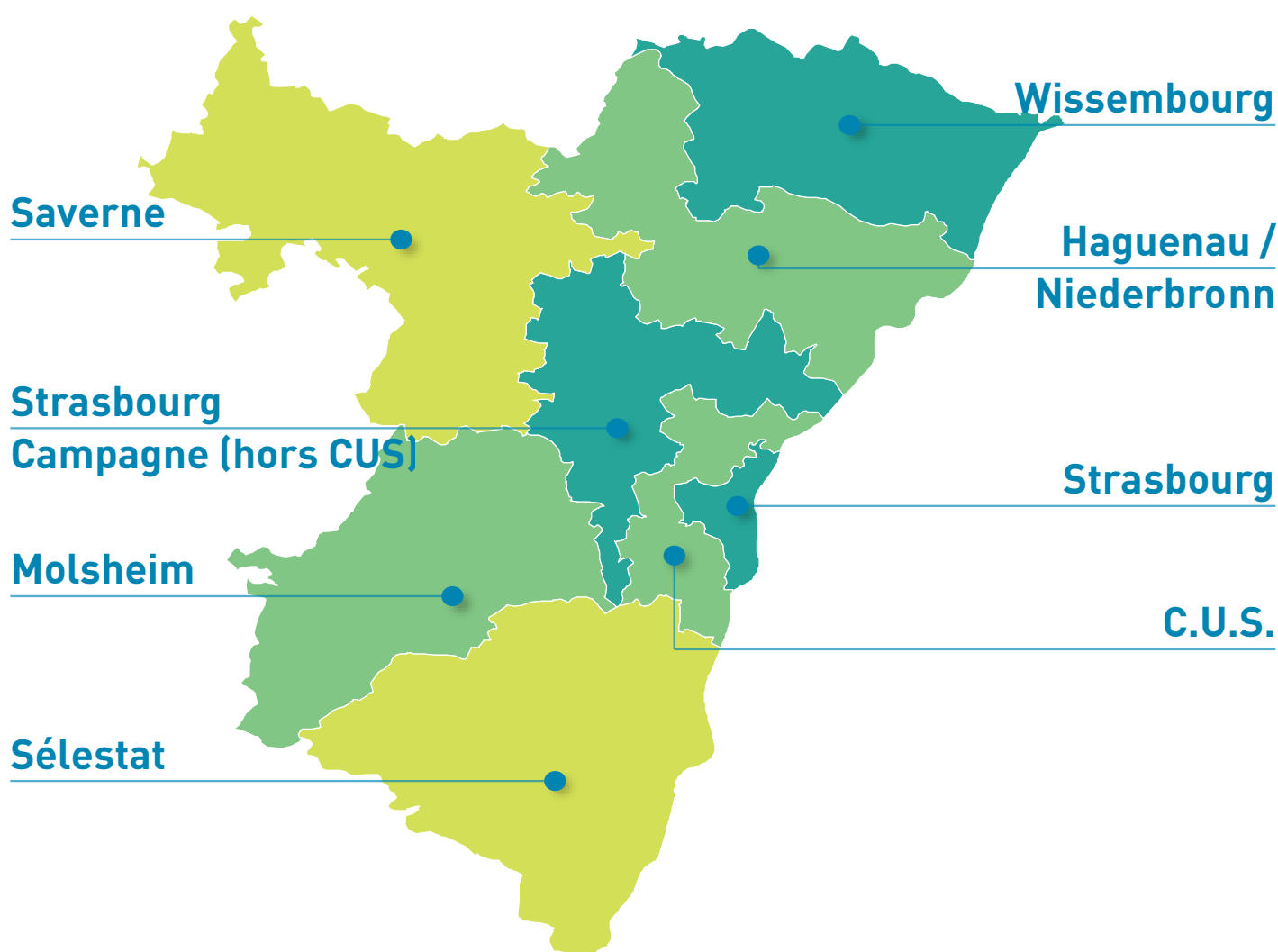


# Conjoncture Immobilière Départementale




**67 - Bas-Rhin**

Période d'étude : du 1er janvier au 31 décembre 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
BAS-RHIN	2 760 €	-2,6%	166 600 €	67 m <sup>2</sup>
Strasbourg	3 360 €	-3,1%	183 600 €	63 m <sup>2</sup>
C.U.S.	2 720 €	-4,6%	175 000 €	68 m <sup>2</sup>
Strasbourg Campagne (hors CUS)	2 830 €	-0,4%	199 700 €	70 m <sup>2</sup>
Haguenau / Niederbronn	2 370 €	-5,2%	145 400 €	67 m <sup>2</sup>
Wissembourg	1 910 €	+1,7%	133 500 €	75 m <sup>2</sup>
Saverne	1 780 €	+7,5%	125 000 €	70 m <sup>2</sup>
Molsheim	2 530 €	+2,2%	161 900 €	66 m <sup>2</sup>
Sélestat	2 210 €	-4,2%	147 500 €	67 m <sup>2</sup>




## 2. Marché immobilier des appartements neufs

 Appartements neufs	Prix/m <sup>2</sup> médian	Évolution prix/m <sup>2</sup> sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
BAS-RHIN	4 040 €	+1,2%	243 800 €	65 m <sup>2</sup>
Strasbourg	5 240 €	+9,8%	277 000 €	65 m <sup>2</sup>
C.U.S.	4 330 €	-2,3%	232 200 €	59 m <sup>2</sup>
Strasbourg Campagne (hors CUS)	3 880 €	+0,1%	253 300 €	69 m <sup>2</sup>
Haguenau / Niederbronn	3 690 €	+9,2%	223 200 €	65 m <sup>2</sup>
Wissembourg	2 880 €		193 000 €	70 m <sup>2</sup>
Saverne	3 440 €		229 100 €	65 m <sup>2</sup>
Molsheim	3 780 €	-1,2%	245 500 €	64 m <sup>2</sup>
Sélestat	3 920 €	+3,8%	242 800 €	66 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>	253 000 €	-3,5%	117 m²	580 m²
<b>Strasbourg</b>	421 000 €	+11,0%	120 m²	420 m²
<b>C.U.S.</b>	341 900 €	-5,3%	119 m²	500 m²
<b>Strasbourg Campagne (hors CUS)</b>	275 500 €	-11,1%	120 m²	520 m²
<b>Haguenau / Niederbronn</b>	229 400 €	-3,6%	115 m²	600 m²
<b>Wissembourg</b>	193 500 €	-4,2%	114 m²	650 m²
<b>Saverne</b>	170 000 €	-3,8%	120 m²	740 m²
<b>Molsheim</b>	250 000 €	0,0%	115 m²	630 m²
<b>Sélestat</b>	250 000 €	-6,7%	117 m²	570 m²



4. Marché immobilier des terrains à bâtir

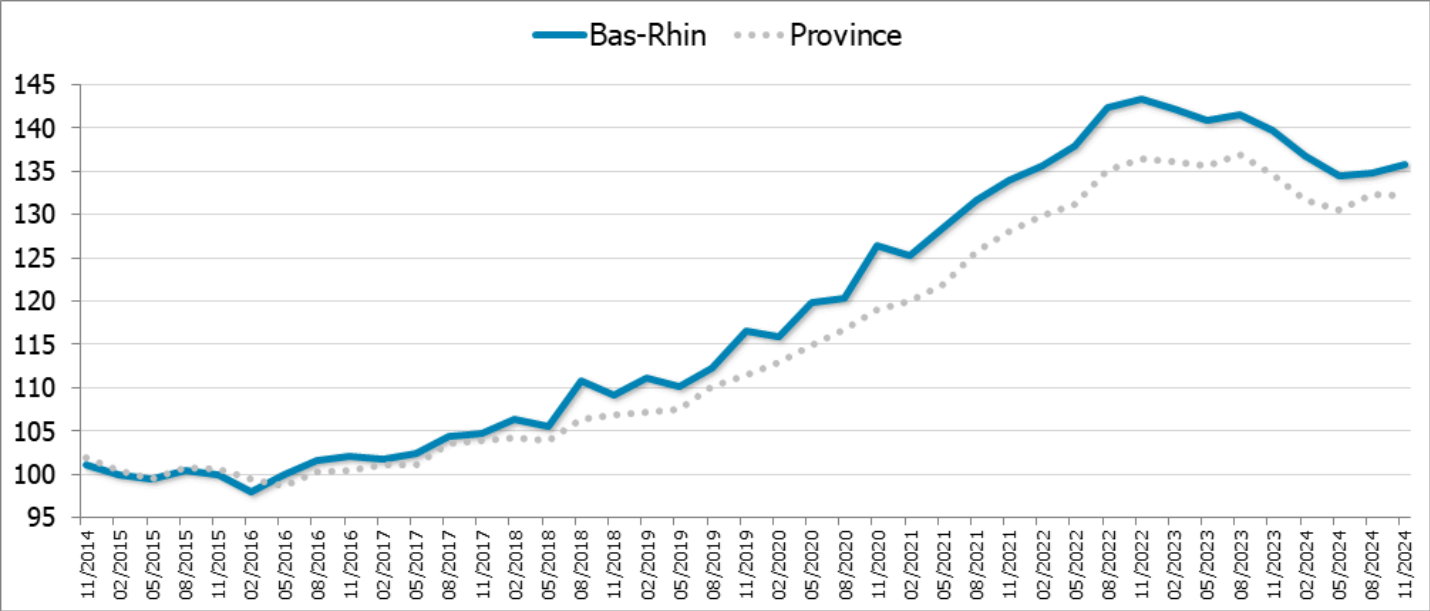
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m² médian	Superficie terrain médiane
BAS-RHIN	89 200 €	-10,8%	163 €	530 m²
C.U.S.	158 900 €	-11,0%	364 €	410 m²
Strasbourg Campagne (hors CUS)	104 900 €	-17,4%	201 €	520 m²
Haguenau / Niederbronn	84 300 €	+2,5%	183 €	490 m²
Wissembourg	50 000 €	-19,2%	87 €	630 m²
Saverne	59 300 €	-19,8%	97 €	510 m²
Molsheim	99 500 €	-10,3%	130 €	680 m²
Sélestat	101 800 €	-6,4%	206 €	500 m²



5. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Novembre 2020	Novembre 2021	Novembre 2022	Novembre 2023	Novembre 2024
Strasbourg	Indice	131,6	141,8	150,1	146,5	141,3
	Évolution	+8,6%	+7,8%	+5,8%	-2,4%	-3,6%
Bas-Rhin	Indice	126,5	134,0	143,4	139,7	135,8
	Évolution	+8,6%	+5,9%	+7,0%	-2,6%	-2,8%
Province	Indice	119,1	128,1	136,5	134,7	132,2
	Évolution	+6,8%	+7,6%	+6,5%	-1,4%	-1,9%

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

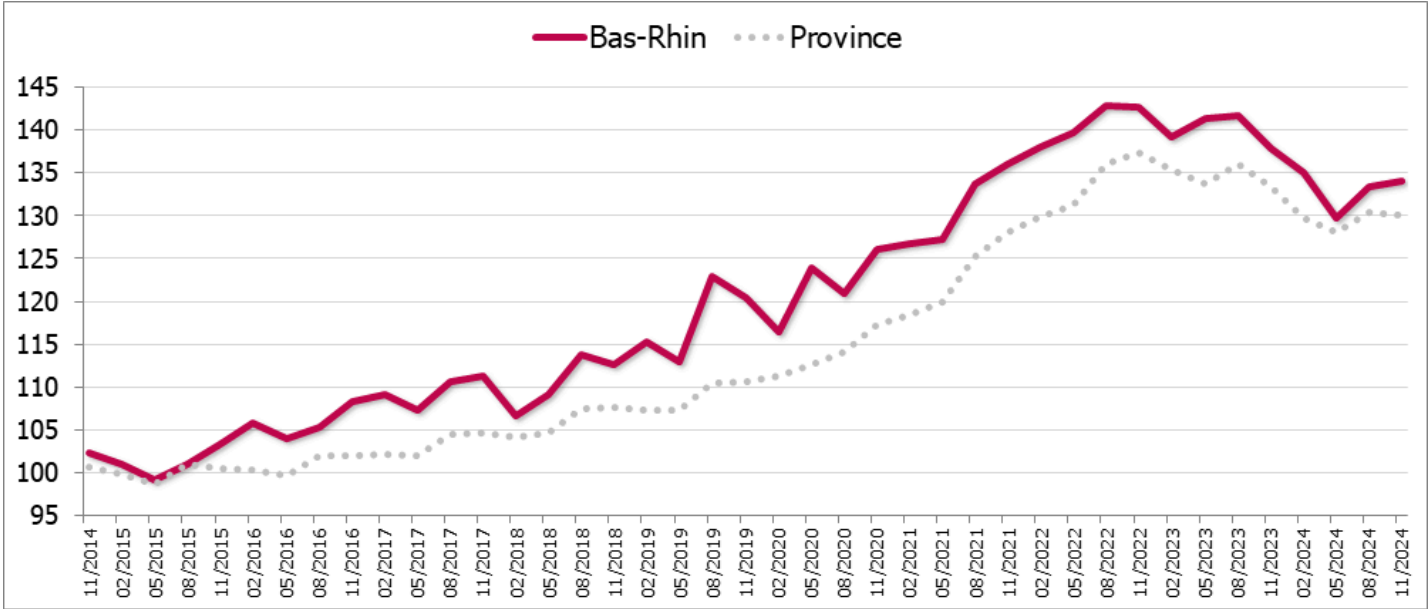




6. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Novembre 2020	Novembre 2021	Novembre 2022	Novembre 2023	Novembre 2024
Bas-Rhin	Indice	126,0	136,0	142,7	137,8	134,1
	Évolution	+4,6%	+7,9%	+4,9%	-3,4%	-2,7%
Province	Indice	117,3	128,0	137,3	133,4	130,0
	Évolution	+6,1%	+9,2%	+7,2%	-2,8%	-2,5%

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 assujéti 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.