

L'immobilier messin prospère grâce à l'effet frontière

by RL Immobilier - dimanche, août 28, 2022

<http://correspondances.fr/immobilier-messin-prospere-grace-a-leffet-frontiere/>

Plus abordable que celui de Strasbourg, mais plus soutenu que celui de Nancy, le marché immobilier messin doit beaucoup à son voisin luxembourgeois. Au centre-ville, comme en périphérie, la progression de l'emploi frontalier favorise à la fois la primo-accession et l'investissement locatif.

A Metz, la pandémie de covid n'aura fait qu'accentuer une tendance de fond : maisons et appartements se vendent vite et bien, surtout lorsqu'ils sont dotés de jardins ou de terrasses et de stationnement. De septembre 2020 à août 2021, l'indice des prix a progressé de 10 % sur l'ensemble de la ville et de 13 % dans l'hyper-centre. Le prix médian de 20130 euros/mètre carré indique un marché encore abordable.

Investisseurs luxembourgeois

La notaire associée messine note l'arrivée d'investisseurs, notamment alsaciens, venus trouver chez leur voisin lorrain un prix au mètre carré plus abordable qu'à Strasbourg. Les investisseurs luxembourgeois sont encore rares, mais les tarifs prohibitifs de l'immobilier grand-ducal, où le mètre carré franchit parfois allègrement la barre des 10.000 euros/mètre carré, pourraient inciter les classes moyennes grand-ducales à acquérir à Metz des biens devenus inabordables dans leur capitale.

Les séparations contribuent aussi au dynamisme du marché, puisqu'elles engendrent la revente du bien acquis ensemble et pousse les deux anciens partenaires à racheter chacun de leur côté.

Deuxième main

Le prix moyen de 2.0130 euros/mètre carré masque de fortes disparités, et correspond plus à un petit appartement des années 30 sans stationnement qu'à un beau duplex dans le quartier prisé de Sainte-Thérèse. En règle générale, un appartement de bon standing, avec terrasse et stationnement, se vend aux alentours de 2.500 mètres carrés. Les biens les plus recherchés sont les F3, F4 et F5 aux alentours de la gare, tant dans la partie historique du quartier impérial que dans le nouveau quartier de l'Amphithéâtre, érigé aux abords du centre Pompidou-Metz, où commence à émerger un marché de deuxième main. Relativement proche de la gare, le quartier du Sablon séduit par ses commerces et ses animations. Même les quartiers excentrés de Metz nord, dont Devant-les-Ponts ou la Patrotte prennent de la valeur, car ils sont situés à la fois près des transports en communs messins et de l'embranchement vers l'autoroute A31.

Montigny monte en flèche

L'effet frontalier joue également dans les communes environnantes. Portée par la perspective d'une nouvelle ligne du transport en commun Mettis, de l'aménagement du plateau de Frescaty, où s'est implanté Amazon, et par la construction annoncée de 800 logements sur l'ancienne caserne Lizé, la cote de Montigny-les-Metz monte en flèche. La proche campagne a également le vent en poupe, à condition de se trouver à proximité des autoroutes.

Source : immobilier.notaires, Période d'observation : Octobre 2020 à septembre 2021