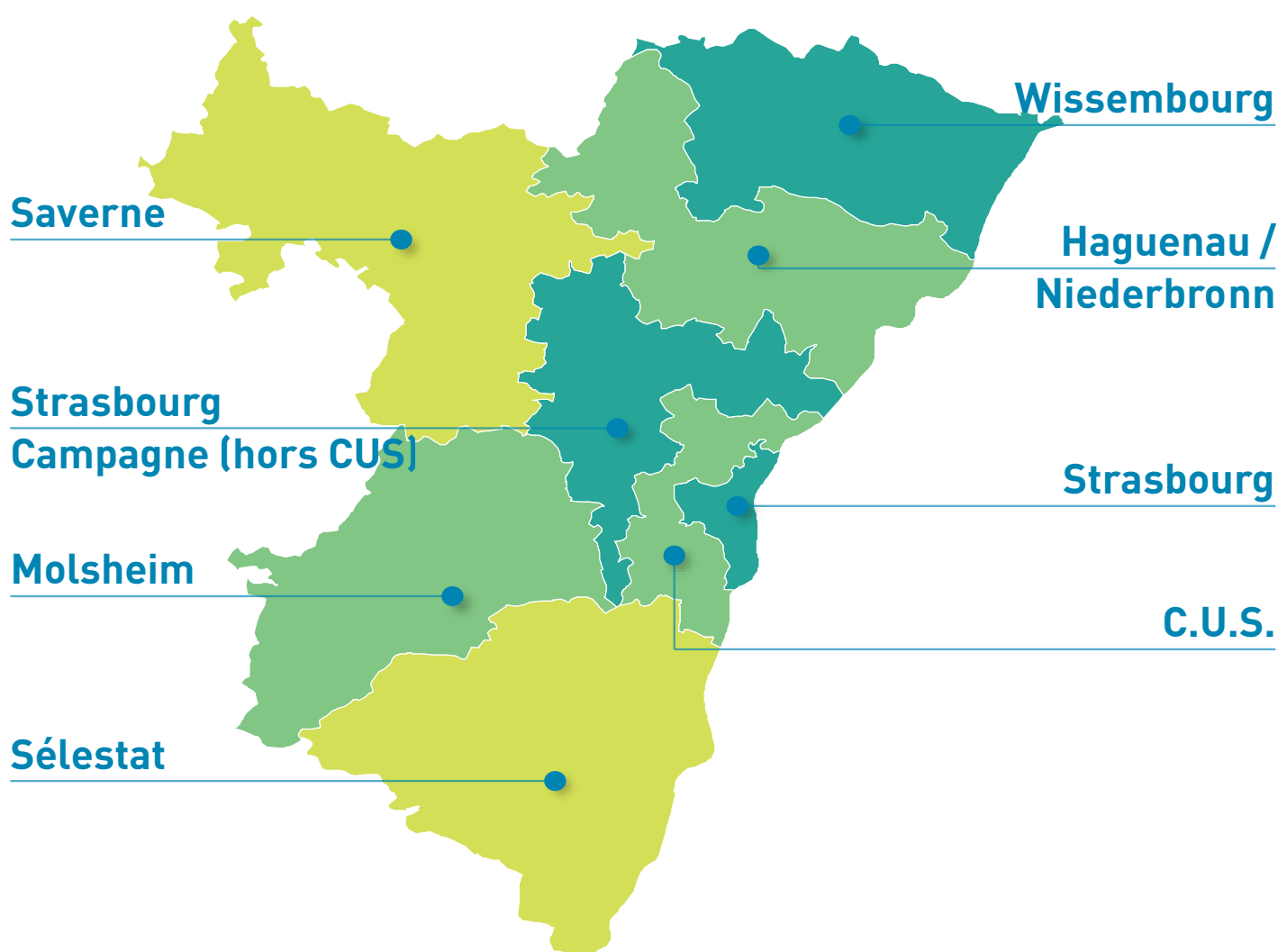


Conjoncture Immobilière Départementale



67 - Bas-Rhin

Période d'étude : du 1er décembre 2024 au 30 novembre 2025



1. Marché immobilier des appartements anciens

 Appartements anciens	Prix/m ² médian	Évolution prix/m ² sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
BAS-RHIN	2 790 €	+1,2%	170 000 €	67 m ²
Strasbourg	3 380 €	+0,4%	185 200 €	64 m ²
C.U.S.	2 740 €	+0,7%	176 800 €	69 m ²
Strasbourg Campagne (hors CUS)	2 830 €	+0,6%	210 000 €	76 m ²
Haguenau / Niederbronn	2 450 €	+3,6%	155 000 €	67 m ²
Wissembourg	1 900 €	-2,4%	125 200 €	69 m ²
Saverne	1 800 €	+2,5%	127 700 €	72 m ²
Molsheim	2 510 €	-3,0%	149 300 €	65 m ²
Sélestat	2 330 €	+4,0%	151 300 €	68 m ²



2. Marché immobilier des appartements neufs

 Appartements neufs	Prix/m ² médian	Évolution prix/m ² sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
BAS-RHIN	4 090 €	+0,6%	247 000 €	65 m ²
Strasbourg	5 690 €	+8,5%	272 000 €	63 m ²
C.U.S.	4 130 €	-9,4%	246 200 €	63 m ²
Strasbourg Campagne (hors CUS)	4 200 €	+8,3%	260 500 €	70 m ²
Haguenau / Niederbronn	4 000 €	+11,6%	232 500 €	65 m ²
Molsheim	4 000 €	+6,3%	247 000 €	64 m ²
Sélestat	4 130 €	+5,6%	258 500 €	66 m ²



3. Marché immobilier des maisons anciennes

 Maisons anciennes	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Surface habitable médiane	Superficie terrain médiane
BAS-RHIN	255 000 €	0,0%	119 m²	590 m²
Strasbourg	400 000 €	-5,9%	128 m²	420 m²
C.U.S.	338 000 €	-0,8%	123 m²	510 m²
Strasbourg Campagne (hors CUS)	295 000 €	+5,7%	125 m²	600 m²
Haguenau / Niederbronn	230 000 €	0,0%	116 m²	580 m²
Wissembourg	198 000 €	0,0%	115 m²	660 m²
Saverne	170 400 €	+1,6%	120 m²	730 m²
Molsheim	240 000 €	-3,3%	113 m²	600 m²
Sélestat	256 000 €	+1,0%	119 m²	600 m²



4. Marché immobilier des maisons neuves

 Maisons neuves	Prix de vente médián	Évolution prix vente sur 1 an	Surface habitable médiane	Superficie terrain médiane
BAS-RHIN	319 800 €		118 m²	420 m²



5. Marché immobilier des terrains à bâtir

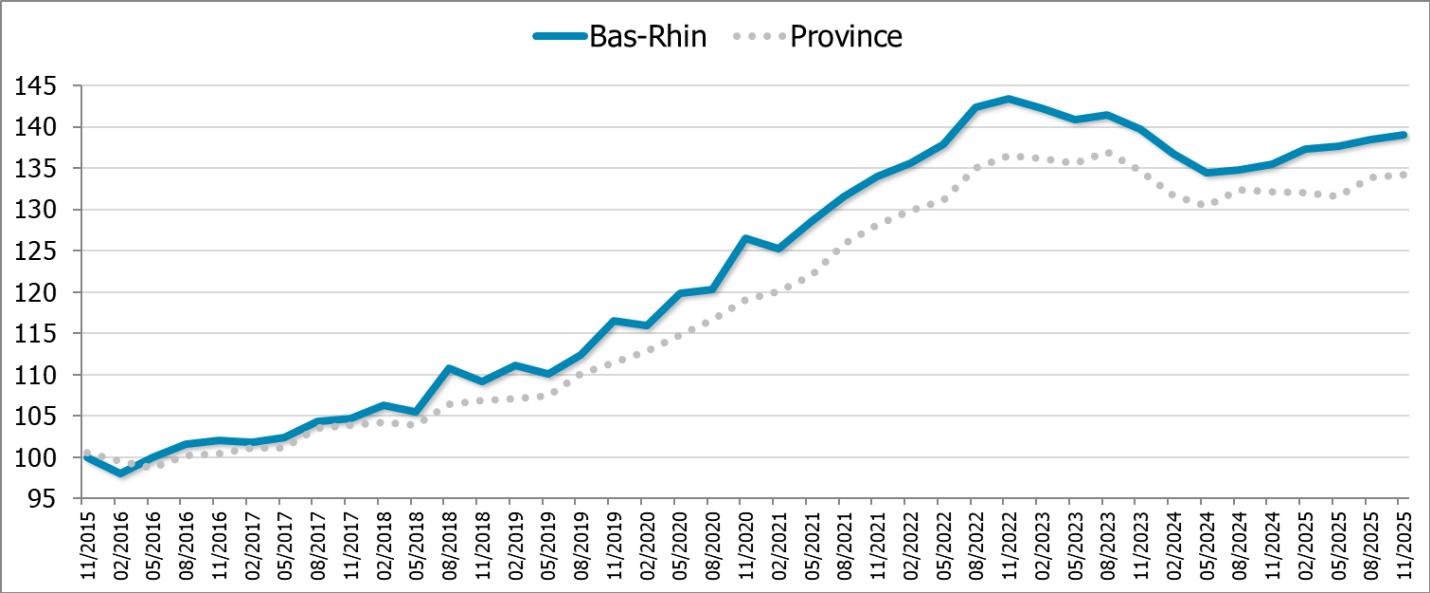
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m² médian	Superficie terrain médiane
BAS-RHIN	90 400 €	+1,5%	180 €	520 m²
C.U.S.	158 200 €	-7,4%	361 €	430 m²
Strasbourg Campagne (hors CUS)	100 800 €	-6,2%	235 €	510 m²
Haguenau / Niederbronn	82 400 €	-6,7%	179 €	470 m²
Wissembourg	60 000 €		106 €	640 m²
Saverne	55 000 €	-8,3%	89 €	640 m²
Molsheim	90 400 €	-6,1%	147 €	600 m²
Sélestat	94 800 €	-6,4%	225 €	490 m²



6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Novembre 2021	Novembre 2022	Novembre 2023	Novembre 2024	Novembre 2025
Strasbourg	Indice	141,8	150,1	146,5	140,9	141,9
	Évolution	+7,8%	+5,8%	-2,4%	-3,8%	+0,7%
Bas-Rhin	Indice	134,0	143,4	139,7	135,5	139,0
	Évolution	+5,9%	+7,0%	-2,6%	-3,0%	+2,6%
Province	Indice	128,1	136,5	134,7	132,2	134,2
	Évolution	+7,6%	+6,5%	-1,4%	-1,9%	+1,5%

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

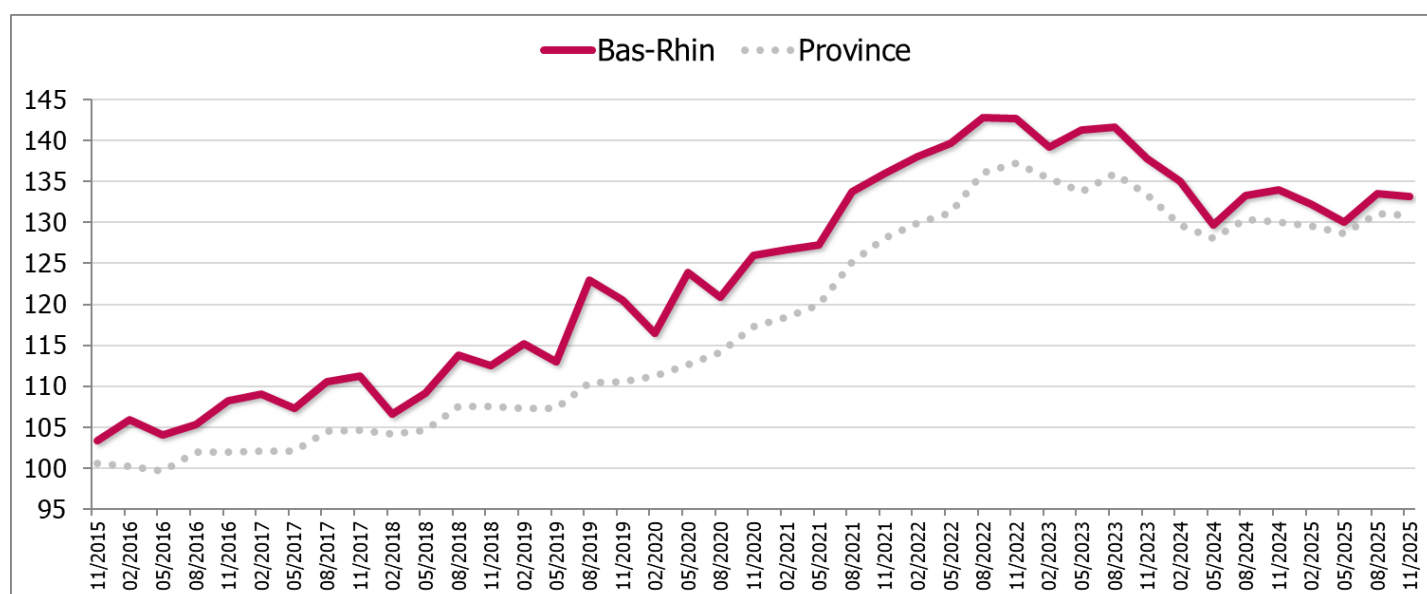




7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Novembre 2021	Novembre 2022	Novembre 2023	Novembre 2024	Novembre 2025
Bas-Rhin	Indice	136,0	142,7	137,8	134,0	133,2
	Évolution	+7,9%	+4,9%	-3,4%	-2,8%	-0,6%
Province	Indice	128,0	137,3	133,4	130,0	130,8
	Évolution	+9,2%	+7,2%	-2,8%	-2,5%	+0,6%

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 viabilisables ou encombrés,
- Acquis par des acquéreurs non particuliers,
- Surface inférieure à 50 m² ou supérieure à 5 000 m².



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.