

## HABITAT

### LOYERS PRIVÉS 2023

## Une Lorraine Nord à 2 vitesses

En 2018, la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) a mené une expérimentation visant à produire des estimations de loyers à une échelle fine (commune ou regroupements de communes). Depuis 2020, c'est l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) qui produit ces estimations, dont la plus récente est millésimée à 2023 et est l'objet de la présente publication. Au-delà d'une analyse de la géographie des loyers, l'AGAPE propose une lecture des loyers au regard des revenus minimum français et luxembourgeois.

### La location privée, une dynamique essentiellement urbaine, liée au logement collectif

Si l'offre locative privée en Lorraine Nord présente une structure proche de celle de la Région Grand Est, la situation est plus contrastée dans ses territoires : dans la moitié des intercommunalités, plus de 85% des annonces de location concernent un appartement. Cette offre se localise essentiellement dans les agglomérations (Thionville, Longwy, vallée de l'Orne, vallée de l'Alzette) ou dans les pôles structurants de territoires moins urbanisés (Longuyon, Bouzonville, Hettange-Grande) et plus généralement, dans la plupart des communes urbaines (>2 000 habitants).

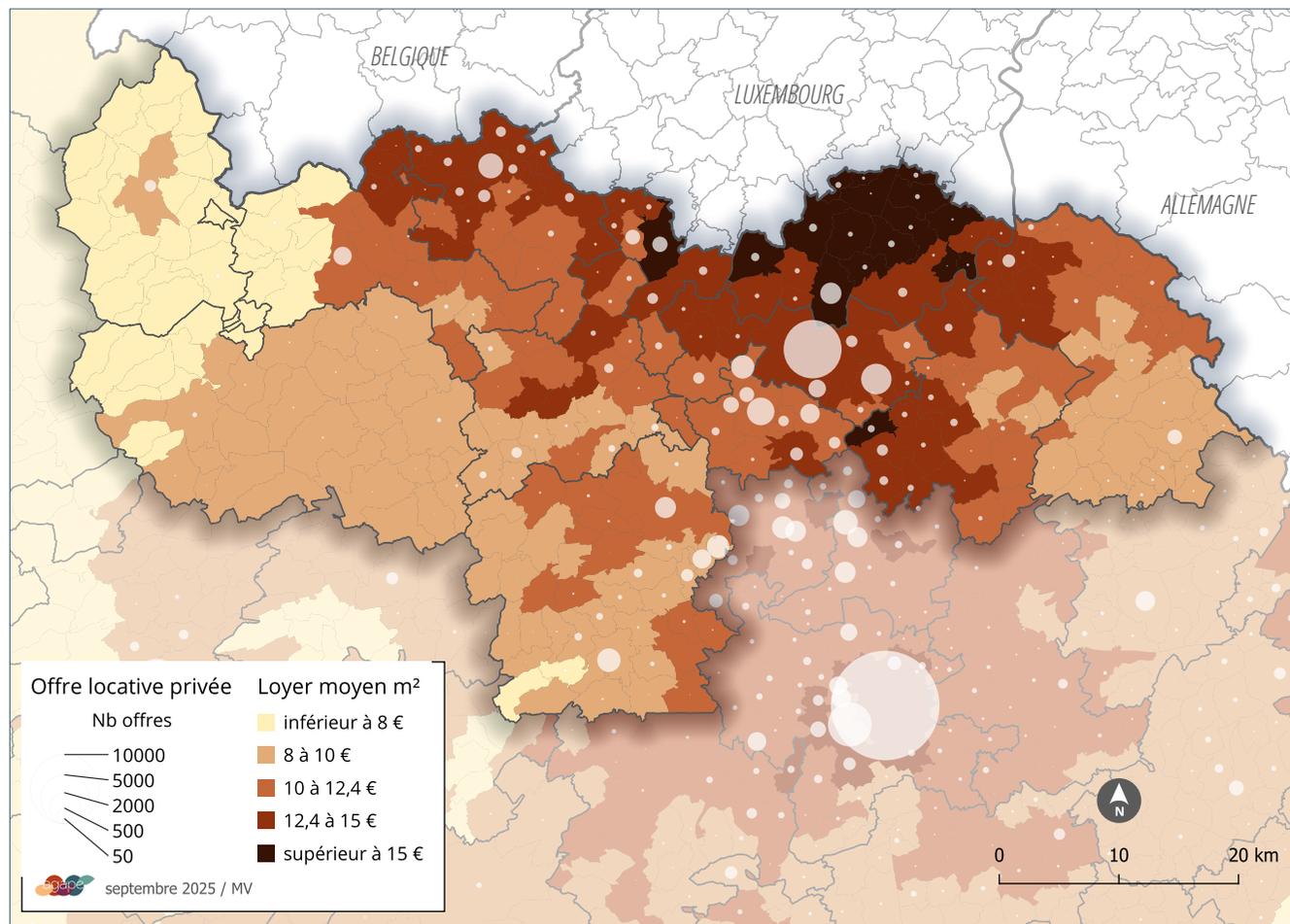
La location constituant généralement le mode d'accès au logement privilégié pour un nouvel arrivant, cette structuration de l'offre, qui n'est pas propre à la Lorraine Nord, fait des principales polarités urbaines des « portes d'entrée » sur les territoires pour ces nouveaux arrivants, frontaliers ou non.

Territoire	Nb offres de location recensées	Nb offres Appartements	Nb offres Maisons	Part des offres en collectif (%)
Portes de France-Thionville	11 201	10 627	574	94,9
Cattenom et Environs	2 413	2 107	306	87,3
Grand Longwy	3 557	3 095	462	87,0
Pays-Haut Val-d'Alzette	1 890	1 636	254	86,6
Terre Lorraine du Longuyonnais	1 148	991	157	86,3
Bouzonvillois-Trois Frontières	1 720	1 463	257	85,1
Orne Lorraine Confluences	6 078	5 136	942	84,5
Cœur du Pays-Haut	1 538	1 110	428	72,2
Damvillers - Spincourt	435	233	202	53,6
Autres EPCI	8 282	7 285	997	88,0
<b>Lorraine Nord</b>	<b>38 262</b>	<b>33 683</b>	<b>4 579</b>	<b>88,0</b>
<b>Grand Est</b>	<b>723 329</b>	<b>632 145</b>	<b>91 184</b>	<b>87,4</b>

Source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de Leboncoin



## Le marché locatif des appartements : localisation de l'offre et loyer moyen au m<sup>2</sup>

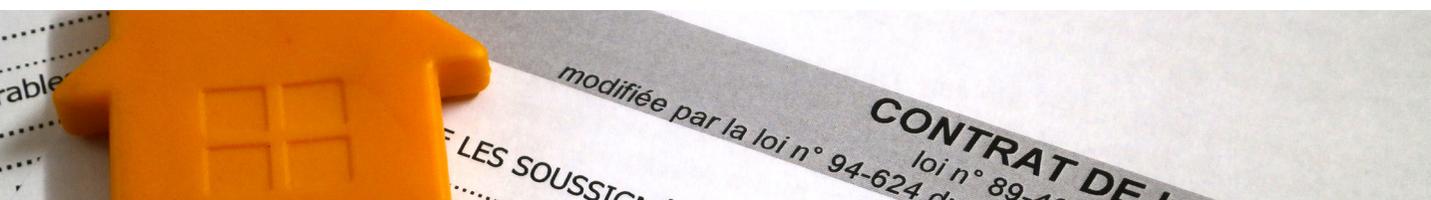


## Cattenom et Environs, les loyers les plus élevés de tout le Grand Est

Territoire	Loyer moyen / m <sup>2</sup>	Classement régional
Cattenom et Environs (CCCE)	15,3	1 <sup>er</sup>
Portes de France-Thionville (CAPFT)	14,2	3 <sup>ème</sup>
Pays-Haut Val-d'Alzette (CCPHVA)	13,5	5 <sup>ème</sup>
Grand Longwy (AGL)	13,2	8 <sup>ème</sup>
Bouzonvillois-Trois Frontières (CCB3F)	10,8	41 <sup>ème</sup>
Terre Lorraine du Longuyonnais (T2L)	10,4	46 <sup>ème</sup>
Cœur du Pays-Haut (CPH)	10,2	58 <sup>ème</sup>
Orne Lorraine Confluences (OLC)	9,4	73 <sup>ème</sup>
Damvillers - Spincourt (CCDS)	8,9	91 <sup>ème</sup>
<b>Lorraine Nord</b>	<b>12,4</b>	-
<b>Grand Est</b>	<b>11,4</b>	-

En 2023, le loyer moyen en Lorraine Nord s'établit à 12,4€/m<sup>2</sup>, supérieur de près de 10% à la moyenne régionale (11,4€/m<sup>2</sup>). Ce loyer moyen est équivalent à celui observé sur la métropole messine et cache en réalité de très fortes disparités territoriales :

- La CCCE, la CAPFT, la CCPHVA et AGL affichent les loyers parmi les plus élevés de la Région, supérieurs à 13€/m<sup>2</sup>. Ces territoires sont également ceux qui affichent les inégalités de revenus les plus fortes et sont des territoires d'implantation privilégiés des frontaliers. La CCCE est le territoire le plus cher de la Région et le seul à dépasser 15€/m<sup>2</sup> ;
- La CCB3F, T2L et CPH affichent des niveaux de loyers intermédiaires, autour de 10-11€/m<sup>2</sup> ;
- OLC et la CCDS sont les territoires les plus accessibles, avec des niveaux de loyers inférieurs à 10€/m<sup>2</sup>. OLC affiche un niveau de loyer inférieur de 25% avec Metz Métropole et de 33% avec la CAPFT, ce qui peut expliquer en partie le renouveau démographique observé dans la vallée de l'Orne.



## Revenus et loyers : une Lorraine Nord à 2 vitesses

Le croisement entre les niveaux de loyers et de revenus montre un effet d'éviction très fort dans le Nord-lorrain.

Pour une personne au revenu minimum français, la charge du loyer est telle qu'il est impossible de se loger dans le parc locatif privé sur pratiquement tout le Nord mosellan et meurthe-et-mosellan : seuls les territoires meusiens, l'Ouest du longuyonnais, le Piennois et une partie d'OLC restent accessibles, mais avec une offre concentrée sur quelques polarités urbaines : Piennes-Boulogny, vallée de l'Orne, agglomération jarnysienne.

En revanche, une personne au salaire minimum luxembourgeois (non qualifié) n'aura pratiquement aucune difficulté à se loger dans le parc locatif privé, à l'exception de Cattenom et Environs, seul territoire où la charge du loyer dépasserait le seuil de 33% du revenu.

## Le logement social, une solution incontournable pour proposer du logement abordable

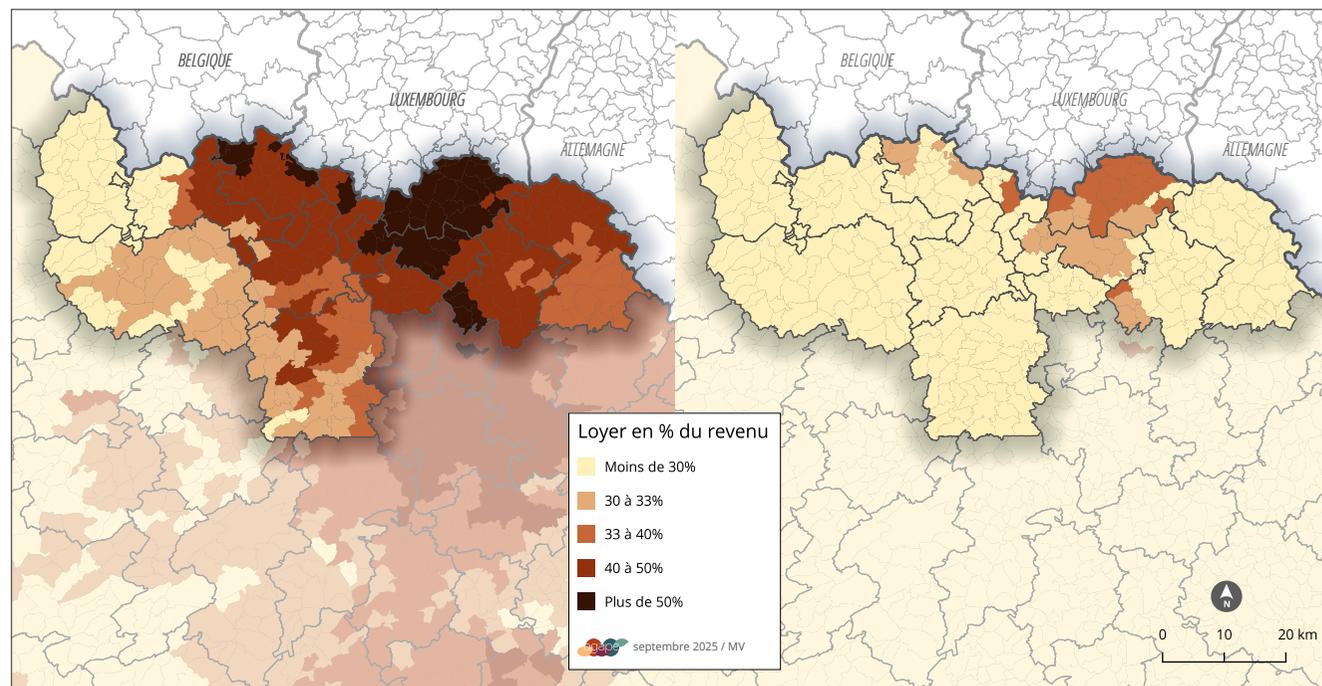
Avec des niveaux de loyers parmi les plus élevés de la Région, l'accès à un logement abordable est un enjeu de premier plan pour le Nord-lorrain : dans plus de 20% des communes, il faut un revenu mensuel supérieur à 2 000€ pour espérer accéder, en théorie, à un logement locatif.

Mais le développement du parc locatif social se heurte à de nombreux obstacles : le coût du foncier, les réticences de la population, mais aussi des dispositions réglementaires dépassées. Ainsi, sur une quinzaine de communes urbaines où la charge du loyer dépasse 50% pour une personne au Smic, la moitié est en zone III pour le financement du logement social, ce qui ne permet pas l'équilibre financier des opérations.

## Charge du loyer pour une personne

au revenu minimum français

au revenu minimum luxembourgeois



La métropolisation luxembourgeoise entraîne un coût de la location toujours plus élevé. Pour les ménages modestes, l'effet d'éviction est violent et laisse peu d'alternatives satisfaisantes (éloignement, louer un logement dégradé, acheter un logement à bas prix sans certitude de pouvoir le rénover... ou renoncer), ce qui explique en partie les difficultés de recrutement dans le nord-lorrain sur certains métiers

peu rémunérés, alors que le même poste au Luxembourg permet de lever cette contrainte du loyer.

Dans ce contexte, le développement du parc locatif social est indispensable pour maintenir un accès à un logement abordable, mais cela implique de lever les blocages réglementaires, financiers... mais aussi sociologiques.