



Agence d'urbanisme
de l'Agglomération
du Pôle Européen
de développement

n°8 / Octobre 2001

info Observatoire

Les actes de mutation sur l'Agglomération de Longwy entre 1996 et 1999

L'étude des actes de mutation entre 1996 et 1999 permet de mieux connaître le marché du logement et des terrains à bâtir sur l'agglomération de Longwy.

Les actes de vente, dont les "extraits" sont consignés au service des Domaines qui relève de l'administration fiscale, sont une source exhaustive et fiable.

La période 96/99 montre une tendance à la hausse du nombre de transactions de biens d'habitation. Le marché reste local : les vendeurs et les acquéreurs sont essentiellement des particuliers originaires de l'agglomération de Longwy et le nombre de belges et de luxembourgeois est marginal.

364 ventes de terrains à bâtir ont été répertoriées entre 1996 et 1999 sur le périmètre de l'agglomération de Longwy. En augmentation, elles sont surtout constituées par des ventes dans les lotissements, essentiellement publics. De la même manière que pour les ventes d'habitations, le marché est local (vendeurs et acquéreurs sont des particuliers résidant déjà dans l'agglomération).

Contact :

Gervaise ROPARS
AGAPE
Tél : 03.82.26.03.24
Fax : 03.82.26.03.21
e-mail :
gropars@agape-ped.org

LES TRANSACTIONS D'HABITATIONS

Cette étude porte sur 1 742 transactions d'habitations dont 86 ventes de biens de moins de 10 ans. Ce nombre de transactions de logements récents est relativement faible, mais cela reste une base utile pour qualifier ce segment du marché. La poursuite de l'analyse des actes de mutation, sur plusieurs années, permettra de compléter les données actuelles.

UNE TENDANCE À LA HAUSSE DU NOMBRE DE TRANSACTIONS DE BÂTIMENTS D'HABITATION

Si on constate une forte diminution du nombre de ventes d'habitation en 1997, on enregistre une augmentation en 1998 et 1999.

Nombre de ventes de logements existants

	1996	1997	1998	1999
Nombre de ventes	487	383	398	474

LE MARCHÉ CONCERNE D'ABORD LE CENTRE D'AGGLOMÉRATION

Entre 1996 et 1999 et pour l'ensemble des transactions d'habitation, la moitié des ventes se localise dans les communes centres (Longwy, Mont-St-Martin, Herserange, Réhon) avec 49 % des ventes. Un tiers des transactions se situent dans les communes péri-urbaines telles que Cosnes-et-Romain, Lexy, Mexy, Longlaville, Saulnes et Haucourt-Moulaine (29%).

Les ventes des bâtiments de plus de 10 ans se concentrent d'abord dans les communes du centre (50%) puis dans les communes péri-urbaines (29%).

Du fait de l'âge plus récent du parc en périphérie, 43 % des ventes des biens de moins de 10 ans sont situées dans les communes péri-urbaines et 36% dans les communes du centre d'agglomération.

Nombre de transactions d'habitation par secteur

	Bien de plus de 10 ans		Bien de moins de 10 ans		Total		Moy/an
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
Centre d'agglomération	825	50 %	31	36%	856	49%	214
Communes péri-urbaines	475	29%	37	43%	512	29%	128
Bourgs rotules	239	14%	14	16.3%	253	15%	63
Communes rurales	117	7%	4	4.7%	121	7%	30
Agglomération	1 656	100%	86	100%	1 742	100%	435

LE MARCHÉ EST LOCAL : VENDEURS ET ACQUÉREURS SONT DES PARTICULIERS RESIDANT DANS L'AGGLOMÉRATION

Les vendeurs

Les vendeurs sont essentiellement des particuliers (3/4 des vendeurs) qui résident dans l'agglomération de Longwy. Cependant, les sociétés sont nettement plus présentes sur le marché des logements récents (24%). Quelques actions de promotions immobilières ont été effectivement commercialisées.

Sur le marché de l'ancien, les sociétés ne constituent qu'environ 8% des vendeurs : beaucoup ont fait de la réhabilitation pour louer et non pour vendre.

On note que les vendeurs de logements récents résident davantage dans l'agglomération (83%) que ceux des biens plus anciens (72%).

Les acquéreurs

Les acquéreurs sont des personnes physiques (96.2 %), les sociétés immobilières représentant moins de 4 % des transactions.

Les acquéreurs sont davantage d'origine locale (86 %) dans les ventes d'habitations de plus de 10 ans que celles de moins de 10 ans (78%). On peut ainsi considérer que le marché semble s'ouvrir sur l'extérieur dans la seconde catégorie. Le parc récent étant de meilleure qualité, il est plus attractif pour la nouvelle population.

Leur origine socioprofessionnelle est variée : 30% sont des ouvriers, 19 % des professions intermédiaires et 18 % des employés. Les retraités représentent 6.7 % des acheteurs.

La nationalité est déclarée dans 83 % des actes. On constate que les français sont les plus nombreux (84 %). La seconde nationalité est la nationalité belge (4.5 % des ventes où l'information est connue) et les luxembourgeois 0.7% (12 ventes sur 1 742).

UNE TYPOLOGIE DE LOGEMENT PRIVILEGIANT L'INDIVIDUEL

Le marché du logement existant est dominé en France par les maisons individuelles (58% des transactions en 1998). Sur l'agglomération de Longwy, cette tendance est exacerbée : entre 1996 et 1998, 80% des ventes concernent le logement individuel. Cette part est relativement moins importante pour les biens récents (63% de maisons individuelles).

Nombre de transactions d'habitations selon la typologie et l'âge du bien

	Moins 10 ans		Plus de 10 ans		Total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Appartement	32	37%	321	19%	353	20%
Maison	54	63%	1 335	81%	1 389	80%
Total	86	100%	1 656	100%	1 742	100%

LES PRIX MOYENS TENDENT À L'AUGMENTATION

Prix moyen en francs

	1996	1997	1998	1999
Moins de 10 ans	544 200	590 400	590 700	670 400
Plus de 10 ans	357 100	362 800	421 500	441 900
Total	364 800	372 300	432 600	453 500

Ainsi compte tenu de l'inflation, les prix ont augmenté de 22%. En 1996, le prix moyen était de 364 800 et en 1999 de 453 500 francs. Ce prix tend à rejoindre le niveau national mais lui reste inférieur* (515 000 francs en 1996 et 553 000 francs en 1999).

LES COMMUNES DU CENTRE DE L'AGGLOMÉRATION SONT LES MOINS CHÈRES

Prix de vente moyen par secteur en francs

	Moins de 10 ans	Plus de 10 ans	Total
Centre d'agglomération	444 000	354 800	358 000
Communes péri-urbaines	661 000	439 500	455 000
Bourgs rotules	711 400	411 000	428 000
Communes rurales	900 000	478 000	492 000
Agglomération	602 100	395 900	406 000

A l'échelle de l'agglomération de Longwy, les communes du centre d'agglomération, avec davantage de logements anciens issus de la sidérurgie, sont les moins chères. A l'inverse, les communes rurales sont les plus chères, mais le nombre de transactions y est moins important (121 ventes contre 856 pour le centre d'agglomération).

Les communes péri-urbaines, avec 512 ventes maintiennent des niveaux de prix élevés (455 000 francs).

LES MAISONS RÉCENTES SONT LES PLUS COÛTEUSES

Une maison coûte plus cher qu'un appartement, aussi bien pour les logements anciens que récents.

Les maisons récentes sont 43% plus onéreuses que les anciennes tandis que les appartements récents coûtent seulement 18% de plus que les anciens.

Prix de vente par type et âge de bien en francs

Nature du bien	Moins de 10 ans		Plus de 10 ans		Total	
	Prix moyen	Prix moyen	Prix moyen	Prix moyen	Prix moyen	Prix moyen
Appartement	381 600	312 800	312 800	312 800	319 000	319 000
Maison	732 800	415 800	415 800	415 800	428 000	428 000
Total	602 100	395 900	395 900	395 900	406 000	406 000

Le niveau de prix pour les appartements de l'agglomération rejoint celui du département mais reste inférieur pour les maisons individuelles. En Meurthe-et-Moselle, le prix moyen d'une maison en 1999 était de 541 000 francs et de 346 000 francs pour un appartement**. Il est de 428 000 francs pour une maison et de 319 000 francs pour un appartement dans l'agglomération de Longwy entre 1996 et 1999.

(voir carte n°1)

LES TRANSACTIONS DE TERRAINS A BÂTIR

364 ventes de terrains à bâtir ont été répertoriées entre 1996 et 1999 sur le périmètre de l'agglomération de Longwy. On note deux catégories de terrains à bâtir : les terrains à bâtir privés et ceux vendus par les communes et/ou dans le cadre des lotissements communaux. Les lotissements d'initiative communale sont ceux gérés par la commune ou dont l'aménagement est confié à une SEM.

UN DEVELOPPEMENT DANS LES LOTISSEMENTS

Une augmentation du nombre de ventes de terrains à bâtir

Si on constate une diminution du nombre de ventes en 1998, la tendance est à une hausse du nombre de transactions de 41% entre 1996 et 1999.

Nombre de ventes de terrains à bâtir

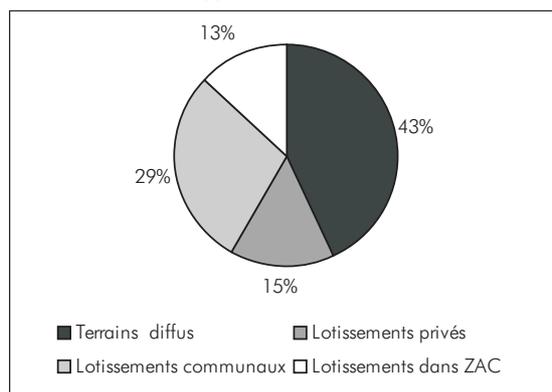
	1996	1997	1998	1999	Total
Nombre de ventes	79	92	81	112	364

Des terrains à bâtir d'abord localisés dans des lotissements

57% des terrains sont localisés dans un lotissement dont 42% dans un lotissement public et 15% dans un lotissement privé.

Cette tendance poursuit celle des années précédentes.

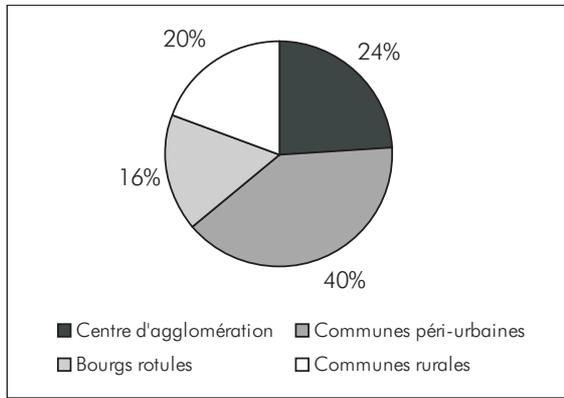
Répartition des ventes de terrains à bâtir selon le type de maître d'ouvrage



Les ventes de terrains à bâtir sont essentiellement situées dans les communes péri-urbaines

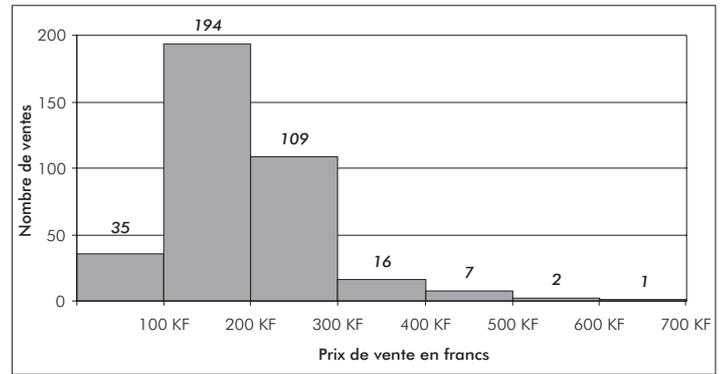
Sur l'ensemble des transactions réalisées, 60% sont situées dans les communes péri-urbaines et rurales. Le centre d'agglomération rassemble un quart des ventes. A l'échelon communal, Cosnes-et-Romain enregistre le plus grand nombre de ventes (49 ventes). Mexy, Mont-St-Martin et Réhon sont, elles aussi, dynamiques avec plus de 30 ventes chacune.

Localisation des transactions de terrains à bâtir



(voir carte n°2)

Nombre de ventes par tranche de prix



(voir carte n°3)

LA PRODUCTION DE TERRAINS A BÂTIR

Dans le centre d'agglomération, l'initiative est plutôt d'origine communale tandis que dans les communes rurales, l'initiative privée est prépondérante. Dans les communes péri-urbaines et dans les bourgs rotules, le public et le privé interviennent de façon équivalente.

LES SUPERFICIES

La superficie médiane d'une parcelle est de 805 m². Les superficies des terrains à bâtir dans les lotissements sont généralement inférieures à celles des terrains diffus. Les parcelles sont plus grandes dans les communes rurales et plus petites dans les bourgs rotules.

LES PRIX DE VENTE SONT STABLES ET SONT LES PLUS ELEVES DANS LES COMMUNES PERI-URBAINES

Les prix sont relativement stables, tous types de terrains confondus avec une augmentation de près de 5%, corrigée de l'inflation, entre 1996 et 1999.

Prix moyen des ventes

	1996	1997	1998	1999	Total
Prix moyen en F/ m ²	209	217	226	225	219

Les communes péri-urbaines constituent le secteur le plus cher de l'agglomération, à l'inverse, les communes rurales sont les moins chères.

Nombre de ventes et prix moyen par secteur

	Nombre de ventes	Prix moyen en F
Centre d'agglomération	87	166 000
Communes péri-urbaines	146	209 000
Bourgs rotules	60	166 000
Communes rurales	71	148 000
Total / Moyenne	364	186 000

83% des ventes de terrains à bâtir se situent entre 100 000 et 300 000 francs dont 53% entre 100 000 et 200 000 francs.

PROFILS DES VENDEURS ET DES ACQUEREURS

A l'instar de la période 1992/96, le marché reste local entre 1996 et 1999 : 82.3% des vendeurs et 88.2% des acquéreurs sont des particuliers résidant dans l'agglomération de Longwy.

Les acquéreurs sont essentiellement de nationalité française. Les Belges sont, avec 4.5% des ventes de particuliers où la nationalité est connue, la deuxième nationalité la plus importante. Les luxembourgeois n'achètent pas dans l'agglomération.

L'origine socioprofessionnelle des vendeurs et des acquéreurs est sensiblement différente : plutôt des retraités et des non actifs pour les vendeurs (54% des ventes) et plutôt des ouvriers, des professions intermédiaires et des employés pour les acheteurs (84% des ventes).

Si la majorité des acquéreurs (53%) ont entre 26 et 39 ans, la moitié des vendeurs ont entre 60 et 79 ans (50.3%).

Sources :

- pour les tableaux et les graphiques : Actes de mutation , Centre des Impôts de Briey
- * Notes de l'ADEUS, Agence d'Urbanisme de Strasbourg, mars 2001
- ** Indicateur sur le marché immobilier privé de Meurthe-et-Moselle, DDE 54, 2000

InfObservatoire est édité par :
AGAPE - Agence d'Urbanisme de l'Agglomération du Pôle Européen de Développement
HICI - 2, rue de Lexy - CS 11432
F-54414 LONGWY Cedex
Association Loi 1901

Président et Directeur de la publication : Bernard LABBE

Imprimé par l'association en ses locaux
ISSN : 1266-9652
Dépôt Légal : 4° trimestre 2001



Projet cofinancé par l'Union Européenne

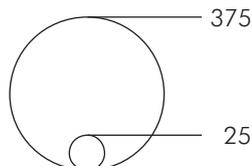
LES TRANSACTIONS D'HABITATIONS



Nombre et prix de vente par commune entre 1996 et 1999

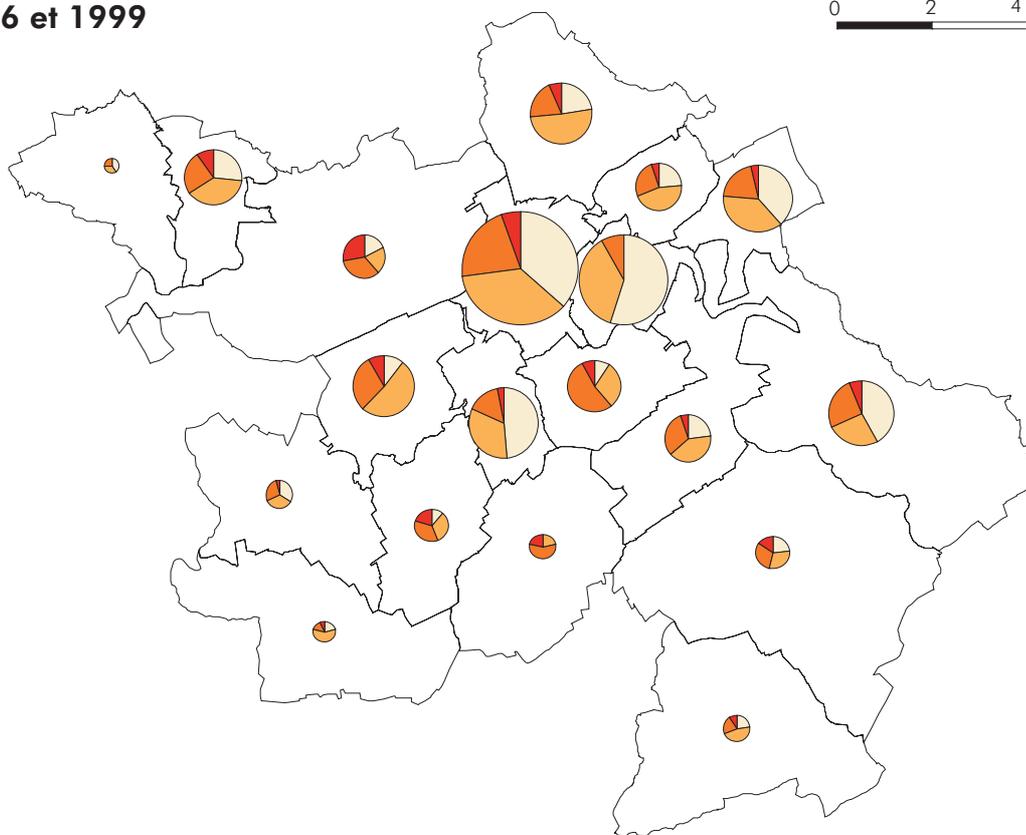
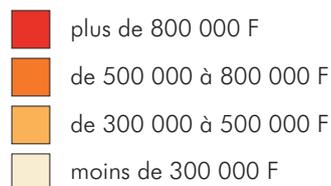
0 2 4 km

Nombre de transactions de bâtiments d'habitation



Ville-Houdlémont : 8
Longwy : 373

Prix de vente



**L'étude complète vous sera
adressée sur simple demande
au secrétariat de l'AGAPE :**

HICI - 2, rue de Lexy
CS 11432 Réhon
F-54414 LONGWY Cedex
Tél : (+33) 03.82.26.03.20
Fax : (+33) 03.82.26.03.21
e-mail : agape@agape-ped.org

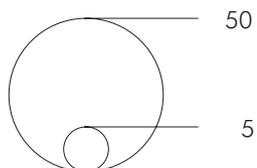
LES TRANSACTIONS DE TERRAINS À BÂTIR



La localisation entre 1996 et 1999

0 2 4 km

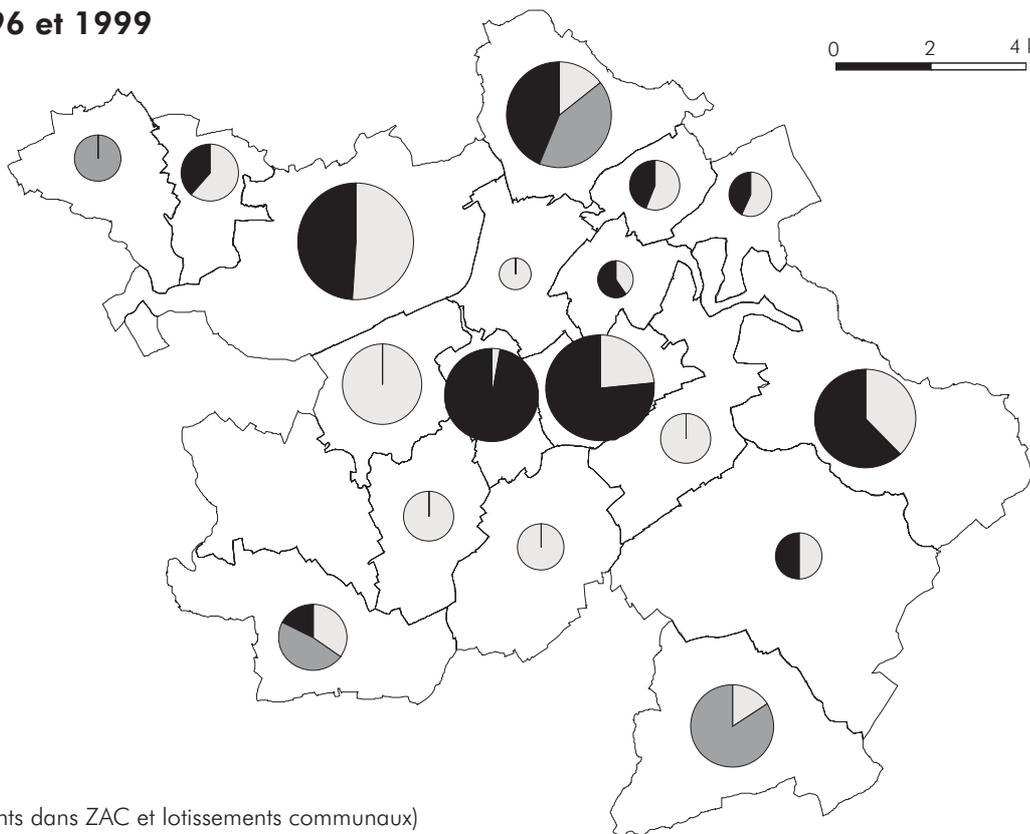
Nombre total de transactions de terrains à bâtir



Cons-la-Grandville : 0
Cosnes-et-Romain : 49

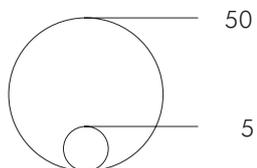
Type de terrain à bâtir

- Terrains à bâtir privés diffus
- Lotissements privés
- Lotissements publics (lotissements dans ZAC et lotissements communaux)



Nombre et prix de vente par commune entre 1996 et 1999

Nombre total de transactions de terrains à bâtir



Cons-la-Grandville : 0
Cosnes-et-Romain : 49

Prix de vente

- plus de 300 000 F
- de 200 000 à 300 000 F
- de 100 000 à 200 000 F
- moins de 100 000 F

