

## **Distroff, un village paysan devenu pavillonnaire**

by RL Immobilier - dimanche, avril 25, 2021

<http://correspondances.fr/distroff-un-village-paysan-devenu-pavillonnaire/>

**A moins de 10 kilomètres de Thionville et de l'embranchement autoroutier vers le Luxembourg, Distroff a vu des maisons pousser comme des champignons au cours de la dernière décennie. L'effet confinement accentue la demande et fait monter les prix.**

Au nord de la Moselle, les petits villages des alentours de Thionville jouent pleinement de la desserte autoroutière qui conduit vers le Luxembourg et vers Metz. Distroff ne fait pas exception à la règle et le projet d'écoquartier lancé au début des années 2010 au lieu-dit la Croisée des chemins lui confère aujourd'hui une plus-value urbaine. Trois types d'offres distinctes – le cœur de bourg, le lotissement des années 70 et son extension contemporaine - cohabitent aujourd'hui dans le petit village de 1.800 habitants dont la cote, déjà élevée au début de la décennie, s'est envolée sous l'effet du Covid.

### **Chères dents creuses**

Le cœur du village-rue traditionnel alterne des maisonnettes étroites et des maisons paysannes dont les granges accolées offrent de beaux volumes. Ces demeures anciennes trouvent preneur partir de 180.000 euros et parfois même aux alentours de 120.000 euros pour les petits biens très décatés. Les dents creuses ont pris de la valeur. Des investisseurs sont à l'affût des espaces interstitiels dans lesquels ils implantent des appartements parfois agrémentés de garages en rez-de-chaussée. Ces logements neufs sans travaux sont proposés à environ 2.000 euros/mètre carré.

A l'extérieur du village, un lotissement regroupe des maisons des années 70 qui, conservées « dans leur jus », sont vendues entre 200.000 et 300.000 euros. Calme et avenant, le quartier présente une belle variété d'architectures et de jardins. Le village offre même quelques biens d'exception, tel un petit château proposé à 800.000 euros ou une immense maison de maître contemporaine dont le prix dépasse le million d'euros.

### **Fièvre constructive**

Mais l'offre la plus prisée se concentre à la Croisée des chemins, où la multiplicité des parpaings et des sacs de ciment témoigne de la fièvre constructive des nouveaux occupants. Dans sa version initiale, l'écoquartier prévoyait un habitat participatif où les habitants mutualiseraient matériaux et services pour pousser plus avant les principes de l'écoconstruction. Une résidence seniors était prévue sur l'îlot central pour favoriser la mixité intergénérationnelle. Sept ans plus tard, l'Epad a été construit à la sortie du village et les projets sociétaux semblent avoir battu en retraite. La Croisée des chemins observe néanmoins des principes de développement durable avec des cheminements cyclistes et piétonniers doublant les rues principales. Des routes en impasse limitent la circulation automobile, et cette quiétude contribue à l'attractivité du quartier. Les maisons modernes, bien isolées et entourée d'un jardinet s'arrachent littéralement, à des prix toujours plus élevés.

Dans ce secteur majoritairement occupé par des frontaliers aux revenus confortables, la maison moderne

classique coûte au moins 300.000 euros, soit une moyenne de 3.100 euros/mètre carrés. Les prix grimpent vite à 450.000 euros, voire 500.000 euros pour des maisons de 125 mètres carrés ne présentant pas de particularité architecturales, mais répondant aux normes thermiques les plus récentes et arborant un aménagement intérieur raffiné. La demande est telle que les agents, aujourd'hui comblés, se mettent à redouter la création d'une bulle immobilière dans la zone frontalière du nord lorrain.