

Amnéville-les-Thermes : un microclimat bénéfique à l'immobilier

by Pascale - mercredi, novembre 20, 2019

<http://correspondances.fr/amneville-les-thermes-un-microclimat-benefique-a-limmobilier/>

En un demi-siècle, la petite commune sidérurgique s'est hissée au rang de première station thermale et touristique du Grand Est. Hétéroclite, mais attractif, son parc immobilier en plein essor reflète une histoire singulière et une confiance en l'avenir.

Peu de communes peuvent se targuer d'avoir édifié en 100 ans d'existence seulement – Stahlheim ne devint Amnéville qu'en 1919 – une histoire aussi riche. Construite selon le principe des cités-jardins pour loger les ouvriers du complexe sidérurgique voisin de Rombas, la ville de 10.600 habitants conserve de cette époque des petites maisons ouvrières, des villas de maître et des logements sociaux collectifs. A ce patrimoine ancien s'ajoutent des constructions plus récentes, témoins du renouveau impulsé par son ancien maire Jean Kifer (1936-2011), qui a donné son nom au complexe touristique et thermal. Le site thermo ludique, qui accueille aujourd'hui 6 millions de visiteurs par an, et la commune tout entière ont connu des revers financiers au cours de la décennie écoulée. Mais de nouveaux programmes en cours de livraison ou de construction confirment le maintien de la confiance.

La proximité des bassins d'emploi de Thionville, de Metz et surtout, de Luxembourg, la double desserte par les autoroutes A31 et A4 et la dynamique globale de l'immobilier au long du Sillon mosellan profitent bien sûr à Amnéville. Cette ville thermale semble de surcroît bénéficier d'un microclimat qui a mis l'immobilier à l'abri des secousses nationales et des déboires locaux.

Dans cette commune mosaïque, les prix présentent de fortes disparités, avec une préférence marquée pour les biens de grande qualité, même coûteux. Une maison de maître dans la partie historique peut atteindre 300.000 euros et une maison d'architecte située rue du Château de Merten, en contrebas du Snowhall, a pu frôler les 500.000 euros, soit un tarif comparable aux produits haut de gamme messins. A contrario, les prix chutent pour les maisons anciennes dont les propriétaires n'ont pas pu assurer l'entretien. Rue des Ecoles, une maisonnette de 4 pièces présentant un piètre diagnostic thermique a peine à trouver preneur à 170.000 euros. En offre médiane, un appartement de 96 mètres carré implanté dans une copropriété des années 2.000, agrémenté d'un balcon et d'un garage, a été vendu 172.000 euros.

L'offre continue à se développer dans les dents creuses du centre-ville, dans le quartier de la Cimenterie et en limite de la ville, dans le quartier de l'Archéosite, où un programme de 32 appartements du 2 pièces au 4 pièces, disponible courant 2020, est déjà commercialisé aux trois quarts. Dans le neuf, les prix se situent entre 2.300 et 2.600 euros/mètres carrés.