

Metz bâti pour contrer le déclin

by Courrier du logement - vendredi, février 17, 2017

<https://correspondances.fr/metz-batit-pour-contrer-le-declin/>

Avec quatre programmes représentant près de 1 700 logements, Metz renouvelle son offre immobilière dans une proportion inédite depuis les vingt dernières années. Les nouveaux logements trouvent preneurs en dépit d'une démographie stable, voire déclinante.

Les derniers pans de l'ancien hôpital Bon-secours sont tombés cet hiver, libérant une surface de 50 000 m² à quelques minutes à pied de la gare de Metz. En septembre prochain, trois promoteurs locaux, Habiter Promotion, Claude-Rizzon et LogisEst engageront la construction de 450 logements au long de la Diagonale conçue par l'atelier Lion & associés, maître d'œuvre de l'opération de requalification urbaine dénommée Cœur impérial. Le quartier Ville nouvelle bâti par l'occupant allemand au début du XX^{ème} siècle doit ainsi recouvrer son faste. Le prix de vente moyen des appartements se situera aux alentours de 3 600 euros/m².

A proximité de la cathédrale, dans l'ensemble XVIII^{ème} dessiné par Belle-Isles et Blondel, Bouygues Immobilier a bouclé en six ans l'une de ses plus grosses opérations immobilières en France avec la réhabilitation de la manufacture des tabacs. Longtemps inaccessible, le site doit constituer à terme un nouveau morceau de ville avec 500 logements et 1 300 mètres carrés de bureaux et de commerces. L'ancienne usine accueille 114 appartements locatifs auxquels s'ajoutent 300 logements implantés par LogiEst et Vilogia dans des bâtiments neufs, pour des prix compris entre 3 500 et 4 000 euros/m²/an.

A proximité du nouveau quartier de l'Amphithéâtre, la Société d'aménagement et de restauration de Metz Métropole (Saremm) a lancé en 2012 l'écoquartier des Coteaux de Seille, qui urbanise 33 hectares de prairie descendant vers la rivière. Non desservi par le bus à haut niveau de services Mettis, le site accueille déjà 212 logements réalisés par LogisEst, Habiter Promotion et Blue Habitat. Au cours des deux prochaines années, ces trois promoteurs rejoints par trois nouveaux venus doivent ériger 215 logements collectifs et une soixantaine de maisons. Les Coteaux de Seille proposent des tarifs accessibles à 2 700 euros/m², mais aussi des logements de standing. Un autre écoquartier prend forme à l'extérieur de la ville, dans le quartier de Devant-les-Ponts, où la Saremm aménage la Zac du Sansonnet. L'ancien maraîchage s'apprête à accueillir 145 premiers logements répartis entre Blue Habitat, Bouygues immobilier, Edi Promotion et le bailleur Metz Habitat. Les maisons de ville s'y négocient autour de 2 200 euros/m².

En intégrant les programmes en cours de livraison sur le nouveau quartier de l'Amphithéâtre, qui prévoit au total 200 logements réalisés par Apsys, Batigère, Adim Est et Claude-Rizzon ainsi qu'une résidence sénior implantée par Aegide-Domitis, la ville de Metz s'apprête à construire ou à livrer plus de 1 700 logements neufs sur cinq sites, sans compter les programmes disséminés. Au regard de deux études publiées par l'Insee cet automne, le pari peut surprendre. L'institut de statistique pointe une déperdition de 3 400 habitants durant la période 2008/2013 et recense 7 600 logements vides. Premier adjoint au maire et président de la Saremm, Richard Lioger récuse vigoureusement les interrogations soulevées par l'opposition quant à un risque de déséquilibre entre l'offre et la demande.

Président de la chambre de commerce et d'industrie de la Moselle et président délégué de la Fnaim, Fabrice Genter partage cet optimisme.