

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER BAS-RHINOIS

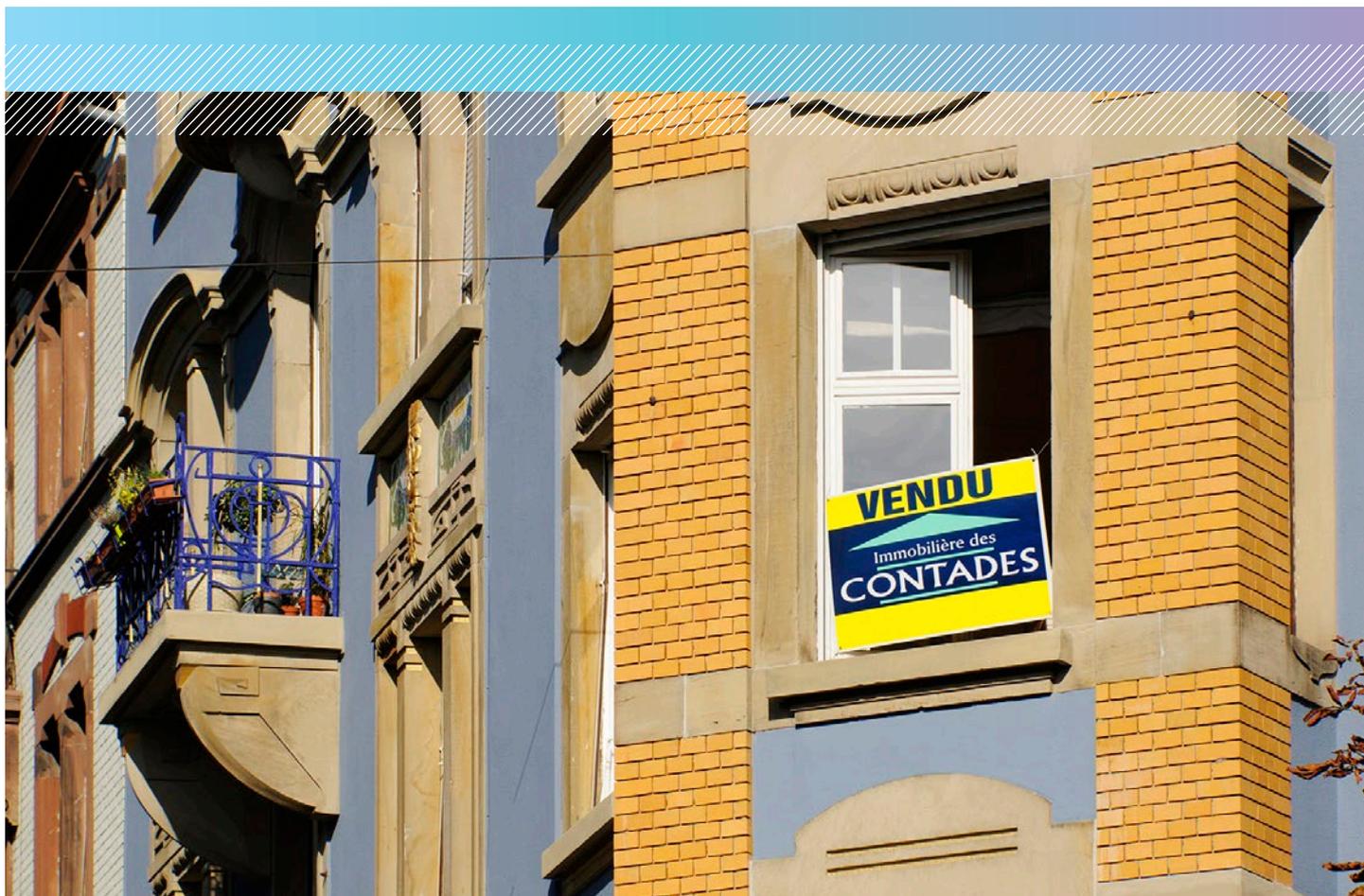
QUELLES POSSIBILITÉS D'ACCÈS POUR LES MÉNAGES ?

349

SEPTEMBRE 2025



HABITAT



Les récentes mises en actualité de la crise des marchés immobiliers, cristallisée par la hausse des taux d'intérêt en 2023 et par le gel du nombre de ventes sur certains territoires, ont mis en évidence les limites d'une croissance continue d'offre à même de répondre notamment au désir d'accession à la propriété des ménages. Objet de désir ou de logique patrimoniale, la notion de propriété demeure pourtant au centre de notre manière d'habiter, et symbolise l'accomplissement d'un parcours résidentiel.

Elle participe aussi à la bonne fluidité des marchés du logement. Ainsi, l'équilibre entre l'offre et la demande, notamment dans le locatif, dépend aussi de ce segment, et les tensions qui peuvent s'y exercer impacteront la capacité de l'ensemble du parc de logements à répondre aux besoins des ménages.

Dans un contexte de marché bousculé, l'analyse des ventes immobilières dans le Bas-Rhin révèle les dynamiques territoriales et conjoncturelles à l'œuvre à plusieurs niveaux : d'abord celui des prix et de leurs évolutions sur

ces dix dernières années qui montre des logiques de marché différentes d'un territoire à l'autre mais aussi en fonction des types de produits vendus.

Dans ce contexte, la question est de savoir dans quelle mesure tous les ménages sont en capacité d'acheter un logement adapté à leurs moyens : jeunes actifs, ouvriers, retraités, etc. Car les inégalités à ce niveau constituent un véritable enjeu pour les politiques de l'habitat, dont l'un des objectifs majeurs consiste à fluidifier le parcours résidentiel pour tous.

Quels types de biens dans quels territoires ?

Un marché tourné majoritairement vers l'ancien

Les ventes enregistrées dans le fichier des notaires représentent un volume de plus de 100 000 transactions entre 2013 et 2024. La majorité de ces transactions sont des appartements et l'ancien prédomine sur le marché du neuf. C'est le cas pour les maisons, dont 97 % sont vendues dans l'ancien.

Plus précisément, dans le Bas-Rhin, le marché des maisons et des grands appartements (+ de 4 pièces) est majoritaire (50 % du marché total pour les deux cumulés). Celui des petits appartements (1 et 2 pièces) dans l'ancien est également très présent et représente 17 % du marché sur l'ensemble de la période, tandis que 15 % des ventes concernaient des 3 pièces dans l'ancien. Arrivent ensuite le marché du neuf qui concerne principalement des petits logements (7 %) puis des 3 pièces (6 %), tandis que les grands appartements de plus de 4 pièces ne représentent que 4 % des ventes totales.

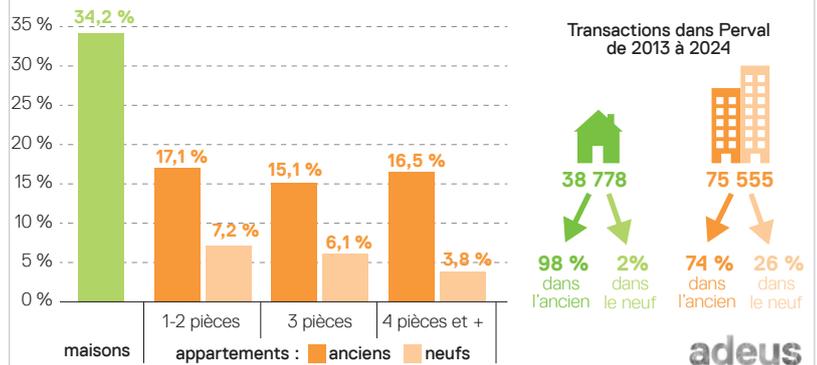
Le poids des transactions dans le neuf influence les prix

Malgré cette part réduite dans le marché, la variation des prix dans le neuf semble influencer l'ensemble du marché dans le sens de la hausse ou de la stabilisation (graphique 2). Le prix des appartements neufs est en effet nettement supérieur à celui des biens anciens, et a connu une augmentation quasi constante entre 2013 et 2020.

Cette évolution sensible s'explique par plusieurs facteurs :

- Les coûts de construction potentiellement plus élevés en raison de l'évolution des normes et des fluctuations des prix des matériaux et de la main-d'œuvre.
- Les taux d'intérêt historiquement bas qui ont généré une forte pression de la demande par rapport à l'offre.
- La qualité en général supérieure par rapport aux biens anciens (isolation, ascenseurs, parkings, balcons, etc.).
- Les avantages fiscaux pour les investisseurs qui rejoignent l'intérêt de précommercialisation pour les promoteurs.

RÉPARTITION EN % DES VENTES OBSERVÉES DANS PERVAL (2013-2024) PAR TYPE DE BIEN



ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN AU M² DES APPARTEMENTS (NEUF ET ANCIEN)



LES DONNÉES PERVAL

En réponse à leur obligation légale de diffusion d'informations immobilières, les notaires mettent à disposition, à titre onéreux, des statistiques fondées sur les transactions enregistrées par leurs membres. L'Adeus a acquis les données de vente des maisons et appartements dans le Bas-Rhin pour les années 2013 à 2024. Ces données ne sont pas exhaustives : le taux de couverture estimé varie de 52 % du marché en 2021, à 73 % en 2017 et 2023. Les transactions dans l'ancien et dans les villes sont mieux renseignées que dans le neuf et dans certains secteurs ruraux.

Source : base de données PERVAL 2013-2024

Source : base de données PERVAL 2013-2024

2023 : un coup d'arrêt à la tendance haussière

Une hausse quasi continue des prix jusqu'en 2022...

Le prix médian des appartements anciens est inférieur à celui des appartements neufs, bien qu'un certain rattrapage ait été observé depuis 2018. En effet, les prix ont présenté une stabilité entre 2013 et 2016, avant d'augmenter fortement jusqu'en 2022. Cette hausse s'explique par plusieurs facteurs économiques, sociaux et politiques.

Premièrement, à la suite de la crise de 2008, les taux directeurs ont été abaissés, entraînant des crédits immobiliers à des niveaux historiquement bas. Cela a facilité l'accession à la propriété pour certains ménages. Par conséquent, la demande a augmenté tandis que l'offre, déjà insuffisante, est devenue plus coûteuse.

D'autres éléments ont également contribué à cette forte augmentation des prix : la spéculation et l'inflation, le développement des investissements locatifs, ainsi que la hausse du marché des résidences secondaires et du logement touristique, qui ont créé un déséquilibre en réduisant l'offre disponible dans certaines zones. De plus, l'attractivité croissante des métropoles régionales telle que l'Eurométropole de Strasbourg a également joué un rôle dans ce phénomène. Ces facteurs ont conduit à une raréfaction du foncier et à une augmentation générale des prix de l'immobilier.

Depuis 2020, le marché immobilier des maisons a connu une dynamique accrue (probablement en raison de l'attractivité post-COVID) des maisons avec jardin situées aux alentours de Strasbourg, Mulhouse et Colmar.

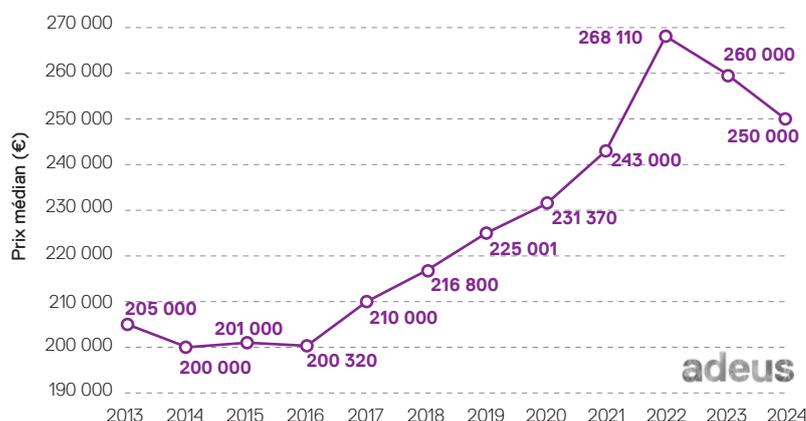
...puis un retournement des marchés en 2023

En 2023, dans le Bas-Rhin, tout comme dans l'ensemble de la France, les prix des logements connaissent une diminution. Ce phénomène s'observe particulièrement pour les maisons anciennes.

Cette tendance s'explique en grande partie par la remontée significative des taux d'intérêt en 2023, entraînant ainsi un recul de la demande. En effet, la hausse des coûts d'emprunt, associée à une tension persistante sur le marché immobilier évoquée précédemment, a réduit le pouvoir d'achat des ménages, poussant certains à reporter ou renoncer à leurs projets. Parallèlement, plusieurs investisseurs ou acheteurs ont choisi d'attendre un retour à la stabilité du marché, ce qui a engendré une période de gel et par conséquent une diminution des prix.

De plus, les récentes législations relatives aux performances énergétiques offrent aux acheteurs un argument supplémentaire pour négocier à la baisse le prix des maisons nécessitant des travaux de rénovation. Néanmoins, malgré la baisse en 2023, les prix n'ont pas retrouvé le niveau d'avant la hausse vertigineuse.

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES



Source : base de données PERVAL 2013-2024

Maison individuelle : quatre types de marché

La dynamique des marchés immobiliers présente des logiques différentes, s'inscrivant dans une dichotomie plaine/massif et d'éloignement par rapport à la métropole.

Ainsi, plusieurs types de marchés coexistent dans les communautés de communes du Bas-Rhin.

Les marchés très tendus et chers

Ces territoires englobent la métropole ainsi que les territoires voisins, notamment le Kochersberg, où les niveaux de prix ont historiquement suivi ceux de l'Eurométropole de Strasbourg et sont équivalents pour les maisons. En 2023, une légère diminution a été constatée dans ces deux zones.

Sainte-Odile et la Basse-Zorn affichent également des niveaux de prix très élevés, qui continuent d'augmenter en 2023, frôlant ceux de la métropole (plus de 300 000 €).

Ces secteurs se distinguent par une offre immobilière neuve plus conséquente qu'ailleurs et une forte attractivité résidentielle, particulièrement des familles. Le marché y est dynamique, avec un taux de mobilité significatif : plus de 5 % de nouveaux propriétaires ayant emménagé récemment (moins d'un an) sur chacun d'entre eux.

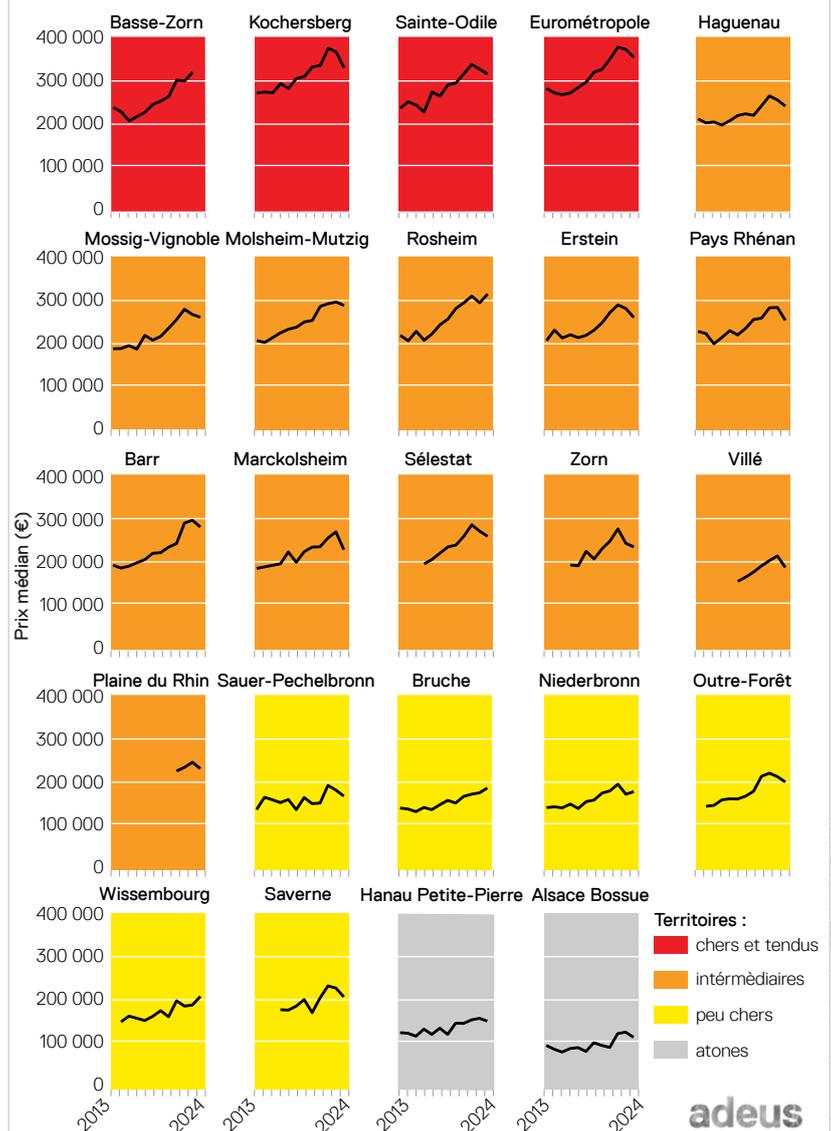
Les marchés intermédiaires en tension croissante

Ces territoires, nombreux, ont connu une augmentation continue des prix au cours des dix dernières années. Bien que les prix médians n'atteignent pas encore 300 000 €, ils ne fléchissent pas ou peu, même en 2023. Ces territoires ont probablement bénéficié de la crise du COVID en offrant un cadre de vie privilégié, des pôles d'emploi significatifs et un accès facilité aux villes moyennes telles que Sélestat, Haguenau, Molsheim et Mutzig. Cependant, l'offre de biens neufs reste limitée, ce qui exerce une pression à la baisse sur les prix médians.

Les marchés peu chers et atones

Ces territoires situés dans le massif aux franges ouest et nord sont peu dynamiques en matière de nombre de transactions et de poids de l'offre neuve. L'offre est peu diversifiée et le collectif sous-représenté. Les taux de mobilité y sont très faibles, attestant d'un faible nombre d'emménagements sur ces types de logements.

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN PAR EPCI*



* Les années et EPCI avec moins de 50 ventes ont été supprimées car non significatives

Neuf et ancien, une dispersion territoriale différente des prix

Les petits logements neufs continuent leur inflation

Le marché des petits logements neufs est prolifique et les prix continuent d'augmenter pour atteindre presque 4 500 € du m². Produits phares des investisseurs, ils leur permettaient jusqu'en 2024 (fin du Pinel) de bénéficier de nombreux avantages fiscaux, tout en consentant une mise en location facilitée et rentable. Malgré un prix au m² plus important, les coûts à l'achat restent maîtrisés du fait d'une surface plus petite que dans les logements anciens et ils sont donc accessibles à plus de ménages.

Une baisse des prix pour les 3 et 4 pièces et plus, neufs ou anciens

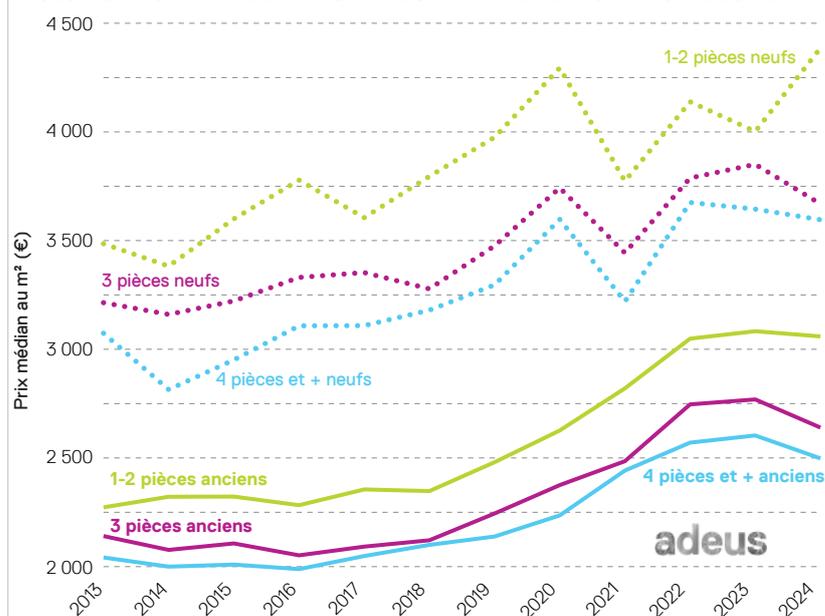
En revanche, tout comme pour le marché des maisons, les appartements de 3 pièces et de 4 pièces et plus connaissent d'abord un ralentissement dès 2022, puis une baisse de prix à partir de 2023, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien.

Le marché du neuf : des prix élevés partout

Le prix au m² des petits logements et des logements intermédiaires neufs diffère peu d'un territoire à l'autre et reste très faiblement dispersé. Tandis que dans l'ancien, les prix médians au m² des 1-2 pièces varient fortement selon les territoires, allant de 1 200 €/m² en Alsace bossue à près de 3 000 €/m² sur l'Eurométropole de Strasbourg ou dans le Kochersberg, ceux du neuf restent compris entre 3 000 et 3 900 €/m². Ainsi, peu importe où se trouve ce produit, le prix reste stable.

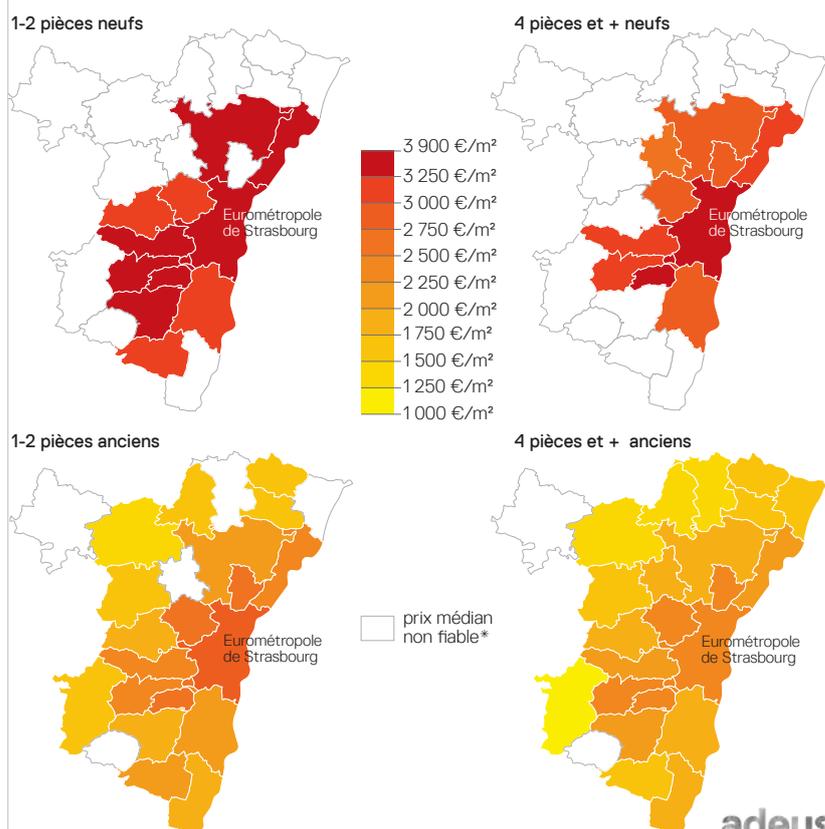
La localisation du logement neuf et son éloignement à la métropole ne permettent pas un gain significatif du prix. Ce produit est ainsi, de fait, moins accessible aux ménages les moins fortunés.

ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN AU M² DES APPARTEMENTS PAR CATÉGORIE



Source : base de données PERVAL 2013-2024

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS DANS LES EPCI ENTRE 2013 ET 2024



Source : base de données PERVAL 2013-2024

* Les EPCI en blanc sont les EPCI ayant moins de 50 ventes : prix médian non fiable

Quels acheteurs pour quels produits ?

Une moyenne d'âge de 42 ans dans le Bas-Rhin

L'âge moyen d'acquisition d'un bien immobilier dans le Bas-Rhin est de 42 ans avec des différences en fonction des biens achetés. Cette moyenne cache plusieurs réalités distinctes.

D'un côté, sur le marché des appartements, l'âge moyen des acheteurs est de 38 ans et atteint son pic à 28 ans. À cet âge, les jeunes actifs en situation financière stable ont pu constituer un début d'épargne pour un premier achat immobilier. De plus, le fait d'être jeune leur permet de bénéficier d'un prêt sur du long terme.

D'un autre côté, un « plateau » s'observe pour les ventes d'appartements entre 40 et 50 ans. Il pourrait s'expliquer à la fois par l'investissement locatif, mais aussi par

des cycles de vie nouveaux (séparation, achat d'un logement plus grand).

Enfin, pour les maisons, le pic des ventes arrive plus tard, à 35 ans, et concerne des profils plus familiaux.

Les petits logements neufs propices à l'investissement locatif

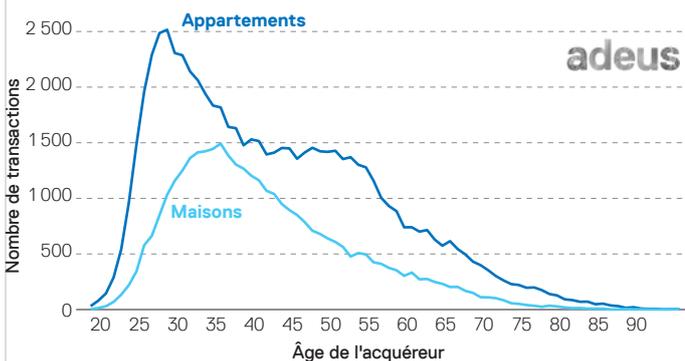
La courbe des âges des acheteurs permet d'observer des logiques d'achat différentes entre le neuf et l'ancien. En effet, dans l'ancien, le profil des acheteurs suit une logique de parcours résidentiels assez classique : plus le logement est petit, plus l'acheteur est jeune, et les investisseurs (acheteurs de plus de 40 ans) sont présents mais de manière moins marquée.

Dans le neuf, cette logique d'investisseurs est plus marquée, principalement pour les petits logements, mais aussi pour les logements intermédiaires dont l'âge des acheteurs est bien plus élevé que dans l'ancien. En cause, des logements plus chers mais très rentables, grâce aux dispositifs d'investissements locatifs.

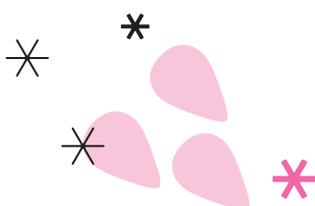
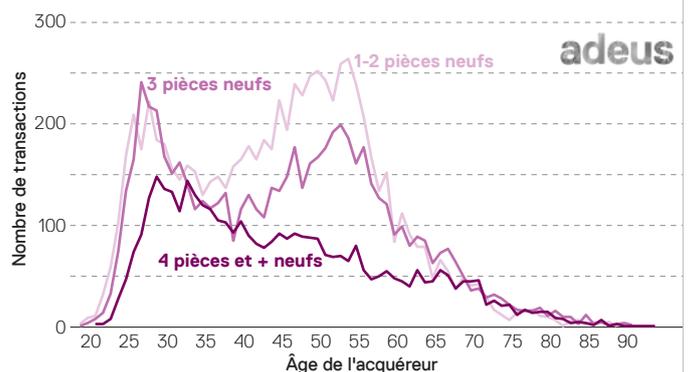
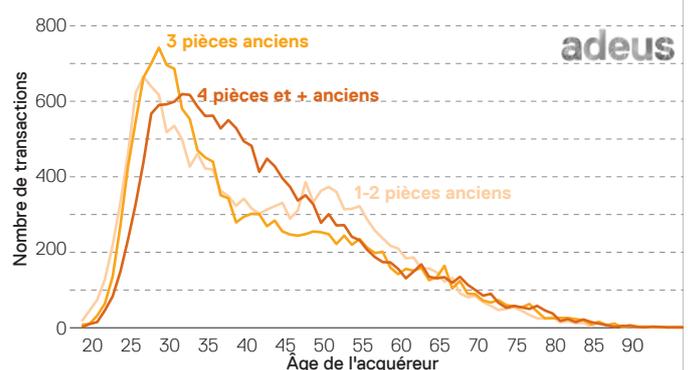
Entrainant une concurrence entre accédants et investisseurs

La présence d'investisseurs sur le marché explique en partie l'augmentation des prix élevés du neuf, et des petits logements en particulier, et tirent l'ensemble vers le haut.

NOMBRE DE TRANSACTIONS SELON L'ÂGE DES ACQUÉREURS



NOMBRE DE TRANSACTIONS SELON L'ÂGE DES ACQUÉREURS D'APPARTEMENT (2013-2024)



Des logiques d'achat cadrées par le marché

Les professions avec le plus fort pouvoir d'achat sont celles qui achètent le plus

Le graphique ci-dessous indique quelles catégories socio-professionnelles (CSP) achètent quels biens. 32 % des achats de biens dans le Bas-Rhin sont réalisés par des professions intermédiaires et 24 % par des cadres supérieurs. Ce sont les catégories avec le plus fort pouvoir d'achat. Leur poids dans la population bas-rhinoise est pourtant bien plus faible (respectivement 17 % et 13 %). A l'inverse, les retraités ne représentent que 8 % des acheteurs. Ils sont en majorité déjà propriétaire et sont peu à s'engager dans de nouveaux achats.

Des retraités surreprésentés dans l'achat d'appartements

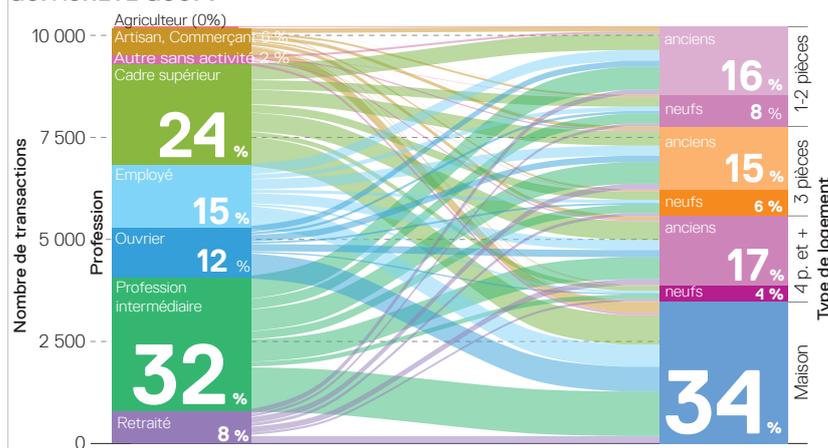
Les comportements d'achat diffèrent selon les professions.

Un des premiers constats que l'on peut faire est le suivant : les retraités ont tendance à acheter plus d'appartements, grands et neufs et ils sont sous-représentés dans l'achat des maisons. Cela traduit le besoin pour les retraités de trouver un logement adapté aux éventuelles pertes de mobilité, bien souvent neuf et donc conforme aux normes actuelles, mais aussi probablement de vendre leur propre maison, de vouloir se rapprocher des enfants et des équipements de santé, ou d'investir dans du locatif par exemple.

Les ouvriers sont sous-représentés parmi les acheteurs d'appartements et surreprésentés parmi ceux des maisons. En effet, la part des ouvriers est beaucoup plus grande dans les territoires plus ruraux, où le marché des maisons est nettement majoritaire.

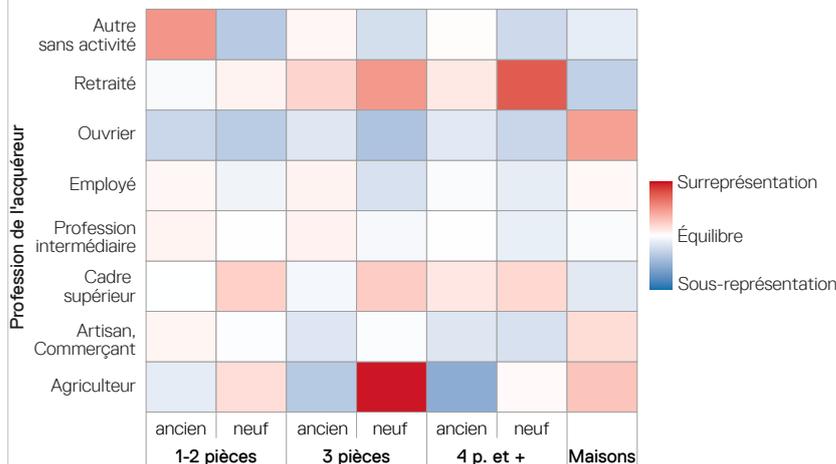
Les cadres supérieurs, CSP au pouvoir d'achat le plus important, vont quant à eux, être surreprésentés dans l'achat d'appartements neufs et de grands appartements anciens. Le fait que leur part soit importante dans les villes, et que la maison y est plus rare, explique aussi pourquoi ils sont sous-représentés dans les achats de maisons.

QUI ACHÈTE QUOI ?



Note de lecture : 8 % des acheteurs sont des retraités. Les flux en violet, en bas à gauche, indiquent les achats réalisés par les retraités. La ligne droite en bas du graphique indique le nombre de retraités achetant une maison. Les autres lignes partant vers le haut indiquent des achats d'appartements. Plus les lignes sont épaisses, plus les flux sont nombreux.

SUR ET SOUS-REPRÉSENTATION DES PROFESSIONS SELON LE TYPE DE LOGEMENT ACHETÉ



Note de lecture : la première ligne représente les personnes sans activité. La couleur rouge de la première case indique que les autres sans activité sont surreprésentées parmi l'ensemble des acheteurs des 1-2 pièces anciens. Par contre, ils sont sous-représentés (cases bleues) parmi les acheteurs des 1-2 pièces neufs, des 3 pièces neufs et des 4 pièces et + neufs.

Les cadres sont également surreprésentés dans l'achat des 1-2 pièces neufs, des produits dans lesquels ils investissent pour y placer un locataire.

Enfin, les personnes sans activité, qui sont probablement les moins fortunés, sont surreprésentées dans les 1-2 pièces anciens et sous-représentées ailleurs, puisque ce sont les biens les moins chers.

Conclusion et enjeux

L'analyse des marchés immobiliers dans le Bas-Rhin sur la période 2013-2024 révèle des tendances significatives. Après une période de hausse quasi-constante des prix, notamment entre 2017 et 2022, 2023 marque un point d'inflexion avec une baisse notable des prix médians pour les maisons anciennes. Cette évolution a été influencée par la hausse récente des taux d'intérêt (de 1 % en 2021 à plus de 4 % en 2023) mais aussi par les nouvelles exigences en matière de performance énergétique et la hausse des coûts de matériaux.

Si la majorité du marché concerne les grands logements et en particulier les maisons, des disparités entre territoires sont également à souligner. Dans les zones urbaines, les ventes d'appartements sont majoritaires. Ailleurs, le marché des maisons prédomine. Les logements neufs représentent seulement 15 % du marché, mais peuvent être très concentrés sur certains territoires influençant aussi les prix des biens anciens.

Ces dynamiques sont ainsi les conséquences de logiques d'acheteurs

différentes selon le type de produit et la localisation : entre l'investisseur des villes et l'ouvrier propriétaire de maison dans le rural, un monde d'acheteurs cohabite, parfois en complémentarité, parfois en concurrence. Par exemple, des jeunes familles qui vendent pour s'agrandir, tandis que des retraités se séparent de biens devenus trop grands ou trop contraignants. Autre exemple, les cadres qui peuvent acheter de grands logements dans le neuf probablement pour eux-mêmes. Ce sont aussi les catégories qui peuvent se constituer un patrimoine par l'investissement locatif. Les catégories moyennes traditionnellement peuvent quant à elles, être attachées à la maison individuelle comme produit d'accession (ouvriers, artisans commerçants) tandis que les catégories intermédiaires achètent plutôt des appartements dans l'ancien avec de plus petites surfaces (employés, professions intermédiaires). Enfin, les catégories les moins fortunées sont quasiment exclues du neuf et sont, dans l'ancien, surreprésentées dans les petits logements.

Pour autant, dans un contexte économique tendu et limité par les

enjeux environnementaux, le rêve de l'accédant est-il toujours ouvert à tous ? Avec l'impossibilité pour certains ménages d'obtenir des prêts, les logiques de parcours résidentiels ont pu être bousculées : baisse de la fluidité et de la mobilité dans le parc locatif privé, report sur le parc social, baisse des exigences en matière d'achat (plus petits, plus anciens, etc.), stratégies géographiques repensées, etc. Autant d'impacts qui interrogent aujourd'hui le modèle du logement et de l'accession à la propriété, et qui invitent à l'émergence de nouvelles formes d'occupation : bail réel solidaire, habitat participatif, résidences inclusives, coopératives d'habitants, etc.

Pour aller plus loin :

- [Chiffres clés de l'Habitat en Alsace : Une année 2024 contrastée](#)
Observatoire de l'Habitat Alsace – ADIL 68 – Adeus, 2025
- [Les marchés du logement dans le Bas-Rhin : Qui sont les acheteurs ?](#)
Note de l'Adeus n°278 - juillet 2019
- [Les marchés du logement dans le Bas-Rhin : Déterminants des prix et accès aux territoires](#), Note de l'Adeus n°272 - avril 2019
- [Bilan du marché de l'immobilier d'entreprise 2024](#), Note de l'Observatoire de l'immobilier d'entreprise n°08, Adeus 2025



L'agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur

Directeur de publication : **Pierre Laplane, directeur général**
Responsable éditorial : **Yves Gendron, directeur général adjoint**
Équipe projet : **Lucile Weill-Barillet** (cheffe de projet), **Luca Chiarizia, Nadia Monkachi, Hyacinthe Blaise**

PP 2025 - N° projet : **1.2.1**
Photo et mise en page : **Jean Isenmann**
© Adeus - Numéro ISSN 2109-0149
Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'Adeus www.adeus.org

