



bservatoire

inf

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

10 ans de construction neuve sur l'arrondissement de Briey

La production de logements neufs touche particulièrement les territoires proches des frontières belges et luxembourgeoises, ainsi que ceux proches de l'agglomération de Metz.

La proximité des voies de communication a aussi une influence importante sur le niveau de la construction neuve.

L'arrondissement se structure ainsi autour de deux principaux bassins de développement. Une ligne de fracture nord/sud se dessine le long d'une ligne Piennes-Anderny-Sancy.

La construction neuve se concentre sur les territoires les plus denses

Une production de 1 065 logements neufs en 2 ans

	Construction neuve		Autres travaux		Total	
	nb	%	nb	%	nb	%
CC de l'Agglomération de Longwy	329	79%	85	21%	414	31%
CC des deux Rivières	75	89%	9	11%	84	6%
CC du Bassin de Landres	32	73%	12	27%	44	3%
CC du Jarnisy	170	86%	27	14%	197	15%
CC du Pays Audunois	76	77%	23	23%	99	7%
CC du Pays de Briey	148	87%	22	13%	170	13%
Secteur du Mad à l'Yron - Onville - Villecey	38	90%	4	10%	42	3%
Secteur du Pays de l'Orne - Batilly - Saint-Ail	101	77%	31	23%	132	10%
Secteur Longuyon - Othe	31	76%	10	24%	41	3%
Secteur Villerupt - Fillières	65	55%	54	45%	119	9%
Total	1065	79%	277	21%	1342	100%

Entre 2001 et 2002, 1 342 logements ont été commencés⁽¹⁻²⁾ sur l'arrondissement de Briey, soit une moyenne de 671 logements par an.

80% d'entre eux correspondent à de la construction neuve, soit 533 par an. 18% des logements commencés concernent un changement de destination (transformation d'un rez-de-chaussée commercial, d'un garage en logement), 3% concernent un ajout de niveau, des travaux d'extension et de rénovation sans modification de la surface.

Au nord

La Communauté de Communes de l'Agglomération de Longwy rassemble 31% des logements construits de l'arrondissement de Briey sur la période. Particulièrement les communes de Longwy (107 logements neufs, soit 53 par an en moyenne), Réhon (35 soit 17 par an), Lexy (28 soit 14 par an), Gorcy et Mexy qui réalisent chacune 27 logements neufs soit 13 par an. Les communes les moins dynamiques sont Laix et Cons-la-Grandville avec moins d'un logement neuf construit entre 2001 et 2002. Les communes de Herseange, Saulnes, Cutry, Longlaville ne dépassent pas 2 constructions neuves réalisées en deux ans.

Proche de la CCAL, la commune de Villers-la-Montagne a un niveau de construction neuve significatif (33 logements construits soit 16 par an).

Les communes de Audun-le-Roman et de Serrouville, plus au sud mais proches d'axes de circulation vers la Moselle et le Grand-Duché, ont vu la réalisation d'un total de 51 logements soit 25 logements par an.

Au sud

Trois zones autour des villes de Briey, d'Auboué et de Jarny concentrent la production de logements neufs et représentent à elles trois 37% des logements commencés sur l'arrondissement entre 2001 et 2002.

Au sein de la Communauté de Communes du Pays de Briey (CCPB), la ville centre représente 46% de la production de logements avec 68 logements commencés (soit 34 par an).

La commune d'Avril représente 24% des logements commencés (35 logements neufs commencés entre 2001 et 2002, soit une moyenne annuelle de 17).

Les communes les plus dynamiques de la Communauté de Communes du Pays de l'Orne (CCPO) sont deux communes périphériques : Valleroy (43 logements neufs soit 21 par an), Moineville (29 logements neufs soit 14 par an) qui rassemblent au total 78% des logements commencés sur la CCPO. Les communes de Homécourt, Moutiers et Auboué ont produit chacune entre 7 et 8 logements neufs entre 2001 et 2002. Les contraintes d'urbanisme liées principalement aux risques miniers expliquent le faible nombre de logements neufs dans ces communes urbaines.

Sur le secteur de Jarny, 72% des logements commencés sont réalisés sur trois communes : Jarny (73 logements neufs, soit 36 par an), Conflans-en-Jarnisy (28 logements, soit 14 par an) et Doncourt-les-Conflans (21 logements, soit 10 par an).

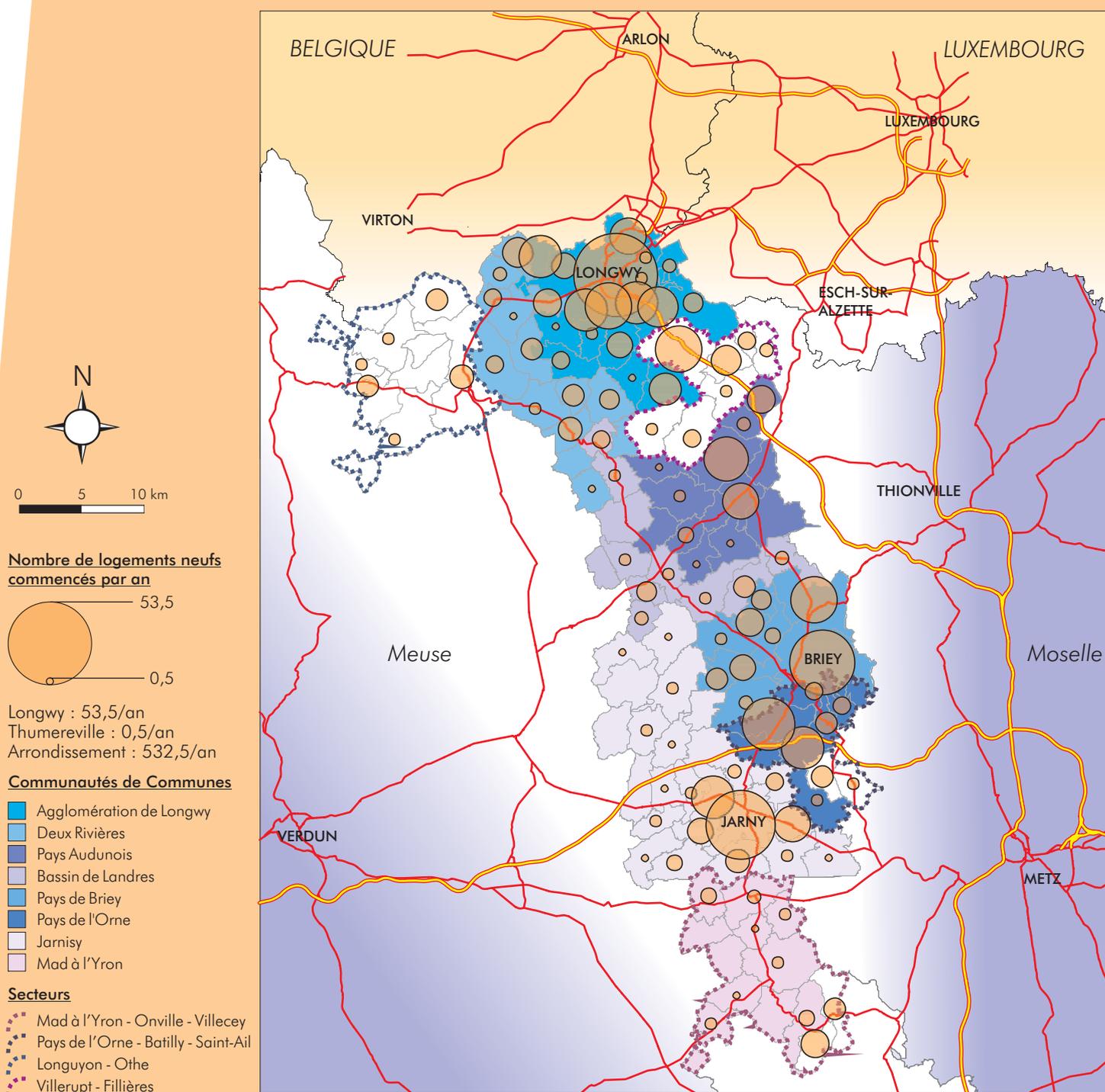
Des zones de dynamisme secondaire

Le territoire à l'ouest de Longwy comptabilise 106 logements neufs réalisés en 2001 et 2002, soit 53 par an. 71% d'entre-eux ont été réalisés dans la CC2R (75 logements sur deux ans).

Davantage éloignés des équipements routiers et excentrés par rapport aux pôles d'attractions, le centre-ouest et le sud de l'arrondissement ne produisent que peu de logements. Cependant, leur nombre est en augmentation.

Ces territoires sont affectés par les dynamiques des espaces voisins (agglomération de Longwy au nord, bassin de Briey-Orne-Jarny au sud) et par l'attraction de plus en plus importante du Grand-Duché de Luxembourg au nord et de l'agglomération de Metz au sud.

Niveau annuel de la construction neuve entre 2001 et 2002

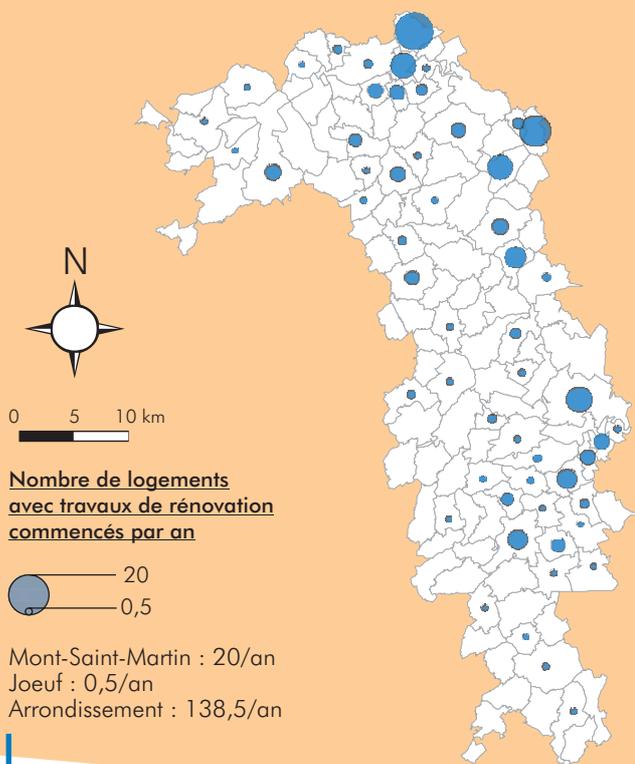


La rénovation de logements se concentre dans les centres urbains

Les "autres types de travaux" qui correspondent aux logements rénovés, agrandis, transformés représentent 21% des logements commencés. 31% sont réalisés sur la CCAL, 19% sur le secteur de Villerupt, 11% sur le secteur du Pays de l'Orne.

Au nord, les communes de Mont-Saint-Martin (avec 41 logements rénovés, soit 20 par an en moyenne), Villerupt (27 logements soit 13 par an) et Longwy (18 logements, soit 9 par an) sont particulièrement concernées par ce phénomène de restructuration et de rénovation du bâti ancien.

Au sud, c'est le cas des communes "centre" de Briey (avec 18 logements, soit 9 par an) et de Jarny (avec 10 logements rénovés, soit 5 par an).

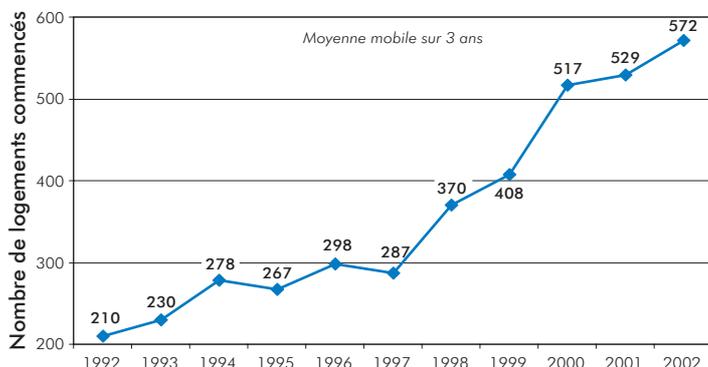


Niveau annuel de la production de logements rénovés ou améliorés entre 2001 et 2002

La construction neuve en augmentation

La production de logements neufs a été multipliée par 2,7 en une décennie. Cette croissance s'est imposée sur tous les territoires de l'arrondissement.

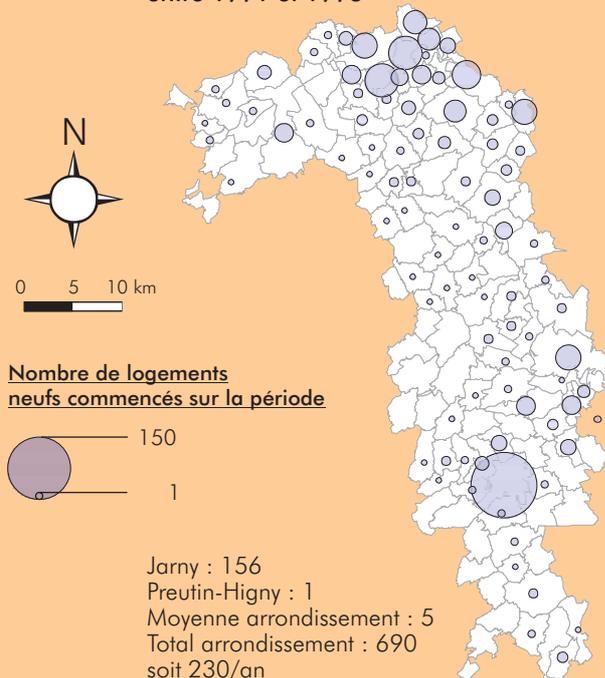
Une augmentation de 172% de la production de logements neufs en 10 ans



Afin de pouvoir observer les évolutions sans prendre en compte les variations conjoncturelles nous avons choisi de considérer la moyenne mobile sur 3 ans.⁽³⁾

Evolution de la construction neuve entre 1991 et 2002

entre 1991 et 1993



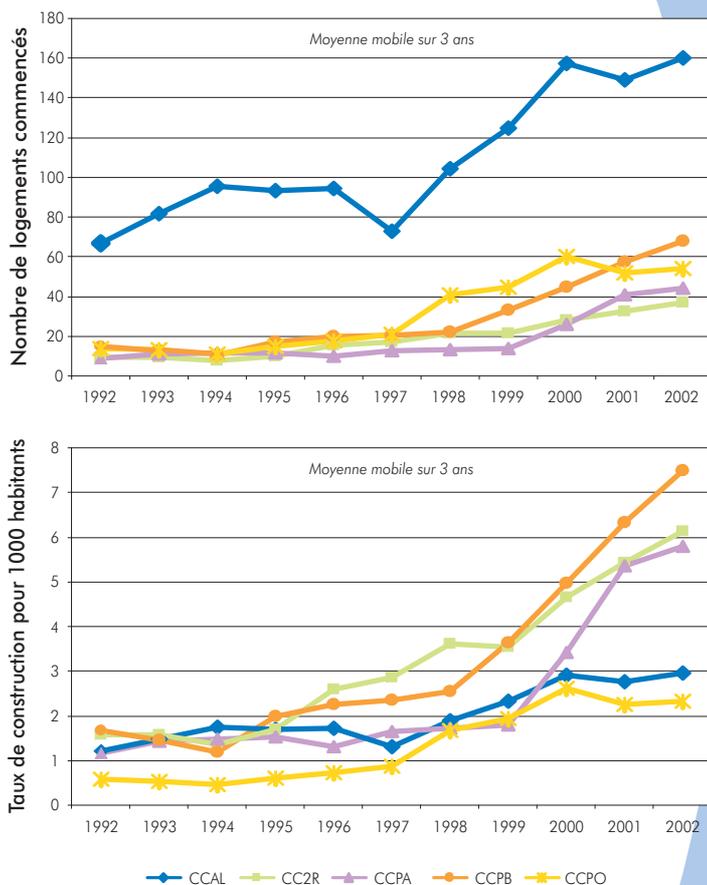
Evolution par communauté de communes

Depuis 1990, la Communauté de Communes de l'Agglomération de Longwy reste un territoire où la production de logements neufs est importante et en croissance. Les autres secteurs géographiques dont l'activité était plus réduite au début des années 1990, ont vu leur production de logements progressivement augmenter à partir des années 1998-2000.

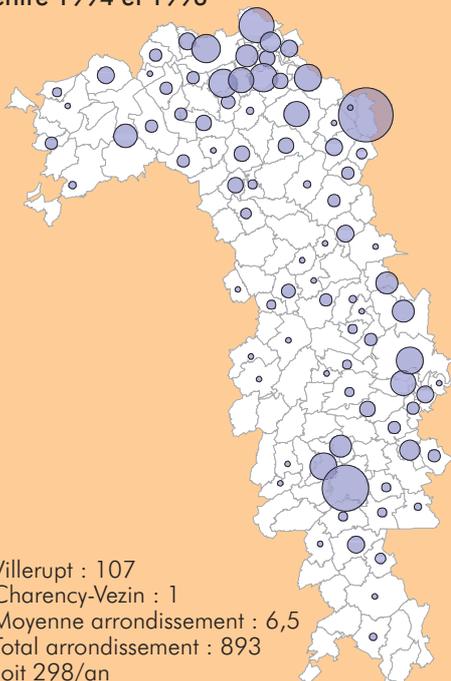
Du point de vue du taux de construction (4), les communautés de communes les plus dynamiques, surtout à partir des années 1998-1999 sont celles du Pays de Briey, des Deux Rivières et du Pays Audunois. Elles dépassent le niveau départemental qui est en 2003 de 3,6 mises en chantier pour mille habitants (5), correspondant plutôt au niveau mosellan (4,8 pour mille).

La Communauté de Communes de l'Agglomération de Longwy et celle du Pays de l'Orne voient leur taux de construction augmenter entre 1997 et 2000, année à partir de laquelle ils restent stables. Le problème de la constructibilité limitée due aux affaissements miniers explique ce niveau faible pour la CCPO. Un manque de disponibilités foncières dans les communes les plus peuplées, anciennement sidérurgiques, peut en partie expliquer le taux de construction peu élevé de la CCAL.

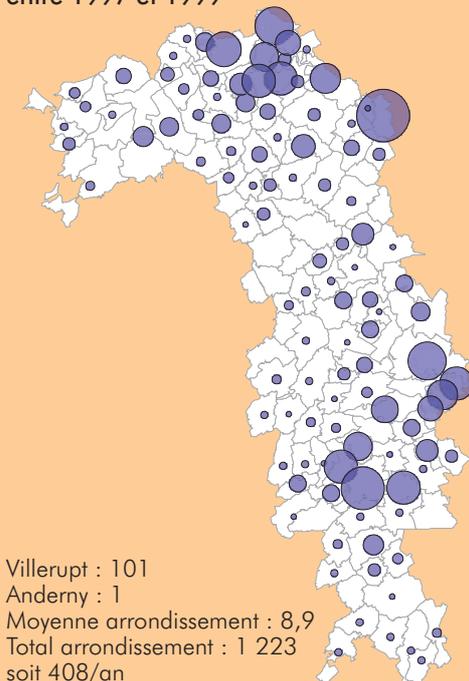
La construction neuve progresse dans les communautés de communes entre 1992 et 2002



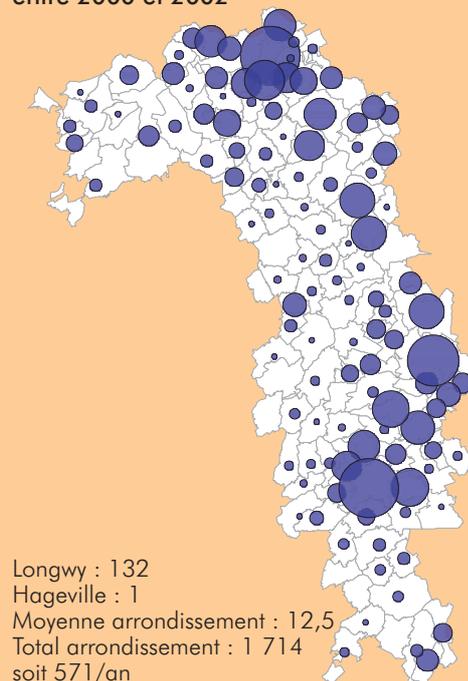
entre 1994 et 1996



entre 1997 et 1999



entre 2000 et 2002



Prééminence du logement individuel réalisé par les particuliers

Entre 2001 et 2002, 81% des logements neufs sont de l'individuel (soit 860 logements) et 19% du collectif (205 logements). A l'inverse, les travaux de changement de destination et de rénovation ont lieu dans 79% des cas dans des immeubles collectifs (219 logements) et 21% dans de l'individuel (58 logements).

Entre 2001 et 2002, 71% des logements neufs sont réalisés par des particuliers et 7% par des bailleurs sociaux. Le profil des maîtres d'ouvrage est différent pour les travaux de réhabilitation et changement de destination où, si les particuliers restent les plus nombreux (49% des logements commencés), les sociétés privées représentent une part significative : 43% des logements rénovés (contre 12% pour la construction neuve).

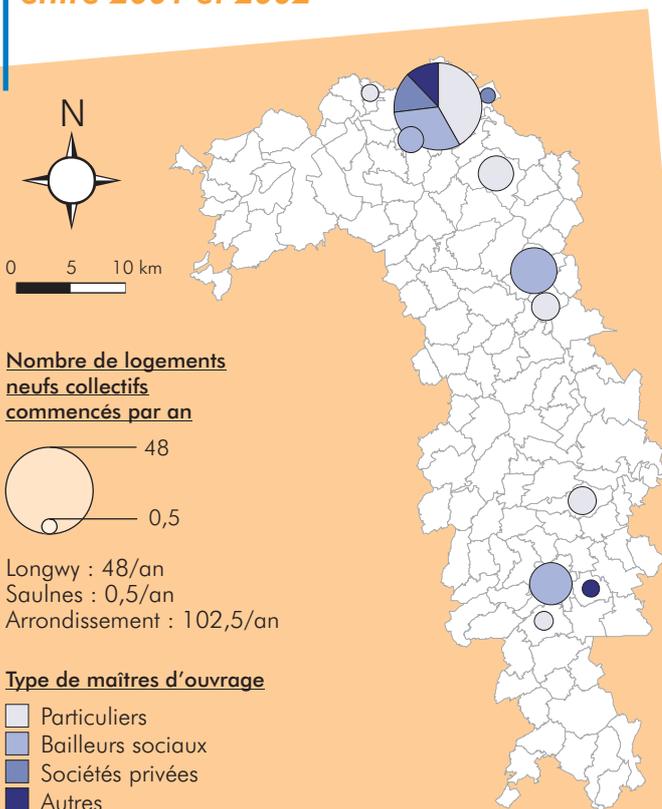
Les logements neufs collectifs se localisent surtout dans les centres urbains. Entre 2001 et 2002, plus de 80% des logements neufs sont de type collectif à Longwy.

Certains bourgs ruraux comme Serrouville et Audun-le-Roman ont vu la réalisation d'un nombre significatif de logements neufs collectifs (63% des logements neufs soit 36 logements). Au sud, c'est la commune de Jarny qui a produit le plus de logements collectifs neufs (22 logements sur deux ans).

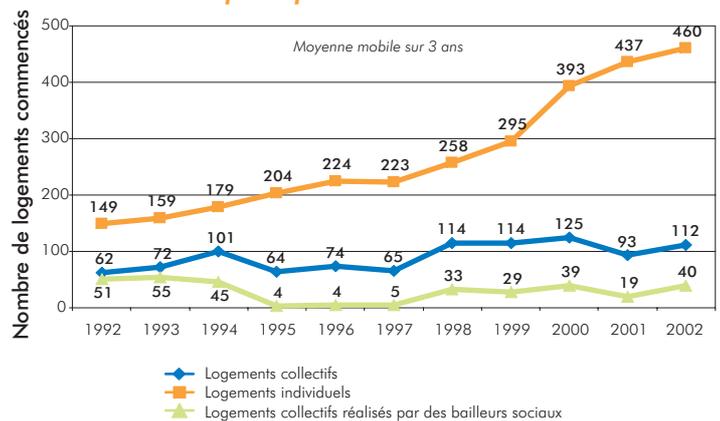
Les particuliers représentent 3/4 des maîtres d'ouvrage⁽⁶⁾ entre 2001 et 2002

	Construction neuve		Autres travaux		Total	
	nb	%	nb	%	nb	%
Particuliers	806	76%	137	49%	943	71%
Bailleurs sociaux	95	9%	0	0%	95	7%
Sociétés privées (SCI, SACI, SCCV)	129	12%	118	43%	247	18%
Autres (collectivités publiques, associations...)	35	3%	22	8%	57	4%
Total	1 065	100%	277	100%	1 342	100%

Niveau annuel de la construction neuve de logements collectifs entre 2001 et 2002



La production de logements individuels a été multipliée par 3 entre 1992 et 2002⁽⁷⁾



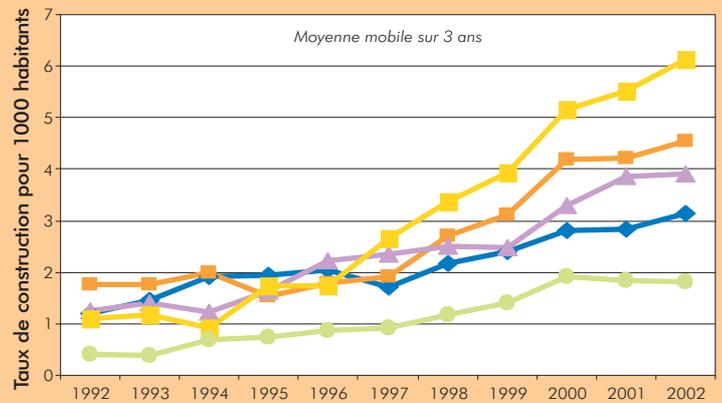
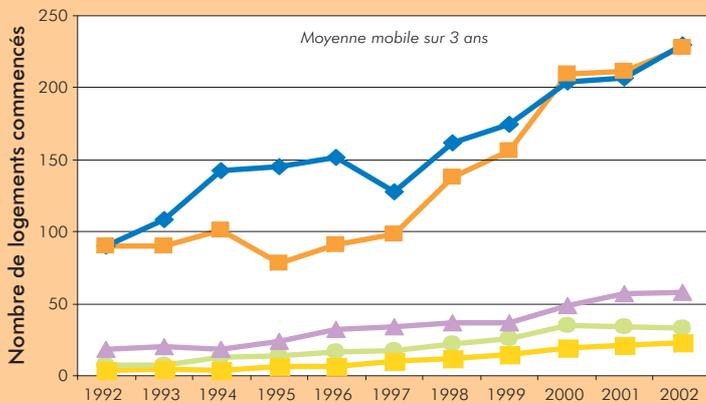
Éléments conclusifs



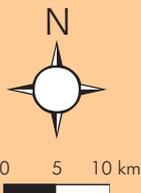
Du point de vue de la production de logements neufs, les bassins principaux nord et sud sont les plus dynamiques. Si ce dernier a connu un démarrage plus tardif, il rattrape à partir des années 2000 le bassin principal nord.

Le graphique du taux de construction par bassin a un aspect très différent : ce sont les bassins du sud et surtout son bassin secondaire qui subit la plus forte pression foncière pour atteindre à partir de 2000 plus de 5 logements commencés pour 1000 habitants par an. Le taux de construction du bassin principal nord est plutôt faible, ce qui semble induire un potentiel de production de logements encore important.

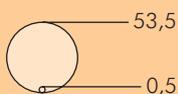
L'organisation spatiale de la construction neuve sur l'arrondissement de Briey



- ◆ Bassin principal nord
- ▲ Bassin secondaire nord
- Bassin principal sud
- Bassin secondaire sud
- Centre-Ouest

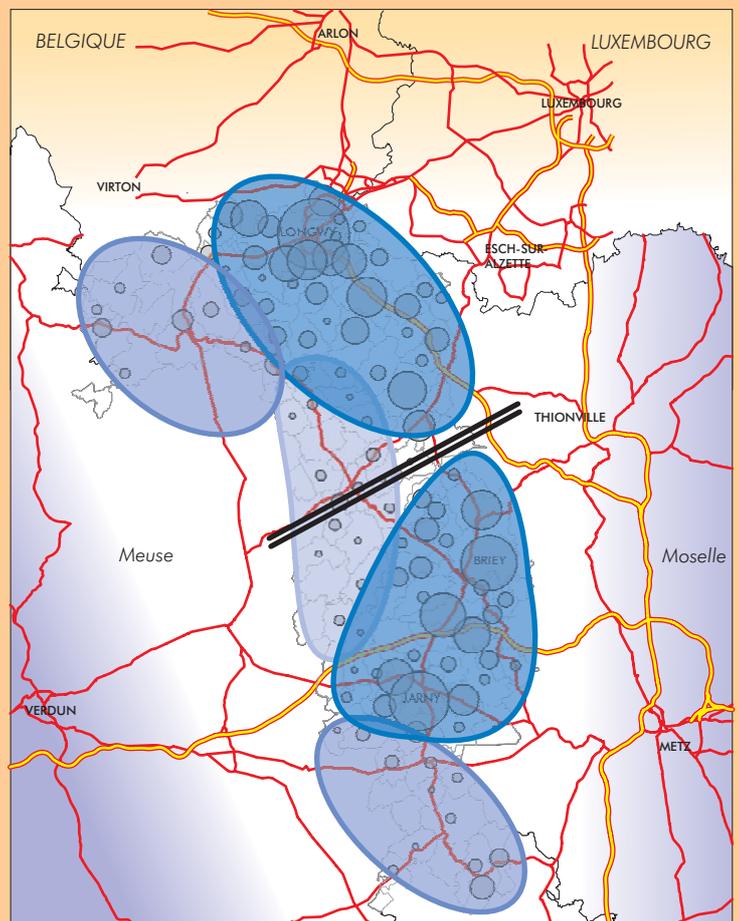


Nombre de logements neufs commencés par an



- Bassins principaux
- Bassins secondaires
- Centre-ouest

Ligne de fracture





Éléments conclusifs

- **La production de logements neufs est en augmentation depuis 10 ans.** Elle concerne essentiellement le logement individuel dans des secteurs agglomérés : Longwy et Briey-Homécourt-Jarny. Cette pression immobilière provoque une mutation des centres urbains jusqu'alors peu attractifs. Ainsi, en 2001-2002, la moitié des logements commencés à Villerupt concerne des travaux de rénovation.
- **Deux marchés du logement bien distincts** mais de poids équivalents coexistent sur l'arrondissement de Briey.
- **Au nord**, la zone comprenant la Communauté de Communes de l'Agglomération de Longwy, les territoires proches de la RN52 jusqu'à Serrouville, Audun-le-Roman, représente près de **36 % de la construction neuve de l'arrondissement.**

Ce secteur, situé près des frontières belges et luxembourgeoises est particulièrement **influencé par le travail frontalier**. La production croissante de logements neufs répond à une demande en logements dont un large pan est solvabilisé par les revenus étrangers. La question de l'accès à la propriété des ménages ayant des revenus uniquement français se pose ⁽⁸⁾.

- **Au sud**, la zone de Briey-Orne-Jarny est fortement influencée par l'agglomération de Metz. Elle constitue près de **37% de la construction neuve de l'arrondissement.**

Les **risques miniers** qui neutralisent une grande partie du territoire ont pour conséquence de concentrer la production de logements sur des zones non concernées comme Valleroy, Avril ou même Briey dont les lotissements accueillent des habitants travaillant à Metz ⁽⁹⁾. Les zones rurales du sud de l'arrondissement commencent à être impactées.

- Autour de ces deux bassins principaux, séparés par une ligne de fracture située le long de l'axe Piennes-Sancy, on peut dessiner **des zones secondaires**. La plus dynamique, même si sa production de logements neufs est peu importante, est constituée essentiellement par la Communauté de Communes du Mad à l'Yron et connaît un taux de construction élevé. Le bassin nord secondaire, principalement la Communauté de Communes des Deux Rivières et le secteur de Longuyon, constitue une zone active tant au niveau de la production de logements, qu'au niveau du taux de construction. Au centre-ouest, la production de logements est peu importante mais en constante augmentation.
- **Les enjeux de péri-urbanisation (gestion des transports, fourniture de services...) bien connus des agglomérations nancéennes et messines commencent à se poser sans pour autant que les communes et les intercommunales de l'arrondissement aient les moyens d'y répondre. Au sud, les liens avec l'agglomération messine sont complexes du fait d'une frontière départementale et, au nord, la "ville-centre" correspond à une aire d'attraction multipolaire luxembourgeoise sur laquelle l'espace politique français n'a pas d'emprise.**

Page de notes en annexe

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 :
Jean-Marc FOURNEL

Imprimé par l'association en ses locaux
ISSN : 1266-9652
Dépôt Légal : 4^e trimestre 2004

Projet cofinancé par l'Union Européenne



Contact :

Gervaise ROPARS
Chargée d'études
AGAPE

tél : (+33) 03 82 26 03 20
fax : (+33) 03 82 23 73 30
e-mail : ropars@agape-ped.org



Sources et notes

Sources

- L'étude porte sur les logements commencés collectés par la Direction Régionale de l'Équipement.

Notes

- En 1995 à Mont-Saint-Martin, 80 logements ont été répertoriés comme logements commencés. Il s'agit d'anciens logements sociaux achetés par la société Worldland qui avait commencé des travaux de réhabilitation. Les immeubles sont aujourd'hui détruits. Nous ne les avons pas pris en compte lors de nos analyses.

(1) Choix du type de logement étudié :

- *Logements autorisés* : avis favorable accordé à une demande de permis de construire déposée par un pétitionnaire après instruction du dossier. Cette autorisation permet l'édification ou la modification d'une ou plusieurs constructions.
- *Logements commencés* : sont considérés comme commencés, les logements dont les fondations sont réalisées. Ces constructions ne sont prises en compte dans les statistiques qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC).
- L'indicateur "logement commencé" permet de mesurer le niveau de la construction neuve de manière plus sûre que le critère "logement autorisé". Il est moins sensible aux annulations et aux abandons des projets.

(2) Modalités de dénombrement :

- Le dénombrement du nombre de logements commencés se déroule en trois temps : un premier dénombrement est réalisé à partir de la date de prise en compte, puis des corrections sont effectuées (déduction des annulations, des projets non réalisés...) pour aboutir, au bout de trois ans, à un dénombrement définitif par la date réelle.
- Les fichiers des années 2001 et 2002 sont différents de ceux des années précédentes. La date de prise en compte y est choisie comme référence pour 2001 et 2002 et la date réelle est utilisée pour les années précédentes.
- L'année de référence choisie pour les années 2001 et 2002 est la date réelle de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC).

(3) **Moyenne mobile** : le chiffre de l'année correspond à la moyenne du nombre de logements commencés de cette année et de ceux des deux années précédentes (moyenne mobile sur trois ans). Cette valeur permet une observation corrigée des variations saisonnières.

(4) **Taux de construction** : nombre de logements neufs rapporté à 1 000 habitants.

(5) **La construction neuve en Lorraine**, année 2003, Juin 2004, DRE Lorraine.

(6) Définition du type de maître d'ouvrage "**Sociétés privées**" : SCI = Sociétés civiles immobilières, SACI = Sociétés anonymes de crédits immobiliers, SCCV = Sociétés civiles de construction et de ventes.

(7) Entre 1990 et 2000, les logements individuels correspondent à la somme des logements individuels groupés et individuels purs en 2001 et 2002.

(8) Étude sur le peuplement des lotissements sur l'Agglomération de Longwy, AGAPE, 2001

(9) Étude sur les navettes domicile-travail, AGAPE, publication dernier trimestre 2004