



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

n°11 / Novembre 2002

bservatoire

info

## Le logement locatif privé sur l'Agglomération de Longwy

Le parc locatif privé de l'Agglomération de Longwy n'est pas encore très développé (14,3% des résidences principales contre 23,6% pour le département). C'est le parc logement sidérurgique mis à la disposition des ouvriers qui a longtemps répondu à la demande. Ce parc "privé" est devenu "social" dans les années 80 par cession à la Familiale du Nord Est devenue aujourd'hui Batigère Nord Est.

Ainsi l'ensemble du parc social fournissait encore 70 % de la réponse locative en 1999, bien que le secteur locatif privé se soit développé progressivement, notamment grâce aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui ont incité les investisseurs locaux à améliorer le parc locatif existant et à créer du locatif à partir du parc de logements vacants.

Le parc locatif privé est donc constitué essentiellement de logements issus du parc ancien, la construction neuve de logements locatifs privés restant encore peu importante.

Depuis dix ans, la demande locative est régulièrement soutenue mais non tendue. Influencée par le développement du travail frontalier et la meilleure solvabilité des travailleurs frontaliers, elle a favorisé un niveau des loyers élevé<sup>1</sup>.

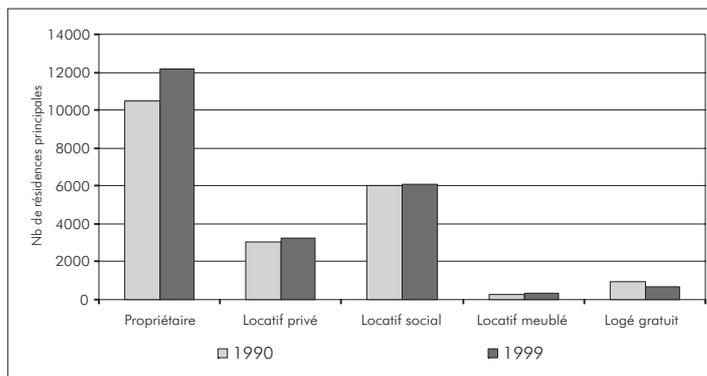
### Contact :

Catherine CIRETTE  
Gervaise ROPARS  
AGAPE  
Tél : 03 82 26 03 20  
Fax : 03 82 26 03 21  
e-mail :  
agape@agape-ped.org

## Le parc locatif privé

En 1999, l'Agglomération de Longwy<sup>2</sup> compte 22 456 résidences principales dont 42,9% sont des logements locatifs. La part des logements locatifs privés représente 14,3% des résidences principales, contre 27,1% pour les logements locatifs sociaux. Elle est de 23,6% dans le département de Meurthe-et-Moselle.

Evolution des résidences principales (RP) selon le statut d'occupation



L'évolution des statuts d'occupation fait apparaître un accroissement du secteur locatif privé (+6,1%) mais inférieur à celui de l'accession à la propriété (+15,8%).

La répartition des logements locatifs privés privilégie le centre d'agglomération : 53,1% des logements locatifs privés sont localisés dans des communes centres (Longwy : 33,2%, Mont-St-Martin : 11%, Herserange : 8,9%). Cependant, certaines communes périphériques disposent d'un parc locatif non négligeable par rapport à leurs résidences principales. Ainsi, 19,5% des résidences principales de Cons-la-Grandville, 15,8% de celles de Gorcy et 13,1% de celles de Cosnes-et-Romain sont des logements locatifs privés (voir cartes page 3).

## La demande locative privée

La demande locative est ressentie par les experts en immobilier<sup>3</sup> (agents et notaires) comme très importante dans l'Agglomération de Longwy, comme dans l'ensemble de l'Agglomération Transfrontalière. Elle est influencée par la rareté de l'offre et par le travail frontalier.

Les situations française et belge sont relativement similaires. Toutes deux accueillent de nombreuses personnes disposant de revenus plus élevés, car travaillant au Luxembourg et cherchant à se loger. Ces personnes peuvent être originaires de régions plus lointaines (hors Lorraine, Bruxelles, Flandre...).

Les Français comme les Belges sont peu nombreux à chercher un logement locatif dans le pays voisin (Belgique ou France).

Certains secteurs de l'agglomération sont plus recherchés : proches des axes routiers (Messancy, Mexy, Longlaville...); d'autres sont considérés comme non attractifs (Athus, Gouraincourt, Longwy-Bas...).

En France, les agents immobiliers constatent une tendance à l'augmentation des demandes des personnes âgées dans les centres-villes au rez-de-chaussée ou au premier étage. Par ailleurs, la forte demande constatée provient de jeunes ménages ou de familles à revenus intermédiaires. Les familles stables se tournent de plus en plus vers l'accession à la propriété. Les familles aux revenus modestes trouvent parfois à se loger dans des logements plus ou moins vétustes pour des loyers relativement faibles compte-tenu de leur typologie<sup>4</sup>.

La poursuite de cette pression de la demande dépendra notamment de l'évolution de la création d'emplois au Luxembourg. Il apparaît déjà que plus de 50 % de la clientèle de certains agents immobiliers sur les 3 communes belges du PED sont des frontaliers travaillant au Luxembourg<sup>5</sup>. Le projet de ville nouvelle à Belval qui prévoit 25 000 emplois va probablement confirmer et accélérer cette tendance.

A cela s'ajoute la pression potentielle des salariés résidant hors de l'Agglomération Transfrontalière et allant travailler sur les secteurs français et belge du PED. On estimait en 2000, à 3 900 le nombre de salariés français venant travailler chaque jour sur l'Agglomération de Longwy et potentiellement intéressé par un rapprochement du lieu de travail<sup>6</sup>.

## L'occupation des logements locatifs privés

Les logements locatifs privés sont occupés plutôt par des ouvriers, des professions intermédiaires et des employés (63,5%). Les retraités ne constituent que 14,8% des locataires du secteur privé alors qu'ils représentent 32,6% des ménages de l'agglomération (ils sont plus souvent propriétaires).

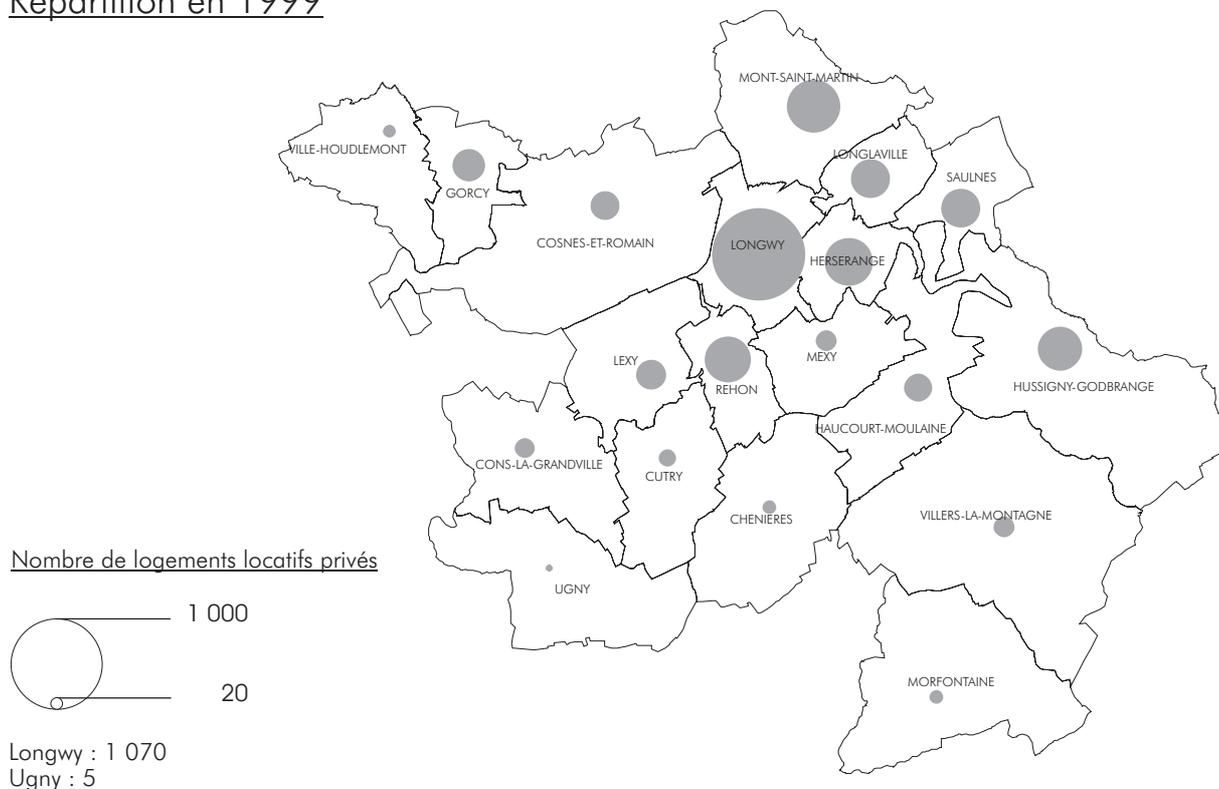
Statut d'occupation selon la catégorie socio-professionnelle de la personne de référence du ménage

	Locatif Privé (%)	Total RP (%)
Agriculteur	0,4	0,2
Artisan, commerçant, chef d'entreprise	4,4	3,1
Cadre profession intellectuelle supérieure	6,8	4,4
Profession intermédiaire	16,2	11,7
Employé	14,7	10,3
Ouvrier	32,6	25,9
Retraité	14,8	32,6
Sans activité professionnelle	10,1	11,8
Ensemble	100	100

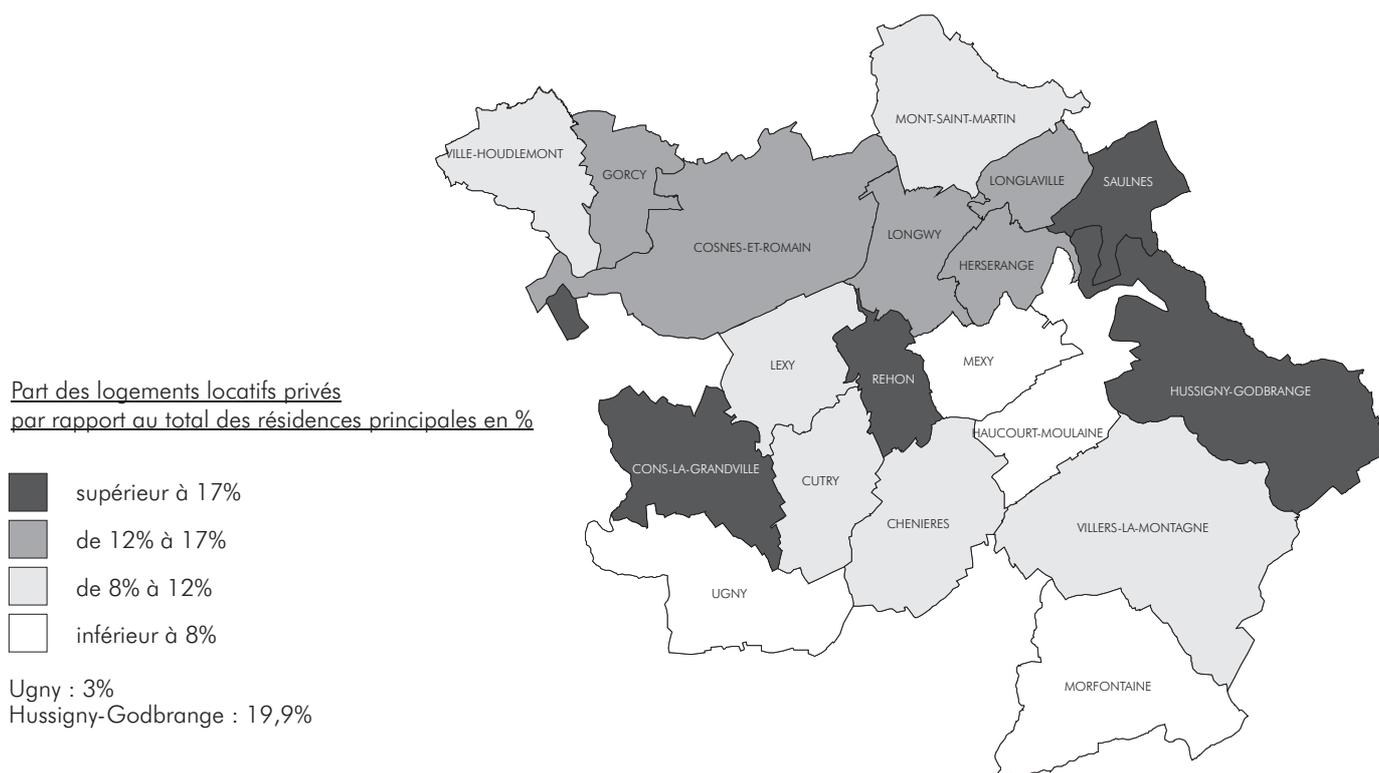
# Les logements locatifs privés



## Répartition en 1999

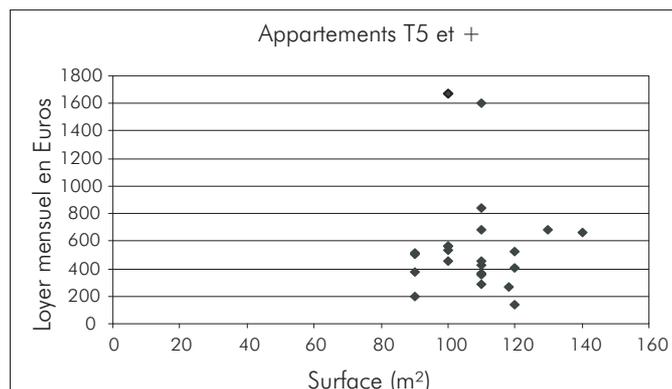
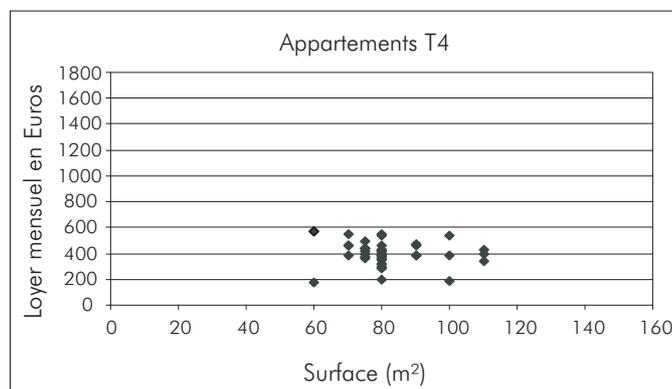
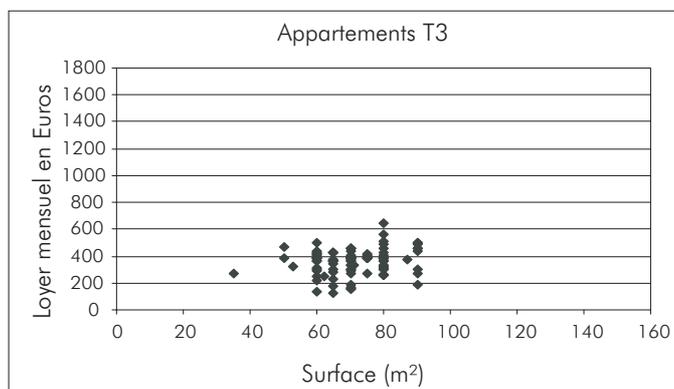
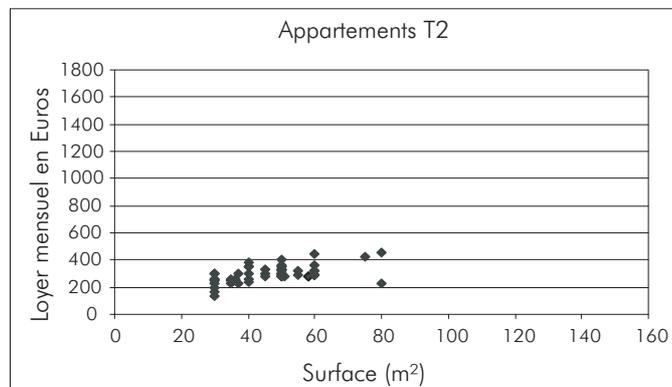
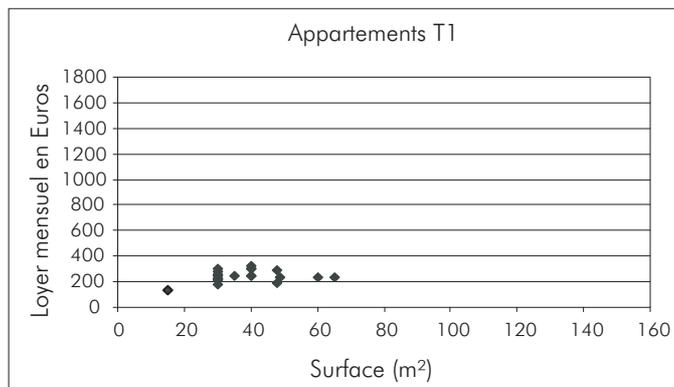


## Part des logements locatifs privés



Source : INSEE, RP 1999

# La dispersion des loyers des appartements en fonction de leur superficie



Les loyers moyens par taille de logement masquent des disparités parfois importantes.

L'observation de la dispersion des loyers en fonction de la superficie montre que les loyers sont parfois loin d'être proportionnels à la surface, notamment les T1 dont les surfaces sont très dispersées.

## Le niveau des loyers

L'analyse s'appuie sur l'étude de 291 logements locatifs gérés par un professionnel de l'immobilier.

Ce parc immobilier est largement constitué de logements situés dans le centre d'agglomération : 82,3 % sont localisés à Longwy, Herserange, Réhon ou Mont-St-Martin.

11,3 % sont situés dans les communes péri-urbaines telles que Cosnes-et-Romain, Lexy, Longlaville, Mexy, Saulnes et Haucourt-Moulaine. 6,5 % sont situés dans le reste de l'Agglomération de Longwy.

### ■ L'Agglomération de Longwy dispose de loyers moyens au niveau de ceux de Nancy mais inférieurs à ceux de Metz.

Le loyer moyen sur l'ensemble des loyers étudiés est de 374,11 €. Le prix moyen au m<sup>2</sup> est de 5,64 €/m<sup>2</sup>.

En 2000, le loyer moyen est plus élevé dans l'Agglomération de Longwy (5,64 €/m<sup>2</sup>) que dans l'Agglomération de Nancy (5,38 €/m<sup>2</sup>).

A Metz, le loyer moyen en 2000 pour un 4 pièces de 75 à 90 m<sup>2</sup> situé dans le centre ville récent et de moyen standing est de 487,84 € en secteur courant et de 579,31 € en secteur recherché<sup>7</sup>. Les loyers longoviciens (434,48 € pour un 4 pièces) sont inférieurs à ceux de Metz.

### L'analyse des loyers et des charges selon les caractéristiques du logement

#### ■ Type de logement

Pour ce critère, 270 logements ont pu être étudiés. Le parc de logements analysé est composé majoritairement de 3 pièces (40 %), de 4 pièces (22 %) et de 2 pièces (20 %). Il est composé d'une très grande majorité d'appartements (264 soit 91%). Le loyer des maisons individuelles ne sera donc pas étudié en tant que tel.

#### Loyer mensuel par type de logement (€)

	Nb de logements	Répartition en %	Loyer			Loyer au m <sup>2</sup>		
			moyen	min	max	moyen	min	max
1 pièce	20	7,4%	246	137	320	6,9	3,6	10,2
2 pièces	55	20,4%	297	135	457	6,6	2,9	10,2
3 pièces	106	39,3%	364	124	640	5,2	1,9	9,3
4 pièces	58	21,5%	434	175	991	5,2	1,9	9,5
5 pièces	22	8,1%	494	138	838	4,7	1,1	7,6
6 pièces	7	2,6%	634	354	991	5,3	3,2	8,0
7 pièces	2	0,7%	ns <sup>a</sup>	ns	ns	ns	ns	ns

Les loyers moyens du parc privé varient entre 246 € pour un type 1 à 634 € pour un 6 pièces.

Les charges représentent entre 4,3 % et 12 % du loyer, la moyenne se situant aux alentours de 7 à 8 %.

#### Charges mensuelles par type de logement (€)

	Charges			Ratio : charge / loyer en %
	moyen	min	max	
1 pièce	17,7	9,6	30,5	7,1
2 pièces	24,8	8,8	61,7	8,4
3 pièces	26,5	1,4	70,1	7,3
4 pièces	32,2	7,9	94,2	7,4
5 pièces	25,3	1,2	50,3	4,3
6 pièces	25,6	19,8	30,5	12
7 pièces	ns	ns	ns	ns

### ■ Comparaison secteur privé/secteur social

Les loyers moyens du secteur privé sont près de 75 % plus élevés que ceux du secteur social qui sont fixés par décret et fonction de critères définis par le code de la construction. Ces derniers ne dépendent pas de la localisation du logement sur l'agglomération.

#### Comparaison des loyers mensuels moyens dans le secteur privé et dans le secteur social (€)

	Secteur Privé	Secteur social	Différence
1 pièce	246	141	74%
2 pièces	297	181	64%
3 pièces	364	202	80%
4 pièces	434	256	70%
5 pièces	494	297	66%
6 pièces	634	344	84%

### Analyse des loyers selon la commune

Seules cinq communes seront étudiées puisque les autres villes de l'agglomération ne comportaient pas assez de données pouvant être exploitées (nombre de données inférieur à 10). Les cinq villes analysées sont Herserange, Longlaville, Longwy, Mont-Saint-Martin, et Réhon et correspondent à des communes de fonds de vallée fortement marquées par la sidérurgie. L'échantillon par commune est un peu faible pour servir de référence absolue et demandera à être étoffé.

#### Loyer mensuel de 5 villes (€)

	Loyer			Loyer au m <sup>2</sup>		
	moyen	min	max	moyen	min	max
Mont-St-Martin	372	232	686	5,7	2,3	7,8
Longlaville	367	124	538	4,1	1,9	6,0
Longwy	365	135	991	5,7	2,2	10,2
Herserange	353	159	560	5,5	3,7	8,6
Réhon	342	277	381	5,3	4,3	6,7

On peut remarquer qu'en majorité, ce sont les deux communes frontalières qui proposent les loyers moyens les plus chers. Par contre, en ce qui concerne le loyer moyen au m<sup>2</sup>, c'est la ville centre qui arrive en tête, alors que Longlaville est la moins chère, les surfaces des logements loués étant plus importantes.

### Les loyers en transfrontalier

Dans les communes belges de l'Agglomération Transfrontalière, les loyers atteignent pour des maisons (4 pièces) des prix de 620 € à 1 115 €<sup>9</sup> et pour des appartements (3 pièces) de 445 € à 620 €. Ces loyers sont plus élevés par rapport à la moyenne régionale (en Wallonie, en 1998, un

appartement se loue 330 € et une maison 530 € par mois)<sup>10</sup>. Ce niveau de loyer peut poser problème pour les ménages n'ayant pas de revenus frontaliers.

Les loyers sont beaucoup plus élevés au Grand Duché que dans les autres pays de l'Agglomération Transfrontalière. Les données du STATEC issues du recensement fiscal annuel de 1998 montrent que les loyers mensuels sont en moyenne de 840 € à Bascharage, 640 € à Differdange et de 700 € à Pétange.

## La construction de logements locatifs neufs

Entre 1990 et 2001, on estime qu'une soixantaine de logements locatifs privés ont été construits, soit 37,2% des logements neufs destinés à la location. En effet, les bailleurs sociaux déclarent avoir construit près de 100 logements locatifs (62,8%)<sup>11</sup>.

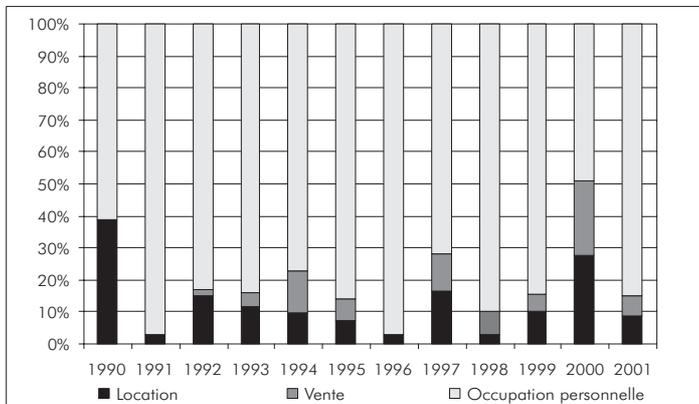
Les données disponibles ne permettent pas d'isoler le secteur privé. L'analyse suivante correspond à l'ensemble des logements neufs qu'ils soient privés ou sociaux.

Sur près de 1 270 logements réalisés au cours de la période 1990-2001, le stock de logements locatifs a représenté environ 160 unités, soit 13% du total des logements neufs. Ce sont surtout des

logements collectifs (92,4% des logements destinés à la location).

Cependant, la plupart des logements produits sont destinés à une occupation personnelle (996 logements soit 79 %) et sont réalisés en constructions individuelles (8 logements sur 10). La part des logements produits pour la vente est très faible (8%).

### Evolution du nombre de logements commencés selon l'utilisation



L'évolution générale de la construction neuve depuis 1990 a été très fluctuante mais a connu une reprise en 1998 qui semble se stabiliser. La production de logements destinés à la location a plutôt été irrégulière au cours de la période 1990-2001, l'année 2000 apparaissant comme particulièrement active.

### Les logements commencés destinés à la location selon le type d'immeuble

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	Total	Moy/an
Individuels	47	36	80	93	75	92	97	57	117	132	76	113	1015	85
dont destinés à la location	1	1	0	2	2	0	0	0	4	0	2	0	12	1
Collectifs	28	0	14	20	17	15	3	28	10	22	69	28	254	21
dont destinés à la location	28	0	14	11	7	8	3	14	0	16	38	8	147	12
Total destinés à la location	29	1	14	13	9	8	3	14	4	16	40	8	159	13
Total logts commencés	75	36	94	113	92	107	100	85	127	154	145	141	1 269	106

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<sup>e</sup> trimestre 2002



Projet cofinancé par l'Union Européenne

### Notes :

- 1/ Enquête loyer - DRE
- 2/ L'aire d'étude correspond aux communes de la Communauté de Communes de l'Agglomération de Longwy, à Ville-Houdlémond et Villers-la-Montagne
- 3/ Enquête auprès des agents immobiliers et notaires en France et en Belgique - AGAPE, février/mars 2000
- 4/ Enquête loyer de la DRE, 1999
- 5/ Enquête auprès de notaires et d'agents immobiliers belges - AGAPE, 2001
- 6/ Déclarations Annuelles des Données Sociales, 1997
- 7/ Etude annuelle du marché immobilier du Crédit Foncier de France, 2000
- 8/ ns : données non significatives
- 9/ Enquête chez les agents immobiliers et notaires en Belgique - AGAPE, 2001
- 10/ Annuaire statistique 2000, Saar-Lor-Lux Rheinland-Pfalz Wallonie, p 141
- 11/ Enquête auprès des bailleurs, AGAPE, novembre 2002

### Sources :

Analyse du parc et occupation : INSEE, RP 1999  
 Niveau des loyers : Agents immobiliers  
 Construction neuve : Direction Régionale de l'Équipement (Système SICLONE (1990-1997) - SITADEL (1998-2000))