

Dans les quartiers historiques de Metz, les prix ont bondi

Dans les trois cœurs historiques de Metz, jamais les prix n'avaient autant augmenté. Dans le centre ancien médiéval, dans le quartier des Iles et en Ville Nouvelle, les tarifs ont bondi d'environ 20 % en trois ans.

Réalisé en collaboration avec la **Chambre des notaires de la Moselle** - 25 janv. 2023 à 13:30 | mis à jour le 30 janv. 2023 à 11:27 - Temps de lecture : 3 min

🔖 | Vu 4233 fois



Metz présente entre autres particularités, celle de détenir trois centres-villes anciens bien identifiés : la ville ancienne médiévale, le quartier des Iles et la Ville Nouvelle.
Photo AdobeStock

Cette rubrique sponsorisée "Paroles d'experts" est réalisée en partenariat avec des entreprises de différents secteurs d'activité qui prennent la parole sur de nombreux sujets de notre vie quotidienne (santé, environnement, transport, etc.) et répond aux nombreuses questions que chacun se pose.

De parole de notaire, jamais l'on n'avait vu dans le centre ancien de Metz des prix aussi élevés que ceux constatés fin 2022. Le phénomène ne tient pas seulement à la crise sanitaire. Après la flambée alimentée par le besoin d'oxygène qui a suivi le premier confinement, les prix auraient pu retomber. Mais la raréfaction de l'offre a fait perdurer les pics tarifaires.

« Nous avons beaucoup de biens en attente qui ne trouvaient pas preneur depuis plusieurs années, car les tarifs affichés étaient trop élevés. Ils sont soudainement partis pour des sommes exorbitantes », témoigne maître Vanessa Mourer, notaire à Metz.

Investisseurs extérieurs

Le phénomène a touché les maisons, mais aussi les appartements, pour des raisons différentes. Les biens mis en vente par des propriétaires ayant choisi de s'installer en banlieue ou en proche campagne ont éveillé l'intérêt d'investisseurs souvent luxembourgeois, mais aussi parisiens. Les taux d'intérêt restés longtemps historiquement bas ont conforté la dynamique. En moins de trois ans, les prix du centre-ville sont passés d'une moyenne de 2 000/2 300 euros du m² à un prix médian d'environ 2 600 euros. Et le tranquille marché messin est devenu spéculatif.

Trois cœurs à prendre

Ces chiffres masquent des disparités entre les biens et entre les quartiers. Metz présente entre autres particularités, celle de détenir trois centres-villes anciens bien identifiés : la ville ancienne médiévale, le quartier des Iles et la Ville Nouvelle. Auxquels s'ajoute même le cœur de ville contemporain, bâti sur le versant sud de la gare, dans le secteur de l'Amphithéâtre.

Le lexique immobilier, qui ne distingue que deux catégories de biens ("neuf", pour les constructions de moins de 10 ans, et "ancien" au-delà), est fort peu adapté à l'architecture messine. Le très ancien peut afficher plus de huit siècles, tels ces vastes appartements, dont la surface dépasse couramment 200 m², contigus et contemporains de la cathédrale Saint-Étienne.

Dessiné par l'architecte Louis de Cormontaigne dans les années 1730, le quartier des Iles compose un ensemble architectural XVII^e de grande qualité, au long des fortifications de la Moselle. Délimitée par la gare SNCF, la porte Serpenoise, le quartier du Sablon et Montigny-lès-Metz, la Ville Nouvelle, construite par l'occupant allemand après l'Annexion, entre 1871 et 1919, affiche depuis près d'un siècle ses façades prussiennes non dépourvues de charme et d'originalité.

Du neuf dans l'ancien

C'est en Ville Nouvelle, devant l'église Sainte-Thérèse, que s'est érigée depuis le début de la décennie l'offre la plus prisée de la ville. Dans les récentes résidences de standing construites sur l'emplacement de l'ancien hôpital Bon-Secours, le prix des plus beaux appartements a pu atteindre jusqu'à 6 000 euros au m². Le quartier des Iles s'est lui aussi enrichi d'une offre neuve, avec les 500 logements construits à la Manufacture, ancienne usine de cigarettes implantée au bord de la Moselle.

Moins coté que la Ville Nouvelle ou le centre médiéval, le quartier a néanmoins vu le prix de ces nouveaux appartements dépasser 5 000 euros au m². Le centre-ville ancien n'a pas accueilli de programmes neufs, mais certaines rénovations particulièrement soignées (et éligibles aux dispositifs de défiscalisation de la loi Malraux !) ont permis de recréer des habitations prestigieuses et modernisée, à des prix pouvant atteindre 6 000 euros au m².