

Immobilier en Moselle : Un grand besoin de changement

by RL Immobilier - dimanche, août 28, 2022

<http://correspondances.fr/immobilier-en-moselle-un-grand-besoin-de-changement/>

De septembre 2020 à août 2021, les ventes d'appartements et de maisons ont presque retrouvé le niveau record de 2018. En Moselle comme ailleurs, le covid a engendré un grand désir d'espace et de changement. La demande locale est de surcroît confortée par les jeunes frontaliers travaillant au Luxembourg.

Ascendante depuis 2015, la courbe des ventes dans l'immobilier mosellan a atteint un pic au sortir du premier confinement. Tous biens confondus, ce volume a progressé de 7,6 % entre l'été 2020 et l'été 2021, à la faveur d'une grande envie de se sortir de ses murs et de se mettre au vert.

Conforme à la moyenne nationale, la reprise s'est heurtée aux séquelles de la pandémie. Durant plusieurs mois, les chantiers et la recherche de foncier sont restés au point mort. Aujourd'hui, la pénurie de matériaux retarde la construction de logements neufs. La demande s'est donc reportée sur les appartements anciens (+ 16 %), les maisons anciennes (+ 11 %) et les terrains à bâtir (+ 13 %).

La raréfaction de l'offre s'est logiquement répercutée sur les prix, qui ont progressé de 8 % pour les appartements anciens et de 7,6 % pour les maisons anciennes. La baisse continue des taux de crédit, passés de 4 % voici 10 ans à 1,1 % aujourd'hui, a largement contribué à soutenir le marché.

A ces données nationales s'ajoutent des spécificités locales. En Moselle, l'axe Metz-Nancy porte à lui seul l'essentiel de l'augmentation du prix médian, qui a progressé de 6,7 % depuis 2015 pour atteindre 1.900 euros/mètre carré pour les appartements anciens. Les tarifs sont montés de près de 11 % dans Metz et son agglomération, où ils atteignent 2.130 euros, loin derrière Strasbourg (3.070 euros/mètre carré) mais devant Nancy (2.100 euros/mètre carré). Le Haut-Rhin, la Moselle et la Meurthe-et-Moselle s'inscrivent dans une même dynamique haussière de 7 % en moyenne.

Une progression rapide

Le prix des maisons anciennes progresse moins rapidement, avec une hausse de 1,6 % sur un an qui porte leur prix moyen à 182.900 euros. Les disparités régionales s'y ressentent nettement, avec un prix moyen de 256.000 euros à Metz, de 230.000 euros dans l'agglomération de Thionville et de 135.000 euros dans l'ancien bassin houiller de l'est mosellan. Dans ce secteur frontalier de l'Allemagne, le prix des maisons a chuté de 5,2 %, mais le prix des terrains à bâtir progresse de 13 %.

Globalement conformes aux statistiques nationales, les chiffres mosellans diffèrent considérablement lorsqu'ils détaillent les intervenants du marché. Avec 87 % d'acteurs originaires du département ou y possédant déjà un bien, les acheteurs se montrent plus ancrés sur leur territoire que l'ensemble des Français (72 %). Cinquante-sept pour cent d'entre eux sont âgés de moins de 40 ans, contre une moyenne nationale de 44 %, et seuls 9,4 % sont âgés de plus de 60 ans, alors que cette tranche d'âge représente 18 % des acheteurs sur le plan national. La Moselle n'est donc pas (encore ?) le département où l'on s'installe pour ses vieux jours, mais les jeunes ont envie d'y travailler, d'y vivre et d'y rester.