



**Agence d'urbanisme
et de développement durable
Lorraine Nord**

inf  **bservatoire**

n°31 / Septembre 2013

Le marché immobilier en Lorraine Nord : ralentissement conjoncturel ou assainissement structurel ?



Sommaire

	Détente du marché immobilier : une conséquence « positive » du ralentissement économique. .	1
	La proximité métropolitaine, un effet « amortisseur » sur les prix	3
	La Lorraine Nord, des prix attractifs entre Metz et Luxembourg	5
	Conclusion.	6
	Annexes.	7

Depuis 2004, l'AGAPE alimente son observatoire de l'habitat avec les données PERVAL, issues de la Chambre des Notaires. Ces données permettent de suivre les évolutions du marché immobilier sur la Lorraine Nord et de mesurer ainsi l'influence de Luxembourg et Metz, mais aussi l'impact des crises successives (financière et des dettes souveraines) sur le marché immobilier. Si ces crises ont effectivement eu des répercussions sur le marché local de l'immobilier, la Lorraine Nord conserve une certaine attractivité résidentielle, liée à des prix qui demeurent compétitifs par rapport à ses voisins. Malgré le contexte économique morose, le marché immobilier en Lorraine Nord est plutôt dans une période de stabilisation des prix.



Détente du marché immobilier : une conséquence « positive » du ralentissement économique

Un marché qui se tend jusqu'en 2008

La hausse des prix de 2004 à 2008, généralisée sur toute la Lorraine Nord, est encouragée par une forte demande, stimulée par la proximité du Luxembourg et de Metz, ainsi que par des conditions d'achat favorables (faibles taux de crédit, aides à l'accession...). Cette période entraîne une véritable « flambée des prix » comme par exemple sur la CCPB, où ils ont plus que doublé.

Cette « bulle » immobilière, qui a touché toute la France, était aussi encouragée par le caractère rural du territoire, en périphérie des grandes agglomérations lorraines et proche de la frontière. La demande était liée à la fois à l'étalement urbain des villes voisines mais aussi aux acquéreurs belges et luxembourgeois, les premiers étant attirés par une fiscalité plus avantageuse et les seconds trouvant en France

des biens à des prix attractifs : en 2007, on compte environ 20 % d'acquéreurs étrangers dans les transactions de maisons individuelles sur la CCPA et la CCPHVA. Cette dynamique du marché immobilier, si elle a favorisé un développement résidentiel du territoire, a également entraîné les prix à la hausse, avec toutes les difficultés que cela implique en matière d'accession à la propriété pour une catégorie de la population : personnes âgées, handicapées, jeunes ménages, ménages non frontaliers,...

Un « net » repli du marché lié à l'éclatement des crises

En 2009, on assiste à une baisse des prix des biens immobiliers. Cette baisse des prix est la conséquence d'une baisse de la demande : les craintes des ména-

ges, sur fond de crises successives, associées à la frilosité des banques dans l'accord de prêts immobiliers entraînent un report des projets d'accession à la propriété.

Cette difficulté pour les ménages d'accéder à la propriété génère un ralentissement de la demande, et donc une baisse des prix, de l'ordre de -20 % pour un appartement ou une maison à l'échelle de la Lorraine Nord.

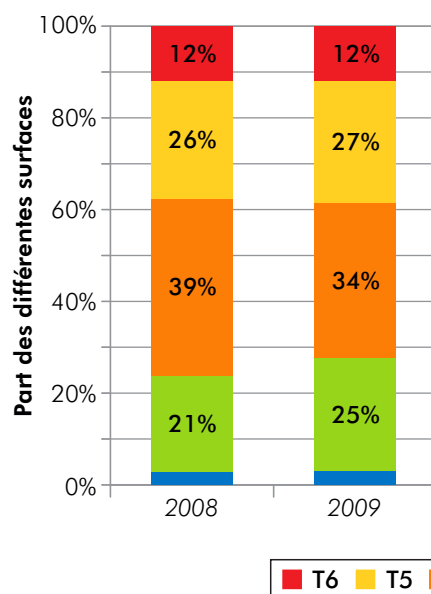
Cette baisse des prix est aussi alimentée par une modification de la demande : entre 2008 et 2009 on assiste à un repli des acquéreurs sur des biens plus petits :

- dans les transactions de maisons individuelles, la part des T4 a augmenté de 15% contre -8% sur les T5 ;
- dans les transactions d'appartements, la part des T2 a progressé de +19% alors que la part des T3 recule de 12 %.

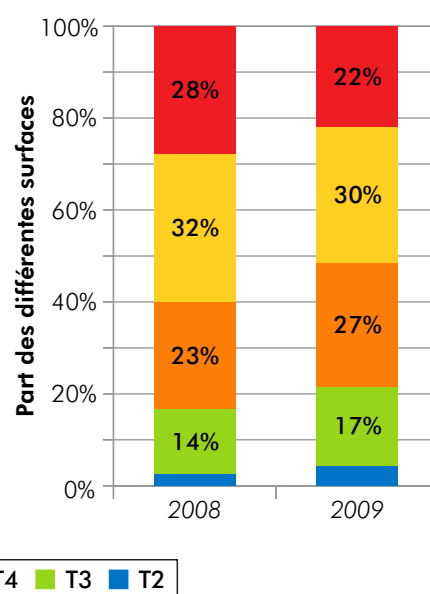
Un marché qui peine à redémarrer

Depuis 2009, on assiste à une remontée progressive du nombre de transactions et des prix, sans toutefois retrouver les niveaux observés avant 2009. Cette légère reprise du marché peut s'expliquer par des conditions d'accès au crédit plus favorables, notamment des banques moins frileuses et des taux d'intérêts historiquement bas. En revanche, on reste loin des niveaux de prix affichés en 2008 et la baisse des prix observée entre 2008 et 2009 est davantage à considérer comme l'effet d'un assainissement du marché plutôt qu'un « krach » immobilier (voir annexes 1 et 2).

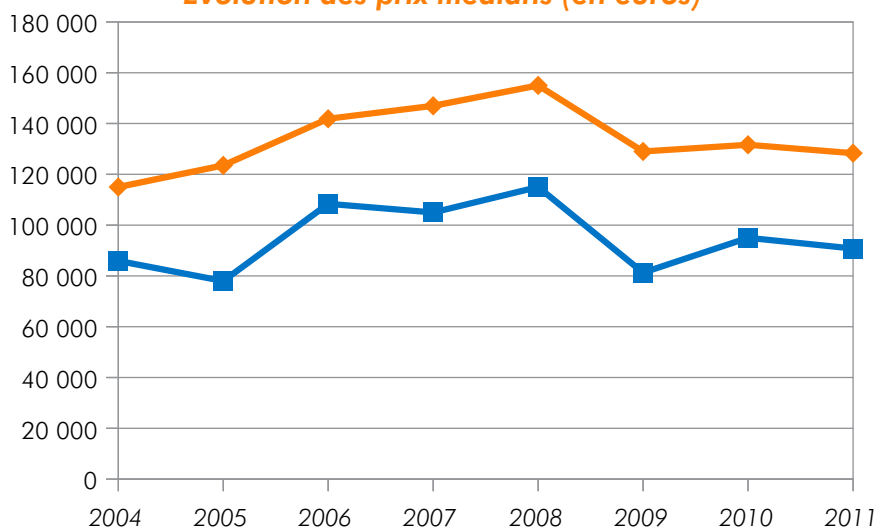
Evolution de la surface des appartements achetés entre 2008-2009



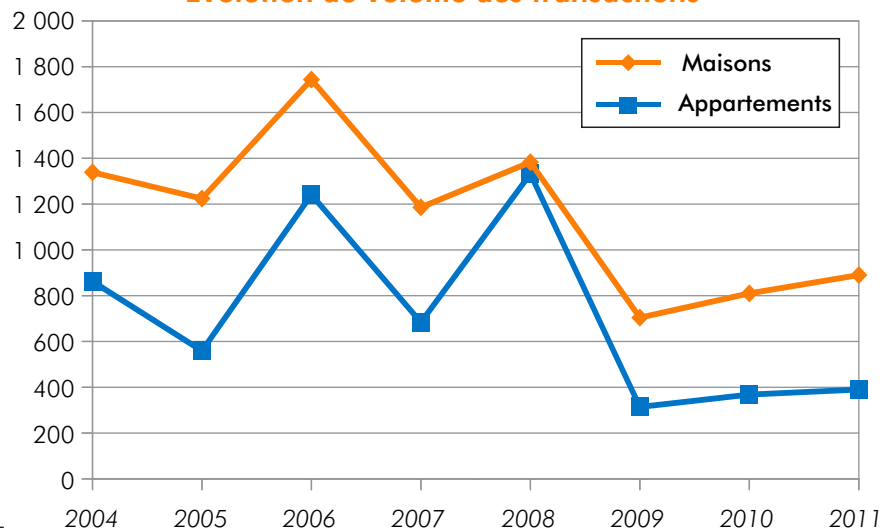
Evolution de la surface des maisons achetées entre 2008-2009



Evolution des prix médians (en euros)



Evolution du volume des transactions



Sources : Chambre des Notaires, fichier PERVAL

La proximité métropolitaine, un effet « amortisseur » sur les prix

Evolution des prix médians par EPCI

	2007		2009		2011	
	Appartements	Maisons	Appartements	Maisons	Appartements	Maisons
CC de l' Agglomération de Longwy	112 890	152 500	90 000	135 000	100 000	138 000
CC des Deux Rivières	NS*	153 000	NS*	135 000	NS*	142 000
CC du Jarnisy	95 000	148 000	NS*	138 000	99 000	138 000
CC du Pays Audunois	97 000	170 000	NS*	146 920	NS*	150 000
CC du Pays de Briey	124 200	146 880	64 000	119 895	65 000	143 100
CC du Pays de Longuyon	65 000	144 820	NS*	110 000	65 000	125 000
CC Pays-Haut Val-d'Alzette	128 500	160 000	134 500	110 000	121 089	128 700
CC Pays de l'Orne élargie**	71 500	125 000	66 500	115 000	65 000	105 000

*NS : donnée non significative (moins de 10 transactions relevées)

** élargie aux communes de Batilly et Saint-Ail

Sources : Chambre des Notaires, fichier PERVAL



L'analyse des prix des biens immobiliers entre 2007 et 2011 permet d'identifier deux grandes tendances :

- Les territoires nord-lorrains n'ont pas tous été touchés de la même manière : si tous ont connu une baisse des prix entre 2007 et 2009, celle-ci n'a pas été de la même ampleur, tout comme la hausse qui s'en est suivie à partir de 2009 ;
- Les prix des biens immobiliers demeurent plus élevés dans le Nord du territoire, plus particulièrement dans les espaces urbanisés proches de la frontière.

Des territoires touchés différemment par les crises

La baisse observée sur la période 2007-2009 touche tous les territoires mais de façon inégale. Par exemple, on note une baisse de 7 % pour les maisons sur la CCJ contre 30 % sur la CCPHVA (voir annexe 2).

Sur la période 2009-2011, les évolutions observées vont de la stabilisation (+2 % pour les maisons sur la CCAL et la CCPA), en passant par une légère reprise (+5 % pour les maisons sur la CC2R), jusqu'à une hausse plus marquée (de +15 % à +20 % pour les maisons sur les secteurs de la CCPL, CCPB et CCPHVA) (voir annexe 2). Cette augmentation plus significative répond à une forte baisse sur la période 2007-2009, sans toutefois atteindre les niveaux de prix observés avant la crise. La CCPB fait toutefois exception, affichant en 2011 des prix comparables à 2007. Cette particularité est à mettre en lien avec l'attractivité grandissante de ce territoire, proche de Metz mais aussi de plus en plus du Luxembourg.

Des prix hétérogènes

Les territoires « du Nord », proches des frontières belge et luxembourgeoise, comme la CCPHVA ou la CCAL continuent d'afficher des prix élevés : un appartement sur la CCAL ou la CCPHVA est 1,5 à 2 fois plus cher que sur la CCPB (voir annexe 1).

La CCPA affiche les prix les plus élevés pour les maisons individuelles (150 000 euros), du fait de sa situation privilégiée, à mi-chemin entre le Luxembourg et Metz, et à proximité immédiate du Sillon Mosellan.

A l'inverse, la CCPL, du fait de sa position plus excentrée par rapport aux pôles d'emploi mosellan et luxembourgeois affiche des volumes et des prix moins élevés. Le marché immobilier de la CC2R est plus difficile à évaluer en raison d'un volume faible de transactions, lié à un caractère rural marqué par l'absence de pôle urbain important.

Les prix sur les territoires « du Nord », bien qu'à nouveau en augmentation sur la période 2009-2011 et plus élevés qu'au Sud, res-

tent inférieurs à ce qu'ils étaient en 2008. Les crises successives ont, semble-t-il, eu un effet d'assainissement sur ces prix qui avaient atteint des niveaux élevés en raison d'un marché très tendu, alimenté en partie par les acheteurs étrangers, aujourd'hui moins nombreux (voir annexe 2).

Les territoires « du Sud » affichent des prix plus abordables, surtout pour les appartements, en raison d'un caractère moins urbain et donc d'un marché moins développé, notamment pour les grands logements. Ces territoires, bien que fortement touchés par la baisse des prix (-50 % sur le prix d'un appartement pour la CCPB), sont plus éloignés du Luxembourg et sont donc moins impactés par le recul des acheteurs étrangers, tout en continuant de profiter d'une localisation avantageuse, à proximité du Sillon Mosellan (CCPB) ou sur l'axe Verdun-Metz (CCJ) (voir annexe 1).

Mais si les prix restent globalement attractifs, leur évolution récente montre que sur certains territoires et sur certains biens, la différence entre le Nord et le Sud tend à

s'estomper : entre 2009 et 2011, le prix moyen d'un appartement sur la CCJ a rattrapé celui de la CCAL (environ 100 000 €). Si en 2007, la CCPHVA affichait un prix moyen de 160 000 € pour une maison individuelle, soit un coût supérieur de 9 % par rapport aux territoires « du Sud », la baisse des prix en 2009 a retourné la situation : en 2011, les prix enregistrés montrent qu'une maison individuelle s'est négociée environ 10 % de moins sur la CCPHVA que sur la CCPB, cette dernière retrouvant un prix équivalent à 2007 (voir annexe 2).

Sur ces territoires, le dynamisme de la ville de Briey couplé à l'attractivité résidentielle très forte de la CCJ, contribuent à maintenir un marché immobilier qui résiste un peu mieux aux crises.

La CCPO élargie, quant à elle, affiche les prix les plus faibles du territoire (105 000 euros pour une maison), handicapée par les contraintes qui pèsent sur son territoire, limitant la diversité des biens mis en vente, notamment en matière de logements récents (voir annexe 1).



La Lorraine Nord, des prix attractifs entre Metz et Luxembourg

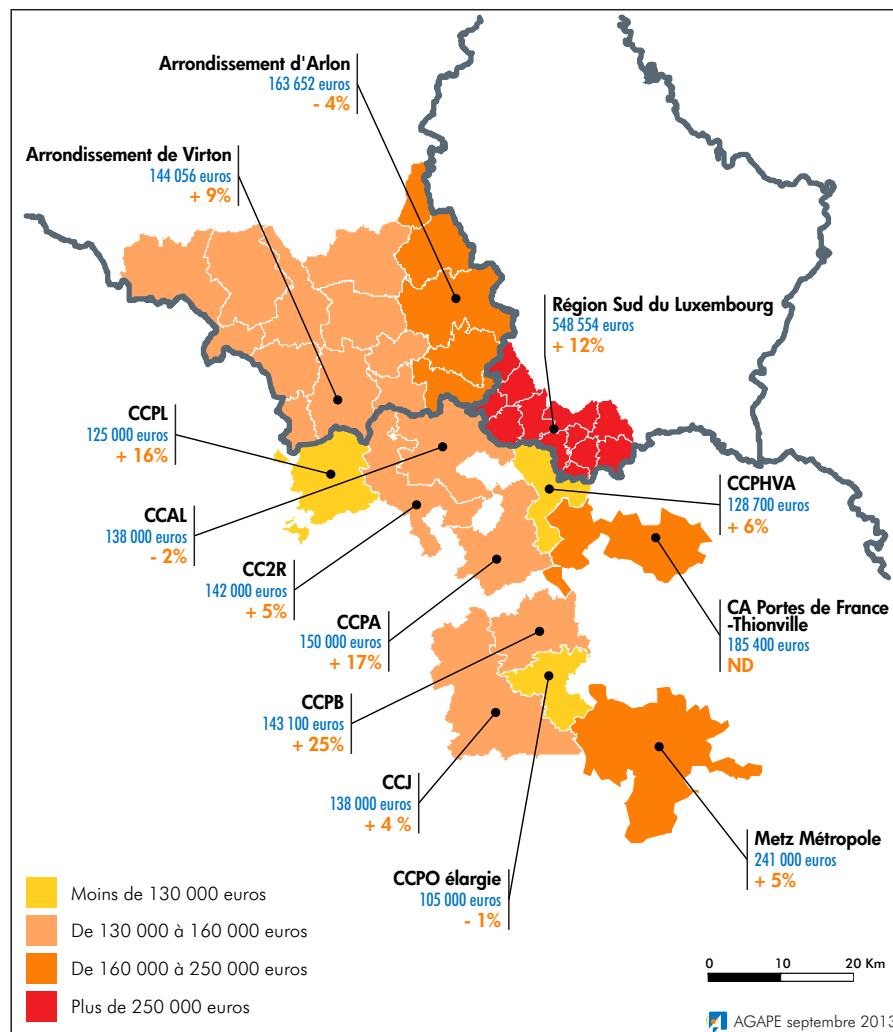
En 2011, les prix des maisons en Lorraine Nord demeurent sensiblement moins élevés que dans les territoires environnants : une maison y est 4 fois moins chère que dans le Sud Luxembourg, près de 2 fois moins que sur Metz Métropole, près d'1,5 fois moins que sur Portes de France-Thionville et sur l'arrondissement d'Arlon.

La Lorraine Nord conserve donc un avantage comparatif sur les prix vis-à-vis de ses voisins, cet avantage constituant un facteur de l'attractivité résidentielle retrouvée depuis 1999.

Ces écarts de prix, s'ils avaient eu tendance à se réduire entre 2004 et 2007, surtout sur les territoires limitrophes, se creusent à nouveau sous l'effet de la crise immobilière qui touche encore plus fortement la Lorraine Nord que le Luxembourg ou Metz Métropole. (A titre d'exemple l'écart de prix entre la CCAL et le Sud du Luxembourg était de 70 % en 2004, 68 % en 2007, 70 % en 2009 et 74 % en 2011) (voir annexe 3).

Concernant l'évolution des prix entre 2009 et 2011, on constate que les territoires de la Lorraine Nord, avec des hausses de 0 à 5 %, connaissent une remontée des prix modérée. En revanche, certains territoires (CCPA, CCPB, CCPL) connaissent une remontée plus marquée (+16 à +25%) avec des prix plus abordables que leurs voisins : la CCPL affiche par exemple un différentiel de prix allant de 9 à 15 % avec les territoires limitrophes (CC2R et arrondissement de Virton) profitant de son

Prix moyens des maisons sur les territoires transfrontaliers et évolution entre 2009 et 2011



Sources : CEPS Instead, AGURAM, CapRu, Immoprix
ND : non disponible

relatif éloignement de Luxembourg et des territoires tendus comme la CCAL ou la CCPHVA.

Malgré les crises successives, la Lorraine Nord reste donc attractive pour les candidats à l'accession à la propriété, surtout vis-à-vis des territoires tendus : la part des acquéreurs luxembourgeois dans les ventes de maisons en Lorraine Nord est

repartie à la hausse, surtout dans les secteurs proches de la frontière (+56% dans la CCPHVA et +108 % dans CCPA) mais aussi, et c'est un fait nouveau à signaler, dans les secteurs plus éloignés (+20 % sur la CCPB sur la période 2007-2011).



Conclusion

Après une période de **forte hausse** des prix, le marché immobilier en Lorraine Nord a enregistré un **net repli** des prix en 2009, puis est entré dans une **période de stagnation**.

Les crises récentes n'ont pas fondamentalement bouleversé la donne, les prix restent élevés sur la frontière et sur les pôles urbains proches de Metz comme Briey ou Jarny, mais on observe un certain **assainissement du marché**, les prix n'ayant pas retrouvé les niveaux observés en 2007.

Malgré des prix en baisse et des taux d'intérêts bas, le **contexte** actuel reste **incertain** : la situation économique défavorable mais aussi la suppression fin 2011 du PTZ (prêt à taux zéro) dans « l'ancien » vont limiter les projets d'achats des ménages, notamment les primo-accédants. D'où la nécessité pour les territoires de se doter, par le biais de Programme Locaux de l'Habitat (PLH) d'une véritable politique locale en matière d'habitat, afin de répondre à l'ensemble des demandes en logement, par le développement d'une offre classique en accession ou location, mais aussi à vocation plus sociale.

Annexes

Annexe 1 : niveau de prix sur les différents secteurs du territoire

	2004		2007		2009		2011	
	Appartements	Maisons	Appartements	Maisons	Appartements	Maisons	Appartements	Maisons
CC de l'Agglomération de Longwy	90 000	120 000	112 890	152 500	90 000	135 000	100 000	138 000
CC des Deux Rivières	NS	92 000	NS	153 000	NS	135 000	NS	142 000
CC du Jarnisy	NS	109 000	95 000	148 000	NS	138 000	99 000	138 000
CC du Pays Audunois	NS	114 000	97 000	170 000	NS	146 920	NS	150 000
CC du Pays de Brie	48 784	115 500	124 200	146 880	64 000	119 895	65 000	143 100
CC du Pays de Longuyon	38 000	92 000	65 000	144 820	NS	110 000	65 000	125 000
CC Pays-Haut Val-d'Alzette	92 999	105 000	128 500	160 000	134 500	110 000	121 089	128 700
CC Pays de l'Orne élargie	48 800	95 300	71 500	125 000	66 500	115 000	65 000	105 000

Annexe 2 : évolution des prix sur les différents secteurs du territoire

	Evolution 2004-2007		Evolution 2007-2009		Evolution 2009-2011	
	Appartements	Maisons	Appartements	Maisons	Appartements	Maisons
CC de l'Agglomération de Longwy	25,43	27,08	-20,28	-11,48	11,11	2,22
CC des Deux Rivières	NS	66,30	NS	-11,76	NS	5,19
CC du Jarnisy	NS	35,78	NS	-6,76	NS	0,00
CC du Pays Audunois	NS	49,12	NS	-13,58	NS	2,10
CC du Pays de Brie	154,59	27,17	-48,47	-18,37	1,56	19,35
CC du Pays de Longuyon	71,05	57,41	NS	-24,04	NS	13,64
CC Pays-Haut Val-d'Alzette	38,17	52,38	4,67	-31,25	-9,97	17,00
CC Pays de l'Orne élargie	46,52	31,16	-6,99	-8,00	-2,26	-8,70

Annexe 3 : volume des transactions sur les différents secteurs du territoire

	2004		2007		2009		2011	
	Appartements	Maisons	Appartements	Maisons	Appartements	Maisons	Appartements	Maisons
CC de l'Agglomération de Longwy	83	247	231	387	96	223	110	248
CC des Deux Rivières	NS	59	NS	44	NS	23	NS	42
CC du Jarnisy	NS	96	47	90	NS	84	29	129
CC du Pays Audunois	NS	48	11	66	NS	43	NS	37
CC du Pays de Brie	66	61	112	54	34	31	50	59
CC du Pays de Longuyon	21	72	19	43	NS	28	10	45
CC Pays-Haut Val-d'Alzette	111	146	132	145	79	52	110	110
CC Pays de l'Orne élargie	57	162	92	173	60	111	57	151

Sources : Chambre des Notaires, fichier PERVAL

Annexe 4 : évolution des transactions sur les différents secteurs du territoire

	Evolution 2004-2007		Evolution 2007-2009		Evolution 2009-2011	
	Appartements	Maisons	Appartements	Maisons	Appartements	Maisons
CC de l'Agglomération de Longwy	178,31	56,68	-58,44	-42,38	14,58	11,21
CC des Deux Rivières	NS	-25,42	NS	-47,73	NS	82,61
CC du Jarnisy	NS	-6,25	NS	-6,67	NS	53,57
CC du Pays Audunois	NS	37,50	NS	-34,85	NS	-13,95
CC du Pays de Brie	69,70	-11,48	-69,64	-42,59	47,06	90,32
CC du Pays de Longuyon	-9,52	-40,28	NS	-34,88	NS	60,71
CC Pays-Haut Val-d'Alzette	18,92	-0,68	-40,15	-64,14	39,24	111,54
CC Pays de l'Orne élargie	61,40	6,79	-34,78	-35,84	-5,00	36,04

Annexe 5 : prix moyens des maisons dans les territoires transfrontaliers

	2004	2007	2009	2011
Arrondissement Virton	149 712	170 701	132 429	144 056
Arrondissement Arlon	110 941	136 777	170 540	163 651
Sud du Luxembourg	465 915	500 919	491 032	548 554
Metz Métropole	220 000	260 000	230 000	241 000
CA Portes de France - Thionville	146 949	202 386	180 827	ND
CC de l'Agglomération de Longwy	141 023	160 119	146 498	143 581
CC des Deux Rivières	127 947	154 790	151 500	159 273
CC du Jarnisy	141 472	150 433	137 516	143 614
CC du Pays Audunois	127 571	166 791	135 875	159 406
CC du Pays de Brie	149 178	143 067	119 184	149 504
CC du Pays de Longuyon	120 350	142 762	111 619	130 251
CC Pays-Haut Val-d'Alzette	131 423	167 610	130 411	138 443
CC Pays de l'Orne élargie	112 351	130 624	115 209	113 579

Sources : Chambre des Notaires, fichier PERVAL



InfObservatoire 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-ped.org - agape@agape-ped.org

Association Loi 1901

Imprimé par Reprographic, 27 rue des Feivres, 57070 Metz Actipôle - ISSN : 1266-9652 - Dépôt Légal : 3^e trimestre 2013

Directeur de la publication : Jean-Marc DURIEZ, président
Responsable de la rédaction : Aurélien BISCAUT, directeur

Rédaction : Hélène MIGAUD
Infographie : Virginie LANG-KAREVSKI
Crédit photo : AGAPE

Contact : Michaël VOLLLOT, chargé d'études "Habitat et Société"
courriel : mvolllot@agape-ped.org - Tél : (+33) 03 55 26 00 24