

Devenue résidentielle, Longwy voit ses prix augmenter

by RL Immobilier - dimanche, août 21, 2022

<https://correspondances.fr/devenue-residentielle-longwy-voit-ses-prix-augmenter/>

L'ancien bastion sidérurgique a conservé l'empreinte de son passé industriel. Mais ses corons et maisons de maîtres sont désormais achetés par des travailleurs frontaliers ou par des émigrés luxembourgeois.

Il existe à première vue deux Longwy – une ville haute et une ville basse séparées par un long éperon rocheux. Les deux parties ont chacune une église et un hôtel de ville, mais la commune de 15.000 habitants et même, les communes qui y sont accolées, partagent une même histoire. Peuplée depuis l'ère des Romains, Longwy (« long bourg », en latin) constitua au une citadelle fortifiée par Vauban au XVIIème siècle, puis, dès la fin du XIXème, un bastion de la sidérurgie. Aujourd'hui intégrée au réseau national Vauban et classé à l'Unesco pour ses remparts, la ville, toujours célèbre pour ses émaux, a tourné la page de l'industrie.

Un patrimoine devenu prisé



Il subsiste pourtant dans le bâti de Longwy des traces tangibles de son passé et de son histoire récente. De ses hauteurs à la ville basse alternent d'anciennes maisons ouvrières accolées les unes aux autres, et des demeures de maîtres ou logements de cadres et d'ingénieurs. Certains de ces vestiges ont été reconvertis en bâtiments publics, mais l'essentiel de patrimoine s'est mué en une offre immobilière très prisée.

L'industrie lourde s'est effacée au profit du tertiaire et surtout, du travail frontalier dans cette agglomération immédiatement limitrophe du Grand-Duché et de la Belgique. Au cours des deux dernières décennies, les prix de l'immobilier ont progressivement augmenté à la faveur des hauts salaires luxembourgeois. De nouveaux logements se sont insérés dans les dents creuses, à tel point que les seules emprises disponibles se trouvent aujourd'hui disséminées dans les communes environnantes. Les lotissements ont poussé comme des champignons à Lexy, Mexy, Mont-Saint-Martin ou Cosnes-et-Romain – un village si prisé qu'il est surnommé « le petit Hollywood ».

Des atouts intrinsèques



Voici deux ans, la pandémie a fait bondir les prix de 30 %, et la dynamique ne se dément pas. « Longwy doit son développement au Luxembourg, mais conserve ses propres atouts : le cachet de ses monuments, son offre éducative complète de l'école primaire à l'IUT, ses équipements sportifs ainsi que les commerces et services proposés par les zones d'activité de Lexy et de Mont-Saint-Martin », relève le plus ancien agent immobilier de la ville, dont l'agence a réalisé l'an dernier son meilleur chiffre d'affaires en trente ans d'existence.

De plus en plus rares, les biens partent vite et à bon prix. Les petites maisons mitoyennes offrant 70 mètres de surface et un jardinet coûtent entre 140.000 et 180.000 euros selon leur état. Les prix des maisons d'ingénieurs ou de contremaîtres commencent à 300.000 euros et se situent en moyenne à 450.000 euros. Les demeures de maître coûtent encore plus cher. En début d'année, une maison de 240 mètres carrés agrémentée d'un parc de 6.000 mètres carrés s'est vendue à 400.000 euros, auxquels les acquéreurs savaient devoir ajouter 150.000 euros de travaux. Dans les nouvelles zones résidentielles, le terrain approche 25.000 euros de l'are et la pénurie de matériaux a renchéri le coût de la construction de 20 %. Une maison standard de 120 mètres carrés sur 6 ares coûtera ainsi entre 350.000 et 400.000 euros.

Appartements disparates

Longwy propose également de nombreux appartements, si disparates qu'il serait difficile de déterminer un prix au mètre carré. A titre indicatif, un appartement de 60 mètres carrés rénové avec terrasse coûte entre 180.000 et 200.000 euros. Ces logements, même petits, constituent un investissement intéressant, car les coûts locatifs ont également augmenté. La demande est portée à la fois par les longoviciens et par les cadres mutés au Luxembourg, qui trouvent à Longwy un premier pied-à-terre. Les investisseurs, tant français que luxembourgeois, ne s'y trompent pas, et ce nouvel intérêt contribue à faire monter les prix.