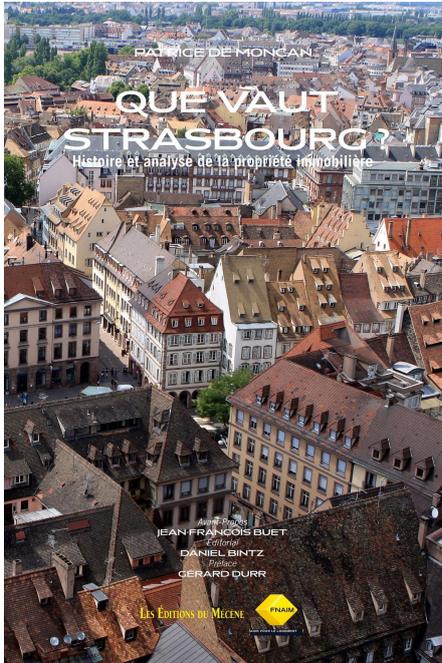


Que vaut Strasbourg ? Plus de 28,2 milliards d'euros !

21 novembre 2014



La FNAIM et Patrice de Moncan, écrivain, économiste, se livrent à un exercice sans précédent : chiffrer la valeur des principales villes de France. Après Paris et Bordeaux, cette auscultation immobilière se poursuit à Strasbourg. L'auteur et les agents immobiliers FNAIM, après avoir analysé les 26 331 bâtiments recensés, sont arrivés au chiffre de **28,2 milliards d'euros**.

Ils y sont parvenus en identifiant 18 micro-marchés. A partir des transactions récemment réalisées dans chacune de ces zones, ils ont établi la valeur de :

- 23,916 milliards d'euros pour l'habitation (141 650 logements)
- 2,75 milliards d'euros pour les bureaux (1,8 million de mètres carrés intra-muros)
- 1,599 milliard d'euros pour les commerces et les boutiques (4 205 locaux recensés dans la ville).

Les précédentes références d'évaluation étaient celle de 706 milliards pour Paris (87 836 bâtiments) et de 33 milliards pour Bordeaux (68 435 bâtiments).

Plusieurs facteurs expliquent que Strasbourg apparaisse comme la ville dont la valeur patrimoniale est moins élevée comparée à Paris et Bordeaux.

Deux raisons principales à cela :

- le faible nombre d'immeubles (Bordeaux en compte plus de 60 000 et Paris près de 90 000).
- la très forte proportion de logements sociaux. Près d'un tiers des Strasbourgeois sont hébergés dans ce type de biens sur lesquels la spéculation n'a pas de prise.

Une autre spécificité de la ville réside dans le pourcentage élevé de locataires qui représentent 70% de la population. (Seuls 27,1 % des Strasbourgeois sont propriétaires de leur résidence principale contre 30 % des Parisiens et plus de 66 % des Bordelais).

La forte proportion de logements récents caractérise aussi la capitale alsacienne. 72% du parc a été construit après la seconde guerre et preuve du dynamisme de la cité, 15% des immeubles ont été construits après 1990. Seule Toulouse fait mieux, avec 40% de ses immeubles qui ont moins de trente ans.

Avec 325 immeubles possédés par l'Etat, dont ceux de la célèbre Ecole nationale d'Administration, Strasbourg se situe là-aussi au-dessus de la moyenne nationale. Mais là où elle bat le record de France, c'est sur le nombre de bâtiments détenus par des congrégations religieuses. On en dénombre 185, soit 0,7% du parc. Cela tient au régime spécial des officiers du culte. Depuis le concordat de 1801, prêtres, pasteurs et rabbins sont assimilés en Alsace à des fonctionnaires. Libérées du financement de la rémunération, les organisations religieuses peuvent donc consacrer davantage de moyens à leur patrimoine immobilier.

Contact Presse

Galivel& Associés – Carol Galivel / Pascale Pradère – 01 41 05 02 02 - galivel@galivel.com

Enfin, comme à Bordeaux, les auteurs de l'enquête se sont livrés au calcul audacieux de convertir les joyaux architecturaux de la ville en réserves foncières. A cette aune, combien vaudrait la cathédrale si à sa place étaient construits des F4 de bon standing ? 86 millions d'euros ! De même, le Palais du Rhin pourrait procurer 169 millions d'euros. En additionnant seulement une dizaine de monuments et lieux emblématiques (mais Strasbourg en compte beaucoup plus) comme la Petite France, le siège de l'ENA et le Conseil de l'Europe, la ville serait réévaluée de 3 milliards d'euros supplémentaires. Mais bien évidemment, il ne s'agit là que d'une construction intellectuelle !

A propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est l'organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Ethique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).

Contact Presse

Galivel& Associés – Carol Galivel / Pascale Pradère – 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com

QUE VAUT STRASBOURG ?

Histoire et Analyse de la propriété immobilière

A QUI APPARTIENT STRASBOURG ? ET QUELLE EST LA VALEUR DE CETTE VILLE ?

Après "Que vaut Paris", Patrice de Moncan analyse l'évolution de la propriété immobilière dans la ville depuis 2000, et dresse, avec le concours de la FNAIM Alsace pour l'habitation et les commerces, et BNP Paribas Real Estate, pour les bureaux, la valeur immobilière de la capitale de l'Alsace.

QUELS SONT LES VÉRITABLES PROPRIÉTAIRES DE LA VILLE ? L'Église, la Ville, l'État, l'Armée, les Grandes familles... ou plus simplement les copropriétaires. Et cette structure de propriété a-t-elle changé au cours des 15 dernières années ?

À COMBIEN DE MILLIARDS D'EUROS peut-on estimer cette ville ? Et quelle serait la valeur de ses principaux monuments s'ils étaient aujourd'hui à vendre ?, etc.

Ce sont à ses questions que Patrice de Moncan répond dans cet ouvrage qui fera l'objet de la **couverture de l'Express** en novembre 2014, un dossier spécial sur l'édition régionale lui étant réservé. De nombreux médias doivent s'en faire l'écho, presse audiovisuelle comme presse écrite.

Patrice de MONCAN, l'auteur – doctorat ès Sciences économiques et Licence d'Histoire – il a publié une trentaine d'ouvrages sur la ville et la propriété immobilière parmi lesquels : « À qui appartient Paris », « À qui appartient la France », et récemment « Que Vaut Paris ? » et « Que Vaut Bordeaux ? ».

Il dirige Orsières Conseil - l'Observatoire de la propriété immobilière qu'il a fondé en 1980.

Jean-François BUET, (avant-propos), après avoir occupé l'ensemble des mandats aux échelons national et local, il est le Président de la FNAIM depuis 2012.

Daniel BINTZ, (préface), il est Président de la Chambre FNAIM Alsace depuis 2013.

DESCRIPTIF TECHNIQUE

Format : 180 x 260.

Pagination : **112 pages.**

Impression : couleur.

Couverture : souple, quadri pelliculée avec rabats.

Iconographie : **une centaine de photos, cartes et graphiques.**

Auteur : Patrice de Moncan

Préfaces : Jean-François Buet et D. Bintz.

Éditeur : Les Éditions du Mécène

Date de parution : 20 novembre 2014

Prix public : 20,00 euros.

ISBN : 9782358960397

Contact presse : Galivel & Associés
21-23, rue Klock - 92110 Clichy
Tél. : 01 41 05 02 02 - Fax : 01 41 05 02 03



9 782358 960397