

Manom charme les frontaliers par sa ruralité

by RL Immobilier - dimanche, décembre 27, 2020

<http://correspondances.fr/manom-charme-les-frontaliers-par-sa-ruralite/>

Accolé à Thionville, Manom n'offre ni monuments de prestige, ni biens d'exception. Mais sa position géographique et son cadre rural font flamber les prix et fleurir les projets immobiliers.

Longtemps, Manom a conservé son allure de petit village agricole accolé à Thionville. L'offre immobilière s'y limitait à de vieilles maisons du village-rue, la demande se résumant à celle des enfants du cru revenant à la source. En moins d'une décennie, l'explosion du travail frontalier a bousculé cette quiétude, faisant simultanément bondir les offres et les prix. Le nombre de Manomois a cru de 10 % entre 2012 et 2017 et dépasse aujourd'hui 2.800 habitants.

Au premier grand quartier résidentiel Auf Laur, bâti dans les années 90 à l'ouest du vieux village, s'est ajouté un lotissement EDF proposant des pavillons et des maisons accolées. Dans ces deux zones excentrées, calmes et prisées, une maison individuelle de plain-pied entourée d'un jardin représente un bien rare. Ce type d'offre trouve facilement preneur à partir de 350.000 euros en quelques jours. Le marché recèle encore de bonnes affaires, telle cette maison de 110 mètres carrés à refaire de fond en comble vendue 210.000 euros.

Une offre immobilière enrichie

De plus en plus prisé, le village s'est densifié. Le projet de l'Emaillerie, qui devait édifier un écoquartier sur le site de l'ancienne usine Scholtès, a tourné court, tant les frais de dépollution compromettaient la viabilité du projet. Mais deux programmes comportant respectivement 72 et 62 logements éclosent au droit du giratoire de Lagrange, en direction de Hettange-Grande et du Luxembourg. L'une de ces opérations est portée par un promoteur luxembourgeois – une pratique de plus en plus répandue, tant le bassin thionvillois est devenu une base arrière de la main d'œuvre grand-ducale. Outre les zones pavillonnaires, l'offre s'est enrichie d'appartements, tantôt implantés dans d'anciennes maisons paysannes reconfigurées, tantôt dans des immeubles neufs. Le prix du mètre carré y tourne autour de 3.000 euros et un studio de 30 mètres carrés atteint facilement 90.000 euros.

Impôts et taxes moins élevés

Manom ne recèle ni monument de prestige, ni biens d'exception, mais propose aux nouveaux arrivants des taxes et impôts moins élevées qu'à Thionville, une crèche et des écoles maternelle et primaire ainsi que des commerces de proximité. Bien desservie par les bus, la commune se situe à 25 minutes à pied – et à 10 minutes en trottinette – de la gare de Thionville. Les confinements augmentent la valeur de son cadre verdoyant, mais certains propriétaires portés par l'euphorie surévaluent clairement la valeur de leur bien. Le candidat à l'achat aura tout intérêt à s'offrir les conseils d'un professionnel pour contrer les spéculations hasardeuses.