

Maizières-les-Metz - L'immobilier fait sa mue

by RL Immobilier - dimanche, janvier 12, 2020

<http://correspondances.fr/maizieres-les-metz-limmobilier-fait-sa-mue/>

Bien placée à la jonction des autoroutes A 31 et A 4, Maizières-les-Metz bénéficie de la dynamique frontalière. L'ancienne commune sidérurgique gagne des habitants et renouvelle son offre immobilière.

Epine dorsale du sillon lorrain, l'autoroute A 31, même saturée, continue à redresser le marché immobilier des communes qui la longent. A 15 kilomètres au nord de Metz et à 20 minutes de la frontière du Luxembourg, l'ancienne commune sidérurgique de Maizières-les-Metz a vu sa population croître de 17 % en 20 ans et dépasse à présent les 11.400 habitants. Naguère essentiellement composée de logements ouvriers, l'offre se diversifie peu à peu, ouvrant une grande disparité des prix en fonction de la typologie et de l'ancienneté des biens.

A Maizières-les-Metz, l'ancien n'est jamais très vieux : le village a certes une longue histoire – son nom, sous la forme de Maidaera, apparaît pour la première fois en 977 –, mais la deuxième Guerre mondiale a ravagé 90 % de son bâti. La commune ouvrière a reconstruit son habitat dans le plus pur style des années 70, qui n'est plus guère coté aujourd'hui. En centre-ville, les appartements sans cachet de deux pièces peinent à trouver preneur, même à 60.000, voire à 50.000 euros. Plus rares, les petites maisons ouvrières des années 30 sont aussi plus prisées et se négocient à aux alentours de 220.000 euros. Bien rénovées, les belles maisons bourgeoises des années 60, entourée d'un petit terrain, peuvent quant à elles dépasser 350.000 euros.

Dans un contexte de déprise sidérurgique, l'offre neuve a longtemps fait défaut. Le quartier Val Maidaera, qui est venu apporter 850 logements sur près de 40 hectares dans les années 2000, a apporté une bouffée d'oxygène à un marché qui s'asphyxiait. Connecté aux autoroutes A 31 et A 4, à proximité de l'écoparc tertiaire du même nom, dans la commune contigüe de Norroy-le-Veneur, le quartier présente une offre récente d'autant plus attractive qu'il dispose d'une école, d'un parc public et de commerces. Un deux-pièces en copropriété s'y négocie aux alentours de 100.000 euros, contre 220.000 à 300.000 euros pour une maison neuve ou récente. D'autres programmes, tel le lotissement de la Petite-Barche, proposent des appartements aux alentours de 1.600 euros/mètre carré et des maisons au prix moyen de 1.700 euros/mètre carré. La résidence Roma, dont les 70 logements en accès à la propriété ont été commercialisés avant même le lancement du chantier fin 2018, et les 48 logements neufs prévus à l'emplacement de l'ancien café-restaurant « le Terminus », près de la gare, témoignent du dynamisme du marché.

Connue pour son parc de loisirs Walibi et pour le campus ArcelorMittal Research, qui constitue le plus grand centre de recherche-développement mondial du groupe sidérurgique, Maizières-les-Metz ne constate pas de répercussion de ces implantations sur son marché immobilier. L'arrivée du nouveau complexe hospitalier du groupe privé Elsan, dont la construction commencera début 2020 pour livraison début 2024, ne fera sans doute pas s'envoler les prix. Mais ce nouvel équipement, qui regroupera les cliniques Notre-Dame de Thionville et Claude-Bernard à Metz, contribuera certainement à changer l'image de Maizières-les-Metz et du Val de Moselle.