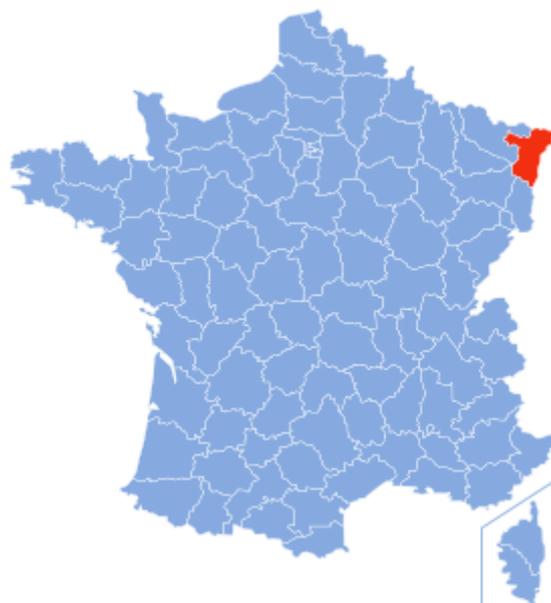


# GET

---

IMMOBILIER



## Analyse de département

**ALSACE**



CONSEIL DÉPARTEMENTAL  
**Bas-Rhin**



Le département du Bas-Rhin appartient à la région Grand Est, il est frontalier avec l'Allemagne. Il fait partie de la région historique et culturelle d'Alsace avec le département du Haut-Rhin. Les habitants du Bas-Rhin étaient au nombre de 1 121 407 au recensement de 2016. La superficie du département est de 4 755 km<sup>2</sup>. La densité de population du département du Haut-Rhin est de 237habitants par km<sup>2</sup>.



### Les villes où investir dans le 67

Strasbourg est une ville où le marché de l'immobilier reste tendu, le prix au m<sup>2</sup> pour l'acquisition d'une maison est en moyenne de 2800€ et pour un appartement on se situe sur un budget de 3000€ le m<sup>2</sup>.

Un conseil ? Eloignez-vous pour chercher votre rentabilité !

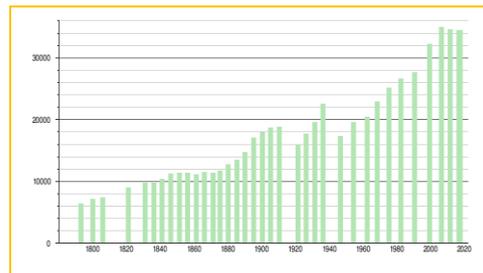
### **Alors où investir ?**

Le département du Bas-Rhin a tout de même quelques villes avec des prix bien plus abordables dans lesquelles il reste intéressant d'investir. Nous allons en analyser 3 : Haguenau, Sélestat et Saverne.

# 1- Haguenau



**Population : 34 460 habitants** (INSEE 2016), stable depuis 2006.



## Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen  
**2 089 €**  
de 1343 € à 2709 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen  
**2 051 €**  
de 1319 € à 2 661 €

Indice de confiance ●●●●●



## Axes de communication

La ville d'Haguenau est située à 30min au Nord de Strasbourg, accès rapide par l'autoroute. Infrastructures routières : elle est desservie par les autoroutes A4 et A35, la départementale 29 et par la véloroute franco-allemande de Haguenau à Drusenheim. La ville est également desservie par des TER, en direction de Strasbourg et de Niederbronn toutes les 15min et de Wissembourg toutes les 45min. Un Bus TER rejoint Bitche en 1h10, 7 fois par jour. Il est aussi très facile de se déplacer en Bus, la ville propose de nombreuses possibilités. L'aéroport de Strasbourg se trouve à 50min et celui d'Allemagne en 40min.



## Tourisme

De nombreuses Eglises & Chapelles, plusieurs musées, 2 théâtres, 4 foires annuelles, plusieurs festivals. Ville dynamique même si elle reste moins touristique que Strasbourg et la route des vins d'Alsace.

## Etudiants



**Dans l'enseignement secondaire** : 4 collèges dont 2 privés, 4 lycées dont 1 privé.  
**Enseignement supérieur** : Un IUT et un IFSI

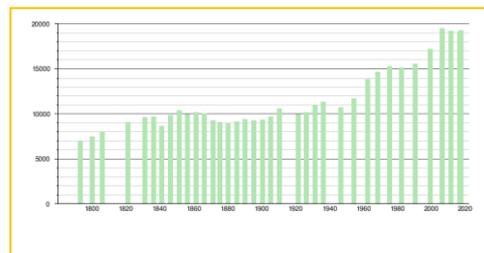


## Economie et emploi

Secteur d'activité	Nombre d'entreprises	Part des entreprises
Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	1 294	25,6 %
Activité des médecins et des dentistes	291	5,8 %
Autres activités pour la santé humaine	223	4,4 %
Activités combinées de soutien lié aux bâtiments	210	4,2 %
Autres services personnels	180	3,6 %

Les entreprises déclarant le plus de salariés sont : le centre Hospitalier, Schaeffler, Sew-Usocom et Siemens.

## 2 – Sélestat



**Population : 19 124 habitants** (INSEE 2016) avec un maintien de sa population de **depuis 2006.**



**Prix de l'immobilier**



APPARTEMENT

Prix m2 moyen  
**2 006 €**  
de 1181 € à 2 941 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen  
**1944 €**  
de 1145 € à 2 850 €

Indice de confiance ●●●●●



### Axes de communication

La ville de Sélestat se trouve au cœur de l'Alsace, à la limite entre le Bas-Rhin et le Haut-Rhin, au pied des Vosges. La ville est desservie par l'A35 qui traverse l'Alsace du Nord au Sud, en reliant Strasbourg, Colmar et Mulhouse. La ville est à 30 min de la frontière allemande, 1h de la frontière suisse, 35min de Strasbourg et 30min de Colmar. La gare de Sélestat est desservie par tous les TER d'Alsace, par la ligne TGV Colmar-Paris-Est (2h30). La ville possède son propre réseau de Bus (TIS) qui comprend 2 lignes. D'autres réseaux relient Sélestat aux communes voisines dont certaines sont saisonnières.



### Tourisme

Sélestat est la 3<sup>ème</sup> ville d'Alsace pour la richesse patrimoniale, derrière Strasbourg et Colmar. Le corso fleuri de Sélestat est une des plus grandes manifestations florales de l'Est de la France. La ville organise aussi plusieurs festivals. Depuis 2016, Sélestat est Ville d'Art et d'Histoire. Elle possède 34 monuments répertoriés à l'inventaire des monuments historiques et 119 lieux et monuments à celui du patrimoine culturel. On trouve à Sélestat plusieurs musées dont la « Bibliothèque Humaniste » rénovée il y a moins de 2 ans, plusieurs Eglises et Chapelles, 4 Tours de l'enceinte Médiévale qui ont résisté à la destruction dont la Tour de l'Horloge et 2 Arsenaux dont celui l'Arsenal Saint-Hilaire. Le quai des Tanneurs dans la vieille ville est bordé par plusieurs maisons médiévale.



### Etudiants

**Dans l'enseignement secondaire :** 2 collèges, 3 lycées.

**Enseignement supérieur :** Ecole supérieure du professorat et de l'Education.



### Economie et emploi

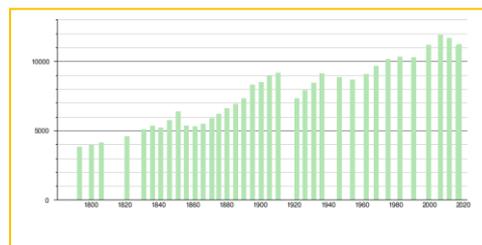
Secteur d'activité	Nombre d'entreprises	Part des entreprises
Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	804	26,9 %
Autres activités pour la santé humaine	126	4,2 %
Activité des médecins et des dentistes	122	4,1 %
Autres commerces de détail en magasin spécialisé	107	3,6 %
Activités des autres organisations associatives	105	3,5 %

Les entreprises déclarant le plus de salariés sont : Albany International France, Pearl Diffusion, Elba, Garage Michel. Centre Hospitalier, Tourisme.

## 3 – Saverne



**Population : 11 151 habitants** (INSEE 2016) avec un maintien de sa population depuis 2006.



### Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen  
**1593 €**  
de 896 € à 2267 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen  
**1746 €**  
de 982 € à 2485 €

Indice de confiance ●●●●●



### Axes de communication

La ville de Saverne occupe une position stratégique sur le col de Saverne, un des passages naturels entre le plateau lorrain et la plaine d'Alsace. On peut rejoindre Strasbourg via l'A4 en 40min. La gare de Saverne est une importante gare TER pour les mouvements pendulaires entre Strasbourg et Nancy et bénéficie aussi du TGV Strasbourg-Paris. L'aéroport de Strasbourg se trouve à 40min.



### Tourisme

Le Jardin Botanique du Col de Saverne, le Jardin interreligieux, la roseraie de Saverne, le parc Kuntzler, plusieurs fontaines et puits, des Eglises et Chapelle, des Moulins, plusieurs maisons classées en monuments historiques.

### Etudiants



**Enseignement secondaire** : Un collège, un lycée général et un lycée professionnel.



### Economie et emploi

Secteur d'activité	Nombre d'entreprises	Part des entreprises
Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	450	23,9 %
Activités combinées de soutien lié aux bâtiments	97	5,1 %
Autres activités pour la santé humaine	91	4,8 %
Activité des médecins et des dentistes	88	4,7 %
Autres commerces de détail en magasin spécialisé	68	3,6 %

Les entreprises : Brasserie Licorne, Chocolaterie Jacques Bockel, Haemmerlin, Hager, Kuhn, Transports, Plateformes technologiques, recherches et développement, Hôpital, Gerstraeker et Mulliez



## Conclusion Générale

Le département du Bas-Rhin est un département où si vous cherchez de la rentabilité, il vous faut sortir de Strasbourg ! Après l'analyse de ces trois villes découvrez notre classement...

### Classement des villes selon l'avis GET IMMOBILIER : Réponse !

**SELESTAT** : Ville intéressante pour tout type de location : classique, étudiante et LCD au regard de l'attrait touristique et de son positionnement géographique entre Strasbourg et Colmar 😊

**HAGUENAU** : Haguenau assure sa rentabilité pour de la location classique et étudiante aux vues du nombre d'habitants, la demande de logements est réelle.

**SAVERNE** : Le prix au m<sup>2</sup> est plus faible que les deux villes précédemment étudiées, l'investissement sera très intéressant et il n'y aura aucun problème pour de la location classique.



Source : Wikipedia, Site internet de la ville, Site de l'insee, Meilleurs agents, carte-France, site des mairies et autre sites internet