



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

n°9 / Avril 2002

## info Observatoire

### Les actes de mutation sur l'Agglomération de Villerupt entre 1997 et 1999

**L'**étude des actes de mutation entre 1997 et 1999 permet de mieux connaître le marché du logement et des terrains à bâtir sur l'agglomération de Villerupt qui comprend les communes de Villerupt, d'Audun-le-Tiche, de Thil, de Redange et de Russange.

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 97/99 montre une forte tendance à la hausse du nombre de transactions de biens d'habitation. Le marché est attractif : 1/3 des acquéreurs de logements viennent de l'extérieur de l'agglomération de Villerupt.

La vente de seulement 66 terrains à bâtir entre 1997 et 1999 sur le périmètre de l'agglomération de Villerupt et l'augmentation du nombre des transactions démontrent la rareté du foncier disponible alors que les habitants de l'agglomération sont les principaux acquéreurs de terrains.

#### 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 près de 500 transactions de logements. Ce nombre de ventes est relativement stable, bien que l'on constate une augmentation entre 1998 et 1999.

Les communes urbaines de Villerupt et d'Audun-le-Tiche concentrent plus des 3/4 des ventes réalisées sur.

## Des ventes stables mais des prix en augmentation

Sur 3 ans, 526 ventes de logements ont été réalisées. Cela correspond à 6,5% des résidences principales de l'agglomération de Villerupt en 1999. Ce rapport est inférieur à celui de l'agglomération de Longwy (7,8%).

Les ventes ont été plutôt stables (augmentation de 8% entre 1997 et 1999) avec en moyenne 175 ventes par an.

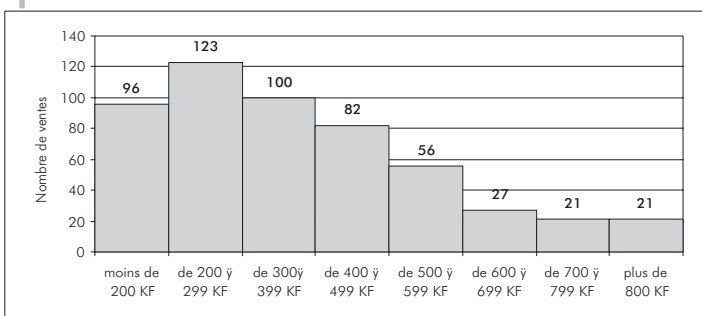
Nombre de ventes de logements entre 1997 et 1999

	1997	1998	1999	Total
Audun-le-Tiche	49	52	46	147
Redange	2	2	10	14
Russange	7	9	7	23
Thil	27	14	16	57
Villerupt	85	95	105	285
Total	170	172	184	526

Le prix moyen augmente fortement : + 24% entre 1997 et 1999. Les prix se situent majoritairement entre 100 000 et 400 000 FF.

Le prix moyen des transactions est de 56 860 € (371 200 FF) : 61 936 € pour une maison et 38 744 € pour un appartement. Cette moyenne est inférieure à celle de l'agglomération de Longwy (406 000 FF soit 61 894 €) de près de 9%.

Nombre de ventes de logements en fonction de leur prix



## 3 ventes sur 4 concernent des maisons, situées à Villerupt et Audun-le-Tiche

Ces ventes concernent essentiellement des maisons individuelles (400 soit 76%).

Plus de la moitié des transactions se localise dans la commune de Villerupt et plus d'un quart à Audun-le-Tiche. Les ventes d'appartements ne concernent pas Russange et Redange.

## Des acquéreurs français, de 30 à 40 ans et ouvriers.

Les acquéreurs de nationalité française sont majoritaires (86,5 % des acquéreurs), la représentation italienne est peu importante (5,6 %). Les luxembourgeois sont peu représentés (2,6 %) mais sont plus nombreux que dans l'agglomération de Longwy (0,8 %).

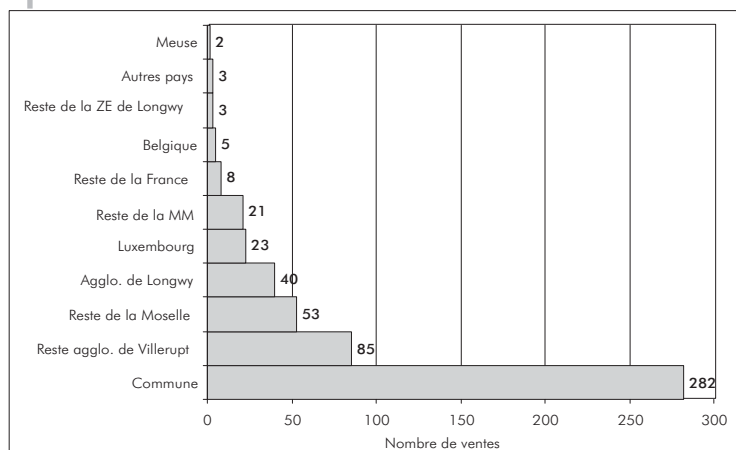
Nombre de ventes selon la nationalité des acquéreurs

	Nb de ventes	% renseigné
Française	435	86,5%
Italienne	28	5,6%
Luxembourgeoise	13	2,6%
Portugaise	12	2,4%
Algérienne	9	1,8%
Belge	3	0,6%
Autres	3	0,6%
Total échantillon	503	100,0%

Les 3/4 des acquéreurs sont âgés de 29 à 39 ans et sont principalement ouvriers (47,5 %) et employés (16,4 %). Les ouvriers et les retraités sont plus nombreux à acheter au sein de l'agglomération de Villerupt que dans l'agglomération de Longwy.

30% des acquéreurs sont originaires de l'extérieur de l'agglomération de Villerupt, venant du reste de la Moselle (10%), de l'agglomération de Longwy (7%).

Nombre de ventes selon l'origine des acquéreurs



# LES TRANSACTIONS DE TERRAINS A BÂTIR

L'analyse du marché des terrains destinés à la construction porte sur plus de 60 ventes réalisées entre 1997 et 1999. Si leur nombre apparaît peu important, elles sont en augmentation.

De la même façon que pour les ventes de logements, les transactions de terrains sont concentrées sur les communes les plus peuplées : Villerupt et Audun-le-Tiche.

## Une offre rare et des prix en augmentation

Entre 1997 et 1999, 66 ventes ont été réalisées. Ce qui représente près de 0,8% des résidences principales. Cette proportion est moitié inférieure à celle de l'agglomération de Longwy où les ventes de terrains représentent 1,6% des résidences principales.

Sur la période, les ventes ont doublé de 15 à 31 transactions.

### Nombre de ventes de terrains et prix moyen au m<sup>2</sup>

	Nombre de ventes	Prix moyen F/m <sup>2</sup>
1997	15	257
1998	20	266
1999	31	287
Total	66	274

L'augmentation du prix moyen au m<sup>2</sup> a été relativement contenue : 12 % entre 1997 et 1999. Cela ne reflète sans doute pas les évolutions récentes qui sont à la hausse, comme le montre le niveau du prix dans le diffus en 1999 (près de 400 F/m<sup>2</sup>). Les ventes dans les lotissements communaux, dont les prix moyens sont moins importants (260 F/m<sup>2</sup>), ont ainsi permis une régulation du marché.

### Prix moyen en F/m<sup>2</sup> selon le type de terrain 97-99

	Lotissement communal	Lotissement Privé	Diffus	Ensemble
Prix moyen en F/m <sup>2</sup>	256	318	277	274
Prix moyen en F	175 216	210 932	172 621	181 662

## Des terrains en lotissements, concentrés sur Villerupt et Audun-le-Tiche

Les 3/4 des terrains sont essentiellement vendus dans le cadre d'une procédure de lotissement dont 57 % dans des lotissements communaux (38 terrains dans des lotissements communaux, 13 dans des lotissements privés et 15 dans le secteur diffus).

Comme pour les logements, les ventes de terrains à bâtir se concentrent dans les communes les plus importantes : Villerupt (37) et Audun-le-Tiche (24).

### Nombre de ventes de terrains à bâtir par commune

	Nombre de ventes	%
Audun-le-Tiche	24	36,4%
Redange	1	1,5%
Russange	2	3,0%
Thil	2	3,0%
Villerupt	37	56,1%
Total	66	100,0%

## Des acquéreurs de nationalité française, ouvriers et originaires de l'agglomération de Villerupt

Les Français représentent 94% des acquéreurs. Les Italiens (4,7% contre 2,6% dans l'agglomération de Longwy) et les Luxembourgeois (1,6% contre 0,7%). A la différence de l'agglomération voisine, on ne dénombre pas de personne de nationalité belge.

### Nombre de ventes selon la nationalité de l'acquéreur

	Nombre de ventes	%
Française	60	93,8%
Italienne	3	4,7%
Luxembourgeoise	1	1,6%
Total	64	100,0%

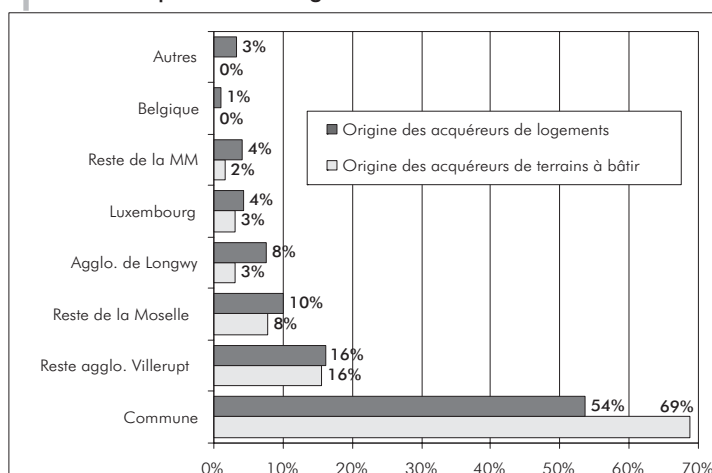
Les ouvriers représentent près de 58% des acquéreurs et les professions intermédiaires 22%.

### Nombre de ventes selon la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur

	Nombre de ventes	%
Ouvriers	37	57,8%
Professions intermédiaires	14	21,9%
Employés	6	9,4%
Cadres et prof. intellectuelles	3	4,7%
Retraités	2	3,1%
Chefs d'entreprise	1	1,6%
Non déterminés	1	1,6%
Total	64	100,0%

16 % des acquéreurs sont originaires de l'extérieur de l'agglomération de Villerupt. Cette proportion est inférieure à celle des ventes de logements (30 %).

### Comparaison entre l'origine géographique des acquéreurs de logements et de terrains à bâtir



# UNE AGGLOMERATION DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE

L'immobilier de l'agglomération de Villerupt est dynamique (le prix des logements est ainsi en augmentation : + 24 %) ; et attractif : près d'un tiers des ventes de logements concerne un acquéreur résidant en-dehors de l'agglomération de Villerupt. Les acquéreurs venant du reste de la Moselle et de l'agglomération de Longwy représentent une part significative de 17,7%.

Les terrains à bâtir sont rares et subissent une pression importante des résidents de l'agglomération : concernant surtout des acquéreurs habitant les communes de l'agglomération de Villerupt, les ventes ont été multipliées par deux en trois ans.

Les acquéreurs sont essentiellement de nationalité française. Les italiens sont peu nombreux (moins de 6 %). Les acquéreurs de nationalité grand-ducale sur l'agglomération de Villerupt (4.6 ventes par an) sont un peu plus nombreux que sur l'agglomération de Longwy (3.5 ventes par an).

## Comparaison des marchés immobiliers des agglomérations de Villerupt et de Longwy

Annuellement, près de 200 ventes sont conclues sur l'agglomération de Villerupt (8 141 ménages, soit 40 ventes par ménage) et près de 500 sur l'agglomération de Longwy (22 456 ménages, soit 45 ventes par ménage)

Les ventes de terrains à bâtir représentent 0.6 % des résidences principales sur Villerupt (+100% d'augmentation entre 1997 et 1999), alors qu'elles représentent 1.8% des résidences principales sur Longwy (+2.6% d'augmentation entre 1996 et 1999).

Les transactions de logements représentent 6.5 % des résidences principales sur l'agglomération villeruptienne (8% d'augmentation entre 1997 et 1999) et 7.8 % des ventes sur l'agglomération longovicienne (stabilisation des ventes).

Les acquéreurs de biens sur l'agglomération de Villerupt résident davantage à l'extérieur de cette zone (jusqu'à 30 % pour les ventes de logements) que ceux achetant sur l'agglomération de Longwy. (Voir schéma)

Par ailleurs, le marché immobilier Villeruptien risque d'être fortement influencé par le projet luxembourgeois d'Esch-Belval qui prévoit la construction de nombreux logements et la création d'emplois à ses frontières (1 500 logements, 20 000 emplois).

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 : 2<sup>e</sup> trimestre 2002

 Projet cofinancé par la Communauté Européenne  
Fonds Européen de Développement Régional

**Sources** : Pour les tableaux et les graphiques : Actes de mutation , Centre des Impôts de Metz pour la Moselle et de Briey pour la Meurthe-et-Moselle.

**Pour aller plus loin** : Etude complète transmise sur simple demande.

### Origine géographique des acquéreurs de terrains à bâtir et de logements

