



VENTES IMMOBILIÈRES : UN MARCHÉ DOPÉ PAR LA FRONTIÈRE

2023-2024

ZOOM SUR...

Les données des transactions immobilières issues de la Chambre des Notaires permettent à l'AGAPE de suivre l'évolution du marché immobilier. Après une période de forte remontée des taux d'intérêt, puis une période de baisse relative, le marché reste globalement dominé par la maison individuelle et marqué par des prix élevés à proximité de la frontière et sur l'agglomération thionvilloise. A l'occasion de l'analyse des données 2023 et 2024, l'AGAPE propose également un focus sur le poids joué par les acheteurs venus des pays frontaliers.

• UN MARCHÉ DE LA VENTE DOMINÉ PAR LE LOGEMENT INDIVIDUEL

Sur la période 2023-2024, **près de 9 000 transactions immobilières ont été enregistrées en Lorraine Nord**, dont plus de 60% portent sur une maison individuelle. Cette part dépasse même les 80% sur Terre Lorraine du Longuyonnais, Cœur du Pays-Haut et Damvillers-Spincourt.

Les ventes immobilières sont également fortement concentrées : près de 60% des transactions sont situées sur Thionville-Fensch Agglomération, le Grand Longwy et Orne Lorraine Confluences, alors que ces 3 territoires ne pèsent que pour 44% du parc total de logements. Cette concentration s'explique à la fois par le contexte transfrontalier, mais aussi par des dynamiques d'agglomération, internes (Grand Longwy, Thionville-Fensch) ou externe (proximité de Metz pour Orne Lorraine Confluences). La part plus élevée de logements collectifs sur Thionville-Fensch et Cattenom et Environs s'explique par le poids élevé des polarités urbaines (Thionville, Yutz, Hettange-Grande) dans les transactions (60%).

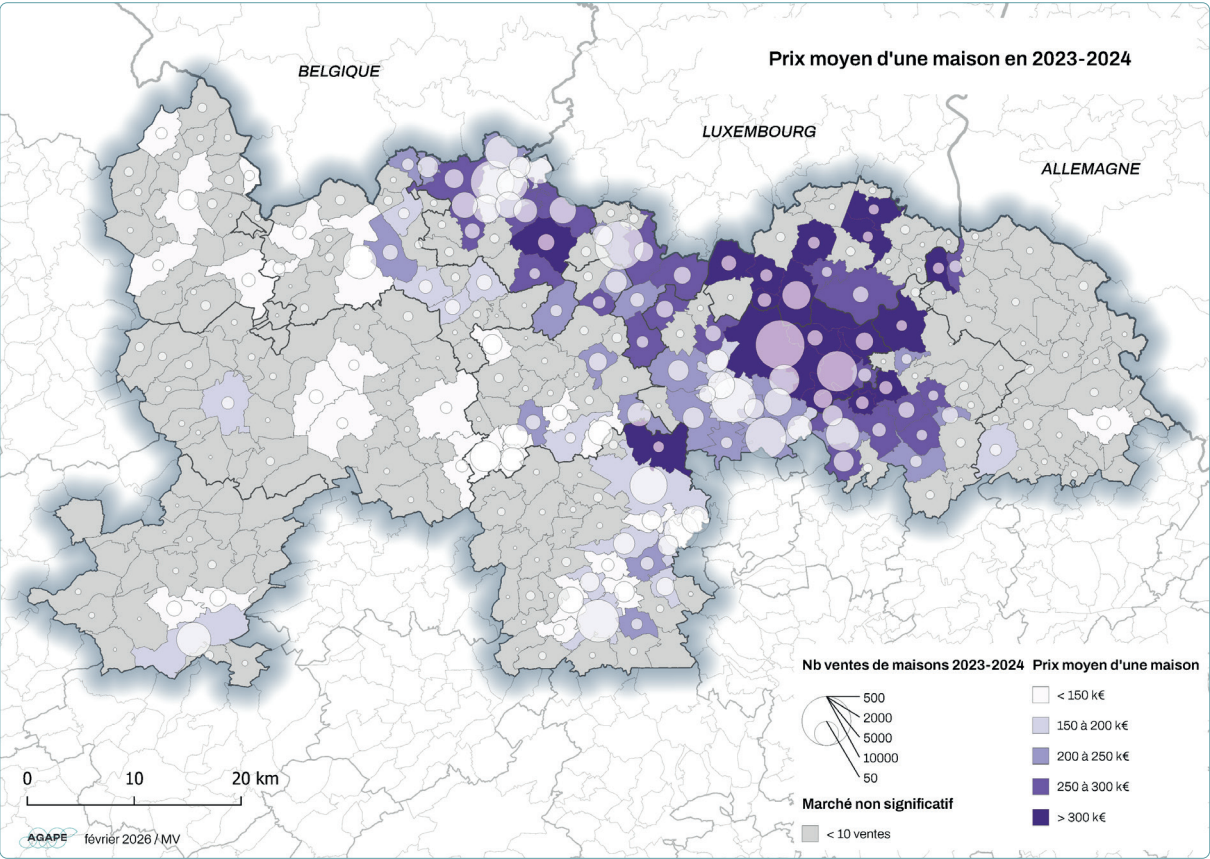


▲ Centre de Thionville © Ville de Thionville - S. Thevenin

Territoire	Nombre de ventes 2023-2024			Part du marché individuel (%)
	Total	Appartements	Maisons	
Damvillers-Spincourt	192	0	192	100,0
Cœur du Pays-Haut	583	74	509	87,3
Terre Lorraine du Longuyonnais	383	72	311	81,2
Orne Lorraine Confluences	1 257	369	888	70,6
Grand Longwy Agglomération	1 345	453	892	66,3
Grand Verdun	308	120	188	61,0
Pays-Haut Val-d'Alzette	562	224	338	60,1
Bouzonvillois-Trois Frontières	295	119	176	59,7
Cattenom et Environs	457	221	236	51,6
Thionville-Fensch Agglomération	2 688	1 439	1 249	46,5
Autres territoires	837	264	573	68,5
Lorraine Nord	8 907	3 355	5 552	62,3

Source : Chambre des Notaires - fichier PERVAL, INSEE – RP2022, traitements AGAPE

• LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL : LOCALISATION DE L'OFFRE ET PRIX MOYEN



• CATTENOM ET ENVIRONS, LES MAISONS LES PLUS CHÈRES DU NORD-LORRAIN



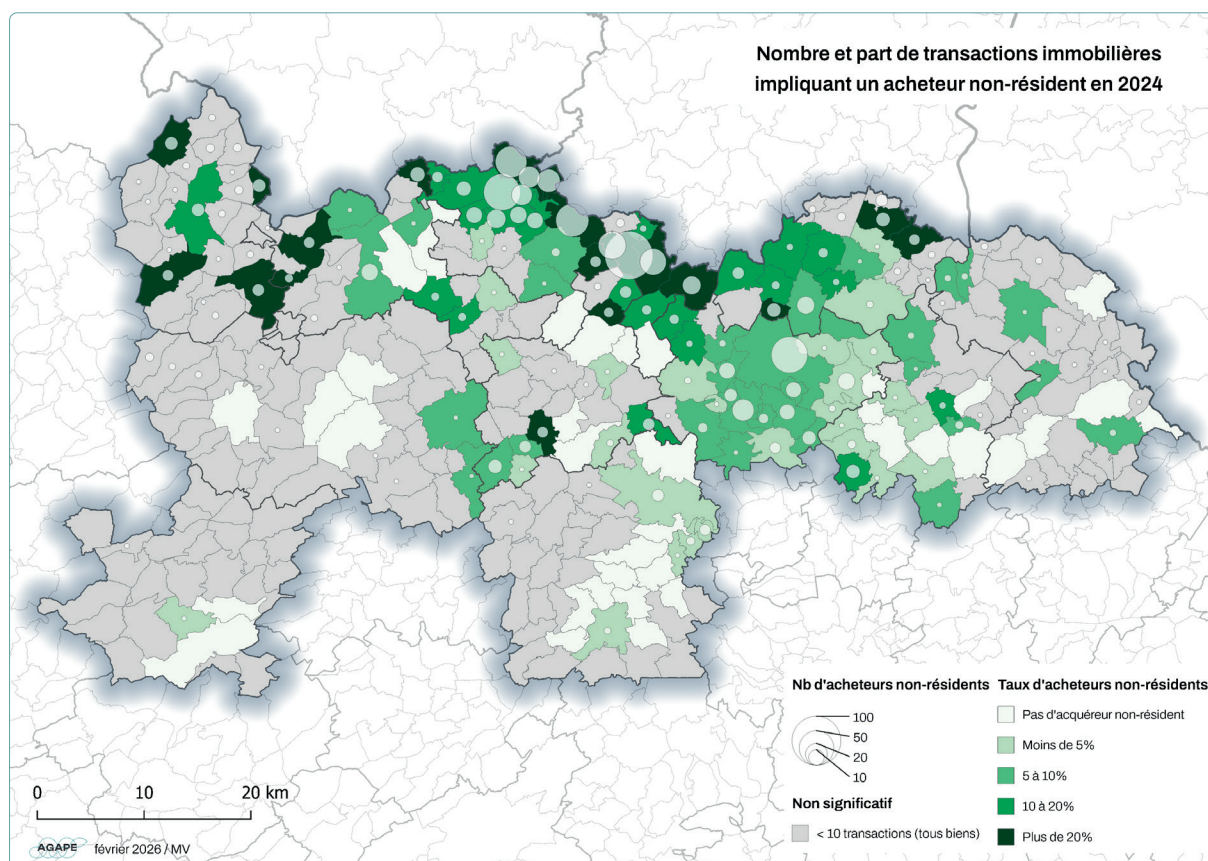
Territoire	Prix moyen 2021-2022	Prix moyen 2023-2024	Evolution (%)
Cattenom et Environs (CCCE)	374 020	361 200	-3,4
Thionville-Fensch Agglomération (TFA)	262 270	261 610	-0,3
Pays-Haut Val-d'Alzette (CCPHVA)	235 770	224 940	-4,6
Bouzonvillois-Trois Frontières (CCB3F)	218 920	224 060	+2,3
Grand Longwy (AGL)	220 250	222 880	+1,2
Terre Lorraine du Longuyonnais (T2L)	181 230	171 210	-5,5
Cœur du Pays-Haut (CPH)	168 100	159 550	-5,1
Orne Lorraine Confluences (OLC)	152 620	156 940	+2,8
Grand Verdun (CAGV)	ND	148 820	ND
Damvillers – Spincourt (CCDS)	111 380	112 460	+1,0
Lorraine Nord	210 489	211 490	+0,5

◀ Cité médiévale de Rodemack sur la CCCE (© Dark M Studio / AGAPE)

Sur la période 2023-2024, le prix moyen d'une maison en Lorraine Nord est de 211 500 €, mais les prix varient fortement d'un territoire à l'autre et sont plus élevés à mesure que l'on se rapproche de la frontière franco-luxembourgeoise :

- Comme pour la location, la CCCE est le territoire le plus cher pour l'achat d'une maison : le prix moyen dépasse les 350 000€, loin devant Thionville-Fensch Agglomération (262 000€). Le prix moyen sur TFA doit toutefois être nuancé, car il existe une forte disparité de prix entre les 2 ex-agglomérations (326 000€ sur l'ex-agglomération de Thionville et 200 500€ sur l'ex-Val de Fensch) ;
- La CCPHVA, la CCB3F et le Grand Longwy forment une seconde couronne de prix, avec un prix moyen pour une maison autour de 220-230 000€ ;
- Les autres territoires du Nord 54 (T2L, CPH, OLC) et le Nord meusien (CCDS et CAGV) sont les territoires les plus accessibles avec un prix moyen autour de 160-170 000€ sur le Nord 54 et inférieur à 150 000€ sur les territoires meusiens.

• UN MARCHÉ ATTRACTIF POUR LES RÉSIDENTS LUXEMBOURGEOIS ET BELGES



Sur l'ensemble du marché immobilier, 10% des biens en Lorraine Nord sont achetés par un résident étranger, essentiellement luxembourgeois (77%) ou belge (17%).

- Les acheteurs originaires du Luxembourg sont particulièrement présents sur le Pays-Haut Val-d'Alzette où ils représentent presque 30% des transactions tous biens confondus, mais aussi sur le Grand Longwy (16% des ventes) et Cattenom et Environs (15% des ventes). C'est à Villerupt (85 ventes), Thionville, Hussigny-Godbrange, Longwy (40 à 50 ventes chacune) et Audun-le-Tiche, Mont-Saint-Martin et Thil (30 ventes chacune) qu'ils sont les plus présents.
- Les acheteurs belges sont surtout présents sur le secteur de Montmédy, où ils représentent plus d'un quart des acquéreurs de biens.

Si l'intérêt majeur des résidents belges et luxembourgeois pour le marché immobilier nord-lorrain réside dans la perspective d'accéder à la propriété dans des conditions plus avantageuses (prix moins élevé ou opportunité d'acquérir

un logement plus grand), le Nord-lorrain semble également bénéficier, du moins en partie, d'une certaine attractivité sur le marché de la résidence secondaire : sur Damvillers-Spincourt, la moitié des acquéreurs étrangers sont des résidents néerlandais. Il n'est donc pas à exclure qu'une partie des biens achetés par des résidents belges ou luxembourgeois rentrent également dans ce cadre, participant à accroître les tensions sur le logement, surtout pour les non-frontaliers.

Les données disponibles, incomplètes quant à la destination du bien acheté, ne permettent malheureusement pas d'investiguer plus loin cette question.

A proximité de la frontière, le prix élevé des logements entraîne un effet d'éviction des ménages modestes et dégrade leur parcours résidentiel (éloignement subi, achat d'un logement dégradé avec un coût élevé de rénovation... ou renoncement). Devenir frontalier est de plus en plus déterminant pour accéder à la propriété en zone frontalière, le salaire luxembourgeois permettant de lever la contrainte du coût du logement.

Dans ce contexte, la mise en œuvre de politiques du logement volontaristes (lutte contre la vacance, appui à la rénovation, développement d'une offre sociale d'accession à la propriété) sont indispensables pour maintenir des parcours résidentiels satisfaisants pour les ménages modestes et intermédiaires.



9 000
transactions
immobilières



60% de
maisons
individuelles



211 500 €
prix moyen
d'une maison



10% achetés
par des
résidents
étrangers



Rédaction

► *Michaël VOLLOT, Chargé d'études principal Conditions de vie et transfrontalier*

Contactez-nous

Agence d'Urbanisme
et de Développement Durable
Lorraine Nord

Espace Jean Monnet
Bâtiment Eurobase 2
F-54810 LONGLAVILLE
Tél : (+33) 03 55 26 00 10
agape@agape-lorrainenord.eu
www.agape-lorrainenord.eu