

infoObservatoire

Décembre 2018

#40

MARCHÉ DE L'HABITAT

CONSTRUIRE, ACHETER,
LOUER :
VERS LA REPRISE EN
LORRAINE NORD

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1. DES SIGNES DE REPRISE DE LA CONSTRUCTION NEUVE	5
1.1. Une construction neuve portée par la dynamique frontalière	6
1.2. Des typologies de projets distinctes selon les territoires	9
1.3. Des signes de reprise en fin de décennie	12
2. UN MARCHÉ DES BIENS FAVORABLE À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ	15
2.1. Une connaissance partielle des transactions	16
2.2. Des disparités territoriales dans un marché en reprise	17
2.3. Un marché transfrontalier où les écarts de prix ne cessent de se creuser....	20
3. UN MARCHÉ LOCATIF QUI RESTE ABORDABLE MALGRÉ DES SIGNES DE TENSION	23
3.1. Des signes de détente sur un marché qui reste abordable	24
3.2. Un marché locatif tendu sur la frontière	26
3.3. Un marché nord-lorrain attractif au regard de ses voisins	28
CONCLUSION	30
À RETENIR	31
ANNEXE Synthèses intercommunales	33

infoObservatoire



Le milieu des années 2000 a été marqué par la **constitution de plusieurs bulles immobilières**, notamment aux Etats-Unis et en Europe (France, Royaume-Uni, Espagne, Pologne...). Aux Etats-Unis, l'éclatement de la bulle immobilière, à travers la **crise des subprimes** à l'été 2007, a entraîné une baisse des prix et la faillite de nombreux établissements de crédit. Par ricochet, cette crise s'est progressivement étendue au secteur bancaire puis à l'économie mondiale, jusqu'à la crise de la dette publique dans la zone Euro.

La succession de ces crises a entraîné un ralentissement général de l'économie, impactant l'ensemble du marché immobilier :

- le secteur de la construction en France (1,6 million d'emplois en 2008) a perdu 200 000 emplois entre 2008 et 2016,
- les banques ont durci les conditions d'accès au crédit, freinant, voire empêchant les ménages d'acheter un logement.

Cette situation a entraîné, notamment en Lorraine Nord, un **ralentissement brutal de la construction de logements** et une **baisse des prix de l'immobilier**, malgré la proximité d'espaces métropolitains (Metz, Luxembourg) qui avaient jusque-là favorisé une hausse des prix.

En analysant les composantes du marché immobilier (construction, vente, location) entre 2010/2011 et 2015/2016, l'objectif de cette publication est de **donner une vision d'ensemble de la situation du logement en Lorraine Nord**, y compris dans un contexte transfrontalier, en comparant la Lorraine Nord aux autres territoires limitrophes du Luxembourg (Nord Mosellan, région d'Arlon, région de Trèves, Sarre) :

- la construction neuve poursuit-elle son repli ou observe-t-on au contraire une reprise ?
- alors qu'en 2013, on pouvait parler d'assainissement du marché immobilier*, quelle est la situation aujourd'hui sur le marché des transactions ?
- entre des territoires proches de la frontière soumis à une forte pression et des territoires plus éloignés, comment fonctionne le marché de la location ?



Ottange (photo : AGAPE)



DES SIGNES DE REPRISE DE LA CONSTRUCTION NEUVE

La construction neuve est mesurée par l'exploitation des statistiques publiées par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire. Celles-ci portent sur deux champs : **les logements autorisés**, pour lesquels un permis de construire a été accordé et **les logements commencés**, ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un permis de construire pouvant être annulé ou caduc, nous avons utilisé le champ des logements commencés pour notre analyse, ce qui donne une vision « au plus près » de la construction neuve.

L'analyse de la construction neuve proposée ici repose sur une **analyse des volumes construits**, de leur localisation à une échelle fine, mais également des **typologies produites** et de la **destination des logements** produits. Enfin l'Agape disposant depuis peu de données sur les projets des promoteurs, l'analyse est complétée par les **perspectives de développement** de l'offre de logements.

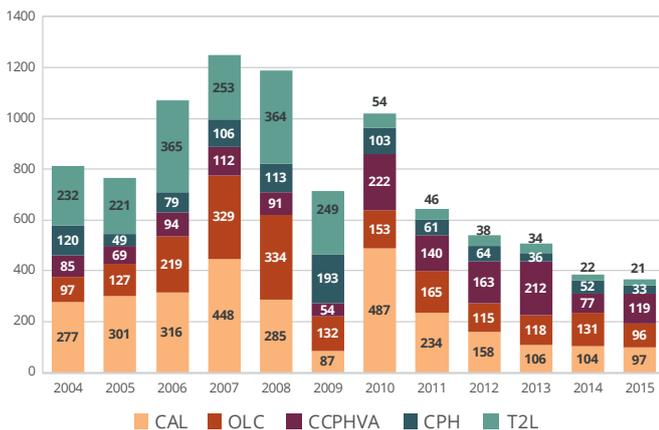
1.1. UNE CONSTRUCTION NEUVE PORTÉE PAR LA DYNAMIQUE FRONTALIÈRE

1.1.1. UNE CONSTRUCTION NEUVE AU PLUS BAS DEPUIS 10 ANS

Sur la période récente (2010-2015), 3 500 logements ont été mis en chantier en Lorraine Nord, soit 577 par an. Avec **un ratio annuel de 3,9 logements pour 1 000 habitants**, le niveau de la construction neuve est légèrement inférieur au rythme observé en région Grand Est (4,6 logements pour 1 000 habitants) durant la même période.

Depuis 2010, on observe un repli généralisé de la construction neuve : si le volume de logements neufs a baissé de 30% en région entre 2010 et 2015, le repli est plus marqué en Lorraine Nord, qui enregistre une baisse de 60% : pour 1 019 logements mis en chantier en 2010, on en recense seulement 366 en 2015.

Évolution de la construction neuve en Lorraine Nord (logements commencés)



Au-delà du repli de la construction neuve, **c'est l'ampleur du phénomène qui interpelle**, surtout en Lorraine Nord, d'autant que la période précédente (2004-2009) était marquée par une forte production de logements : 5 800 logements soit 967 par an (577 depuis 2010), avec un pic de production à près de 1 200 logements par an entre 2006 et 2008.

La dynamique de la construction neuve a été brutalement stoppée en 2009 : alors que la production de logements avoisine les 1 200 logements par an depuis 3 ans, celle-ci tombe à 715 logements en 2009. **Cette rupture de la dynamique est à mettre en parallèle avec les difficultés économiques engendrées par les différentes crises** et leurs effets : les difficultés d'accès au crédit, une position d'attente des ménages vis-à-vis d'un investissement immobilier, voire le renoncement pur et simple, constituent quelques-uns des éléments permettant d'expliquer le ralentissement des programmes immobiliers.

L'année 2010 enregistre une reprise tout aussi brutale qui correspond à un phénomène de « rattrapage » des programmes immobiliers non réalisés en 2009 confirmant l'idée d'une **position « attentiste » des ménages et des investisseurs**.

La poursuite dans la durée d'un climat économique morose explique le maintien de la construction neuve à un rythme historiquement bas depuis 2004 : malgré des taux d'intérêt eux aussi historiquement bas, le durcissement des conditions d'accès au crédit par les banques, le manque de confiance en l'avenir, un prix du logement neuf élevé (2 600€/m² en zone frontalière) ont fortement contraint les possibilités des ménages : les investissements sont alors soit repoussés, soit réorientés vers le logement ancien, plus abordable.

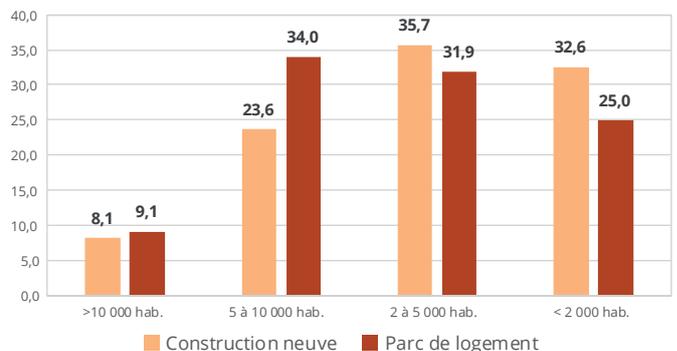
Si l'on considère une période de 10 ans (2005-2015), on observe que les 5 dernières années sont les plus mauvaises : **avec 366 mises en chantier, l'année 2015 affiche même le volume de logements neufs le plus faible sur la dernière décennie**.

1.1.2. UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION À DEUX VITESSES...

Sur la période 2010-2015, **la construction neuve en Lorraine Nord se localise principalement dans les petites communes (moins de 5 000 habitants)**, qui rassemblent 68% des logements neufs. Cette proportion apparaît particulièrement élevée au regard de leur poids dans le parc de logement (57%).

Cette répartition crée **un déséquilibre, qui affaiblit les principaux pôles urbains du territoire** et montre qu'entre 2010 et 2015, **le phénomène d'étalement urbain s'est poursuivi et renforcé en Lorraine Nord**, en l'absence de SCoT¹ permettant de réguler le phénomène.

Répartition de la construction neuve 2010-2015 par strate de commune (en %)



¹ Les SCoT couvrant la Lorraine Nord (SCoT de l'Agglomération de Thionville pour la CCPHVA et SCoT Nord 54) ont été approuvés respectivement en 2014 et 2015

La répartition de la construction neuve à l'échelle communale permet de mesurer plus finement la dynamique de construction neuve en identifiant plusieurs espaces dynamiques, sur lesquels se concentrent près de 90% de la construction neuve en Lorraine Nord :

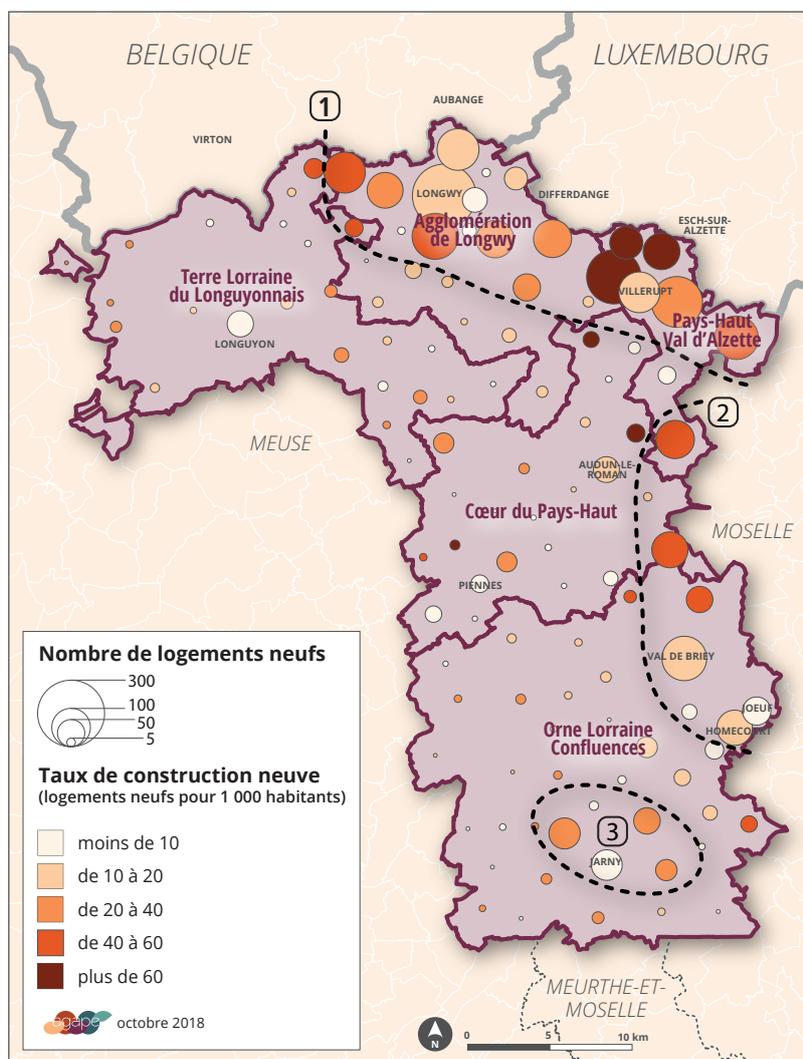
- **une large bande frontalière (1)**, de Gorcy à Ottange : avec 2 300 logements neufs, cet espace concentre les 2/3 de la construction neuve, profitant pleinement de sa proximité immédiate avec le Luxembourg ;
- **la façade Est du territoire (2)**, de Boulange à Homécourt (530 logements), dont le dynamisme repose sur la double proximité du Luxembourg et de Metz ;
- **l'agglomération de Jarny (3)** (215 logements), inscrite dans la dynamique métropolitaine de Metz, **constitue un troisième espace dynamique.**

A l'inverse, **la partie Ouest de la Lorraine Nord**, moins soumise à l'attraction luxembourgeoise et messine est marquée par une **dynamique de construction beaucoup plus modeste**, y compris sur les pôles urbains (agglomération du Piennes², Longuyon).

Si la Lorraine Nord connaît des dynamiques de construction différentes selon ses territoires, **un phénomène peut, quant à lui, être identifié sur l'ensemble du Nord-lorrain : la faiblesse de la construction neuve dans les pôles urbains du territoire.** Alors que le taux de construction est de 24 logements (cumulés en 6 ans) pour 1 000 habitants en Lorraine Nord, tous les pôles urbains, sans exception, affichent un ratio parfois inférieur à 10 logements pour 1 000 habitants, soit 4 fois moins. Il en résulte un **risque d'affaiblissement de ces pôles urbains**, avec les conséquences que cela peut entraîner dans la localisation de l'offre de services à la population (commerces de proximité, offre de santé, services publics, etc.).

68% des logements neufs dans les communes de moins de 5 000 habitants

La construction neuve en Lorraine Nord entre 2010-2015

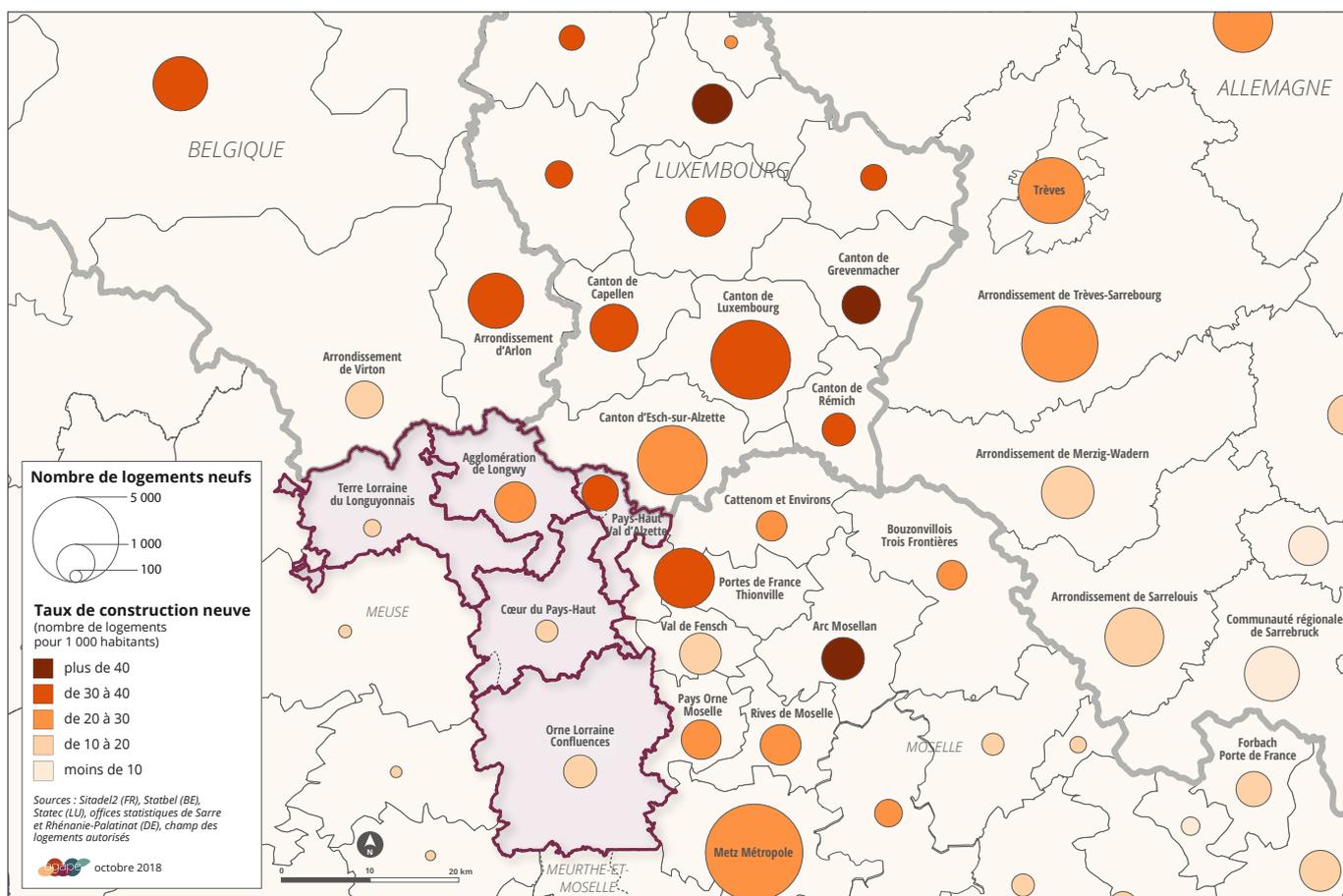


2 Communes de Piennes, Bouligny, Landres et Joudreville

1.1.3. ... S'INSCRIVANT PLUS LARGEMENT DANS UNE DYNAMIQUE FRONTALIÈRE FRANCO-BELGE

Si l'on mesure la construction neuve sur le champ des logements commencés, ce concept n'existe pas dans les pays frontaliers. Pour mesurer le dynamisme de la construction neuve dans un contexte transfrontalier, nous avons dû baser notre analyse sur le nombre de permis de construire délivrés.

La dynamique de construction neuve en Lorraine Nord dans l'environnement transfrontalier



Sur la période 2010-2015, **le Luxembourg connaît une dynamique de construction neuve intense au regard de sa population** : l'ensemble des cantons luxembourgeois, à l'exception de celui d'Esch-sur-Alzette, affiche un ratio supérieur à 30 logements pour 1 000 habitants. Dans les territoires frontaliers, seuls les territoires d'Arion, du Pays-Haut Val-d'Alzette et de l'agglomération de Thionville affichent des taux de construction neuve comparables, signe d'une forte pression immobilière et foncière dans ces territoires.

Avec 1 100 logements autorisés en 5 ans et un taux de 20 logements pour 1 000 habitants, **l'agglomération de Longwy affiche un niveau de production de logements comparable aux territoires situés le long de l'axe Thionville-Metz** : Val de Fensch, Orne Moselle et Rives de Moselle ont une production de logements

équivalente (1 100 logements) et un taux comparable (18 à 23 logements pour 1 000 habitants).

Sur le versant allemand, si la région de Trèves (ville de Trèves et arrondissement de Trèves-Sarrebourg) est marquée par un niveau de construction neuve relativement soutenu (29 logements pour 1 000 habitants), **le déclin démographique semble en revanche déjà affecter la production de logements en Sarre** : les arrondissements allemands proches du Luxembourg affichent un taux de construction neuve inférieur à 20 logements pour 1 000 habitants, soit un niveau comparable à ce que l'on observe sur les autres EPCI de Lorraine Nord (T2L, OLC, CPH). Avec 6 logements pour 1 000 habitants, l'agglomération de Sarrebruck affiche d'ailleurs le taux de construction neuve le plus faible de toute la Grande Région.

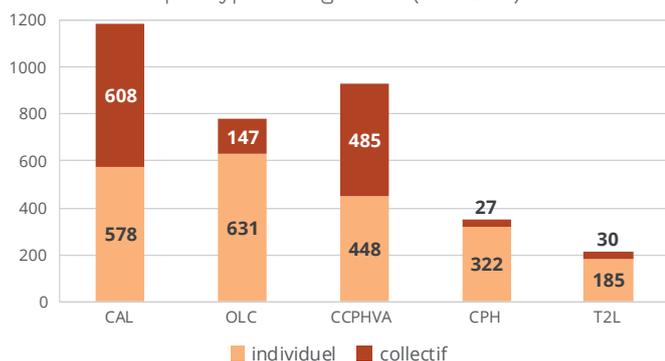
1.2. DES TYPOLOGIES DE PROJETS DISTINCTES SELON LES TERRITOIRES

1.2.1. LE LOGEMENT INDIVIDUEL RESTE PLÉBISCITÉ EN LORRAINE NORD

En Lorraine Nord, la construction neuve des 5 dernières années est largement orientée vers le logement individuel, qui représente les 2/3 des logements mis en chantier, soit environ 2 200 logements sur 3 500.

Mais cette tendance cache de fortes disparités entre les EPCI : si les territoires d'OLC, de T2L et de CPH affichent un taux de logement individuel dans la construction neuve très élevé (80 à 90% des mises en chantier), la situation est bien différente sur les EPCI frontaliers du Grand-Duché, la CAL et la CCPHVA affichant une production de logements neufs plus équilibrée (51-52% de logement collectif pour 48-49% d'individuel).

La construction neuve en Lorraine Nord par type de logement (2010-2015)



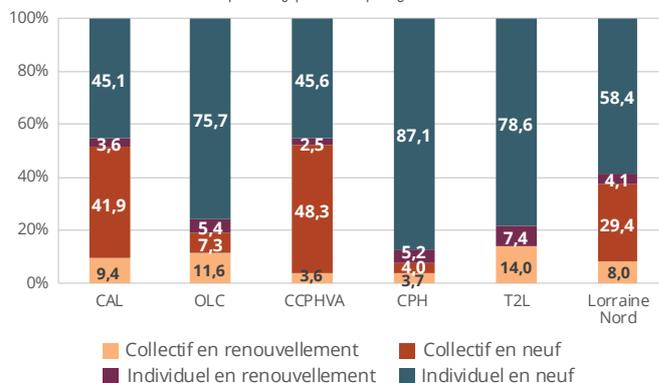
67% de la construction neuve sur le logement individuel

1.2.2. UNE CONSTRUCTION NEUVE ENCORE PEU ORIENTÉE SUR LE RENOUVELLEMENT

L'analyse de la construction neuve selon le type de logement (collectif et individuel, comprenant l'individuel pur et l'individuel groupé) et selon le type de projet (construction nouvelle ou sur un bâtiment existant) montre qu'en Lorraine Nord, la construction neuve reste très largement orientée vers la construction nouvelle sur un terrain libre (en extension ou en dent creuse), qui pèse pour près de 90% des mises en chantier, soit environ 3 000 logements.

La construction neuve en renouvellement (rénovation, transformation d'usage, démolition-reconstruction) reste donc peu mobilisée (12% de la construction neuve). Ce mode de construction est surtout utilisé en milieu urbain : 66% des logements réalisés en renouvellement sont situés dans des agglomérations (Longwy, Val d'Alzette, vallée de l'Orne, Val de Briey, Jarny) ou des pôles urbains isolés (Longuyon, Audun-le-Roman).

La construction neuve en Lorraine Nord par type de projet



Opération de renouvellement à Longwy : Clos de la Pommeraie



1.2.3. TROIS MODES DE CONSTRUCTION PRIVILÉGIÉS EN LORRAINE NORD

A une échelle plus fine, celle des communes, l'analyse de la construction neuve selon 4 modes de construction (collectif en renouvellement, collectif en neuf, individuel en renouvellement et individuel en neuf) permet de dresser une typologie des communes selon le mode de construction dominant. Ainsi, nous avons considéré pour les besoins de l'analyse que si un des 4 modes de construction représente à lui seul plus de 50% des logements mis en chantier entre 2010 et 2015, celui-ci peut être considéré comme le mode de construction dominant.

Afin d'éviter des biais liés à des volumes trop faibles, les communes affichant un niveau de construction peu significatif (moins de 5 logements, soit moins de 1 logement par an) ont été écartées de l'analyse.

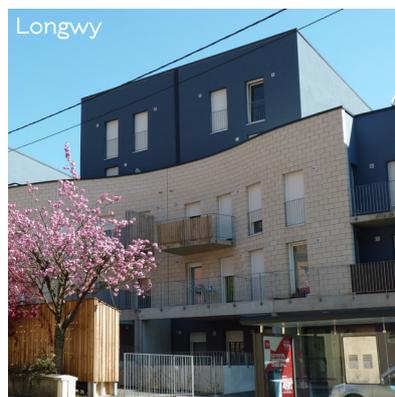
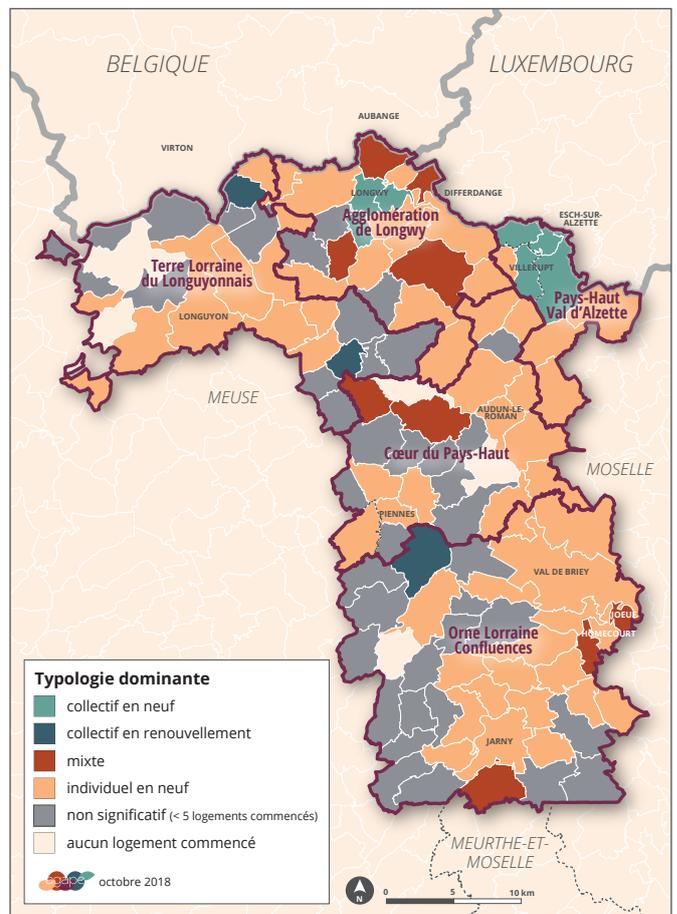
Cette catégorisation des communes montre qu'il existe en Lorraine Nord trois modes de construction privilégiés :

- **le collectif en construction nouvelle** : ce mode concerne 7 communes, localisées exclusivement en zone frontalière (CAL et CCPHVA). On y trouve essentiellement des communes urbaines (Longwy, Herserange, Réhon, Villerupt, Audun-le-Tiche), mais aussi des communes plus modestes (Rédange, Russange), qui font partie intégrante de l'agglomération transfrontalière Esch-Villerupt ;
- **une construction neuve mixte** : ce mode associe généralement du collectif en renouvellement, du collectif en construction nouvelle et de l'individuel en construction nouvelle, sans qu'aucun mode de construction majoritaire ne se dégage. En Lorraine Nord, une dizaine de communes sont concernées, aussi bien des communes urbaines (Mont-Saint-Martin, Saulnes, Joeuf) que des communes plus modestes (Cutry, Ville-sur-Yron, Mercy-le-Haut) ;
- **l'individuel en construction nouvelle** : ce mode de construction rassemble les opérations réalisées en extension ou en comblement de dents creuses, les données disponibles ne permettant pas de faire la distinction. Cette catégorie rassemblant plus de la moitié des communes de Lorraine Nord (65 sur 122),

on y trouve une grande diversité de communes : des communes-centres de pôles urbains (Jarny, Val-de-Briey), des communes urbaines isolées (Longuyon, Audun-le-Roman), des communes en périphérie d'agglomération (Gorcy, Cosnes-et-Romain, Aumetz) et des communes rurales.

Cette répartition de la construction neuve selon le mode de construction interroge quant à la destination des logements construits : sont-ils destinés à de l'occupation personnelle dans le cadre d'une accession à la propriété ? Ou traduisent-ils une démarche d'investissement, notamment en zone frontalière, avec des logements destinés à la vente ou à la location ?

Mode de construction dominant en Lorraine Nord (2010-2015)



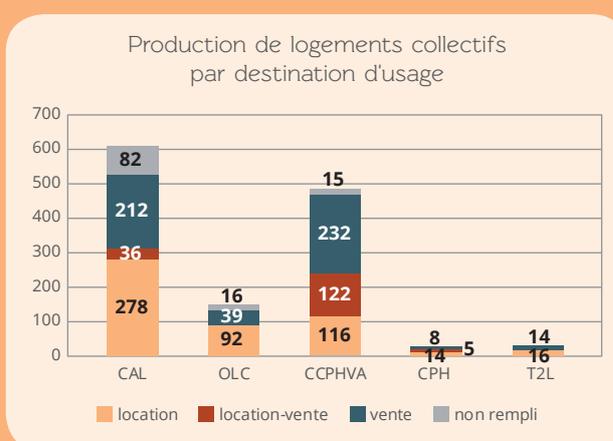
Photos : AGAPE

Focus : le collectif en neuf, un usage différencié selon les territoires

Les données disponibles ne permettent de connaître la destination des logements neufs que sur les logements collectifs, la destination des trois quarts de la production de logements individuels n'étant pas connue.

Entre 2010 et 2015, près de 1 300 logements collectifs ont été mis en chantier en Lorraine Nord, destinés principalement à la vente ou à la location.

A l'échelle des EPCI, **la production de logements collectifs concerne les territoires urbains** en premier lieu : la CAL (47% de l'offre) et la CCPHVA (37%) rassemblent l'essentiel de l'offre, loin devant OLC (11%). La production de logements collectifs reste très peu présente sur CPH et T2L (2% de l'offre chacune).



Si elle se concentre sur un territoire réduit, la production de logements collectifs est toutefois différenciée dans son usage entre les territoires et suscite des interrogations :

- **Sur la CCPHVA, l'essentiel de l'offre nouvelle de logements collectifs est destinée à l'accèsion à la propriété** : entre les logements destinés à la vente et à la location-vente, ayant également pour finalité l'accèsion à la propriété, c'est près des ¾ de la construction de logements collectifs qui est destinée à l'accèsion à la propriété, stimulée par une meilleure solvabilité des ménages, en lien avec la très forte prégnance du travail frontalier. Dans ce contexte, **quel sera l'impact des réalisations liées à la mise en œuvre de l'OIN Alzette-Belval** ? Ce phénomène est-il amené à s'amplifier, ou bien l'action de l'EPA va-t-elle entraîner au contraire un rééquilibrage en permettant le développement d'une offre également tournée vers la location ?
- **Sur la CAL, la situation est plus équilibrée** : l'offre destinée à la location représente 47% de l'offre nouvelle de logements collectifs et 37% à la vente. Toutefois, **la CAL représente à elle seule plus de la moitié des logements collectifs destinés à la location mis en chantier en Lorraine Nord entre 2010-2015**. La dynamique d'agglomération, associée à la proximité du Luxembourg fait de l'agglomération de Longwy un territoire davantage tourné vers l'investissement locatif. Là aussi, avec la mise en œuvre progressive de l'OIN, quels impacts sont à attendre sur la dynamique de construction neuve de l'agglomération ?
- **Sur OLC, la construction neuve de logements collectifs est clairement orientée vers l'investissement locatif** : entre 2010 et 2015, plus de 60% de l'offre nouvelle (soit 92 logements) est destinée à la location, principalement localisée dans la vallée de l'Orne (37 logements), sur le Val de Briey (18 logements) et dans l'agglomération jarnysienne (14 logements). Toutefois, la faiblesse de la production de logements collectifs n'est-elle pas inquiétante sur un territoire de près de 55 000 habitants ?

Moutiers



Villerupt

Linkcity : architectes Dynamo-Associés, source : EPA Alzette-Belval



1.3. DES SIGNES DE REPRISE EN FIN DE DÉCENNIE

Après une année 2015 historiquement basse, **la tendance semble être à la reprise** : les données les plus récentes disponibles, qui couvrent les années 2016 et 2017, indiquent une tendance à la hausse : 366 logements neufs en 2015, 391 en 2016, et surtout 680 en 2017.

Mais cette reprise est très inégale et concerne avant tout les territoires frontaliers du Luxembourg, qui focalisent les investissements : la CAL et la CCPHVA représentent ainsi 70% des logements neufs réalisés en 2016 et 2017.

Ces résultats sont toutefois à accueillir avec prudence : issues de données provisoires du Ministère, elles restent à consolider pour confirmer ces bons résultats.

Par ailleurs, une autre source de données peut être mobilisée pour avoir une visibilité sur les projets à plus long terme : la base de données EXPLORE, qui assure un suivi des principaux projets immobiliers en France métropolitaine.

Pour la Lorraine Nord, cette base recense **1 251 logements en projet d'ici 2021, dont près des 2/3 (63%) sont en voie de concrétisation** (permis de construire accordé ou en instruction).

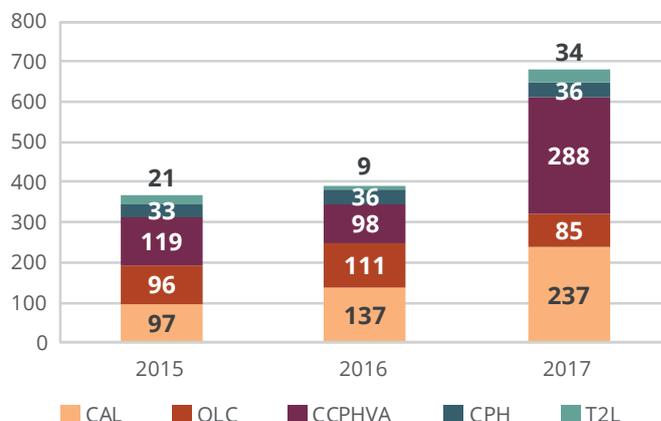
L'essentiel de l'offre (60%, soit 742 logements) est prévu pour la seule année 2019, lié à la livraison prévisionnelle de **2 opérations d'envergure** : l'aménagement de la **friche Faurecia** à Pierrepont (280 logements) et l'opération **LinkCity** (182 logements) dans le cadre de l'OIN Alzette-Belval. Ces 2 opérations figurent parmi les 10 opérations de promotion immobilière les plus importantes recensées sur les 3 départements lorrains observés (Meuse, Meurthe-et-Moselle, Moselle).

En Lorraine Nord, les projets immobiliers recensés à horizon 2021 concernent une trentaine d'opérations, dont les 2/3 (19 opérations) sont localisées sur la CAL et la CCPHVA, pour 630 logements. **A court terme, l'essentiel des investissements immobiliers va donc continuer à se concentrer sur la frontière franco-luxembourgeoise.**

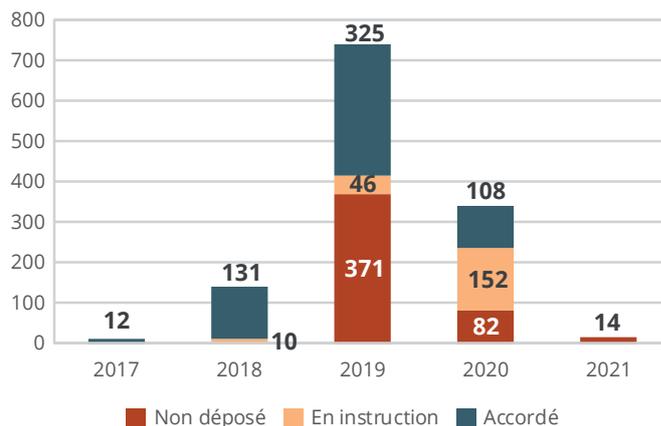
Le niveau de concrétisation des opérations confirme cette concentration des investissements le long de la frontière : sur 30 opérations en Lorraine Nord, 14 ont obtenu un permis de construire, dont 12 sont localisées sur la CAL et la CCPHVA.

Concernant la typologie des opérations, l'accent est mis sur la **maîtrise de l'étalement urbain** et la **recherche d'une plus grande mixité** dans l'habitat. Ainsi, sur l'ensemble des logements en projet, la moitié porte sur des opérations de logements collectifs, 40% concerne des opérations mixtes (individuel et collectif) et seulement 10% des logements projetés s'inscrivent dans des opérations de logements individuels.

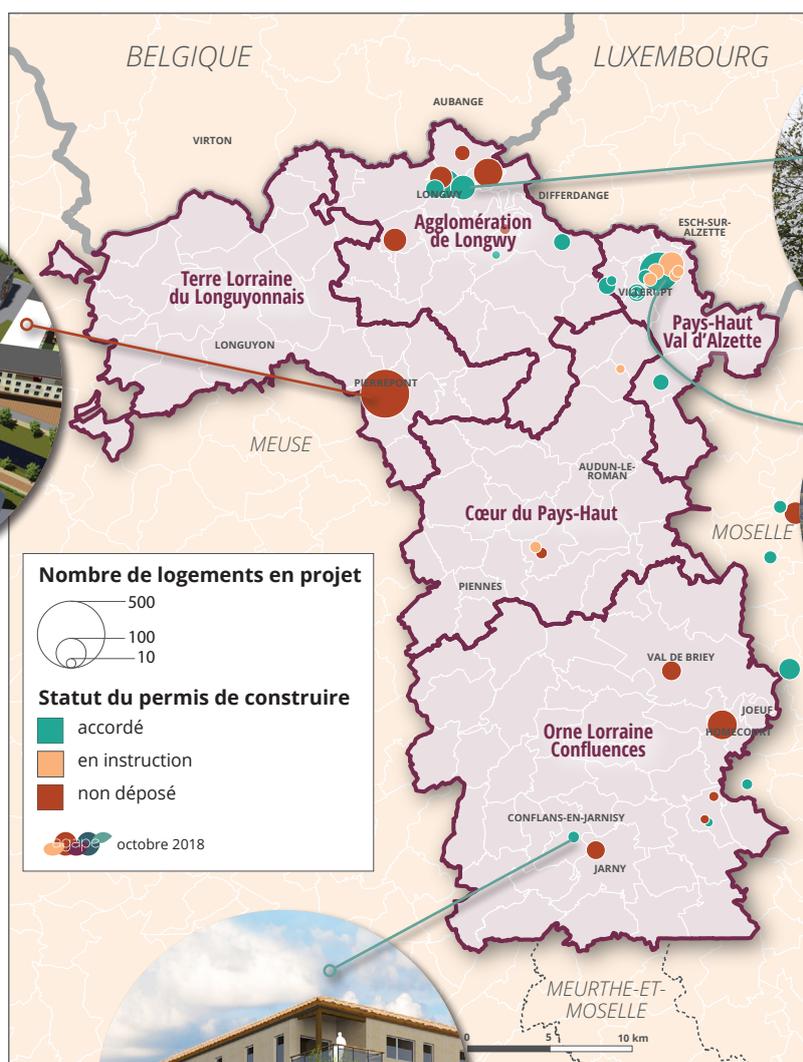
Évolution 2015-2017 de la construction neuve en Lorraine Nord (données provisoires)



Horizon des projets immobiliers en Lorraine Nord



1 250 logements en projet à horizon 2021



La construction neuve : que retenir ?

- Un secteur du marché porté par la dynamique transfrontalière, mais qui a été fortement impacté par les crises de la fin des années 2000.
- Un rythme de production de logements modeste (**3,9 logements par an pour 1 000 habitants**), qui reste inférieur à celui de la région (4,6 logements par an pour 1 000 habitants).
- Le logement individuel reste plébiscité : 2/3 de la production de logements et le mode de construction dominant dans plus de la moitié des communes.
- **La construction neuve en renouvellement est principalement localisée en milieu urbain.**
- **Des signes de reprise observés depuis 2015** : hausse de la construction neuve sur la période 2015-2017, plus de 1 200 logements en projet à horizon 2021, notamment sous l'effet de l'OIN Alzette-Belval.
- Vers un changement de paradigme ? 10% de logements individuels dans les projets, signe d'une recherche d'une plus grande mixité dans l'habitat et d'une meilleure maîtrise de l'étalement urbain.



photo : Freepik



UN MARCHÉ DES BIENS FAVORABLE À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Entre 2011 et 2016, 11 800 biens immobiliers ont été vendus en Lorraine Nord, générant un flux financier de plus d'un milliard d'euros. Si tous les EPCI nord-lorrains enregistrent une progression du nombre de ventes de biens, on observe toutefois certaines disparités en matière d'évolution des prix et de biens vendus.

2.1. UNE CONNAISSANCE PARTIELLE DES TRANSACTIONS

2.1.1. DES SOURCES DE DONNÉES QUI COUVRENT INÉGALEMENT LA LORRAINE NORD

La Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) met à disposition des collectivités, établissements publics locaux et agences d'urbanisme une base de données appelée « **Demande de Valeurs Foncières** » (DVF). Cette base **répertorie de façon exhaustive l'ensemble des transactions foncières et immobilières** depuis 2011. Il s'agit de la source la plus complète et la plus fiable pour analyser les marchés fonciers et immobiliers.

Mais elle présente toutefois **une limite importante : la base DVF couvre toute la France métropolitaine à l'exception de l'Alsace-Moselle**, qui reste régie par le droit local et le Livre Foncier, inadapté pour l'analyse du marché immobilier.

Pour pallier cette difficulté, une autre source est exploitable : **la base de données PERVAL, issue de la Chambre des Notaires**. Mais étant alimentée par les notaires sur la base du volontariat, **elle n'est pas exhaustive** et son taux de couverture varie d'un territoire à l'autre. Elle demeure toutefois une source privilégiée pour l'analyse des transactions immobilières en Alsace-Moselle¹.

L'utilisation exclusive de l'une ou l'autre des deux sources disponibles n'étant pas satisfaisante en Lorraine Nord compte tenu du caractère transdépartemental du territoire, nous avons donc privilégié la source de données la plus fiable, soit DVF pour les communes meurthe-et-mosellanes et PERVAL pour les 6 communes mosellanes de la CC du Pays-Haut Val-d'Alzette, non couvertes par DVF.

2.1.2. UNE ANALYSE NÉCESSAIREMENT CIBLÉE

L'utilisation des données DVF et PERVAL comportant des limites, nous avons été contraints d'opérer certains choix et de restreindre l'analyse des transactions :

- si l'analyse des volumes de vente prend en compte l'ensemble des transactions, l'analyse des prix et des caractéristiques des biens vendus ne porte que sur **les ventes uniques**, les ventes en lots (plusieurs biens en une seule transaction) pouvant biaiser le niveau de prix global ;
- l'utilisation des données PERVAL sur les communes mosellanes de la CCPHVA ne permet pas une analyse exhaustive des volumes de vente sur ce territoire ;
- l'analyse des transactions se limite à celui **de la maison et des appartements**, l'analyse des transactions d'immeubles n'étant pas possible dans DVF.

Plus de 2 200 biens
vendus en 2016

¹ Ces données sont notamment utilisées dans les 3 agences d'urbanisme d'Alsace-Moselle (Metz, Strasbourg, Mulhouse)



2.2. DES DISPARITÉS TERRITORIALES DANS UN MARCHÉ EN REPRISE

2.2.1. UNE REPRISE RÉCENTE DU MARCHÉ DE L'ACCESSION

Depuis 2011, **11 800 ventes de biens immobiliers ont été enregistrées** en Lorraine Nord. L'essentiel de ces ventes (80%) porte sur des biens vendus à l'unité. Si la vente en lot représente seulement 20% des biens vendus, elle impacte toutefois significativement le marché des appartements, la moitié des appartements ayant été vendus en lot (cession d'immeuble ou attenant à un local d'activité).



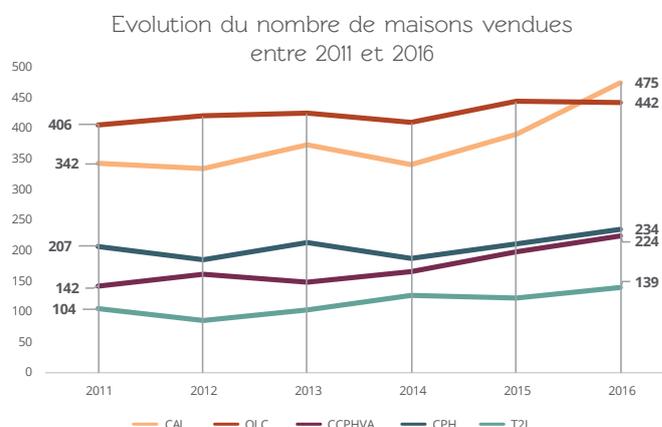
Les ventes de biens immobiliers en Lorraine Nord entre 2011 et 2016

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL
TOTAL de maisons vendues	1 201	1 187	1 263	1 231	1 368	1 514	7 764
Dont maisons vendues seules	1 157	1 117	1 195	1 176	1 302	1 454	7 401
Dont maisons vendues dans un lot	44	70	68	55	66	60	363
TOTAL d'appartements vendus	719	740	630	610	638	720	4 057
Dont appartements vendus seuls	403	373	327	308	322	341	2 074
Dont appartements vendus dans un lot	316	367	303	302	316	379	1 983
TOTAL biens immobiliers vendus	1 920	1 927	1 893	1 841	2 006	2 234	11 821

Après une période 2011-2014 de relative stabilité dans le nombre de bien vendus (1800 à 1900), **les années 2015 et 2016 sont marquées par une hausse du volume de biens vendus** (+21%, soit +393 biens entre l'année 2014 et 2016), sous l'impulsion du marché de la maison individuelle (+24% soit +278 biens). **Sur l'ensemble de la période 2011-2016, les années 2015 et 2016 sont celles qui enregistrent le plus de ventes** (2 000 à 2 200), signe d'une **reprise du marché de l'accession**.

2.2.2. DES VENTES DE MAISONS QUI PROGRESSED, MAIS DES PRIX EN BAISSÉ

Entre 2011 et 2016, **le nombre de maisons vendues croît en moyenne de 5% par an** en Lorraine Nord. Si les ventes de maisons progressent dans tous les EPCI, **la croissance est toutefois plus marquée dans les territoires frontaliers** : +6% à +7% par an sur la T2L et la CAL, qui enregistrent une forte progression des ventes en 2015 et 2016, mais surtout +10% par an sur la CCPHVA, alors que la progression est plus modeste sur CPH et OLC (+2 à +3% par an).



Cette progression des ventes de maisons peut trouver son explication par deux facteurs :

- **la proximité métropolitaine** : la Lorraine Nord, proche à la fois du Grand-Duché du Luxembourg et de la métropole messine, offre **des niveaux de prix particulièrement attractifs** par rapport à ces territoires ;
- **un assainissement structurel du marché¹** : le durcissement de l'accès au crédit immobilier pour une catégorie de ménages, réduisant la demande. Cette baisse de la demande a engendré un assainissement des prix, ceux-ci retrouvant un niveau globalement plus en adéquation avec l'état réel des biens. L'absence d'une remontée des prix et des taux qui restent bas favorisent la concrétisation de projets d'accession à la propriété pour les ménages.

Evolution des prix médians au m² des maisons

		2011 (€/m ²)	2016 (€/m ²)	Evolution
CA de Longwy		1 535	1 355	-12%
Orne Lorraine Confluences		1 428	1 191	-17%
Cœur du Pays Haut		1 313	1 173	-11%
Terre Lorraine du Longuyonnais		1 442	1 225	-15%
Pays Haut Val d'Alzette ²	54	1 554	1 495	-4%
	57	1 519	1 788	+18%

Concernant les prix, **les territoires les plus chers sont sans surprise ceux frontaliers du Luxembourg** : la CAL affiche un prix médian d'environ 1 400€/m² en 2016 et la CCPHVA un niveau de prix compris entre 1 500€/m² (secteur 54) et 1 800€/m² (secteur 57).

En Lorraine Nord, les prix affichent globalement une baisse entre 2011 et 2016, à l'exception du versant mosellan de la CCPHVA, qui connaît une progression des prix de près de 20% et est comparable aux niveaux de prix observés à Thionville et Cattenom (1 600 à 2 000€/m²).

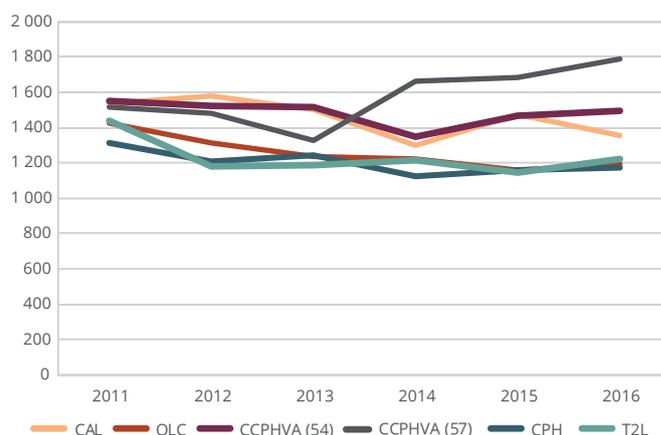
En analysant plus finement la trajectoire des prix dans les territoires nord-lorrains, trois tendances peuvent être mises en évidence :

- **une homogénéité des prix entre la T2L, OLC et CPH** : alors que le prix médian oscille entre 1 300 et 1 400€/m² en 2011, on assiste en 2016 à une convergence des prix sur l'ensemble de ces territoires, autour de 1 200€/m² ;
- **une tendance à la baisse des prix sur la CAL**, malgré sa position frontalière, mais qui demeure un des territoires les plus chers de Lorraine Nord (1 400€/m²) ;
- **des prix qui restent élevés sur la CCPHVA**, quel que soit le versant (minimum 1 500€/m²).

¹ Cf. AGAPE, *InfoObservatoire 31, Le marché immobilier en Lorraine Nord : ralentissement conjoncturel ou assainissement structurel ?*, septembre 2013

² Pour rappel, compte tenu de la contrainte liée aux données disponibles (cf. partie 2.1), il n'a pas été possible de fournir un indicateur de prix pour l'ensemble de la CCPHVA.

Prix médian au m² des maisons

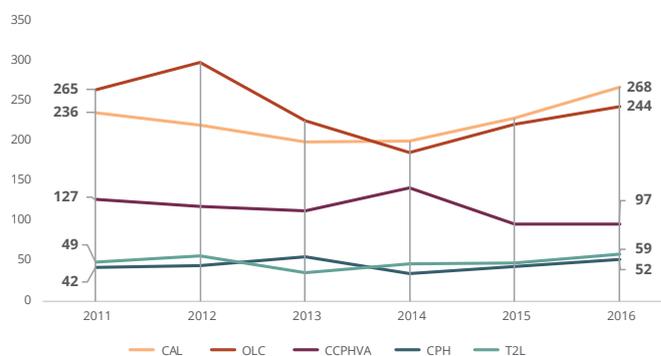


2.2.3. UN MARCHÉ DE L'APPARTEMENT EN DENT DE SCIE

Entre 2011 et 2016, le volume d'appartements vendus en Lorraine Nord est stable, autour de 720 ventes. Mais à l'échelle des territoires nord-lorrains, l'analyse des transactions permet de mettre en évidence trois dynamiques territoriales sur la période :

- **un ralentissement du marché** : sur l'ensemble de la période 2011-2016, les ventes d'appartements baissent sur la CCPHVA (-24%, soit -30 ventes) et OLC (-8%, soit -21 ventes). Sur ces territoires, **les acheteurs semblent privilégier l'achat d'une maison individuelle** ;
- **une progression régulière sur la période, mais modeste** : sur T2L et CPH, le volume d'appartements vendus progresse mais porte sur des volumes assez faibles : 40 en 2011, 50 à 60 en 2016 ;
- **une reprise des ventes après une période de baisse** : sur la CAL et OLC, le nombre de ventes diminue sur la période 2011-2014, puis repart à la hausse. Depuis 2014, les ventes d'appartements ont progressé de 34% sur la CAL (+68 ventes) et 31% sur OLC (+58 ventes).

Evolution du nombre d'appartements vendus

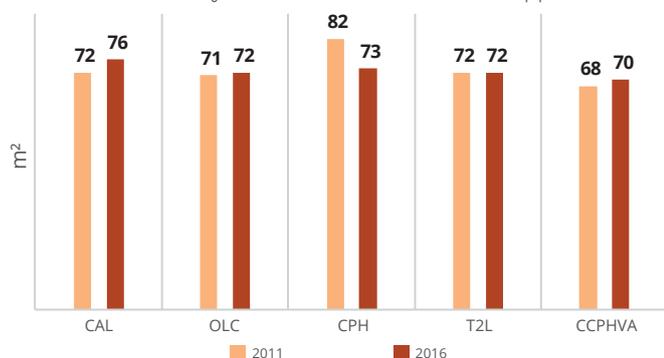


Le marché des appartements se concentre logiquement sur les territoires urbains : compte tenu de la présence de plusieurs pôles urbains (agglomérations de Longwy, du Val de l'Orne, de Jarny, Val de Briey), la CAL et OLC concentrent les ¾ des ventes d'appartements en Lorraine Nord (512 des 686 ventes répertoriées).

En 2016, la taille des appartements vendus sur l'ensemble de la Lorraine Nord est homogène et se situe aux alentours de 70-75m², soit dans la moyenne nationale (72m²).

Cette homogénéité entre les territoires et les faibles variations de la taille moyenne des appartements vendus est liée au **pooids important des T3 dans le marché**, qui représente 42% des ventes d'appartements en Lorraine Nord sur la période 2011-2016, et 40 à 50% selon les territoires.

Surface bâtie moyenne en m² - Marché de l'appartement

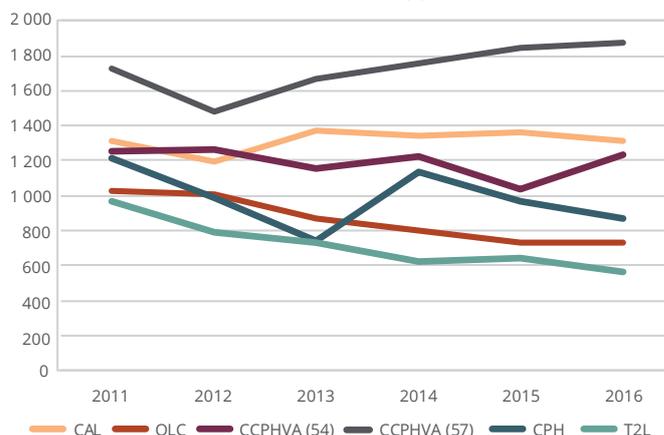


Les prix sur le marché de l'appartement en Lorraine Nord sont beaucoup plus hétérogènes que pour les maisons : en 2016, le m² est trois fois plus cher sur le versant mosellan de la CCPHVA (1 880€/m²) que dans le Longwyonnais (570€/m²).

Entre 2011 et 2016, la trajectoire des prix médians sur le marché des appartements dans les différents EPCI de Lorraine Nord mettent en évidence trois situations distinctes :

- **une hausse des prix** sur le versant mosellan de la CCPHVA : en 5 ans, le prix médian a progressé de 9%. Avec près de 1 900€/m², un appartement coûte aussi cher qu'une maison, signe de la forte pression immobilière que connaît ce secteur, en lien avec la proximité immédiate du Luxembourg ;
- **une stabilité des prix** sur la CAL et le versant meurthe-et-mosellan de la CCPHVA, les prix se maintiennent autour de 1 200-1 300€/m² sur l'ensemble de la période 2011-2016 ;
- **une baisse importante des prix** sur OLC, CPH et T2L. Sur ces territoires, le prix médian du m² d'appartement baisse de 30 à 40% entre 2011 et 2016 et passe de 1 000-1 200 €/m² à 600-900€/m² en 5 ans. Conjugué à un volume modeste de ventes, ces territoires apparaissent davantage attractifs pour les maisons que les appartements.

Prix médian au m² des appartements



Cité Radieuse de Briey

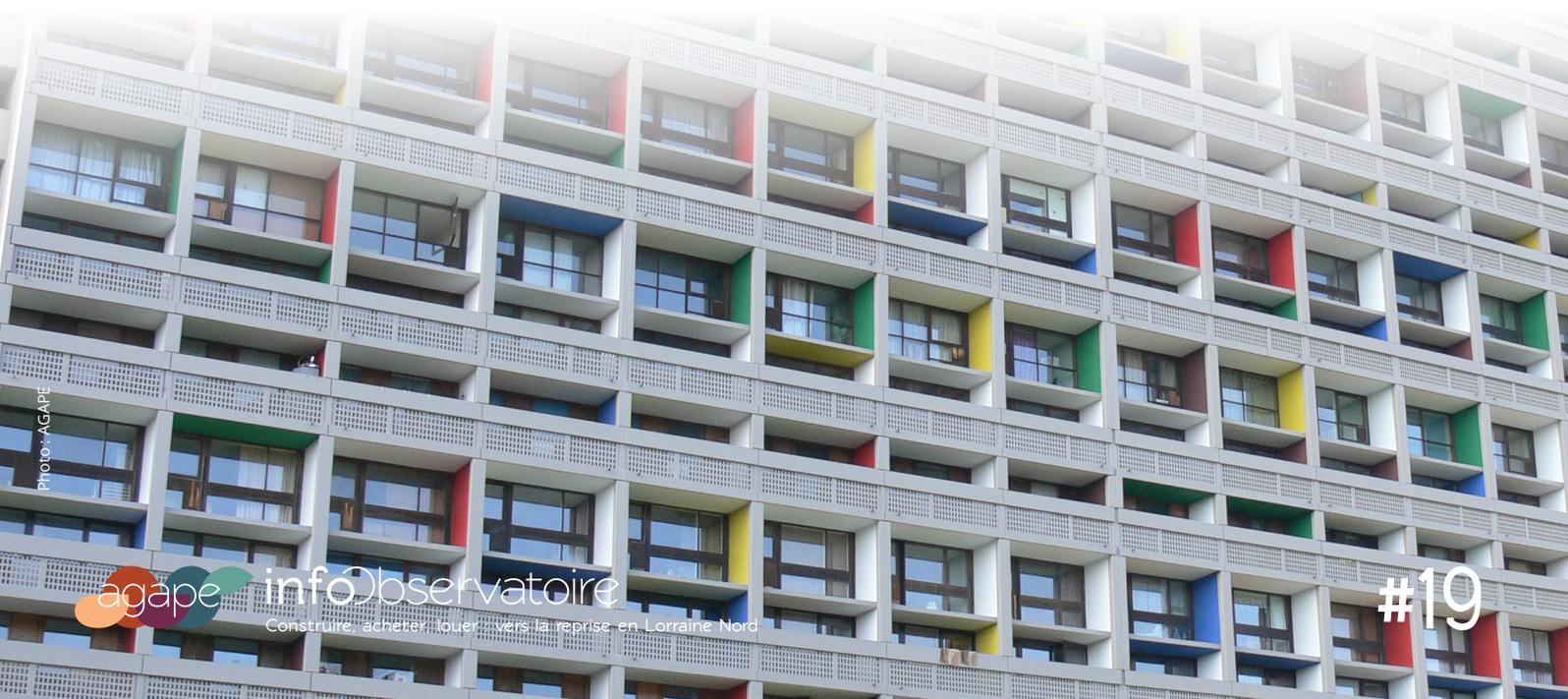


PHOTO: AGAPE

2.3. UN MARCHÉ TRANSFRONTALIER OÙ LES ÉCARTS DE PRIX NE CESSENT DE SE CREUSER

L'analyse du marché immobilier en Lorraine Nord montre que la proximité du Grand-Duché du Luxembourg influe parfois de manière assez nette sur la formation des prix.

Dans ces conditions, comment se positionne le marché immobilier nord-lorrain dans son environnement transfrontalier, au regard de nos voisins belges et luxembourgeois ?

Afin de permettre une comparaison transfrontalière des prix, nous avons retenu **les prix moyens des maisons et des appartements**, seuls indicateurs de prix disponibles entre la France, le Luxembourg et la Belgique (en raison de l'absence de données concernant la surface des biens vendus en Belgique, les prix au m² ne sont pas disponibles).

2.3.1. UNE MAISON 5 À 10 FOIS PLUS CHÈRE AU LUXEMBOURG

Sur le marché de la maison, **les prix moyens en Lorraine Nord restent moins élevés que chez nos voisins en 2016** : avec 120 000 à 160 000 € sur T2L, la CAL et la CCPHVA, ils sont inférieurs au prix moyen relevé dans le secteur d'Arlon (200 000€) et **sans commune mesure avec les prix relevés au Luxembourg** : de 660 000€ (canton de Esch-sur-Alzette) à 1 100 000€ (canton de Luxembourg), soit **un prix 5 à 10 fois plus élevé que dans les territoires nord-lorrains**.

Et l'écart continue de se creuser : entre 2011 et 2016, **les prix n'ont cessé d'augmenter au Luxembourg** (+20 à +40% selon les cantons).

Cette hausse des prix se répercute dans des territoires immédiatement frontaliers du Luxembourg : +8% dans le secteur d'Arlon et +15% sur la CCPHVA. La CAL est le seul territoire frontalier du Luxembourg à enregistrer une baisse du prix moyen (-7%).

2.3.2. UN MARCHÉ DES APPARTEMENTS ATTRACTIF SEULEMENT AUX FRONTIÈRES DU GRAND-DUCHÉ

La répartition des prix des appartements est similaire à celle du prix des maisons. La Lorraine Nord reste le territoire le moins cher (100 000 à 110 000 € sur la CAL et la CCPHVA), loin des prix pratiqués sur le secteur d'Arlon (180 000€).

Comme pour les maisons, **le prix moyen des appartements flambe dès que l'on franchit la frontière luxembourgeoise** : de 380 000€ (canton d'Esch-sur-Alzette) à 650 000€ (canton de Luxembourg), soit un prix 4 à 7 fois plus élevé que sur les EPCI nord-lorrains directement frontaliers du Grand-Duché.

Contrairement à la maison individuelle, la demande sur **le marché des appartements se réduit au Luxembourg et aux territoires directement limitrophes** : si le prix moyen d'un appartement progresse partout au Luxembourg, seuls les territoires directement limitrophes enregistrent un prix moyen en hausse entre 2011 et 2016, de l'ordre de +8 à +15% sur la CAL, la CCPHVA et le secteur d'Arlon.

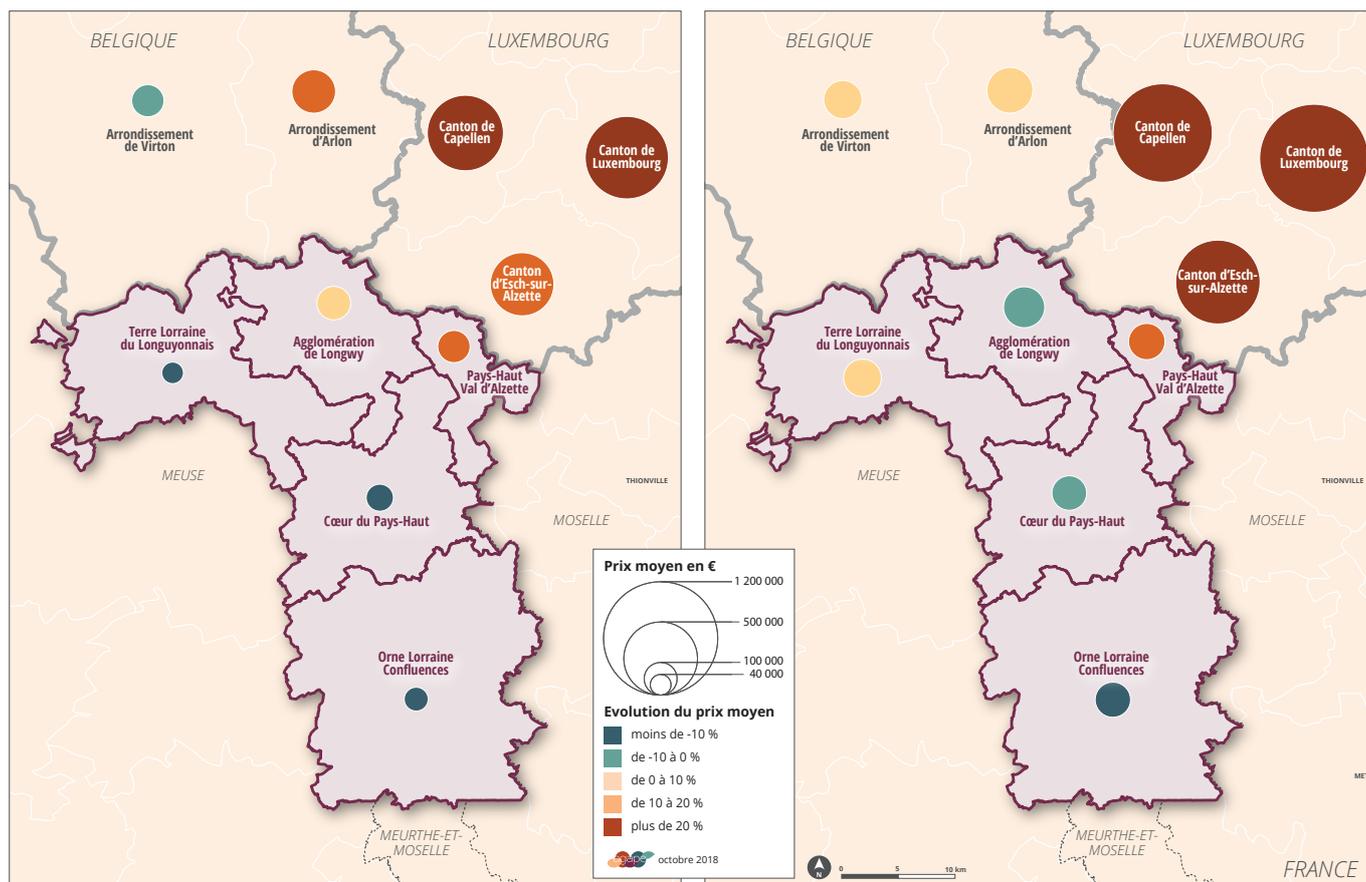
A contrario, **tous les autres territoires non-frontaliers du Grand-Duché enregistrent une baisse du prix moyen**, nettement plus marquée dans le nord-lorrain (-20 à -30%) que dans le secteur de Virton (-3%).

Dudelange - projet urbain « Am Duerf »

Prix moyen et évolution entre 2011 et 2016

Appartement

Maison



Les transactions immobilières : que retenir ?

- Une reprise du marché de l'accession en 2015 après une période de stabilité (2011-2014).
- Une augmentation des ventes de maisons, mais des prix en baisse.
- Des biens plus chers à proximité de la frontière, mais des écarts de prix qui ne cessent de se creuser avec le Grand-Duché.
- **Des phénomènes de « cassure » entre les territoires directement frontaliers du Luxembourg et ceux plus éloignés**, qui affichent un marché moins dynamique.
- Un marché de l'accession à la propriété qui génère **des phénomènes d'exclusion** : des **mobilités résidentielles contraintes** (accès à la propriété compliqué pour des populations non-frontalières contraintes de s'éloigner) et **situations de « cassure / rejet social »** (accès à la propriété rendu plus difficile, difficulté pour une frange de la population de quitter le parc locatif social).



photo : Freepik

3

UN MARCHÉ LOCATIF QUI RESTE ABORDABLE MALGRÉ DES SIGNES DE TENSION

Pour connaître le marché des loyers, l'AGAPE dispose de deux sources de données, permettant de couvrir la période 2011-2017 :

- Des données fournies par AtHome depuis 2013, réseau d'agences immobilières en Grande Région, qui permet d'avoir une visibilité des loyers pratiqués en Lorraine ;
- De données issues de la collecte par l'AGAPE d'annonces de location, qui viennent en complément des données AtHome sur des territoires où les volumes de logements proposés à la location sont faibles, comme sur le Longuyonnais par exemple.

L'analyse qui suit permet d'avoir une **vue d'ensemble du marché de la location en Lorraine Nord**, de ses **spécificités territoriales**, mais également de mieux cerner son **positionnement dans un contexte territorial plus large**, en lien avec les dynamiques messine et luxembourgeoise. Compte tenu du volume très faible de maisons offertes à la location, l'analyse qui suit ne porte que sur les loyers des appartements dans le parc privé.

3.1. DES SIGNES DE DÉTENTE SUR UN MARCHÉ QUI RESTE ABORDABLE

3.1.1. UN VOLUME D'OFFRES EN HAUSSE, AXÉ SUR LES PETITS LOGEMENTS

Entre 2011 et 2017, le volume d'appartements proposés à la location met en évidence deux périodes distinctes :

- **entre 2011 et 2014**, à l'exception d'un rebond en 2013, on assiste à **un repli du marché locatif** : le nombre d'appartements proposés à la location est passé de 1 360 en 2011 à 930 en 2014, soit **une baisse des offres de location de 32%** ;
- **à partir de 2014**, on assiste à une **augmentation des offres recensées** : avec plus de 1 200 offres en 2017, **le volume d'offres progresse de 32%**, sans toutefois retrouver son niveau de 2011.

La comparaison entre les offres de location et le parc des résidences principales selon la taille des logements montre que **la location concerne avant tout des petits logements** : en Lorraine Nord, 70% des offres portent sur un logement de 1 à 3 pièces (T1 à T3), alors qu'ils ne représentent que 28% des résidences principales.

La tendance s'inverse sur les logements plus grands (T4 et T5+) : leur part dans les offres de location (30%) est nettement en deçà de leur poids dans le parc de résidences principales (72%).

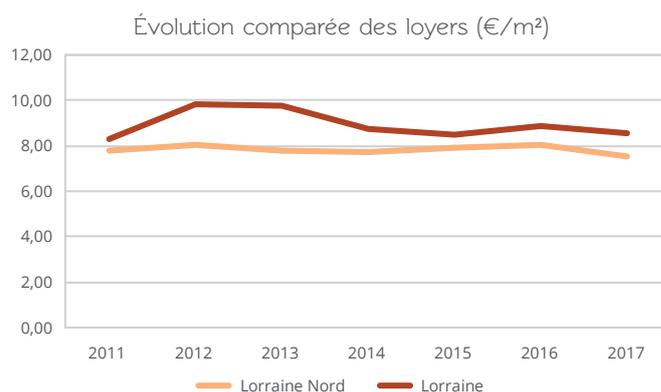
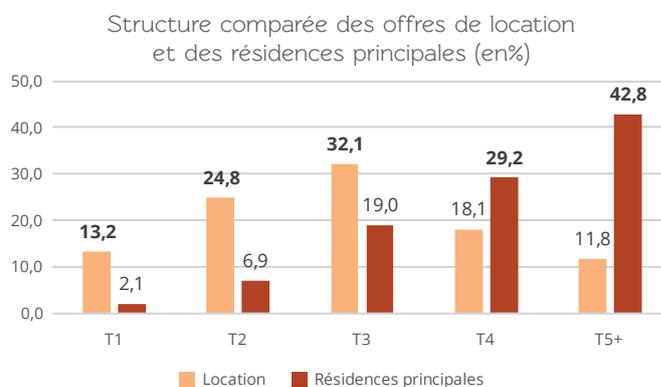
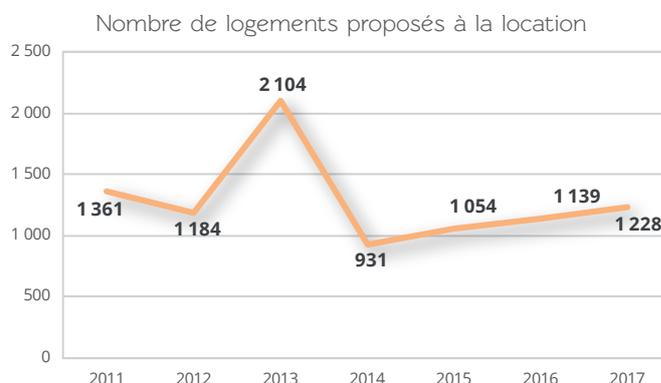
3.1.2. UN NORD-LORRAIN GLOBALEMENT PLUS ABORDABLE QUE LE SILLON LORRAIN

Le loyer moyen, exprimé en €/m² permet de suivre l'évolution du coût du loyer en lissant les effets liés à la structure du parc de logement, le prix du m² décroissant à mesure que la taille du logement augmente.

Entre 2011 et 2016, **le loyer moyen en Lorraine Nord est resté relativement stable, autour de 8€/m²**, mais enregistre **une baisse notable en 2017**, s'établissant à 7,6 €/m².

Un logement locatif en Lorraine Nord est en moyenne plus abordable qu'en Lorraine, qui affiche un coût moyen au m² plus élevé (8,6 €/m²). Cette différence est liée au poids prépondérant du Sillon Lorrain¹ (70% des offres répertoriées en Lorraine en 2017), dont le coût du logement est nettement plus élevé (9,3 €/m² en 2017, soit 22% plus cher qu'en Lorraine Nord).

¹ Le Sillon Lorrain est une structure de coopération regroupant les 4 principales agglomérations de Lorraine : métropoles de Metz et Nancy et agglomérations de Thionville et Epinal. Les métropoles de Metz et Nancy représentent à elles seules la moitié des offres de location recensées en Lorraine en 2017.

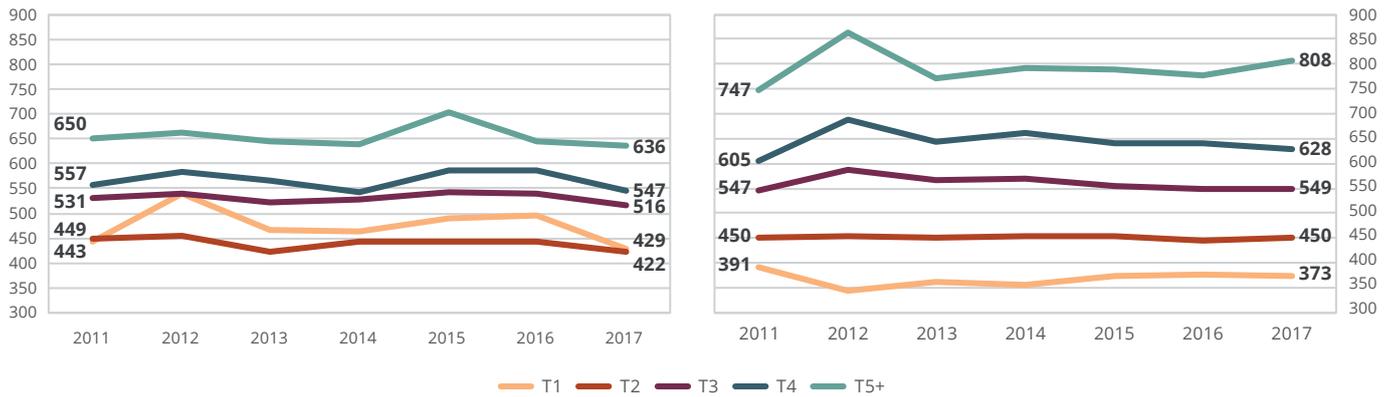


Loyer moyen en 2017 :
7,6 €/m²

Loyer moyen (en €) selon la taille des appartements

en Lorraine Nord

en Lorraine



En Lorraine Nord, les loyers moyens sont en baisse (-3% entre 2011 et 2017), alors qu'ils se maintiennent en Lorraine (+0,1%). Cette baisse des loyers touche tous les types de logements (-2 à -6% selon la taille) tandis qu'en Lorraine, seuls les T1 sont en baisse (-5%). Les autres logements restent stables (T2 et T3) ou affichent une progression (+4 à +8% sur les T4 et T5+). Cette baisse des loyers, associée à un volume croissant d'offres de location, traduit **une certaine détente du marché locatif en Lorraine Nord, susceptible d'alimenter une vacance déjà importante sur ce territoire.**

La comparaison entre les niveaux de loyers moyens pratiqués en Lorraine Nord et en Lorraine souligne deux spécificités du marché locatif nord-lorrain :

- la Lorraine Nord présente **une dispersion des loyers plus faibles qu'en Lorraine, signe d'un marché plus homogène** : le loyer d'un T5+ est en moyenne 1,5 fois plus élevé que celui d'un T1 en Lorraine Nord, alors qu'il atteint 2,2 pour la Lorraine. Si ce rapport reste stable en Lorraine Nord (1,5 en 2011), les écarts de loyers se creusent en Lorraine (1,9 en 2011). Cette plus grande homogénéité du marché locatif peut être vue comme un atout : **des écarts plus faibles entre les catégories de logement peuvent faciliter les parcours résidentiels des ménages** ayant besoin d'occuper un logement plus grand ;

- la seconde spécificité du marché locatif nord-lorrain réside dans un **loyer moyen des T1 supérieurs à ceux des T2** entre 2012 et 2016. En 2017, la baisse des loyers entraîne une convergence du loyer moyen entre un T1 et un T2, autour de 420-430 €. Alors que les loyers moyens sont globalement plus faibles en Lorraine Nord qu'en Lorraine, un T1 est au contraire plus cher de 14% en Lorraine Nord (430€ en 2017) qu'en Lorraine (370€). Il s'agit là d'une **anomalie du marché** pouvant révéler **une logique spéculative sur les T1 en Lorraine Nord, plus particulièrement en zone frontalière**, compte tenu de la dynamique luxembourgeoise et du coût prohibitif du logement au Grand-Duché.

Analysée dans son ensemble, la Lorraine Nord dispose d'un marché locatif globalement plus abordable qu'en Lorraine, largement conditionnée par la dynamique du Sillon Lorrain. Mais **les spécificités du marché locatif nord-lorrain** (écarts de prix resserrés, logique spéculative sur les petits logements) **méritent une approche territoriale plus fine**, à l'échelle des EPCI : quelle dynamique dans les agglomérations du territoire ? Quels impacts des dynamiques métropolitaines, luxembourgeoise et messine, peut-on identifier sur nos territoires ?

Audun-le-Tiche



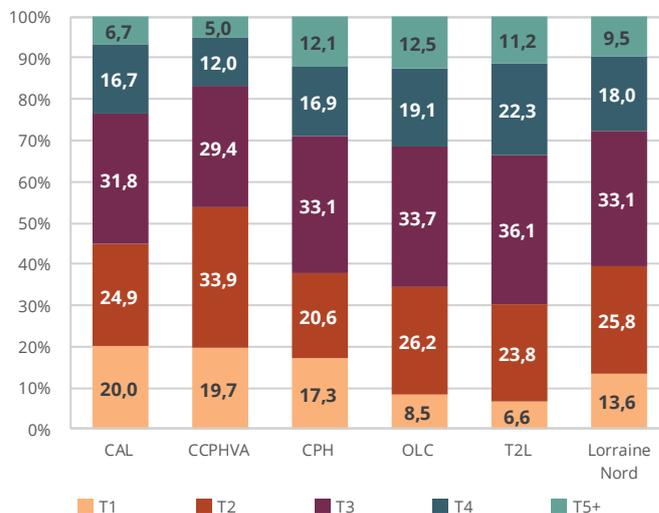
3.2. UN MARCHÉ LOCATIF TENDU SUR LA FRONTIÈRE

3.2.1. DES PROFILS DE TERRITOIRES QUI IMPACTENT LA TYPOLOGIE DE L'OFFRE

Sur l'ensemble de la période 2011-2017, 8 200 offres de location ont été analysées. La typologie des logements offerts à la location, en fonction de leur situation géographique, permet de mettre en avant plusieurs constats :

- **le petit logement (T1-T2) est un produit caractéristique des territoires urbains et frontaliers (CAL, CCPHVA).** Il y représente 45 à 54% de l'offre locative sur ces territoires, contre 30 à 35% dans les autres EPCI. Le caractère urbain et dense d'une grande partie de ces territoires (vallées de la Chiers et de l'Alzette), associé à la proximité du Luxembourg, rendent ces territoires attractifs pour des frontaliers s'installant en Lorraine Nord ;
- **le grand logement (T5+) est davantage présent dans les autres territoires.** Sa part dans l'offre recensée (11-12%) y est 2 fois plus élevée que sur la CAL et la CCPHVA (5 à 7% des offres) ;
- **le logement moyen (T3-T4) est un produit disponible globalement sur toute la Lorraine Nord.** Il représente environ la moitié des offres de location sur la plupart des EPCI, à l'exception de la CCPHVA (40%) et T2L (60%). Sur la CCPHVA, la part plus faible de T3-T4 est liée au poids important des T1-T2 (54% des offres) et à une production de logements collectifs majoritairement destinée à l'accèsion à la propriété¹.

Typologie des logements proposés à la location en Lorraine Nord entre 2011 et 2017

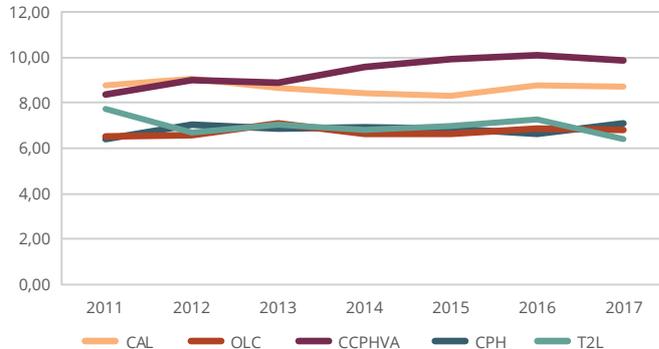


3.2.2. DES LOYERS LOGIQUEMENT PLUS ÉLEVÉS EN ZONE FRONTALIÈRE

Entre 2011 et 2017, le loyer moyen en Lorraine Nord a baissé de 3%. A l'échelle des EPCI, les évolutions sont plus contrastées :

- **sur la CCPHVA, CPH et OLC, la tendance est à la hausse,** notamment sur CPH (+10%) et la CCPHVA (+18%) ;
- **sur la CAL, les loyers enregistrent un léger recul** (-1%) ;
- **sur T2L, les loyers baissent également** mais enregistrent un recul important (-17%).

Évolution comparée des loyers (€/m²)



¹ Cf. chapitre 1 dédié à la construction neuve (partie 1.3.3)

En 2017, le marché de la location affiche une **césure nette entre les EPCI frontaliers et le reste de la Lorraine Nord** : si T2L, OLC et CPH affichent un loyer au m² comparable (6,4 à 7€/m²), le niveau des loyers sur la CAL et la CCPHVA est beaucoup plus élevé et atteint 8,7 à 9,9 €/m². Deux éléments peuvent expliquer des niveaux de loyers élevés sur ces territoires :

- **la proximité immédiate du Luxembourg** : la dynamique luxembourgeoise crée une forte pression sur l'immobilier, rendant le coût du logement prohibitif au Grand-Duché. L'ensemble des zones frontalières belges, françaises et allemandes attirent donc une forte proportion de frontaliers, dont les revenus plus élevés tirent les loyers vers le haut ;
- **la structure même du parc locatif** : le coût du m² diminue à mesure que la surface du logement augmente. Or, la CAL et la CCPHVA comptant une forte proportion de petits logements (T1-T2), le coût du m² est naturellement tiré vers le haut.

Dans 20% des annonces collectées par l'AGAPE ou fournies par AtHome, la surface des logements n'est pas connue, ce qui rend difficile une analyse des prix au m² à une échelle géographique plus fine.

Afin de permettre cette lecture plus fine du marché locatif, l'analyse qui suit porte sur le loyer mensuel moyen.

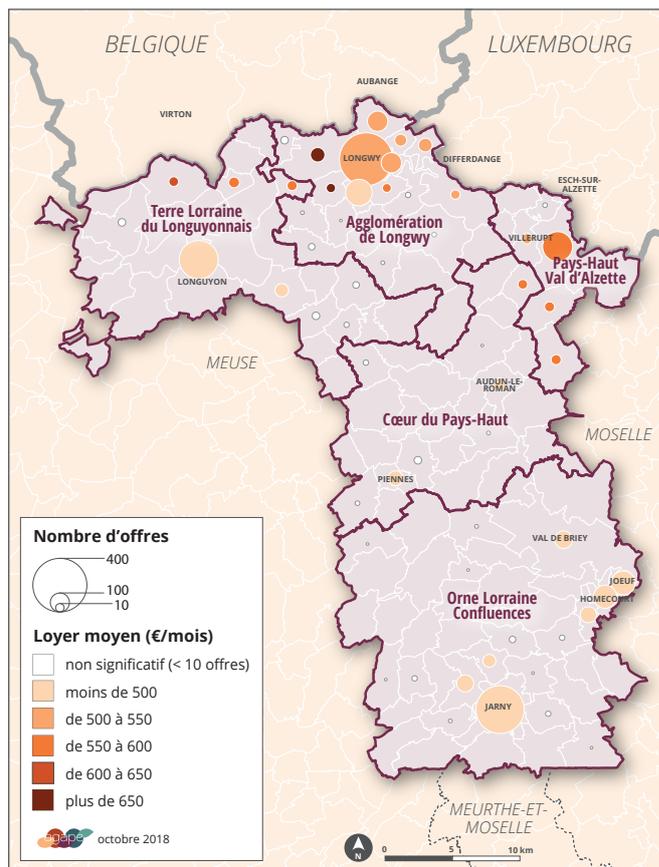
En 2017, le marché locatif des appartements en Lorraine Nord est réparti dans 59 communes (sur 122), mais **10 communes concentrent les ¾ de l'offre** : Longwy, Réhon, Herserange, Mont-Saint-Martin (CAL), Audun-le-Tiche (CCPHVA), Jarny, Val de Briey, Joeuf, Homécourt (OLC), Longuyon (T2L).

Au niveau des loyers moyens, **la proximité de l'agglomération messine ne semble pas entraîner un renchérissement des loyers** : les pôles urbains d'OLC affichent un **loyer moyen inférieur à 500 €/mois**, soit un peu moins que le loyer moyen en Lorraine Nord (510€/mois). Cette situation est analogue à ce que l'on peut observer à Longuyon, Audun-le-Roman ou Piennes.

En revanche, **la proximité du Luxembourg a clairement un effet sur les loyers des territoires limitrophes**, qui affichent un loyer moyen supérieur à la moyenne nord-lorraine :

- jusqu'à **550€ sur le cœur de l'agglomération de Longwy** (Longwy, Mont-Saint-Martin, Herserange) ;
- jusqu'à **600€ sur la plupart des communes de la CCPHVA** ;
- **600€ voire plus dans les communes situées sur la RD618 ou à proximité**, entre Longwy et Longuyon (Lexy, Cosnes-et-Romain, Villers-la-Chèvre, Tellancourt, Allondrelle-Lamalmaison), qui permet de rejoindre la RN52 et le Luxembourg.

Offre et coût de location d'un appartement en Lorraine Nord en 2017



Longuyon



**Loyer moyen :
510 €/mois**

3.3. UN MARCHÉ NORD-LORRAIN ATTRACTIF AU REGARD DE SES VOISINS

A l'échelle transfrontalière, il n'existe pas de données harmonisées permettant de comparer les marchés locatifs des différents versants de la Grande Région. Pour pallier ce manque, nous avons compilé des données sur la location, issues de différentes sources :

- les données collectées par l'AGAPE ou qui lui sont fournies (AtHome) pour le versant français (2017) ;
- les données issues de l'Observatoire de l'Habitat¹ du Luxembourg (2016) ;
- un échantillon d'annonces de location collectées en 2018 sur les versants allemand (600 annonces) et belge (400 annonces).

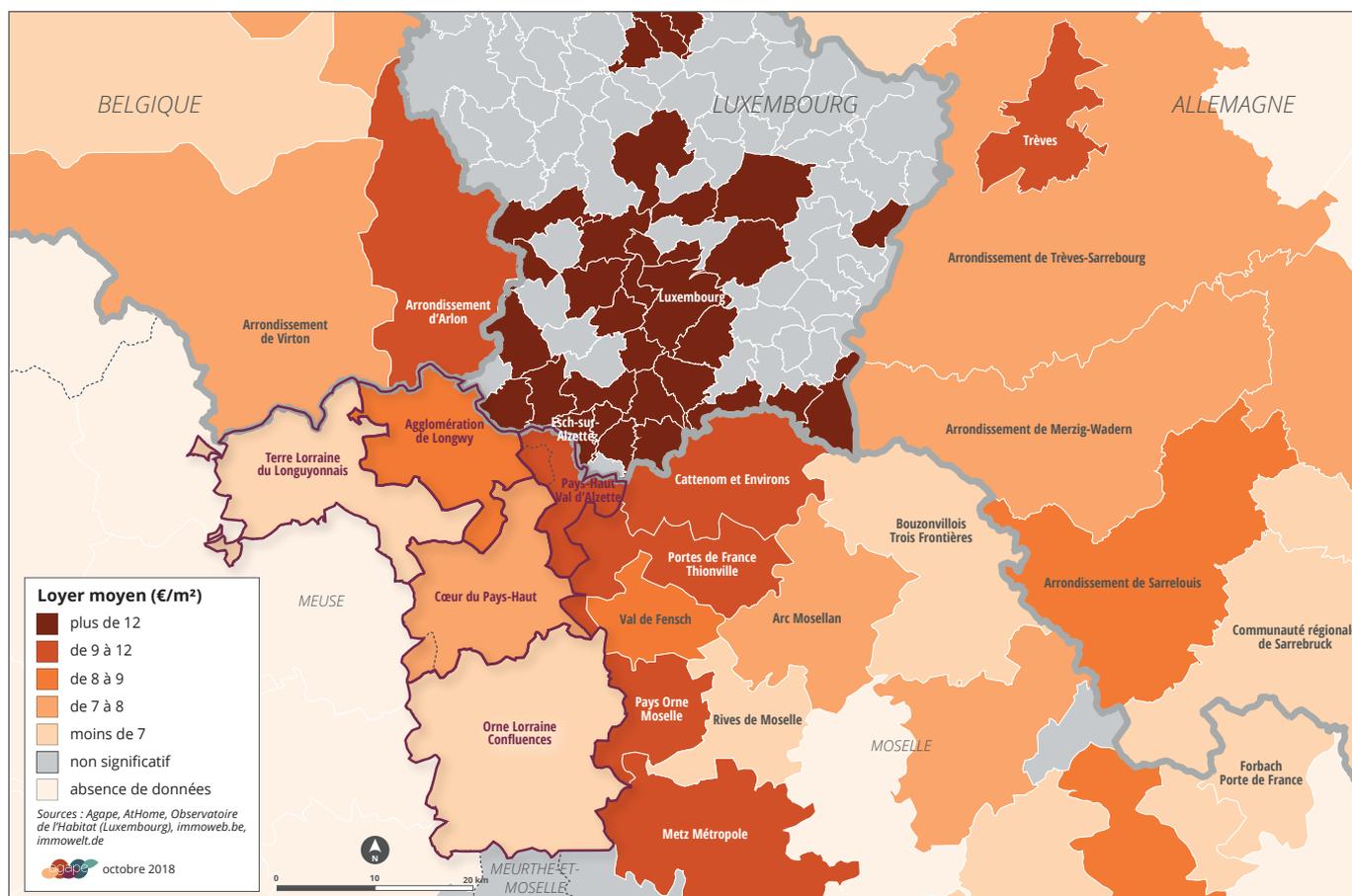
Sans surprise, c'est au Luxembourg que le coût de la location est le plus élevé : le loyer atteint 12€/m² dans le Nord (Clervaux, Wiltz), 17-18€/m² dans le Sud (Esch-sur-Alzette, Dudelange, Pétange, Differdange) et dépasse 20€/m² dans la capitale luxembourgeoise. Avec 23,5€/m², en 2016, **Luxembourg-Ville affiche désormais un coût de la location équivalent à Paris** (23,4€/m² en 2017²).

En dehors du Grand-Duché, **ce sont les territoires proches de la frontière luxembourgeoise qui affichent les tarifs les plus élevés**, de l'ordre de 9 à 12€/m² : arrondissement d'Arlon, Nord Mosellan (Cattenom, CCPHVA, agglomération de Thionville), Trèves. Il est à noter que **de tous les territoires directement frontaliers du Luxembourg, c'est la CC du Pays-Haut Val-d'Alzette qui affiche le coût le plus élevé** (9,9€/m²), devant Thionville (9,5€/m²), Trèves, Cattenom et Arlon (9,1€/m²).

A l'exception de la CCPHVA qui s'inscrit dans la dynamique globale du Nord Mosellan avec un coût de la location élevée, **les autres territoires de Lorraine Nord affichent des niveaux de loyer attractifs au regard des territoires voisins** :

- l'agglomération de Longwy offre ainsi un loyer (8,7€/m²) inférieur à ceux observés dans le Nord Mosellan ou sur le secteur d'Arlon ;

Le marché transfrontalier de la location
Loyer mensuel moyen en 2016-2018 (€/m²)



1 L'Observatoire de l'Habitat a été créé par le Ministère du Logement en 2003. Sa mise en œuvre est assurée par le Luxembourg Institute of Socio-Economic Research (LISER, ex-CEPS INSTEAD)
2 Source : Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP)

- les territoires limitrophes de la Moselle (CPH, OLC) offrent des loyers inférieurs à ceux du Sillon Mosellan (8 à 10€/m² de Thionville à Metz) ;
- le Longuyonnais affiche un niveau de loyer (6,4€/m²) inférieur au marché dans le secteur de Virton (7,6€/m²).

Contrairement aux territoires belges et français frontaliers du Luxembourg, **les territoires frontaliers allemands affichent des niveaux de loyers relativement modérés** : à l'exception de Trèves, les niveaux de loyers sont inférieurs aux niveaux observés dans le Nord Mosellan. L'explication réside dans le « **Mietspiegel** », un **dispositif d'encadrement des loyers**. Ce dispositif, parfois ancien (depuis 1977 à Cologne) fixe, pour chaque Land et les principales villes, un plafond de loyer (€/m²) selon la surface du bien, révisé chaque année.

Exemple

A Sarrebruck, le plafond de loyer pour un appartement de moins de 40 m² est de 9,30€/m². Le montant du loyer ainsi fixé ne pourra excéder 372€.

A titre de comparaison, le loyer moyen des appartements de moins de 40 m² à Thionville en 2017 est de 432€, soit en moyenne, 16% de plus qu'à Sarrebruck.

Ce dispositif explique notamment que les arrondissements de Trèves-Sarrebourg ou Merzig-Wadern, pourtant directement frontaliers du Luxembourg, affichent des niveaux de loyers (environ 7,5€/m²) nettement inférieurs à ceux observés à Arlon ou dans le Nord Mosellan (9 à 10€/m²).



Photo : Weffo, CC BY-SA 3.0

Sarrebruck

Luxembourg-ville :
23,4 €/m²

Le marché locatif : que retenir ?

- Des signes de détente : hausse des offres et baisse du loyer moyen.
- Des parcours résidentiels facilités par des écarts faibles entre les différentes tailles de logement.
- Mais un coût de location qui reste malgré tout élevé à proximité du Luxembourg.
- Globalement, des loyers attractifs en Lorraine Nord au regard des loyers pratiqués à Arlon ou le long de l'axe Thionville-Metz.

Conclusion



L'analyse des dynamiques des différentes composantes du marché immobilier (construction neuve, transactions, loyers) montre qu'en Lorraine Nord le secteur immobilier, dans son ensemble, a été fortement impacté par les crises successives qu'a connu l'économie française au début de la décennie.

En Lorraine Nord, la **dégradation de la situation économique**, et le **durcissement des conditions d'accès au crédit immobilier** ont **fortement ébranlé le marché immobilier**, marqué par un **ralentissement de la construction neuve** jusqu'en 2015, une **baisse des prix de vente** des appartements et des maisons, et une **baisse des loyers**.

La période observée (2010/2011-2015/2016) est donc marquée par une **dynamique de repli**, autour des marchés porteurs : la construction neuve s'est principalement recentrée sur le logement individuel dans les zones périurbaines frontalières, au détriment de l'investissement locatif ou des opérations de renouvellement urbain. En favorisant les zones périurbaines, l'étalement urbain s'est aggravé durant cette période, provoquant de fait un affaiblissement des polarités urbaines.

Mais depuis 2015, le marché de l'immobilier nord-lorrain présente plusieurs signes annonçant une **amélioration de la situation** : près de 1 400 logements en projet d'ici 2020, une augmentation des ventes d'appartements et de maisons, et des loyers sur le marché privé qui restent attractifs au regard des territoires voisins.

En élargissant le regard et en positionnant le marché nord-lorrain dans un contexte transfrontalier plus vaste, **la Lorraine Nord dispose d'un atout de taille** : que ce soit à l'achat ou à la location, **le prix du m² y est globalement plus abordable que dans les autres territoires frontaliers**, ce qui en fait un élément d'attractivité du territoire, mais qui interroge aussi sur la qualité des biens proposés à l'achat ou à la location.

Ce sont autant d'éléments à prendre en compte dans l'élaboration des différentes **politiques de l'habitat** en Lorraine Nord, pouvant aussi s'inspirer des pratiques de nos voisins : le projet de loi sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite « loi ELAN », prévoit pour les EPCI un **droit à l'expérimentation sur l'encadrement des loyers**. Alors qu'un loyer peut coûter 16% de moins à Sarrebruck qu'à Thionville, l'opportunité de la mise en œuvre d'une telle expérimentation ne mériterait-elle pas d'être étudiée sur tout ou partie du nord-lorrain, au vu du coût élevé de la location sur certains territoires proches de la frontière ?

À RETENIR

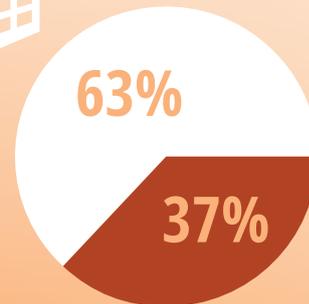
CONSTRUIRE

3 500

logements commencés
entre 2010 et 2015



1 251 logements
en projet



ACHETER

140 000 €

pour une
maison



81 600 €

pour un
appartement



LOUER

500 €

de loyer moyen
pour un appartement





photo : Micheville, source EPA Alzette-Belval

An aerial photograph of a rural landscape. In the upper left, a paved road with a few cars curves through a dense forest. Below the road, there's a large, cleared area with dirt paths and some construction equipment, possibly a site for a new development. The middle and lower parts of the image are dominated by a thick forest. In the bottom left corner, a small village with several houses and a church is visible. The overall lighting is warm, suggesting late afternoon or early morning.

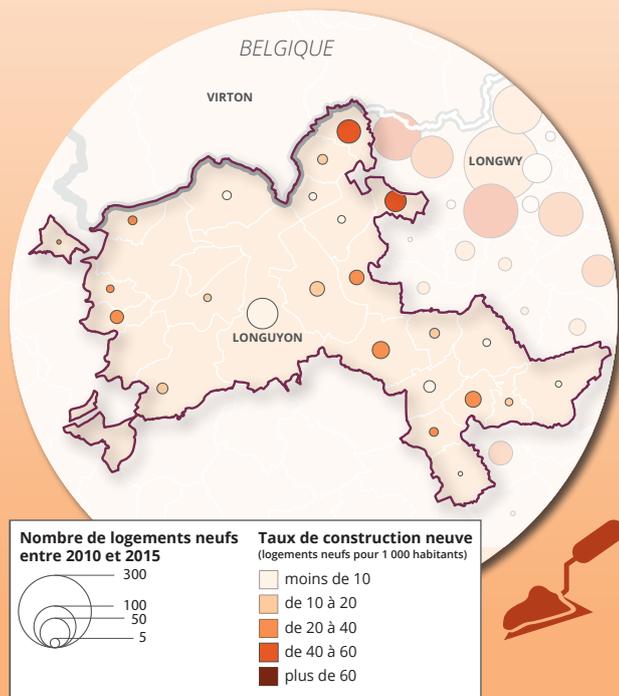
ANNEXE

SYNTHÈSES INTERCOMMUNALES

TERRE LORRAINE DU LONGUYONNAIS

CONSTRUIRE

215 logements commencés
entre 2010 et 2015

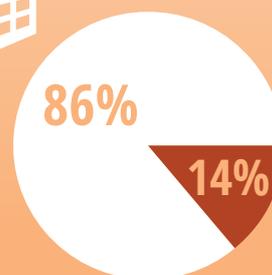


280 logements
en projet

1 251 en Lorraine Nord



63% en Lorraine Nord



37% en Lorraine Nord

ACHETER



44 300 €
pour l'achat d'un
appartement

81 600 € en Lorraine Nord

133 700 €
pour l'achat
d'une maison

140 000 € en Lorraine Nord



LOUER



463 €
de loyer moyen
pour un appartement

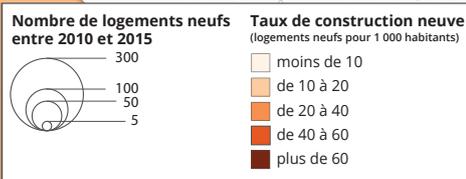
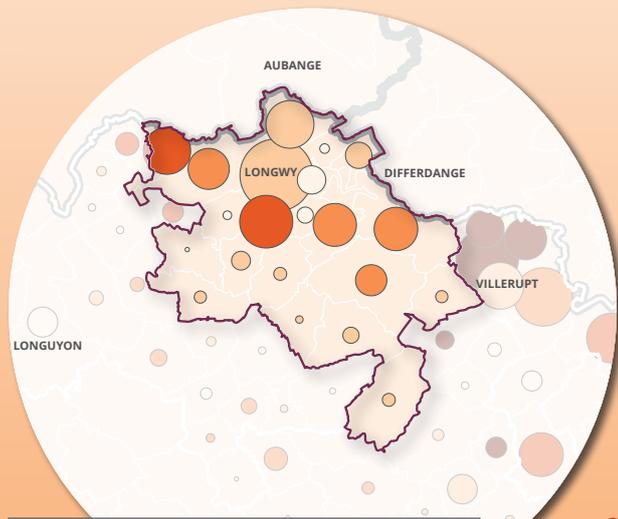
500 € en Lorraine Nord



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LONGWY

CONSTRUIRE

1 186 logements commencés entre 2010 et 2015

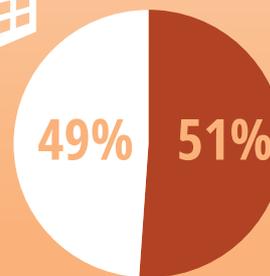


262 logements en projet

1 251 en Lorraine Nord



63% en Lorraine Nord



37% en Lorraine Nord

ACHETER



107 400 €
pour l'achat d'un appartement

81 600 € en Lorraine Nord

158 900 €
pour l'achat d'une maison

140 000 € en Lorraine Nord



LOUER



550 €
de loyer moyen pour un appartement

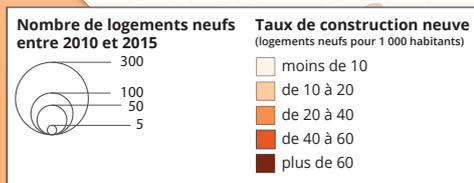
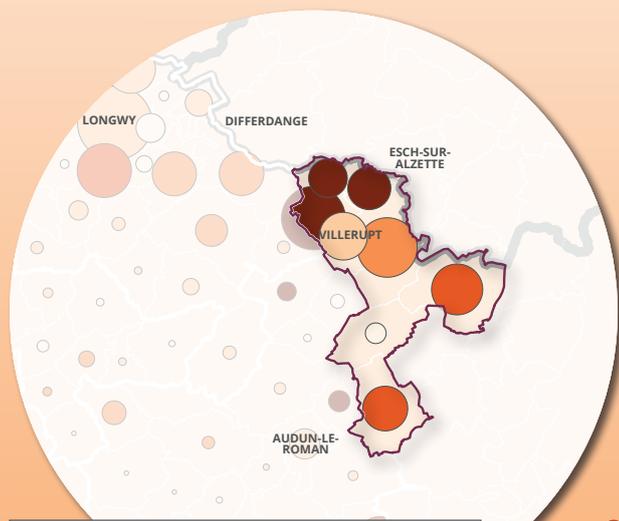
500 € en Lorraine Nord



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS-HAUT VAL D'ALZETTE

CONSTRUIRE

933 logements commencés
entre 2010 et 2015

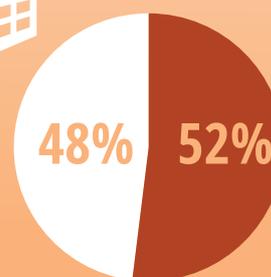


531 logements en projet

1 251 en Lorraine Nord



63% en Lorraine Nord



37% en Lorraine Nord

ACHETER



108 000 €
pour l'achat d'un
appartement

81 600 € en Lorraine Nord

177 300 €
pour l'achat
d'une maison

140 000 € en Lorraine Nord



LOUER



596 €
de loyer moyen
pour un appartement

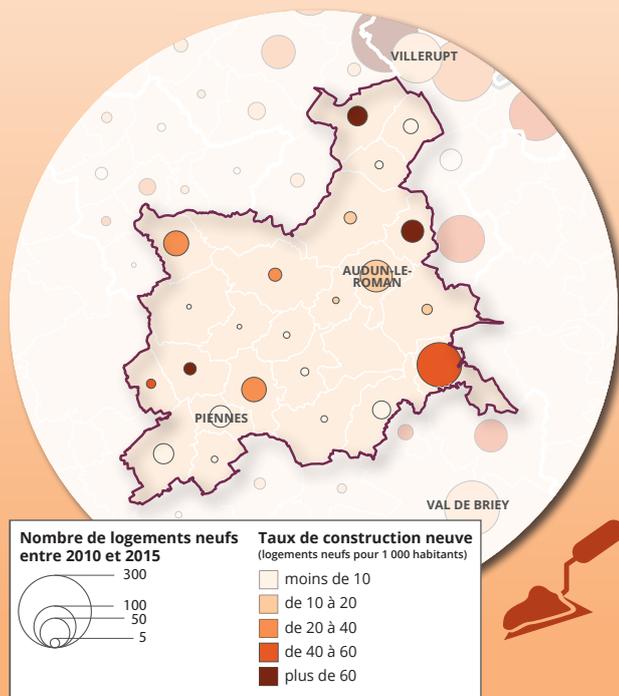
500 € en Lorraine Nord



COEUR DU PAYS-HAUT

CONSTRUIRE

349 logements commencés
entre 2010 et 2015

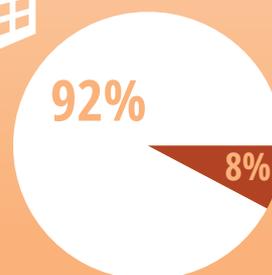


42 logements
en projet

1 251 en Lorraine Nord



63% en Lorraine Nord



37% en Lorraine Nord

ACHETER



69 900 €
pour l'achat d'un
appartement

81 600 € en Lorraine Nord

112 800 €
pour l'achat
d'une maison

140 000 € en Lorraine Nord



LOUER



486 €
de loyer moyen
pour un appartement

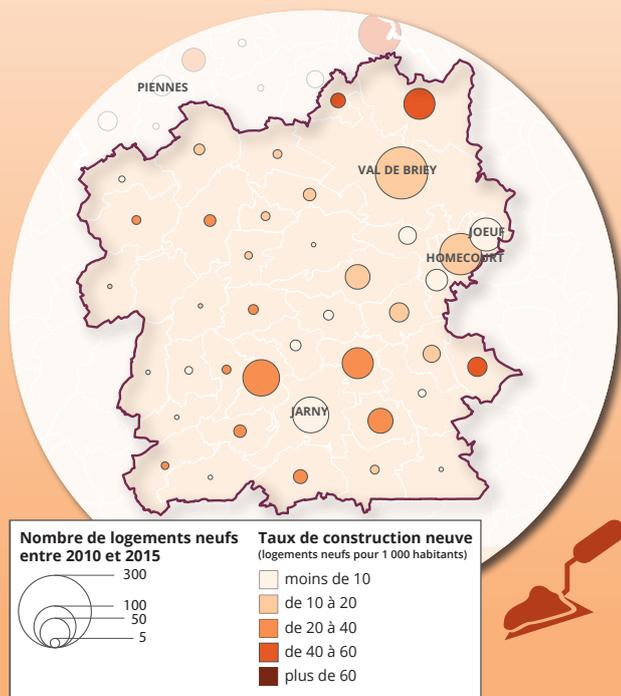
500 € en Lorraine Nord



ORNE LORRAINE CONFLUENCES

CONSTRUIRE

778 logements commencés
entre 2010 et 2015

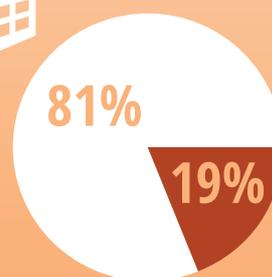


136 logements
en projet

1 251 en Lorraine Nord



63% en Lorraine Nord



37% en Lorraine Nord

ACHETER



54 300 €
pour l'achat d'un
appartement

81 600 € en Lorraine Nord

117 000 €
pour l'achat
d'une maison

140 000 € en Lorraine Nord



LOUER



460 €
de loyer moyen
pour un appartement

500 € en Lorraine Nord



info**o**bservatoire est édité par l'AGAPE

agence d'urbanisme et de développement durable Lorraine Nord
Espace Jean Monnet - Eurobase 2 - Pôle Européen de Développement
F-54810 LONGLAVILLE

tél : (+33) 03 55 26 00 10 - fax : (+33) 03 55 26 00 33

www.agape-lorrainenord.eu - agape@agape-lorrainenord.eu

Association Loi 1901 - Imprimé par RapidFlyer

ISSN : 1266-9652 - Dépôt Légal : 4^{ème} trimestre 2018

Président et Directeur de la publication : Jean-Marc DURIEZ

Directeur et responsable de la rédaction : Aurélien BISCAUT

Rédaction : Michaël VOLLOT, Pauline KESSLER

Infographie et cartographie : Virginie LANG-KAREVSKI



Contact : Michaël VOLLOT
chargé d'études « Observatoires et
Développement Humain »
mvollot@agape-lorrainenord.eu
Tél : (+33) 03 55 26 00 24



agence d'urbanisme et de développement durable