



*Notaires*  
*de France*



# **C**onjoncture **I**mmobilière **D**épartementale

Département  
du Bas-Rhin

**Du 1er mars 2021 au 28 février 2022**

APPARTEMENTS ANCIENS		Ensemble	
<b>Bas-Rhin</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	6,7%	2 620 €
	prix médian		164 400 €
	surface habitable		68 m <sup>2</sup>
<b>Strasbourg</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	10,3%	3 260 €
	prix médian		182 000 €
	surface habitable		66 m <sup>2</sup>
<b>C.U.S.</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	8,3%	2 670 €
	prix médian		172 000 €
	surface habitable		71 m <sup>2</sup>
<b>Strasbourg Campagne (hors CUS)</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	7,4%	2 630 €
	prix médian		189 700 €
	surface habitable		73 m <sup>2</sup>
<b>Haguenau / Niederbronn</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	3,0%	2 240 €
	prix médian		145 000 €
	surface habitable		65 m <sup>2</sup>
<b>Wissembourg</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	10,3%	1 800 €
	prix médian		125 800 €
	surface habitable		70 m <sup>2</sup>
<b>Saverne</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	2,4%	1 600 €
	prix médian		109 400 €
	surface habitable		68 m <sup>2</sup>
<b>Molsheim</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	1,8%	2 240 €
	prix médian		148 300 €
	surface habitable		67 m <sup>2</sup>
<b>Sélestat</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	5,9%	2 130 €
	prix médian		144 500 €
	surface habitable		68 m <sup>2</sup>

<b>APPARTEMENTS NEUFS</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Bas-Rhin</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	-9,0%	3 610 €
	prix médian		221 600 €
	surface habitable		65 m <sup>2</sup>
<b>Strasbourg</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	-17,2%	3 810 €
	prix médian		259 900 €
	surface habitable		66 m <sup>2</sup>
<b>C.U.S.</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	-3,4%	3 840 €
	prix médian		222 200 €
	surface habitable		64 m <sup>2</sup>
<b>Haguenau / Niederbronn</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	8,1%	3 390 €
	prix médian		212 000 €
	surface habitable		70 m <sup>2</sup>
<b>Molsheim</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	7,6%	3 390 €
	prix médian		257 000 €
	surface habitable		71 m <sup>2</sup>

<b>MAISONS ANCIENNES</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Bas-Rhin</b>	prix médian	4,6%	247 900 €
	surface habitable		120 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		580 m <sup>2</sup>
<b>Strasbourg</b>	prix médian	7,6%	387 500 €
	surface habitable		122 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		390 m <sup>2</sup>
<b>C.U.S.</b>	prix médian	10,6%	350 000 €
	surface habitable		118 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		500 m <sup>2</sup>
<b>Strasbourg Campagne (hors CUS)</b>	prix médian	0,8%	280 300 €
	surface habitable		126 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		570 m <sup>2</sup>
<b>Haguenau / Niederbronn</b>	prix médian	5,5%	221 600 €
	surface habitable		116 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		600 m <sup>2</sup>
<b>Wissembourg</b>	prix médian	11,2%	189 800 €
	surface habitable		120 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		730 m <sup>2</sup>
<b>Saverne</b>	prix médian	8,2%	148 300 €
	surface habitable		124 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		690 m <sup>2</sup>
<b>Molsheim</b>	prix médian	8,0%	240 200 €
	surface habitable		116 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		580 m <sup>2</sup>
<b>Sélestat</b>	prix médian	7,1%	255 000 €
	surface habitable		120 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		550 m <sup>2</sup>

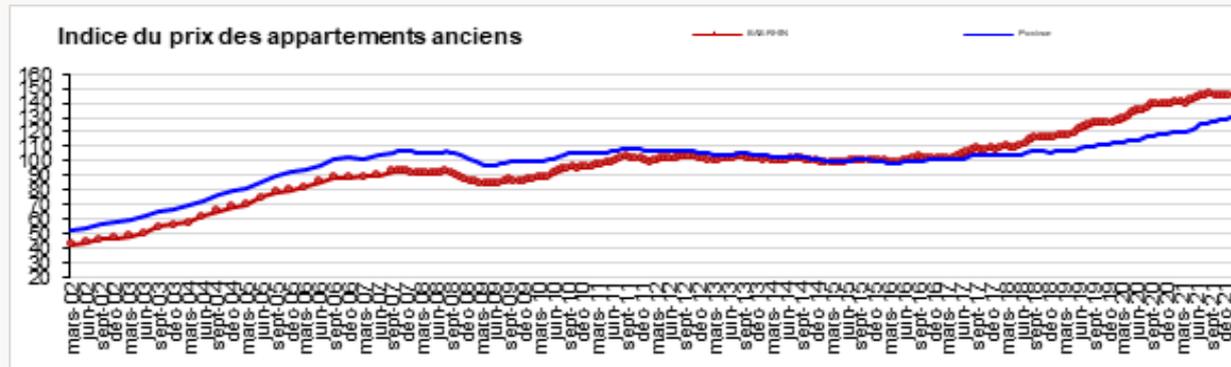
<b>MAISONS NEUVES</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Bas-Rhin</b>	prix médian	12,5%	322 500 €
	surface habitable		110 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		370 m <sup>2</sup>
<b>Molsheim</b>	prix médian		283 500 €
	surface habitable		110 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		500 m <sup>2</sup>

TERRAINS À BÂTIR		Ensemble	
<b>Bas-Rhin</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		160 €
	prix médian	-2,8%	87 500 €
	surface de terrain		570 m <sup>2</sup>
<b>C.U.S.</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		330 €
	prix médian		169 700 €
	surface de terrain		550 m <sup>2</sup>
<b>Strasbourg Campagne (hors CUS)</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		240 €
	prix médian	-9,2%	113 500 €
	surface de terrain		520 m <sup>2</sup>
<b>Haguenau / Niederbronn</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		160 €
	prix médian	2,2%	84 400 €
	surface de terrain		530 m <sup>2</sup>
<b>Wissembourg</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		80 €
	prix médian	0,6%	57 000 €
	surface de terrain		730 m <sup>2</sup>
<b>Saverne</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		80 €
	prix médian	8,0%	48 600 €
	surface de terrain		880 m <sup>2</sup>
<b>Molsheim</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		170 €
	prix médian		86 500 €
	surface de terrain		530 m <sup>2</sup>
<b>Sélestat</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		160 €
	prix médian	3,7%	95 100 €
	surface de terrain		600 m <sup>2</sup>

## Département du Bas-Rhin

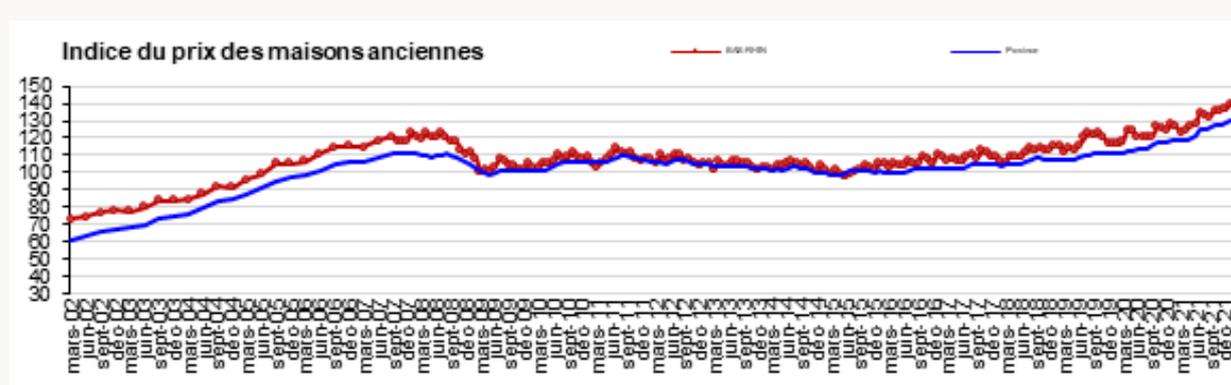
### Indices du prix des appartements anciens

Indices de prix (base 100 en moyenne en 2015) et variation sur un an		févr.-18	févr.-19	févr.-20	févr.-21	févr.-22
STRASBOURG	indice	108,2	114,8	119,9	129,9	138,7
	variation	5,0%	6,0%	4,5%	8,3%	6,8%
BAS-RHIN	indice	109,4	117,8	127,8	140,2	145,5
	variation	7,1%	7,7%	8,5%	9,7%	3,8%
Province (indice "Notaires-INSEE")	indice	104,3	107,1	112,9	120,1	130,0
	variation	3,1%	2,8%	5,4%	6,4%	8,2%



### Indices du prix des maisons anciennes

Indices de prix (base 100 en moyenne en 2015) et variation sur un an		févr.-18	févr.-19	févr.-20	févr.-21	févr.-22
BAS-RHIN	indice	106,6	115,2	116,5	126,7	139,5
	variation	-2,3%	8,1%	1,1%	8,7%	10,1%
Province (indice "Notaires-INSEE")	indice	104,2	107,3	111,3	118,4	130,1
	variation	2,1%	3,0%	3,7%	6,4%	9,9%



## Annexe : critères de sélection et mode de calcul

### Critères de sélection

Les transactions prises en compte :

- Biens libres de toute occupation,
- acquis en pleine propriété par une vente de gré à gré,
- destinés à un usage strict d'habitation,
- Vendus sans part sociale.

Exclusion des transactions atypiques :

Bâties

- biens non standards tels que les chambres, lofts, ateliers, grandes propriétés, châteaux, ...
- biens de grande superficie
- acquisitions effectuées par des professionnels de l'immobilier

Non bâties

- terrains non viabilisés et non viabilisables
- acquis par des acquéreurs non particuliers
- surface inférieure à 50 et supérieure à 5000 m<sup>2</sup>.

### APPARTEMENTS ANCIENS

Ensemble

Bouches-du-Rhône

prix / m <sup>2</sup> médian	-2,1%	2 460 €
prix médian		144 000 €
surface habitable		62 m <sup>2</sup>

#### Neuf/ancien

Un bien est réputé ancien si la mutation est soumise en totalité aux droits d'enregistrement; il est réputé neuf si la mutation est soumise dans sa totalité ou en partie au régime de la TVA immobilière.

#### Seuils de diffusion

Un niveau géographique (secteur notarial, ville, quartier) n'apparaît que si le nombre de mutations enregistrées dans la base PERVAL est supérieur à 20. Pour ce qui est des statistiques par nombre de pièces ou surface de terrain, minimum de 5 mutations est exigé.

#### 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. A la différence de la moyenne arithmétique, la médiane n'est pas influencée par les valeurs extrêmes.

### Indices du prix des appartements anciens

Indices de prix (base 100 en 2010T1)  
et variation sur un an

		mai-11	mai-12	mai-13	mai-14	mai-15
Département des Bouches-du-Rhône	indice	107,8	105,2	100,7	98,6	95,8
	variation	5,3%	-2,5%	-4,3%	-2,0%	-2,9%
Province (indice "Notaires-INSEE")	indice	105,7	106,4	104,0	102,5	99,3
	variation	4,9%	0,6%	-2,3%	-1,4%	-3,1%

#### Indices

Les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens fournissent une mesure des évolutions de prix à qualité constante, ce que ne peut pas donner un prix moyen, sujet aux variations de structure du marché immobilier.

Les indices sont calculés à partir des transactions réalisées au cours du trimestre.

La méthodologie de calcul de l'indice a été définie par le Conseil Scientifique des Indices Notaires-Insee, animé par l'INSEE et le Notariat. Ces indices de prix sont basés sur une méthode statistique dite «hédonique». Cette méthode repose sur des modèles décomposant les prix des logements en fonction des contributions de leurs caractéristiques.