

infoObservatoire

Octobre 2019

#42



DÉMOGRAPHIE

MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES

Quels impacts en
Lorraine Nord ?

(photo : Freepik)



agence d'urbanisme et de développement durable

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
1. LES MIGRATIONS RESIDENTIELLES, CARBURANT DU MOTEUR DEMOGRAPHIQUE.....	4
1.1 Une dynamique démographique portée par le solde migratoire	4
1.2 Un rôle de premier plan des pôles urbains du territoire	5
1.3 Des migrations alimentées par un desserrement résidentiel métropolitain.....	10
2. UN APPORT DE POPULATION NOUVELLE, PLUS JEUNE ET MIEUX FORMEE	13
2.1 Des populations nouvelles plutôt jeunes et actives	13
2.2 Des nouveaux arrivants globalement mieux formés.....	14
3. DES IMPACTS SUR L'ENSEMBLE DU MARCHE IMMOBILIER.....	17
3.1 Un marché locatif qui accueille l'essentiel des nouveaux arrivants.....	17
3.2 Une ségrégation spatiale amplifiée par les flux résidentiels	18
CONCLUSION.....	21

infoObservatoire



Depuis près de 20 ans, la Lorraine Nord connaît un **renouveau démographique** : +10 000 habitants entre 1999 et 2015. Ce retour de la croissance démographique est permis par l'installation de populations nouvelles, le solde migratoire constituant l'essentiel de la croissance démographique.

Cet accueil de populations nouvelles s'est accompagné, dans les communes périurbaines, par **une intense politique de lotissement favorisant l'accession à la propriété**. Mais sur la période récente (2010-2015), on assiste à **un retour de la croissance démographique dans les communes urbaines**. De quoi s'interroger sur les choix résidentiels des populations qui s'installent sur le territoire d'intervention de l'Agape : les politiques de lotissements successives ont-elles réellement permis d'accueillir une population nouvelle ? Comment expliquer le regain d'attractivité des communes urbaines de notre territoire ?

Cette nouvelle publication de l'Agape vise, dans un premier temps, à **mieux connaître les migrations résidentielles sur notre territoire d'intervention**, notamment ses logiques spatiales : d'où viennent ces populations ? Où s'installent-elles ? Notre territoire dispose-t-il de « portes d'entrée » visibles depuis l'extérieur ? La proximité du Luxembourg explique-t-elle à elle seule ces migrations ?

Un second temps d'analyse s'attachera à **dresser le portrait de ces nouveaux habitants** : âge, niveau de formation, catégorie socioprofessionnelle... qui sont ces « nouveaux nord-lorrains » ?

Enfin dans un troisième temps, notre analyse apportera **des éléments de compréhension sur le rôle des différents segments du parc de logement** (collectif, individuel, locatif, accession) dans l'accueil de populations nouvelles et quels sont les enjeux des futures politiques du logement sur les territoires de l'Agape.

1. LES MIGRATIONS RESIDENTIELLES, CARBURANT DU MOTEUR DEMOGRAPHIQUE

1.1 UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE PORTEE PAR LE SOLDE MIGRATOIRE

Sur le territoire de l'Agape, la population est passée de 178 300 habitants en 2010, à 180 600 en 2015, soit une croissance de 2 300 habitants. C'est le solde migratoire qui compose l'essentiel de cette croissance et contribue à hauteur de 75% (+1 700 personnes) à la croissance démographique.

Evolution de la population et part du solde migratoire

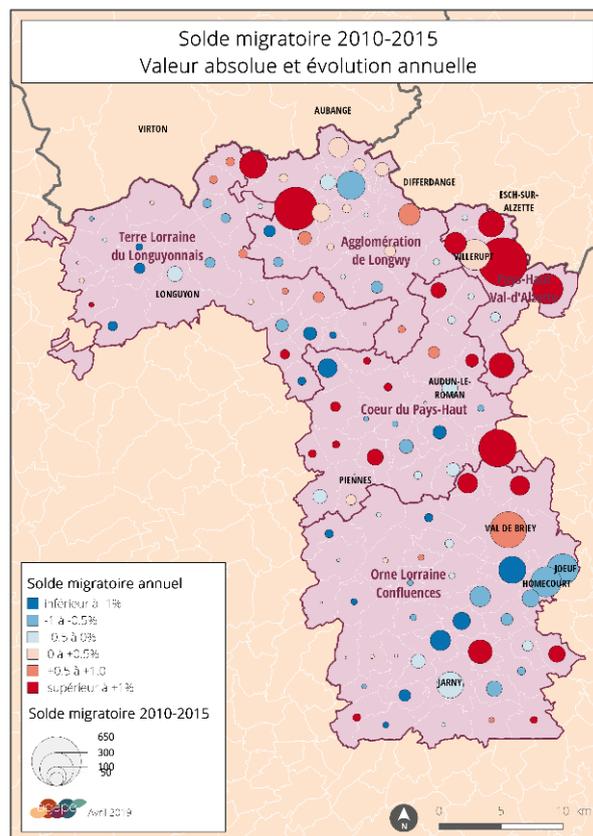
Territoire	2010	2015	Evolution 2010-2015	Solde migratoire 2010-2015
Agglomération de Longwy	59 175	60 544	+1 369	+866
Pays-Haut Val-d'Alzette	26 631	27 979	+1 348	+1 594
Cœur du Pays-Haut	23 026	23 367	+341	+273
Orne Lorraine Confluences	53 654	53 132	-522	-814
Terre Lorraine du Longuyonnais	15 810	15 586	-224	-185
Territoire Agape	178 296	180 608	+2 312	+1 734

A l'échelle des EPCI du territoire de l'Agape, la CCPHVA (+1600) et la CAL (+900) affichent **les soldes migratoires les plus favorables, en lien avec la proximité immédiate du Grand-Duché**. A l'inverse, les territoires qui en sont les plus éloignés (T2L, OLC) affichent un solde migratoire négatif.

A l'échelle communale, 7 communes notre territoire enregistrent un solde migratoire largement excédentaire, pour l'essentiel proches de la frontière : Gorcy (+200), Ottange (+250), Villerupt (+260), Val de Briey (+350), Trieux (+380), puis surtout Lexy (+500) et Audun-le-Tiche (+640). Pour certaines de ces communes, le solde migratoire est le seul moteur de la croissance et vient compenser un solde naturel parfois déficitaire (Audun-le-Tiche, Lexy, Villerupt, Ottange).

Mais **le solde migratoire donne une image réductrice des mouvements de population, car même les territoires affichant un solde migratoire déficitaire accueillent des populations nouvelles**.

Nous avons donc axé la suite de notre analyse en prenant en compte uniquement les arrivées de population sur les territoires, sans tenir compte de la dynamique des départs, afin de mesurer et qualifier l'attractivité de nos territoires et les impacts sur ces derniers, notamment sur la structure de la population et le marché du logement.



1.2 UN ROLE DE PREMIER PLAN DES POLES URBAINS DU TERRITOIRE

Méthodologie

Pour connaître plus précisément les dynamiques liées aux populations nouvelles sur le territoire, nous avons recours au fichier des migrations résidentielles de l'INSEE. Ces données, issues de l'exploitation complémentaire du recensement, fournit, pour chaque commune, des statistiques détaillées sur les nouveaux arrivants (lieu de résidence antérieur, profil sociodémographique, type de logement occupé). Compte tenu de la méthode du recensement, ces résultats ne sont disponibles que pour une seule année. Les analyses figurant ici portent sur les dernières données disponibles, en l'occurrence celles de 2015.

1.2.1 DES COMPORTEMENTS MIGRATOIRES IMPACTES PAR LA TAILLE DE LA COMMUNE D'ACCUEIL

Poids des nouveaux arrivants dans la population des EPCI pour l'année 2015

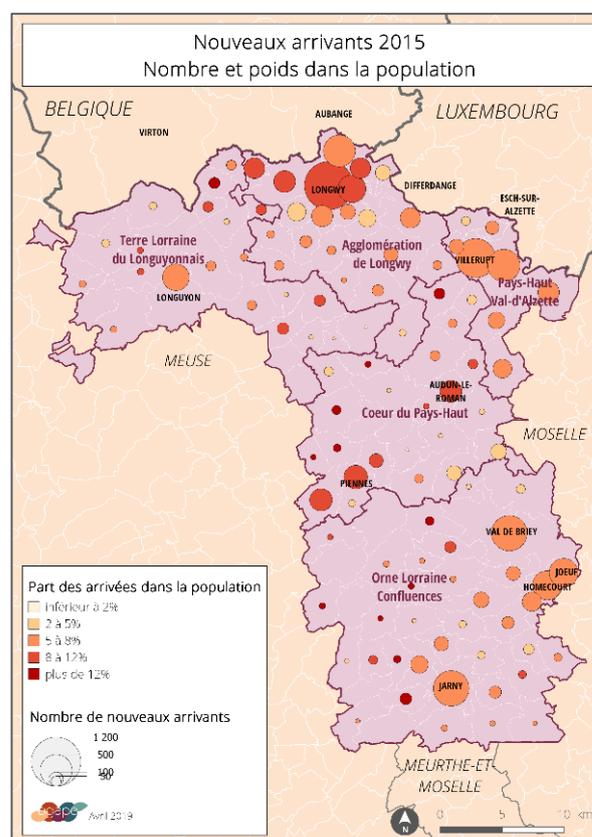
Territoire	Population 2015	Nouveaux arrivants dans les communes	Part des nouveaux arrivants dans la population (%)
Agglomération de Longwy	60 544	4 128	6,8
Pays-Haut Val-d'Alzette	27 979	2 064	7,4
Cœur du Pays-Haut	23 367	1 603	6,9
Orne Lorraine Confluences	53 132	3 571	6,7
Terre Lorraine du Longuyonnais	15 586	1 029	6,6
Territoire Agape	180 608	12 394	6,9

En 2015, 12 400 personnes se sont installées dans une commune du territoire de l'Agape, soit par migration interne (commune du même EPCI ou d'un autre EPCI de notre territoire) soit par migration externe (reste du territoire national ou étranger). L'ensemble de ces migrations représente, en 2015, 7% de la population de Lorraine Nord.

A l'échelle des EPCI, **la part de nouveaux arrivants varie peu d'un EPCI à l'autre**, comprise entre 6,6 et 6,9%. La CCPHVA se démarque légèrement, avec une proportion de nouveaux arrivants plus élevée (7,4%).

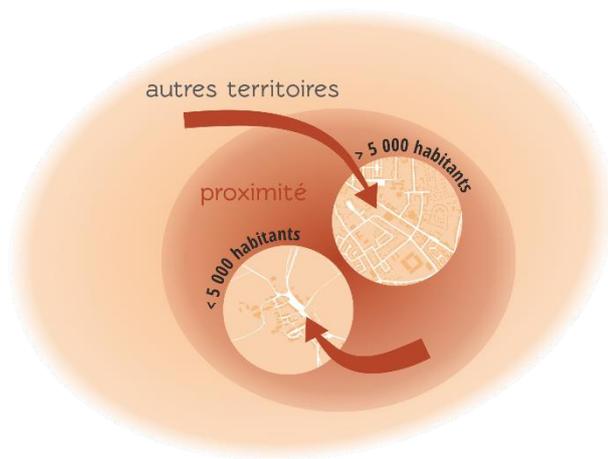
L'analyse des migrations résidentielles à l'échelle communale permet de distinguer **2 types de comportements migratoires** :

- La plupart des **migrations de proximité**¹ (60%) s'effectuent vers une **commune de moins de 5 000 habitants** ;
- Moins de la moitié des **autres migrations**² (47%) s'installent préférentiellement dans une **commune de moins de 5 000 habitants**.



¹ Depuis une autre commune de Lorraine Nord ou de territoires proches (Nord meusien, Nord mosellan, région messine)

² Depuis le reste de la région Grand Est, des autres régions et de l'étranger



Cette analyse montre que **les comportements migratoires diffèrent** entre la population déjà présente sur notre territoire et celle venant de l'extérieur. Partant de ce principe, et en prenant en compte uniquement les migrations depuis l'extérieur, on peut identifier des « portes d'entrée » pour le territoire de l'Agape.

1.2.2 TROIS « PORTES D'ENTREE » PRINCIPALES DU TERRITOIRE AGAPE

Répartition des flux de nouveaux arrivants sur le territoire de l'Agape pour l'année 2015

	Agglomération de Longwy	Pays-Haut Val d'Alzette	Cœur du Pays-Haut	Orne Lorraine Confluences	Terre Lorraine du Longuyonnais	Territoire Agape
Arrivées totales dans les communes	4 128	2 064	1 602	3 571	1 028	12 393
Flux interne territoire Agape	2 721	740	917	1 896	576	6 850
Flux externe territoire Agape	1 407	1 324	685	1 675	452	5 543
Poids du flux externe (%)	34,1	64,1	42,8	46,9	44,0	44,7

En 2015, sur 12 400 nouveaux arrivants dans les communes, 5 500 proviennent de territoires situés en dehors du territoire de l'Agape, soit 45% des migrations résidentielles. Cette part est inférieure sur la CAL (34%), CPH (43%) et la T2L (44%), liée à un **flux importants internes à l'EPCI** (sur la CAL) ou **en provenance des EPCI limitrophes** (sur CPH et T2L).

En revanche, la part du flux externe est supérieure à la moyenne du territoire de l'Agape sur OLC (47%) et surtout la CCPHVA (64%).

Structure du flux externe sur le territoire de l'Agape pour l'année 2015

	Agglomération de Longwy	Pays-Haut Val d'Alzette	Cœur du Pays-Haut	Orne Lorraine Confluences	Terre Lorraine du Longuyonnais	Territoire Agape
Flux externe territoire Agape	1 407	1 324	685	1 675	452	5 543
Nord Lorrain	247	284	329	1 099	171	2 130
<i>Dont Nord mosellan</i>	88	189	113	147	23	560
<i>Dont Nord meusien</i>	76	10	134	123	138	481
<i>Dont Région messine</i>	83	85	82	829	10	1 089
Reste Grand Est	265	180	121	311	114	991
Autres régions	243	168	113	195	54	773
Etranger	652	692	122	70	113	1 649

Si l'on analyse en détail la composition du flux résidentiel depuis l'extérieur du territoire de l'Agape, **les 2 premiers flux résidentiels viennent de l'étranger** (1 650 personnes) et de **la région messine** (1 100 personnes). Ces flux se font à destination de 3 EPCI principalement :

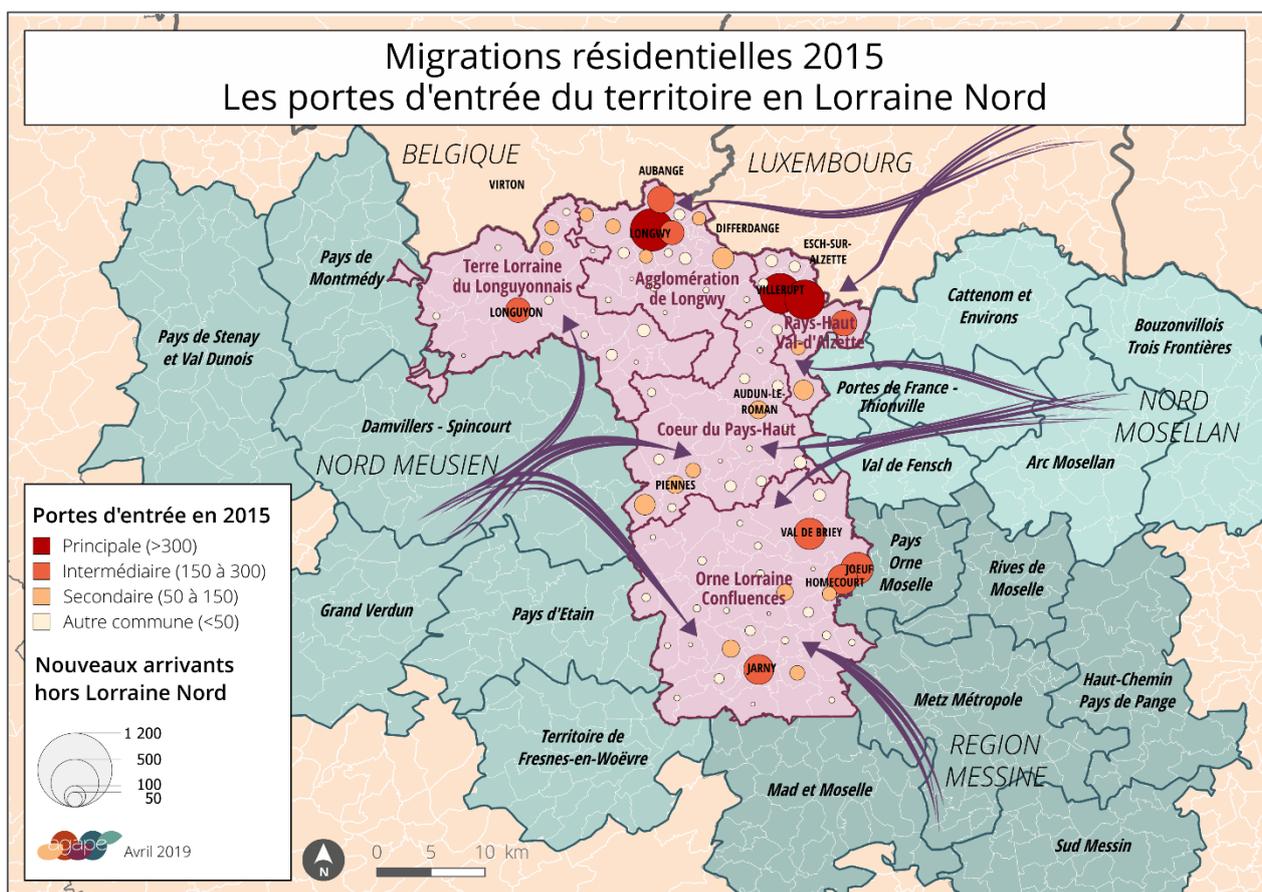
- Orne Lorraine Confluences : 1 700 nouveaux habitants depuis l'extérieur du territoire Agape ;
- Agglomération de Longwy : 1 400 nouveaux habitants ;
- Pays-Haut Val d'Alzette : 1 300 nouveaux habitants.

Dans le détail, certains territoires apparaissent comme des « points de chute » privilégiés selon le territoire d'origine des nouveaux habitants :

- **Depuis le Nord Mosellan et la région messine**, 60% des nouveaux habitants choisissent **Orne Lorraine Confluences** ;
- **Depuis le Nord meusien**, 80% des nouveaux habitants privilégient les EPCI limitrophes (T2L, CPH et OLC) ;
- **Depuis le reste de la région Grand Est ou des autres régions françaises**, près de 60% des nouveaux habitants choisissent **Orne Lorraine Confluences ou l'Agglomération de Longwy** ;
- **Depuis l'étranger**, les destinations privilégiées sont **l'Agglomération de Longwy et le Pays-Haut Val d'Alzette**, qui rassemblent plus de 80% des nouveaux habitants arrivant de l'étranger.

Cette répartition des flux en fonction de l'origine des nouveaux habitants met en évidence deux types de comportements résidentiels :

- Une partie de ces populations nouvelles, en provenance du Nord Meusien, du reste de la région Grand Est et des autres régions françaises, s'installent en Lorraine Nord dans une **logique de rapprochement des bassins d'emplois principaux** (Metz et Luxembourg) ;
- A l'inverse, l'autre partie de la population arrivant depuis l'extérieur (Nord mosellan, région messine, étranger), répond plutôt à **une logique d'éloignement de ces mêmes bassins**, probablement attirée par une pression foncière et immobilière moindre.



A l'échelle communale, l'analyse des flux résidentiels extérieurs à la Lorraine Nord permet d'identifier plusieurs niveaux de « portes d'entrée » du territoire :

- **Les portes d'entrée principales** : ces communes accueillent un flux extérieur à la Lorraine Nord de plus de 300 personnes et concernent 3 communes, toutes proches de la frontière : Longwy, Villerupt et Audun-le-Tiche. Si l'attractivité résidentielle de Villerupt et Audun-le-Tiche repose avant tout sur les flux depuis l'étranger (45 à 60% du flux depuis l'extérieur de la Lorraine Nord), **seule Longwy constitue une porte d'entrée multiple en Lorraine Nord**, que ce soit depuis le Nord Lorrain, le reste de la région Grand Est, les autres régions ou depuis l'étranger.
- **Les portes d'entrée intermédiaires** : ces communes accueillent de 150 à 300 personnes originaires de l'extérieur de la Lorraine Nord et concernent essentiellement des polarités urbaines : Herserange, Mont-Saint-Martin (CAL), Jarny, Homécourt, Val de Briey, Joeuf (OLC), Longuyon (T2L) et Ottange (CCPHVA). Les polarités proches de la frontière attirent essentiellement un flux depuis l'étranger, tandis que les polarités d'OLC enregistrent un flux depuis le Nord lorrain, principalement depuis la région messine.
- **Les portes d'entrée secondaires** : accueillant 50 à 150 personnes depuis l'extérieur de la Lorraine Nord, elles désignent principalement des petites communes urbaines (2 000 à 5 000 habitants), attractives pour des résidents du Nord lorrain (Nord meusien, Nord mosellan et région messine) et, pour les communes proches de la frontière, attractives pour des résidents étrangers.

1.3 DES MIGRATIONS ALIMENTÉES PAR UN DESSERREMENT RESIDENTIEL METROPOLITAIN

En 2015, plus de la moitié du flux résidentiel depuis l'extérieur de la Lorraine Nord provient de la région messine et de l'étranger. Compte tenu de la proximité des métropoles de Metz et Luxembourg, ces flux peuvent être rattachés à des phénomènes de desserrement résidentiel de ces métropoles, c'est-à-dire des populations s'éloignant des métropoles, en quête de foncier et de logements plus abordables.

1.3.1 UN DESSERREMENT RESIDENTIEL DEPUIS LA METROPOLE MESSINE

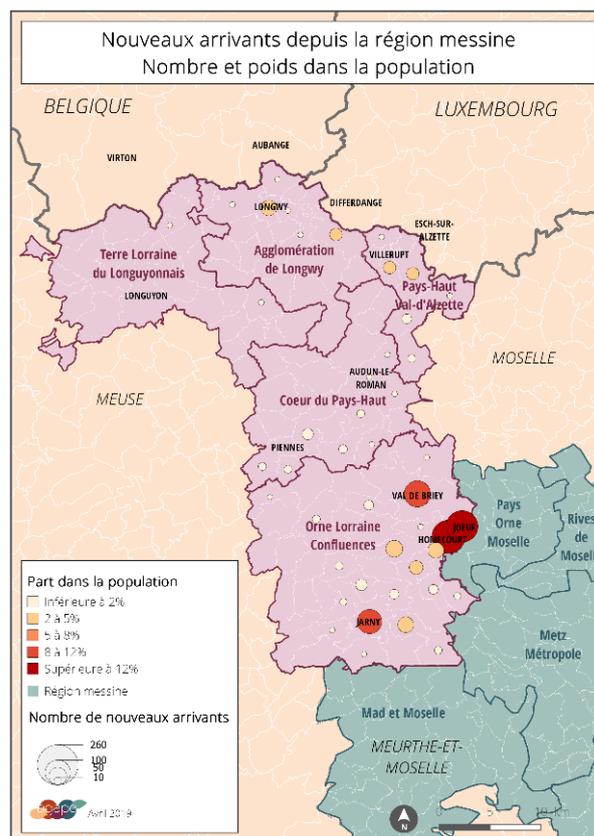
Depuis la région messine, 1 100 personnes se sont installées en Lorraine Nord en 2015, dont **76%** (soit 830 personnes) **sur le territoire d'Orne Lorraine Confluences**, directement limitrophe de Metz Métropole.

Ces populations s'installent **en priorité dans les 4 pôles urbains d'OLC** (Val de Briey, Joeuf, Homécourt, Jarny), qui accueillent à elles seules 540 personnes, soit 65% du flux arrivant depuis la région messine sur OLC. Ce flux peut traduire la recherche pour ces populations de logements abordables, notamment en locatif, à proximité du pôle messin.

L'essentiel du flux restant sur OLC se concentre sur un axe Jarny/Homécourt (Valleroy, Doncourt-les-Conflans, Auboué, Moineville). Cette répartition peut traduire la recherche d'une accession à la propriété, voire d'une primo-accession, pour toute une partie de ménages messins, attirés par un foncier plus abordable.

Le flux restant (260 personnes) se répartit principalement entre la CAL et la CCPHVA, traduisant une **volonté de rapprochement de certains ménages messins vers la frontière**, en lien avec le travail frontalier.

Cette même logique de desserrement s'observe depuis le Nord Mosellan : en 2015, 560 personnes se sont installées en Lorraine Nord, dont 75% depuis la CA Portes de France-Thionville ou la CA du Val de Fensch. Cette population nouvelle privilégie une installation dans les EPCI proches (CCPHVA, CPH, OLC), principalement dans des communes proches (Villerupt, Audun-le-Tiche, Ottange, Boulange, Avril, Audun-le-Roman).



1.3.2 UN DESSERREMENT RESIDENTIEL DEPUIS LE LUXEMBOURG ?

Avec près de 1 700 nouveaux résidents en 2015, les pays étrangers fournissent le principal flux de nouveaux arrivants en Lorraine Nord après le Nord Lorrain.

Ce flux se dirige essentiellement vers la CPHVA (700 personnes) et la CAL (650 personnes), soit 82% de l'ensemble du flux depuis l'étranger en Lorraine Nord.

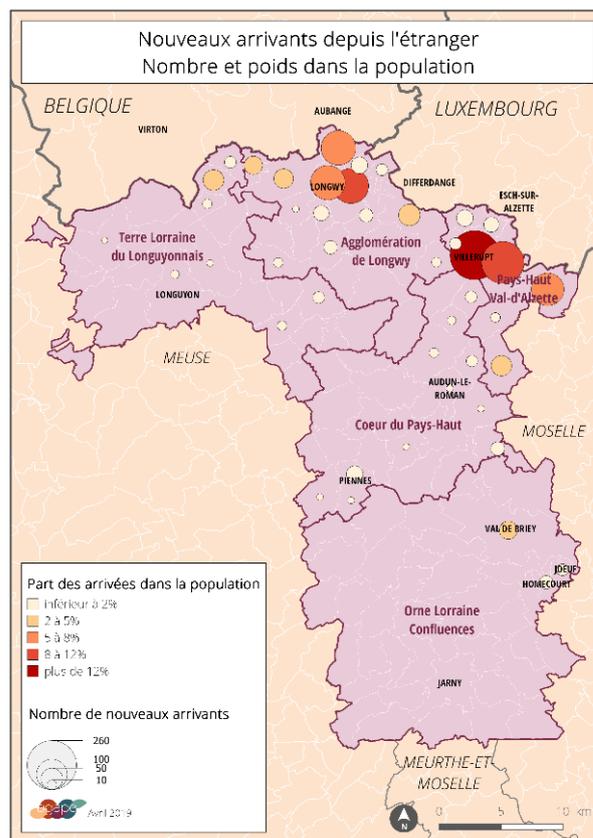
Ces deux territoires, frontaliers et limitrophes du Luxembourg, accueillent par ailleurs les flux en provenance de l'étranger les plus importants de toute la région Grand Est après les principales agglomérations (Strasbourg, Nancy, Mulhouse, Metz, Reims et Troyes) et la CA de Saint-Louis, territoire lui aussi frontalier, limitrophe de Bâle.

Les données disponibles ne permettent pas de connaître avec précision le pays d'origine de ces populations nouvelles. Mais il est possible de dessiner certaines tendances. A l'échelle des principales communes de Lorraine Nord (Longwy, Villerupt, Val de Briey, Jarny, Mont-Saint-Martin, Joeuf, Homécourt, Audun-le-Tiche, Longuyon), le flux depuis l'étranger se répartit comme suit :

- **25% depuis l'Europe du Sud** (Portugal, Italie, Espagne), concentré principalement sur Villerupt et Audun-le-Tiche, en lien avec la présence historique en Lorraine Nord et au Luxembourg d'une importante communauté portugaise et italienne ;
- **59% depuis un des 24 autres Etats de l'UE** ;
- 16% depuis les autres régions du monde.

La structure du flux depuis l'étranger montre que l'essentiel du flux (près de 60%) provient des autres Etats de l'UE, parmi lesquels les pays directement frontaliers (Belgique, Luxembourg, Allemagne).

Au regard de la localisation de l'essentiel du flux dans des communes proches de la frontière luxembourgeoise et du coût élevé du logement au Grand-Duché³, on peut formuler **l'hypothèse que les communes frontalières de Lorraine Nord sont devenues particulièrement attractives pour toute une frange de la population résidant au Luxembourg, mais qui ne peut pas accéder à la propriété au Grand-Duché.** Afin d'accéder à un marché du logement plus abordable, cette population se tourne donc vers le versant français (mais aussi belge et allemand), avec comme conséquence de contribuer au maintien de prix élevés dans ces territoires, pénalisant l'accès à la propriété des populations non frontalières.



³ Cf. AGAPE, *Construire, acheter, louer : vers la reprise en Lorraine Nord*, InfObservatoire n°40, décembre 2018

A retenir

Le solde migratoire est **la composante principale de la croissance démographique**. L'analyse des migrations résidentielles montre que les migrations de proximité privilégient les petites communes (<5 000 habitants), tandis que les communes les plus peuplées (>5 000 habitants) constituent le point d'arrivée de migrations plus lointaines.

L'analyse de l'origine des flux montre que **l'installation de populations nouvelles en Lorraine Nord est davantage liée à des phénomènes extérieurs**, notamment les dynamiques métropolitaines du Sillon Mosellan et Luxembourg :

- Selon **une logique de rapprochement**, notamment depuis le Nord meusien et le reste de la région Grand Est ;
- Selon **une logique de desserrement**, avec des flux depuis ces régions métropolitaines, favorisés par un foncier et un coût du logement plus accessible en Lorraine Nord.

2. UN APPORT DE POPULATION NOUVELLE, PLUS JEUNE ET MIEUX FORMEE

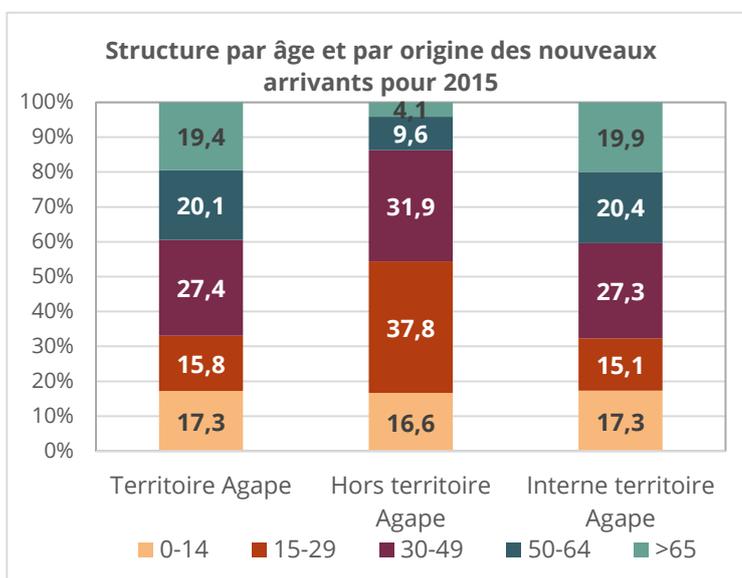
L'impact du desserrement résidentiel depuis les régions métropolitaines de Metz et Luxembourg et l'attrait du travail frontalier au Luxembourg, dont l'économie reste très demandeuse de profils qualifiés pose la question du **profil des populations nouvelles** : quelle structure démographique ? quel niveau d'activité ? avec quel diplôme, quel type d'emploi exercé ?

2.1 DES POPULATIONS NOUVELLES PLUTOT JEUNES ET ACTIVES

2.1.1 LA MOITIE DES NOUVEAUX ARRIVANTS A MOINS DE 30 ANS

En Lorraine Nord, les migrations résidentielles depuis l'extérieur apportent **une population nouvelle, plutôt jeune** (54% de moins de 30 ans) **et active** (80% de 15 à 64 ans). Cette population nouvelle contribue à rajeunir la population active actuelle, et la population plus globalement, **la forte proportion d'actifs faisant baisser mécaniquement la part des plus âgés** (4% des migrations depuis l'extérieur, contre 20% pour la population déjà présente).

Toutefois, ces migrations depuis l'extérieur ne pesant que pour 3% de la population en 2015, elles ne sont pas en mesure, à l'échelle d'une seule année, de bouleverser en profondeur la structure par âge de la population à l'échelle de la Lorraine Nord.

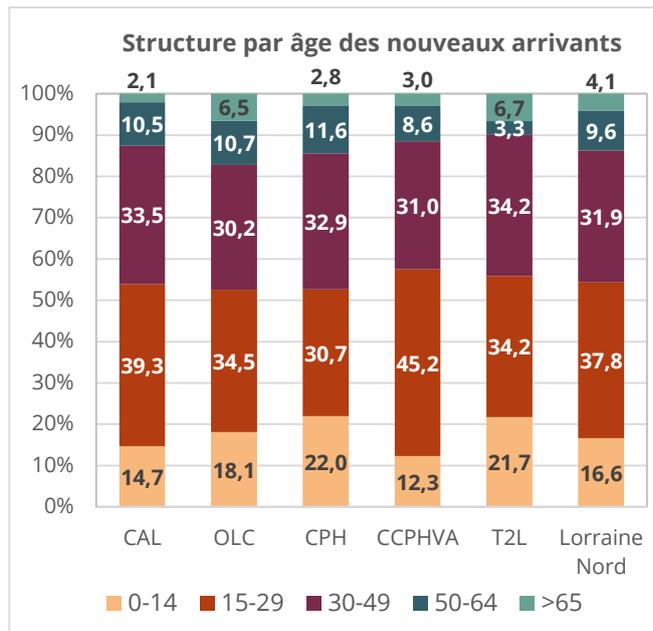


2.1.2 DAVANTAGE D'ACTIFS EN ZONE FRONTALIERE

A l'échelle des EPCI, la structure par âge des populations nouvelles montre que **les EPCI frontaliers (CAL et CCPHVA) attirent davantage d'actifs** : les 15-64 ans y représentent 83 à 85% des nouveaux arrivants, contre 72 à 75% dans les autres EPCI.

Ces deux territoires se démarquent notamment par une proportion plus élevée de jeunes actifs (15-29 ans), qui représentent à eux seuls 40 à 45% de la population nouvelle, soit 10 points de plus que dans les autres territoires de Lorraine Nord.

L'attrait du travail frontalier est un des facteurs d'explication, mais ce constat peut également être expliqué par **un flux résidentiel depuis le Luxembourg** : une part des jeunes actifs quitte le Luxembourg et s'installe dans les territoires frontaliers notamment pour pouvoir accéder à la propriété.



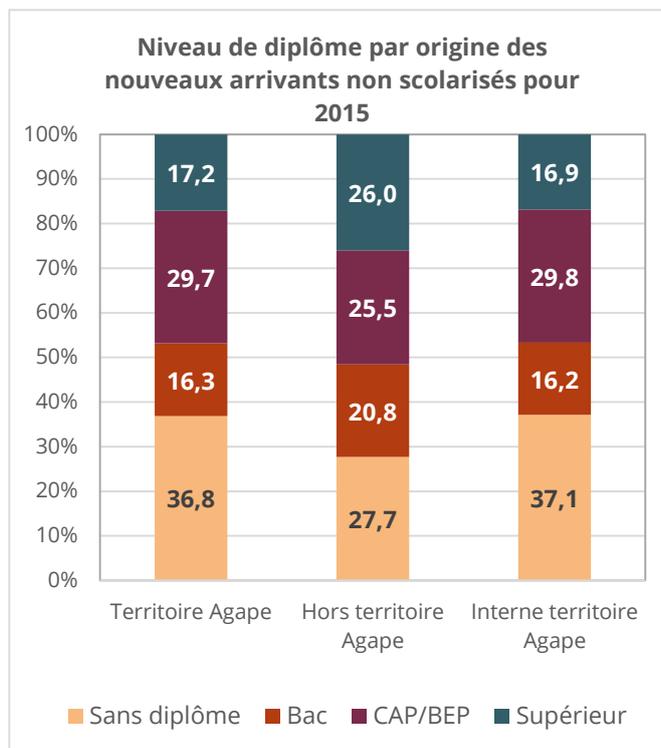
2.2 DES NOUVEAUX ARRIVANTS GLOBALEMENT MIEUX FORMES

2.2.1 UN POIDS ELEVE DES DIPLOMES DU SUPERIEUR

L'analyse du niveau de diplôme montre que **les populations arrivant depuis l'extérieur de la Lorraine Nord sont globalement plus diplômées** que la population déjà installée :

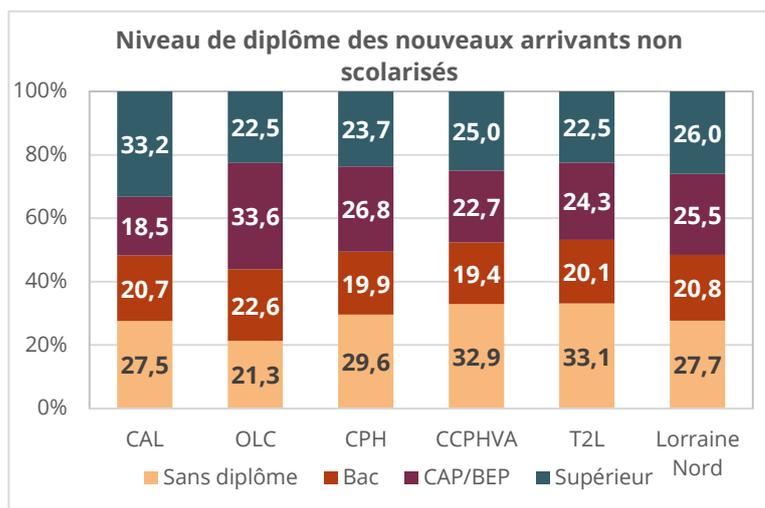
- 26% des nouveaux arrivants possèdent un diplôme universitaire, contre 17% pour la population déjà présente ;
- 28% des nouveaux arrivants ne possèdent aucun diplôme, contre 37% pour la population déjà résidente sur le territoire.

Comme pour la structure par âge, **le flux résidentiel depuis l'extérieur de la Lorraine Nord n'est pas assez important pour avoir un impact significatif sur le niveau de qualification général** de la population en Lorraine Nord.



A l'échelle des EPCI, le niveau de diplômes des nouveaux arrivants en Lorraine Nord met en évidence **des spécificités propres à chaque EPCI** :

- Sur CPH, la CCPHVA et T2L, on observe une proportion plus élevée de nouveaux arrivants ne disposant d'aucun diplôme (30 à 33%) ;
- Sur OLC, 1/3 des nouveaux arrivants est titulaire d'un CAP/BEP ;
- Sur la CAL, 1/3 des nouveaux arrivants est titulaire d'un diplôme de l'enseignement supérieur.

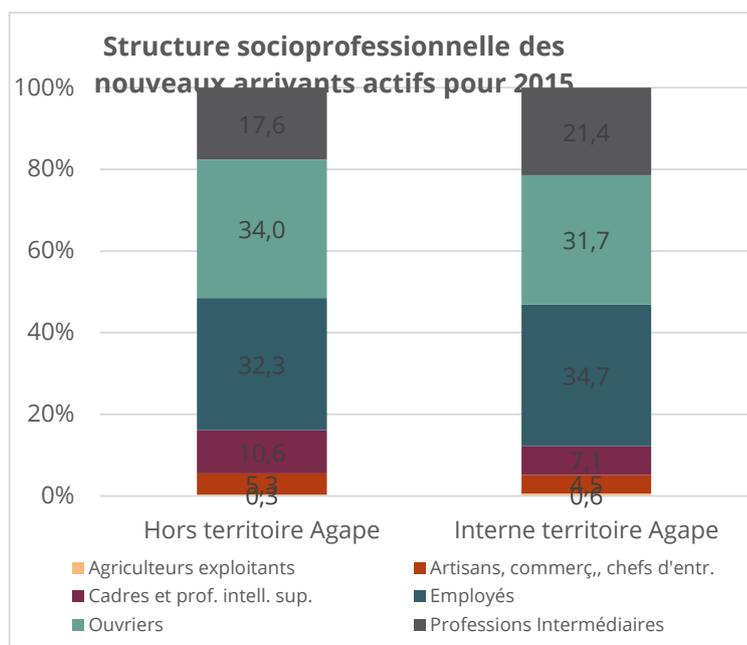


Ces disparités territoriales s'expliquent notamment par la composition des flux résidentiels :

- **Les populations provenant de l'étranger et du Nord meusien sont globalement peu qualifiées** (30% de non diplômés depuis le nord meusien et 42% depuis l'étranger) et se dirigent essentiellement vers la CCPHVA (43% du flux depuis l'étranger), CPH et la T2L (54% du flux depuis le Nord meusien) ;
- **85% des titulaires d'un CAP/BEP quittant la région messine pour le territoire Agape s'installent sur OLC**, contribuant ainsi à une part élevée des CAP/BEP dans les nouveaux arrivants sur OLC ;
- **Une grande part du flux de diplômés du supérieur depuis le reste de la région Grand Est, les autres régions et l'étranger se dirige vers la CAL**, qui accueille à elle seule 30 à 50% des diplômés du supérieur depuis ces territoires.

2.2.2 DAVANTAGE DE CADRES, MAIS PAS MOINS D'OUVRIERS

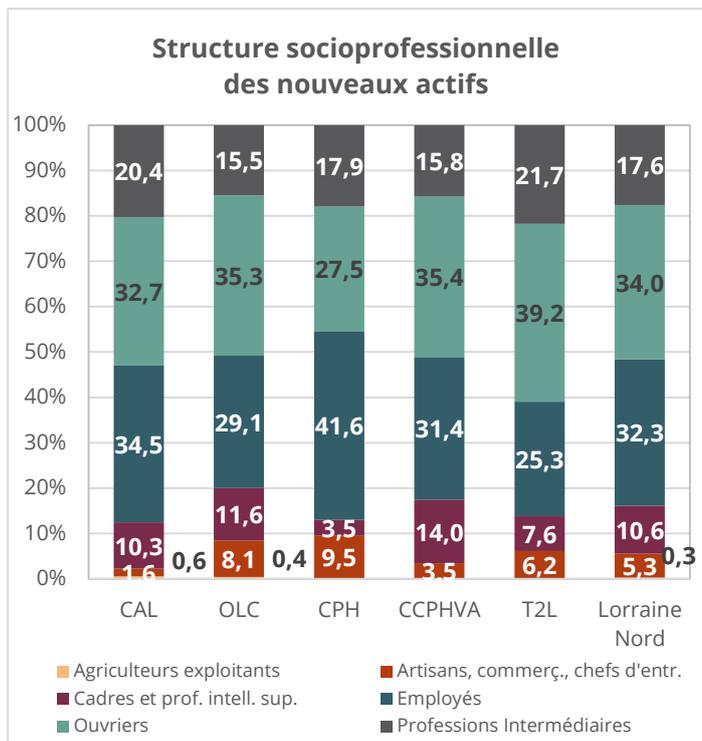
L'analyse des migrations résidentielles en fonction de la structure socioprofessionnelle montre peu de différences entre les migrations d'actifs depuis l'extérieur de la Lorraine Nord et les migrations internes : les différences notables portent sur **la part de cadres, plus élevée de 4 points chez les actifs arrivant de l'extérieur** par rapport aux actifs déjà présents en Lorraine Nord et par **une proportion plus faible de professions intermédiaires⁴** (-3 points).



⁴ Les professions intermédiaires regroupent l'ensemble des techniciens (géomètre, dessinateur en bâtiment...), des contremaîtres/agents de maîtrise et des professions intermédiaires des entreprises (comptable, contrôleur de gestion...), de l'enseignement (enseignant, moniteur d'auto-école...), de la santé (infirmier, kiné...) et de la fonction publique.

La répartition des cadres et professions intellectuelles supérieures dans les nouveaux arrivants montre une logique de ségrégation spatiale entre les EPCI : alors que leur part est inférieure à 10% sur T2L et CPH, elle est de 10 à 15% sur la CAL, OLC et la CCPHVA. Ces territoires accueillent en effet l'essentiel des cadres originaires de la région messine, de la région Grand Est (hors nord lorrain) et des autres régions françaises. Les cadres venant de l'étranger choisissent presque exclusivement la CAL ou la CCPHVA.

Sur CPH, la part particulièrement faible de cadres provenant de l'extérieur du territoire Agape montre que sur ce territoire, l'installation de cadres est d'abord liée aux flux en provenance des autres EPCI de notre territoire.



A retenir

Les migrations résidentielles apportent à la Lorraine Nord **une population nouvelle** : plus jeune, plus active, mieux formée, comptant moins d'ouvriers et plus de cadres.

Cette population nouvelle exprime **des choix résidentiels préférentiels** en fonction de son origine, son niveau de diplôme ou son profil socioprofessionnel : par exemple, la frontière tend à fixer une population de jeunes actifs ou d'actifs qualifiés depuis l'extérieur du Nord-lorrain.

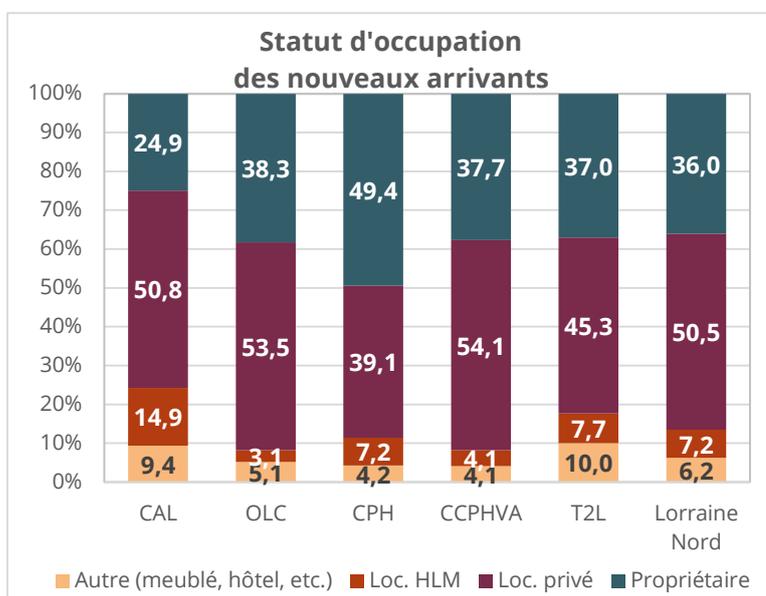
Mais le volume de ces migrations, à l'échelle d'une année, ne modifie pas en profondeur la structure de la population.

3. DES IMPACTS SUR L'ENSEMBLE DU MARCHÉ IMMOBILIER

3.1 UN MARCHÉ LOCATIF QUI ACCUEILLE L'ESSENTIEL DES NOUVEAUX ARRIVANTS

A l'échelle de la Lorraine Nord, **près de 60% des nouveaux arrivants sur le territoire sont locataires du privé (51%) ou du parc social (7%),** pour seulement 36% de propriétaires.

A l'échelle des territoires, c'est la CAL (66%), la CCPHVA (58%) et OLC (57%) qui comptent la proportion de locataires la plus élevée parmi les nouveaux arrivants, du fait de **la présence des principaux pôles urbains de Lorraine Nord** : 55% des nouveaux arrivants locataires sont dans 8 communes (Longwy, Mont-Saint-Martin, Villerupt, Audun-le-Tiche, Val de Briey, Joeuf, Homécourt, Jarny).



L'analyse du statut d'occupation permet également de dessiner des parcours résidentiels en fonction du lieu de résidence antérieure :

- **Depuis le Nord meusien,** le recours à la **location privée** est de loin le mode privilégié des nouveaux arrivants (65%) ;
- **Depuis l'étranger, le reste du Grand Est et les autres régions,** la **location privée** est également le mode d'occupation privilégié, mais à un niveau moindre (50 à 54% des nouveaux arrivants), en raison d'un **taux élevé de propriétaires chez les nouveaux résidents venant de l'étranger** (40%) et un **recours plus important au parc locatif social pour les populations originaires du reste de la région ou des autres régions** (12 à 14%).
- **Depuis le Nord mosellan et la région messine,** les taux de **propriétaires** sont les plus élevés (47 à 53%), signe que depuis ces territoires, l'installation en Lorraine Nord relève d'une logique de desserrement depuis le Sillon Mosellan, notamment en lien avec un foncier plus abordable.

3.2 UNE SEGREGATION SPATIALE AMPLIFIEE PAR LES FLUX RESIDENTIELS

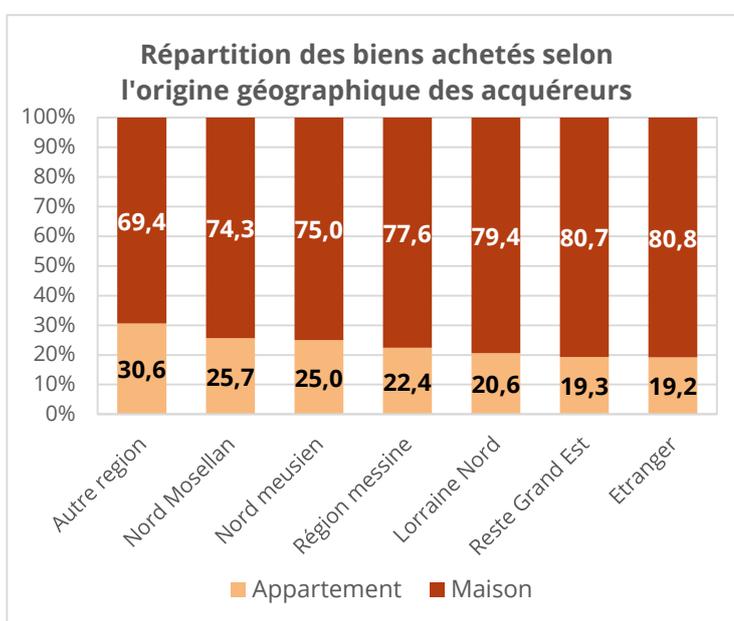
Pour mesurer l'impact des migrations résidentielles sur la Lorraine Nord, nous avons pris en compte les ventes immobilières des 5 dernières années (2013-2018), issues de la Chambre des Notaires, qui fournissent notamment la commune d'origine de l'acheteur, ou son pays de résidence le cas échéant.

3.2.1 PAS DE DIFFERENCE MARQUEE DANS LES BIENS ACHETES

Sur la période 2013-2018, les notaires du territoire ont enregistré environ 4 800 ventes, dont 32% (1 500) portent sur un acquéreur habitant en dehors du territoire.

Globalement, il existe **peu de différences dans le type de bien acheté entre un habitant de Lorraine Nord et un nouveau résident venant de l'extérieur**, la répartition entre appartements et maisons variant peu (78-79% de maisons et 21-22% d'appartements).

En revanche, chez les nouveaux résidents, le profil de biens achetés peut varier fortement selon le secteur géographique d'origine de l'acheteur. **Le volume des appartements est ainsi plus élevé chez les acquéreurs venant d'une autre région (31%) ou du Nord Mosellan (26%),** tandis que **les acquéreurs venant de l'étranger ou du reste de la région Grand Est (19%) privilégient davantage l'achat d'une maison.**



Les migrations résidentielles internes à la Lorraine Nord (65% des ventes) favorisent donc davantage le marché de l'accession, tandis que le parc locatif accueille l'essentiel des migrations depuis l'extérieur (60%).

3.2.2 DES NOUVEAUX RESIDENTS QUI CONTRIBUENT A FAIRE GRIMPER LES PRIX

Entre 2013 et 2018, un bien en Lorraine Nord s'est vendu en moyenne à 96 000€ pour un appartement et 139 000€ pour une maison. **Mais selon l'origine de l'acquéreur, les prix peuvent varier parfois fortement :**

- Les résidents de Lorraine Nord paient en moyenne 96 000€ pour un appartement et 133 000€ pour une maison ;
- **Les acheteurs originaires du reste de la région Grand Est ou de la région messine se situent dans une fourchette de prix comparable**, sauf pour les appartements acquis par des résidents de la région messine, qui paient en moyenne 71 000€. Le fait que les résidents de la région messine privilégient le territoire d'OLC, l'un des plus abordables de Lorraine Nord, pour s'installer peut expliquer cette différence ;

- **Les acquéreurs originaires de la Meuse sont ceux qui disposent du plus faible budget** pour acquérir un bien, en moyenne de 67 000€ pour un appartement et 105 000€ pour une maison, avec un investissement préférentiel sur T2L.
- Enfin, **les acheteurs originaires de l'étranger, du Nord mosellan ou d'une autre région, en privilégiant un achat sur la CAL ou la CCPHVA, sont ceux disposant du budget le plus important** : le prix moyen d'un appartement acheté est d'environ 90 000 € pour un appartement et 140 à 150 000€ pour une maison. Les acheteurs étrangers sont ceux qui consacrent le plus gros budget : en moyenne, 120 000€ pour un appartement et 180 000€ pour une maison.

Au regard des prix de l'immobilier, on voit que **les flux résidentiels actuels contribuent à amplifier les phénomènes de ségrégation résidentielle en Lorraine Nord** : les ménages les moins aisés, depuis la région messine ou le nord meusien, tendent à privilégier les territoires proches et les plus abordables (T2L, OLC), tandis que les ménages plus aisés, originaires d'autres régions ou de l'étranger, privilégient la proximité de la frontière (CAL, CCPHVA), contribuant à l'augmentation des prix.

Les prix particulièrement élevés payés par les acheteurs étrangers pose la question de l'origine géographique de ces acheteurs

3.2.3 UN MARCHÉ QUI CONFIRME LE DESSERREMENT RESIDENTIEL DEPUIS LE GRAND-DUCHE

Sur la période 2013-2018, les données issues de la Chambre des Notaires montrent qu'en Lorraine Nord, 9% des biens immobiliers ont été achetés par un résident belge ou luxembourgeois. A l'échelle des EPCI, cette part augmente à mesure que l'on se rapproche de la frontière : moins de 1% sur OLC, 6% sur CPH, 9% sur T2L et la CAL, mais c'est surtout la CCPHVA qui est la plus impactée : en 5 ans, près de 20% des biens vendus sur ce territoire ont été achetés par un résident belge ou luxembourgeois.

Dans le détail, **l'analyse du lieu de résidence des acheteurs confirme l'hypothèse d'un phénomène de desserrement résidentiel depuis le Grand-Duché** : sur les 440 transactions recensées entre 2013 et 2018 dont l'acheteur réside à l'étranger, 80% (350) sont réalisées par un résident luxembourgeois, loin devant la Belgique (18%, soit 80 transactions).

Le profil des acheteurs résidant au Luxembourg montre que **ce desserrement résidentiel concerne principalement des catégories socioprofessionnelles qui ne peuvent plus accéder à la propriété au Luxembourg** : 30% des acheteurs sont des employés (dont la moitié de nationalité luxembourgeoise), 25% sont des ouvriers (dont la moitié sont de nationalité portugaise) et 15% sont des professions intermédiaires (dont 45% de nationalité luxembourgeoise).

A noter que 20% des résidents luxembourgeois qui achètent un bien en Lorraine Nord sont des ressortissants français, principalement des employés (22%) ou des professions intermédiaires (22%).

Le coût du logement au Luxembourg, prohibitif pour une grande partie des candidats à l'accession à la propriété, génère des phénomènes de ségrégation spatiale qui débordent les frontières du Luxembourg : **les ménages luxembourgeois les moins aisés quittent le Luxembourg pour accéder à la propriété dans les territoires limitrophes**. Se mêlant au flux local de travailleurs frontaliers, ils contribuent à **accroître la pression foncière et immobilière** dans les communes frontalières. Par effet d'entraînement, **les ménages non-frontaliers n'ont plus les moyens d'accéder à la propriété en zone frontalière** et sont contraints de s'éloigner à leur tour vers les espaces moins tendus.

A retenir

L'analyse des migrations résidentielles sous l'angle du logement occupé montre que **l'installation de population nouvelles en Lorraine Nord contribue à alimenter la demande locative**, logiquement concentrée dans les principaux centres urbains du territoire.

Côté accession à la propriété, l'analyse des transactions montre que **les flux résidentiels vers la Lorraine Nord ne font qu'accentuer les phénomènes de ségrégation spatiale** : les ménages les moins aisés privilégient les territoires les plus abordables, tandis que la zone frontalière attire les ménages les plus aisés.

Enfin, on observe également un flux résidentiel important depuis le Luxembourg : **la Lorraine Nord, dans sa bande frontalière, est aujourd'hui un territoire attractif pour les ménages les moins aisés résidant au Grand-Duché**, qui sont de plus en plus nombreux à franchir la frontière pour accéder à la propriété.

Conclusion



Les migrations résidentielles constituent aujourd'hui le cœur de la croissance démographique en Lorraine Nord. Si les migrations de proximité privilégient les petites communes, les migrations plus lointaines favorisent les communes les plus peuplées, constituant des « portes d'entrée » du territoire.

Ces migrations obéissent à une **double logique** : celle d'un **rapprochement**, notamment sur la frontière, et celle d'un **desserrement**, un foncier et un logement plus abordable attirant une population depuis le Sillon Mosellan et le Luxembourg. Elles favorisent ainsi l'installation en Lorraine Nord d'une **population plus jeune, active et mieux formée**, exprimant des choix résidentiels préférentiels, notamment près de la frontière.

Si ces migrations résidentielles génèrent des effets positifs (retour de la croissance démographique et stimulation de l'économie résidentielle), **elles contribuent aussi à amplifier les phénomènes de ségrégation spatiale**, que l'on peut résumer ainsi :

- les ménages les moins aisés sont contraints de s'installer dans les territoires les moins tendus ;
- la bande frontalière attire les ménages les plus aisés et les ménages quittant le Luxembourg qui, ironie du sort, sont victimes des mêmes logiques de ségrégation à l'échelle de la métropole luxembourgeoise.

Au final, l'analyse des migrations résidentielles en Lorraine Nord et leurs impacts sur le marché du logement mettent en évidence **l'importance de développer une offre de logements diversifiée sur le territoire** : les logements locatifs permettent de loger une grande partie de la population attirée par la proximité du Grand-Duché, alors que le logement individuel en accession favorise les migrations à l'intérieur de la Lorraine Nord ou depuis les territoires limitrophes, le coût du foncier et du logement demeurant compétitif par rapport au Sillon Mosellan et au Luxembourg.

Mais les logiques de ségrégation spatiales, renforcées par les migrations résidentielles, posent également la question de **la production, dans les territoires les plus tendus, d'une offre accessible, tant en locatif qu'en accession**. Cette question sera sans doute, demain, l'un des principaux défis à relever pour les futures politiques intercommunales de l'habitat.

info**Observatoire** 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-lorrainenord.eu - agape@agape-lorrainenord.eu

Association Loi 1901

ISSN : 1266-9652 - Dépôt Légal : 4^{ème} trimestre 2019

Président et Directeur de la publication : Jean-Marc DURIEZ

Directeur et responsable de la rédaction : Julien SCHMITZ

Rédaction : Michaël VOLLOT

Infographie et cartographie : Virginie LANG-KAREVSKI



Contact : Michaël VOLLOT
chargé d'études « Observatoires et
Développement Humain »
mvollot@agape-lorrainenord.eu
Tél : (+33) 03 55 26 00 24