

Aux environs de Forbach, un marché actif, mais à bas prix

by RL Immobilier - lundi, avril 04, 2022

<http://correspondances.fr/aux-environs-de-forbach-un-marche-actif-mais-a-bas-prix/>

Bien placée sur l'axe Metz-Strasbourg, limitrophe Sarrebruck et dotée d'équipements appréciables, Forbach ne manque pas d'atouts, mais son passé minier continue à saper son attractivité.

Comment une ville moyenne dotée d'une gare TGV, d'une scène nationale et d'une piscine olympique, entourée d'un beau cadre forestier et directement limitrophe de la Sarre, peut-elle afficher des prix de l'immobilier parmi les plus bas de Moselle ? A Forbach, le prix médian du mètre carré pour un appartement ou une maison dans l'ancien plafonne à 1.000 euros, soit nettement moins que la moyenne basse départementale, estimée à 1.310 euros. Le quart des transactions forbachoises s'effectue à moins de 730 euros au mètre carré.

Un habitat mal adapté

Implantée dans la ville depuis 1989, l'étude, qui compte 17 salariés, s'est réinstallée récemment dans de nouveaux bâtiments, démontrant sa confiance en l'immobilier local.

Naguère épicerie de l'extraction charbonnière, Forbach garde de cette époque héroïque des caractéristiques qui se retournent contre elle. Dans la longue artère commerciale qui prospérait naguère grâce au pouvoir d'achat des mineurs, nombre de boutiques ont baissé le rideau. Les maisons de maîtres comme celle des ouvriers étaient conçues pour des familles nombreuses et ne correspondent plus aux besoins des ménages contemporains.

Le bâti ancien se dégrade, l'offre neuve se fait attendre et les Forbachois n'ont guère les moyens d'investir dans la pierre. Dans cette ville de 21.600 habitants, l'Insee observait en 2019 un taux de pauvreté de 31 % et un revenu médian disponible annuel de 16.900 euros, contre une moyenne départementale de 21.820 euros. Les taxes foncières y sont pourtant plus élevées que dans des communes plus prospères.

L'atout de la frontière

En dépit de ces handicaps, Forbach et ses alentours présentent un marché immobilier assez dynamique. En ville, certains investisseurs franciliens rachètent des maisons et appartements à bas prix, non pas pour améliorer l'habitat, mais pour profiter des tarifs planchers et s'assurer ainsi une rente locative faible, mais pérenne.

Les villages avoisinant s'avèrent plus attractifs. Folkling, Bousbach et Thédling intéressent les salariés employés dans les usines de l'Europôle de Sarreguemines. Les communes limitrophes de l'Allemagne présentent un attrait tout particulier pour les acheteurs sarrois. Leur pouvoir d'achat plus élevé leur permet d'acquérir des maisons récentes ou bien entretenues, implantées sur un terrain d'une dizaine d'ares, pour des prix variant entre 300.000 et 400.000 euros. Ces tarifs s'avèrent nettement inférieurs à ceux des banlieues cossues de Sarrebruck, des villages frontaliers comportent des rues majoritairement

habitées par des Allemands qui se trouvent ainsi à proximité immédiate de la capitale sarroise tout en profitant d'un mode de vie français et d'un environnement biculturel.

Dans cet espace frontalier, le recul du bilinguisme, naguère favorisé par l'usage du patois francique, se répercute aussi sur l'attractivité du territoire.

Des prix bas, mais qui remontent