

Famille du média : **Médias d'information générale (hors PQN)**

Périodicité : **Irrégulière**

Audience : **2136000**

Sujet du média :

Actualités-Infos Générales



Edition : **Du 09 au 15 mars 2023**

P.18-19

Journalistes : **COLETTE**

SABARLY

Nombre de mots : **1331**



▲ Un immeuble du quartier Impérial.

METZ APRÈS L'EUPHORIE...

Alors que les acquéreurs se font moins nombreux, les prix, qui ont beaucoup augmenté ces dernières années, ne baissent pas

Par **COLETTE SABARLY**

Depuis la rentrée 2022, l'ambiance n'est plus à l'euphorie sur le marché messin, et il y a moins d'acquéreurs. « Les hausses de prix enregistrées depuis la pandémie et la flambée des taux de crédit entraînent une perte conséquente de pouvoir d'achat des acquéreurs », explique Pierre Jung, gérant d'une

agence Orpi. Avec un taux passé à près de 3%, contre 1% l'an dernier, le renchérissement du coût du crédit est en effet loin d'être négligeable. Pour 200 000 € empruntés sur 20 ans, il faut désormais déboursier un peu plus de 1100 € par mois, contre 920 € auparavant. De fait, pour permettre aux acquéreurs de garder une solvabilité, les

crédits s'allongent. « La plupart des dossiers que nous traitons aujourd'hui s'établissent sur 25 ans », remarque Laura Delteil, de la Centrale du Financement. Ainsi, pour le même emprunt de 200 000 €, la mensualité tombe à 1 000 € sur 25 ans (contre 810 € l'an dernier).

Du côté des prix, les notaires de la Moselle constatent, sur la période d'octobre 2021 à septembre 2022, une augmentation de 8,8 % pour les appartements anciens à Metz, ce qui porte le mètre carré médian à 2 350 €. C'est encore pire pour les maisons, dont la valeur médiane ressort à 277 900 €, en hausse de 13,8% sur la même période. Une flambée que les professionnels expliquent par deux phénomènes. Tout d'abord, par un rattrapage des prix. « Metz a longtemps été sous-cotée, et les hausses observées depuis cinq ans sont en partie dues à une remise à niveau des valeurs », observe Frédéric Albani, chez Laforêt. Ensuite, par la ruée des acquéreurs au moment de la pandémie. « Metz fait partie de ces villes moyennes qui ont attiré les acquéreurs, notamment ceux qui voulaient acheter une maison avec jardin, ce qui a provoqué des tensions fortes sur les prix alors que les stocks étaient faibles », souligne Cédric Lavaud, gérant des agences Sorec Immobilier et président du Fichier Aমেপি.

Compte tenu de ces fortes hausses, on serait désormais, aux dires de certains professionnels, sur un marché surévalué. « Sur trois ans, les valeurs ont pris 20 % », confie Catherine Claudel, notaire à Courcelles-Chaussy, près de Metz. D'où les hésitations des acheteurs. Mais, pour l'heure, les prix ne baissent pas. Tout juste les acquéreurs négocient-ils ceux des logements comportant des défauts. « Ceux qui sont flanqués d'un mauvais diagnostic de performance énergétique (DPE) (F et G) sont les premiers à en faire les frais », note Nathalie Blanc Larnaudie, chez Guy Hoquet. Pour autant, le marché ne s'effondre pas. « En volume, nous avons perdu 15 à 20 % de ventes sur six mois, mais le taux d'usure recalculé tous les mois et le printemps devraient donner envie aux acquéreurs de revenir sur le marché », note Frank Job, président de la Fnaim Moselle. « Nous sommes à proximité du Grand-Duché du Luxembourg et profitons à plein de cette manne », ajoute Cédric Lavaud. Aux 10 000 Messins qui vont y travailler quotidiennement et qui conservent un bon pouvoir d'achat immobilier s'ajoutent de nombreux Luxembourgeois qui viennent acheter dans le secteur, ainsi que des investisseurs attirés par de bons rendements.



“Nous voudrions plus d'accession sociale à prix abordable”



FRANÇOIS GROSDDIER,
MAIRE DE METZ
ET PRÉSIDENT
DE L'EUROMÉTROPOLE

Quelle analyse faites-vous du logement sur la métropole ?

Dans le parc social, la rénovation énergétique des logements a pris du retard, que nous nous employons à résorber. Dans le parc privé, nous sommes en déficit de logements, avec une forte inflation sur les prix. Les promoteurs ne parviennent plus à produire de logements neufs à moins

de 3000 ou 3500 €/m², et ce prix peut grimper jusqu'à 5000 €/m². Or, nous voudrions plus d'accession sociale à prix abordable, mais la période entrave cette volonté : hausse des coûts de construction, disparition de l'APL accession...

Quels grands projets développent du neuf dans la métropole ?

Nous poursuivons les aménagements du quartier de l'Amphithéâtre, qui est aujourd'hui réalisé à 40 ou 50 %, mais nous souhaitons le réorienter en un vrai écoquartier, ce qu'il n'était pas. Il était en effet jugé trop minéral. Nous poursuivons aussi le développement des Coteaux de la Seille ainsi que la Zac du Sansonnet. Deux autres grands projets de reconversion sont à l'étude : les casernes Desvallières et Ranconval, qui offriront également, à terme, des logements neufs.

CENTRE ANCIEN Une offre faible

Appartements anciens ▶ 2 000 - 4 000 €/m²

Dans le centre ancien, les logements sont plutôt petits et manquent de balcons, terrasses et parkings. « Mais nous avons de la demande sur ce secteur », note Cédric Lavaud, gérant des agences Sorec Immobilier. Les jeunes travailleurs et les étudiants l'apprécient pour ses commerces, ses cafés, ses restos et son offre de loisirs et de culture... De fait, il est aussi très convoité par les investisseurs, à l'affût des petites surfaces ou d'immeubles entiers à rénover. Mais l'offre y est faible. Entre la cathédrale Saint-Etienne et le théâtre, un 31-m² meublé, avec un DPE noté E, s'affiche actuellement à 125 000 €.

A deux pas, dans le quartier des Îles, les amateurs de surfaces atypiques peuvent trouver des pépites. Rue de la Manufacture, un penthouse avec vue sur la ville et la Moselle y a été vendu en deux mois à 598 000 €. « Ce type de bien intéresse les CSP + généralement frontaliers », note Sébastien Vedel, directeur de l'agence Espaces atypiques.

QUARTIER IMPÉRIAL De nombreux adeptes

Appartements anciens ▶ 1 600 - 4 200 €/m²

Proche de l'hypercentre mais aussi de la magistrale gare de Metz, le quartier Impérial ne manque pas d'adeptes. Notamment ceux qui ont choisi de prendre le train pour éviter les embouteillages de l'A31 jusqu'au



PLANTIÈRES

Situé non loin du centre-ville, ce secteur séduit les familles avec enfants.

SPÉCIAL IMMOBILIER ▶ GRAND EST

Luxembourg. Rue Pasteur, un 90-m² dans un immeuble avec vitraux classés et bow-windows vient de se vendre 320 000 €.

PLANTIÈRES-QUEULEU De charmantes maisons

Appartements anciens ▶ 1 700 - 3 600 €/m²
Maisons anciennes ▶ 1 600 - 5 000 €/m²

Non loin du centre-ville et de la gare, ce secteur plaît aux familles avec enfants car il est constitué d'immeubles d'habitation à prix assez abordables et de charmantes maisons des années 1930. Un appartement de 4 pièces sur 101 m² a séduit un couple avec deux enfants pour 279 000 €. Dans une rue calme, une maison de 7 pièces et 140 m² a trouvé preneur à 449 000 €. Une autre, de 5 pièces et 155 m², proche des commerces et du Mettis, vient de se vendre 579 000 €.

SABLON Des tarifs attractifs

Appartements anciens ▶ 1 500 - 3 000 €/m²

Voisin de la gare et du centre commercial Muse, ce secteur, bien qu'assez hétéroclite, présente aussi des prix attractifs. A l'origine peuplé de personnes âgées, il a tendance à rajeunir avec l'arrivée de nouvelles populations. Le haut du quartier, doté d'immeubles anciens, est néanmoins plus coté que le bas, où les immeubles et tours des années 1960 sont moins appréciés. Là, les prix sont encore très accessibles. Un acquéreur a ainsi acquis un 3-pièces de 74 m² pour 175 000 €. Et un 2-pièces de 37 m², proche de la gare, a fait le bonheur d'un investisseur pour 99 000 €.

AMPHITHÉÂTRE Intégration réussie

Appartements récents ▶ 2 000 - 3 500 €/m²

De l'autre côté de la gare, face au Centre Pompidou-Metz, le nouveau quartier de l'Amphithéâtre s'est bien intégré au reste de la ville. On y trouve aujourd'hui des commerces et des restaurants. Les petites surfaces vendues en Pinel entre 80 000 et 100 000 € aux investisseurs en mal de défiscalisation se louent autour de 400 € par mois et font le bonheur des locataires qui apprécient le neuf. Les familles ne dédaignent pas non plus l'endroit. Avenue François-Mitterrand, un 3-pièces de 73 m² s'est vendu 325 000 €. ■