

LA MÉTROPOLISATION LUXEMBOURGEOISE SOUS LE PRISME DU LOGEMENT

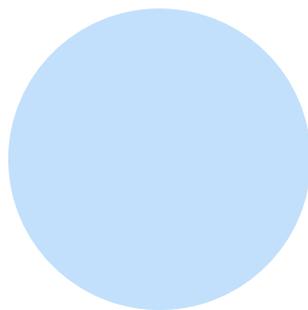
Impacts et enjeux dans le Nord-lorrain

14 mars 2024 | Thionville



01

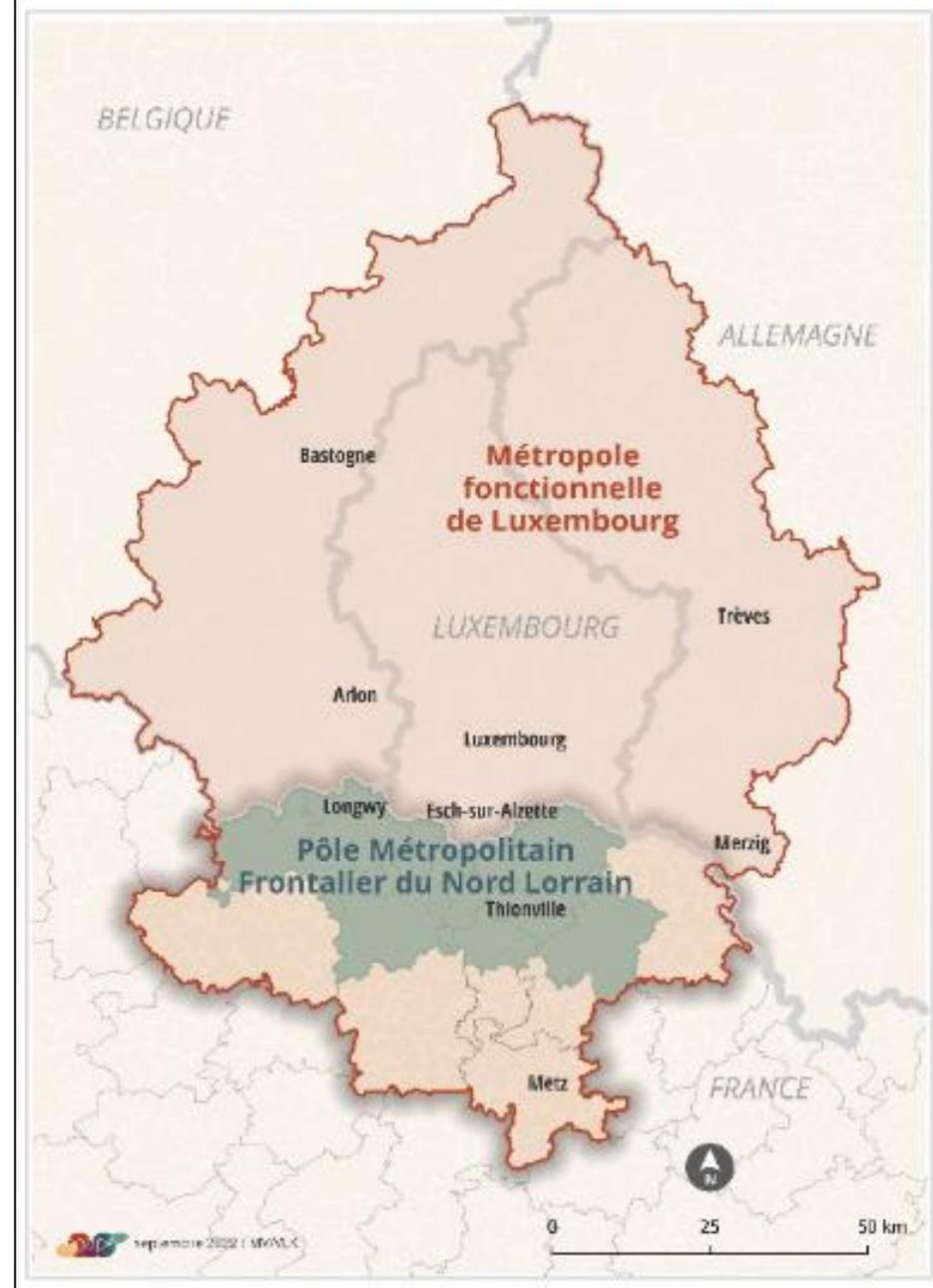
UNE PÉRIPHÉRIE
INDISSOCIABLE DE SON
CENTRE



LUXEMBOURG ET NORD-LORRAIN : DEUX TERRITOIRES, UNE MÉTROPOLE

- **Le terme de périphérie n'est pas péjoratif, il renvoie à la métropolisation que nous vivons et au sens géographique du terme (centre/périphérie)**
- **Le Nord-lorrain (la périphérie) n'a pas les capacités pour rivaliser avec Luxembourg (le centre)**
Place financière internationale, une capitale de l'Union Européenne, un stock immobilier tertiaire comparable à celui de Strasbourg, une attractivité internationale : 145 nationalités chez les salariés
- **Le Nord-lorrain s'inscrit ce développement métropolitain, avec des interactions centre/périphérie de plus en plus complexes (interdépendances)**
- **On ne peut pas comprendre les dynamiques du logement en Lorraine Nord sans comprendre ce qui se joue au Grand-Duché**

Le Nord-lorrain dans le « Grand Luxembourg »



LES ENSEIGNEMENTS DE 15 ANS DE CROISSANCE AU LUXEMBOURG

■ Une production de logements insuffisante au regard des besoins estimés

Le besoin : estimé à 4 800 logts/an pour 2005-2020

La réalité : 3 300 logts/an, soit un déficit de 32%

Une production qui n'a jamais atteint les 4 500 logements

■ Une forte pression démographique...

La plus forte croissance démographique de l'Union Européenne

Dans les besoins du STATEC, ratio besoin/ménages = 0,6

Dans la réalité, ratio production/ménages = 1,7

La pression sur le parc de logement a été 3x plus forte que prévue

■ ... et un coût du logement qui s'envole entre 2005 et 2020

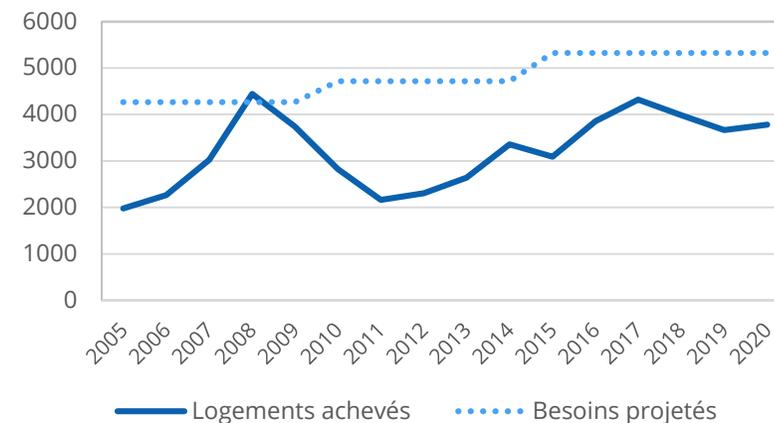
+117% pour une maison, +164% pour un appartement

+68% pour les loyers des appartements

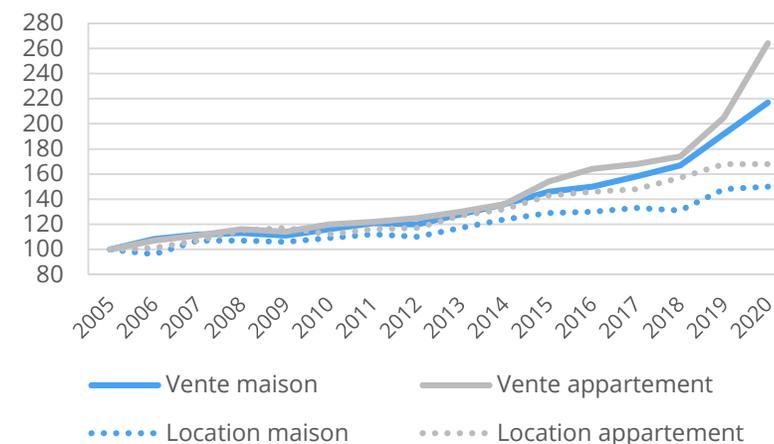
En 2021, une maison = 1,26 M€ en moyenne

Des niveaux de prix 3 à 5x supérieurs au versant français

Besoins en logements et logements achevés au Luxembourg (2005-2020)



Evolution des prix du logement au Luxembourg Base 100 = T1 2005



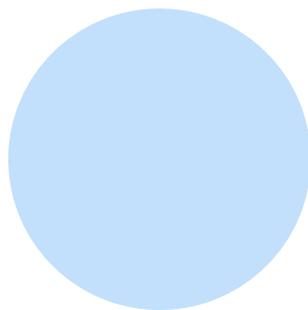
LES ENSEIGNEMENTS DE 15 ANS DE CROISSANCE AU LUXEMBOURG

- **Emploi et logement sont 2 réalités déconnectées**
 - le contrat de travail intègre très rarement des dispositions sur le logement
 - Un salarié recruté = un salarié logé ou un salarié à loger, au Luxembourg ou dans les pays frontaliers
- **L'économie luxembourgeoise est de plus en plus dépendante de la capacité des voisins à accueillir et loger la main-d'oeuvre**
2005-2020 : +11 100 emplois par an dont 54% = salariés logés dans les pays voisins
- **La dynamique des frontaliers devient un signe révélateur de la tension sur le marché du logement au Luxembourg**
En 2018, 15% des nouveaux frontaliers dans le Nord-lorrain sont en réalité des frontaliers atypiques (résidents luxembourgeois qui deviennent frontaliers)



02

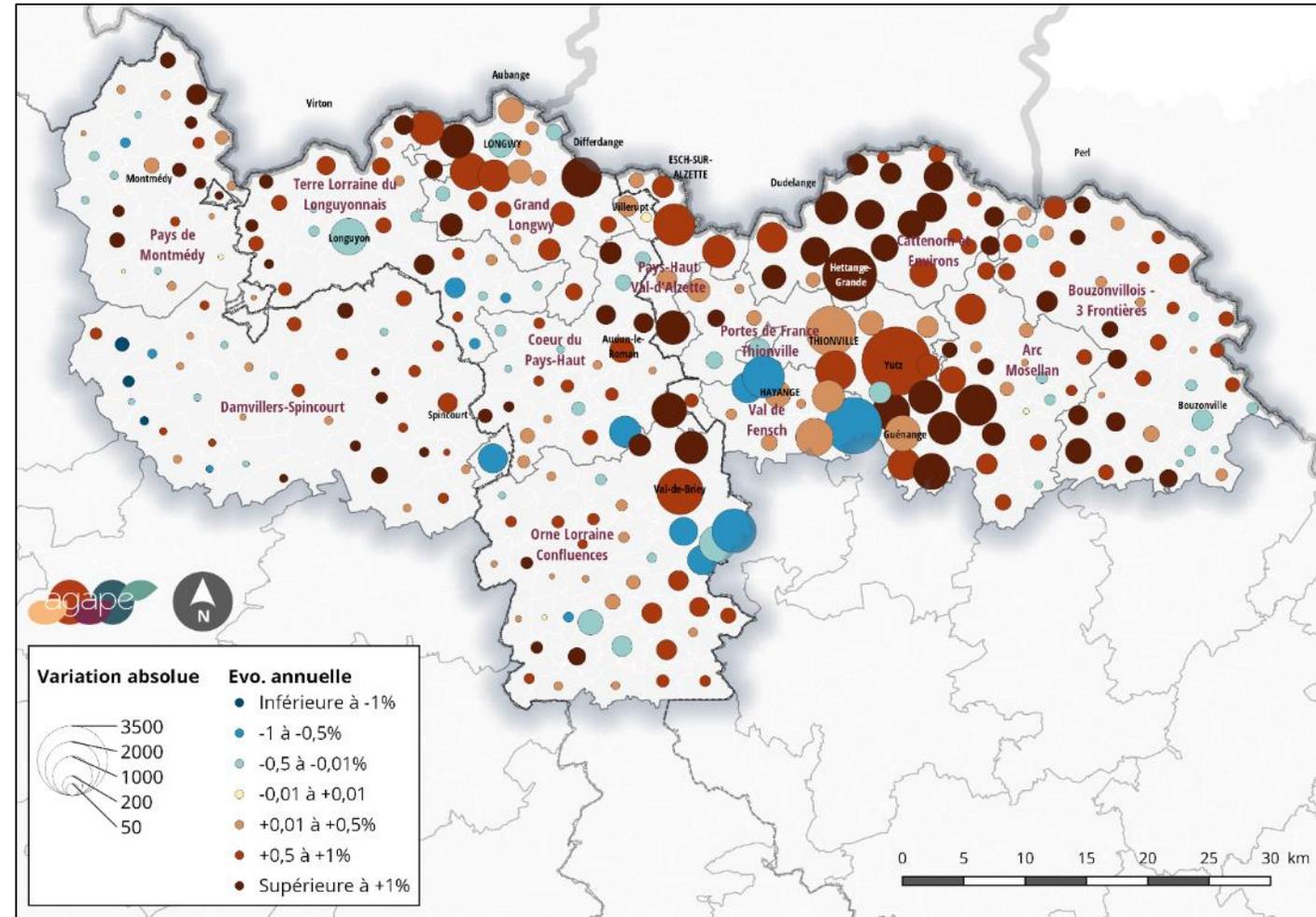
UNE FORTE DYNAMIQUE DE
DÉVELOPPEMENT
RÉSIDENTIEL



UN POUMON DÉMOGRAPHIQUE POUR LE GRAND EST

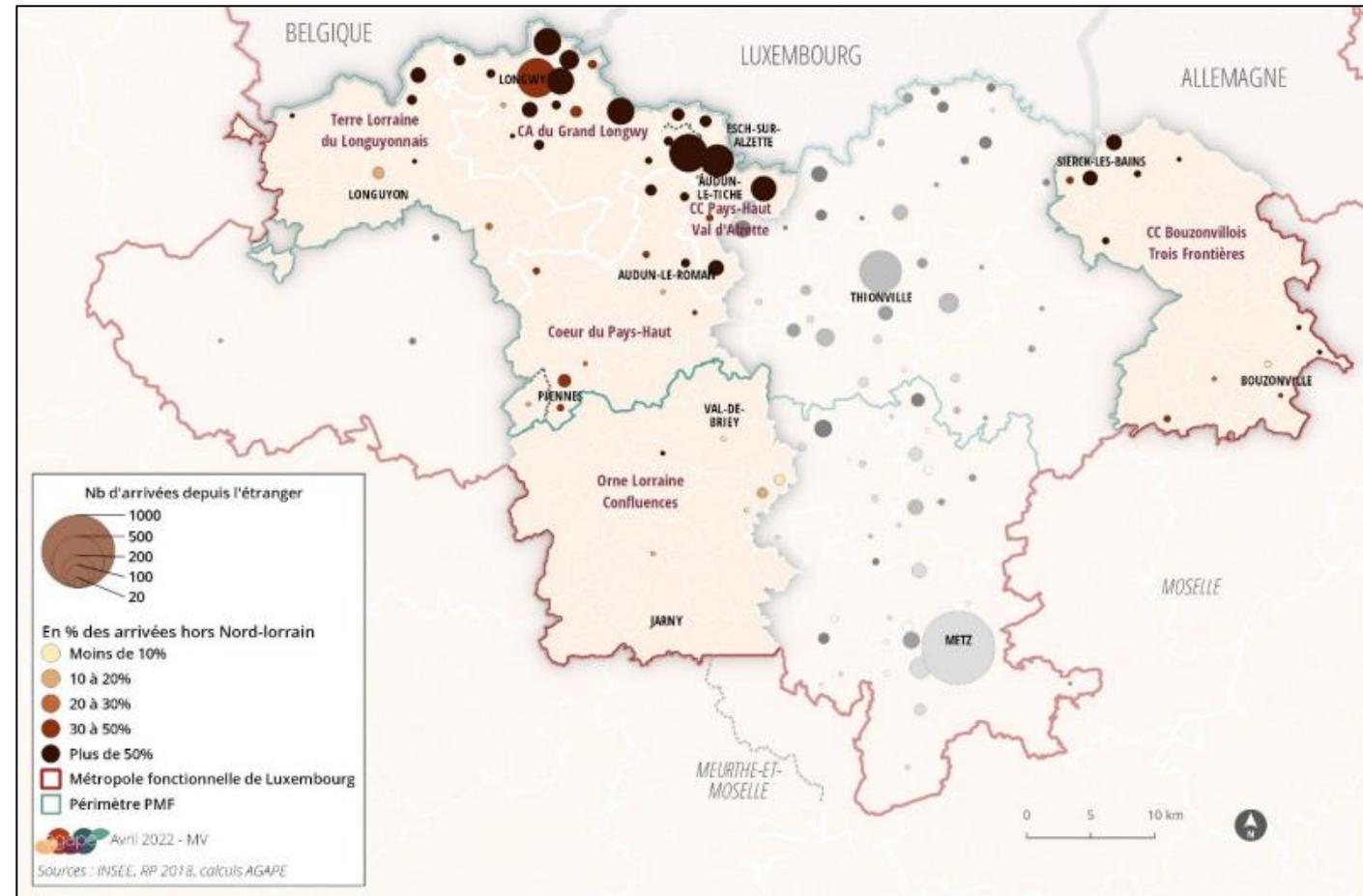
- **Un territoire qui renoue avec la croissance démographique depuis la fin des années 90**
1990-2020 : +37 000 hab., +0,3% par an
- **Mais une croissance qui n'est pas homogène et tend à se contracter sur la bande frontalière depuis les années 2010**
- **Le Nord-lorrain est l'un des poumons démographiques du Grand Est, avec l'Alsace et l'agglomération troyenne**

	2015-2021
Lorraine Nord	+0,42% par an
Grand Est	+0,01% par an



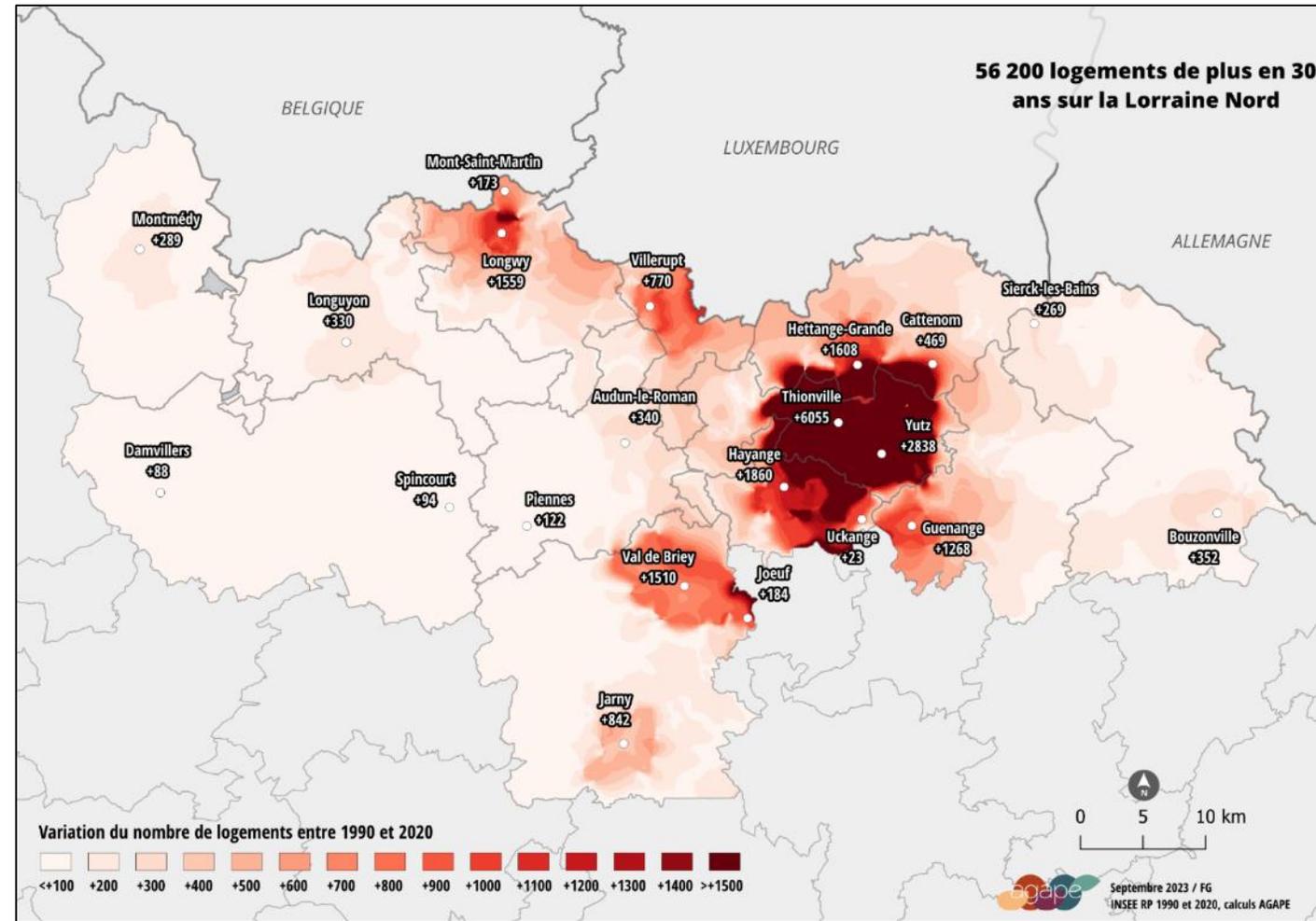
LES MIGRATIONS DEPUIS L'ÉTRANGER, UNE CLÉ DU DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE DU NORD-LORRAIN

- **En 2018, près de 5 000 personnes sont venues s'installer dans le Nord-lorrain depuis l'étranger**
 - Grand Longwy et CCPHVA : 60 à 70% des arrivées depuis l'extérieur du Nord-lorrain viennent de l'étranger
- **Parmi eux, 1 500 personnes en provenance du Luxembourg**
 - 50% vers le Grand Longwy et la CCPHVA
 - Environ 16 000 personnes sur 10 ans



UN DÉVELOPPEMENT URBAIN INTENSE SUR LES FRONTIÈRES ET LES AGGLOMÉRATIONS

- **Une forte intensité de la production de logements en zone urbaine et périurbaine : +56 000 logements (1990-2020)**
 - Bande frontalière de Longwy à Cattenom
 - Sur et autour de l'agglomération thionvilloise
- **Une vacance en hausse (+8 000 logements) mais hausse modérée/stabilisation depuis 2014**
 - Une production trop rapide qui a déstabilisé le parc ancien dans les centres urbains historiques + vallées industrielles (Chiers, Alzette, Fensch, Orne)
 - Effet de transfert ancien -> neuf



UN MARCHÉ IMMOBILIER ATTRACTIF DEPUIS L'EXTÉRIEUR

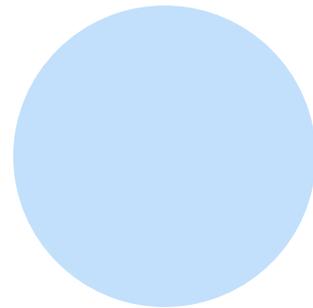
- **Un marché attractif pour nos voisins...**
 - 13,5% des maisons sont achetées par un résident LU / BE / DE en 2021-2022
 - Dans 4 territoires le long de la frontière, cette part dépasse 25%

- **... surtout pour les luxembourgeois**
 - Plus d'une vente sur 10 dans le Nord-lorrain
 - 30 à 40% des ventes à proximité immédiate de la frontière
 - CCPHVA : un taux x2 en 15 ans

Territoire	Part LU (%)	Part BE (%)	Part DE (%)	Part GR (%)
Pays-Haut Val-d'Alzette	38,8	0,5	0,7	40,0
Cattenom et Environs	29,2	0,4	0,0	29,6
Pays de Montmédy	2,3	25,9	0,0	28,2
Grand Longwy Agglomération	21,4	3,5	0,3	25,2
Bouzonvillois – Trois Frontières	15,0	0,8	3,3	19,2
Terre Lorraine du Longuyonnais	9,7	5,0	0,3	15,1
Cœur du Pays-Haut	10,2	1,5	0,0	11,7
Damvillers – Spincourt	4,1	3,7	0,0	7,8
Portes de France – Thionville	6,1	0,2	0,0	6,3
Val de Fensch	2,7	0,0	0,2	2,9
Arc Mosellan	2,0	0,0	0,6	2,6
Orne Lorraine Confluences	1,4	0,1	0,0	1,5
Lorraine Nord	11,2	2,0	0,2	13,5

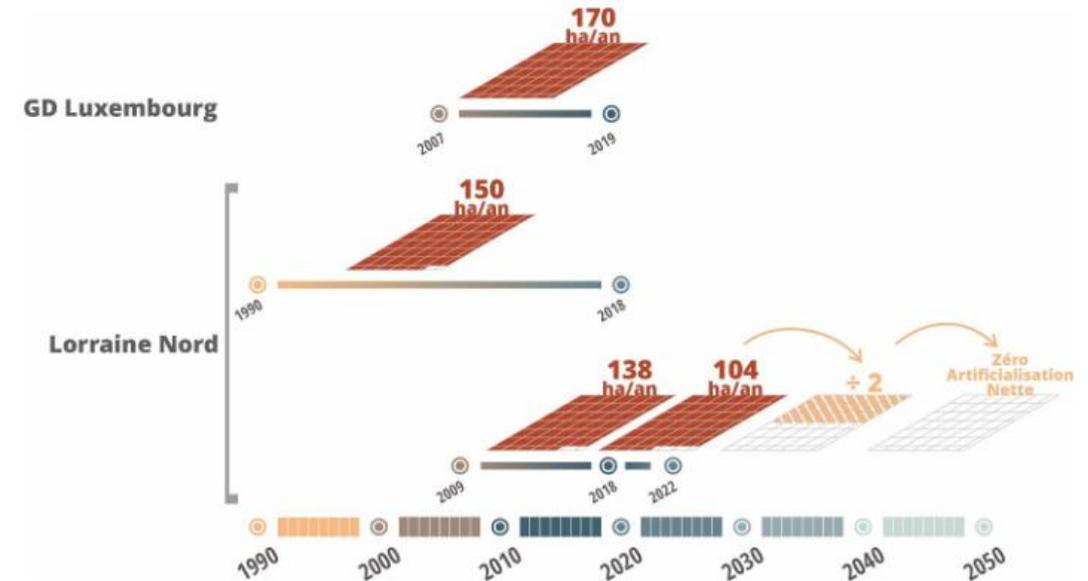
03

UN DÉVELOPPEMENT
RÉSIDENTIEL PORTEUR DE
TENSIONS ET DE FORTES
INÉGALITÉS



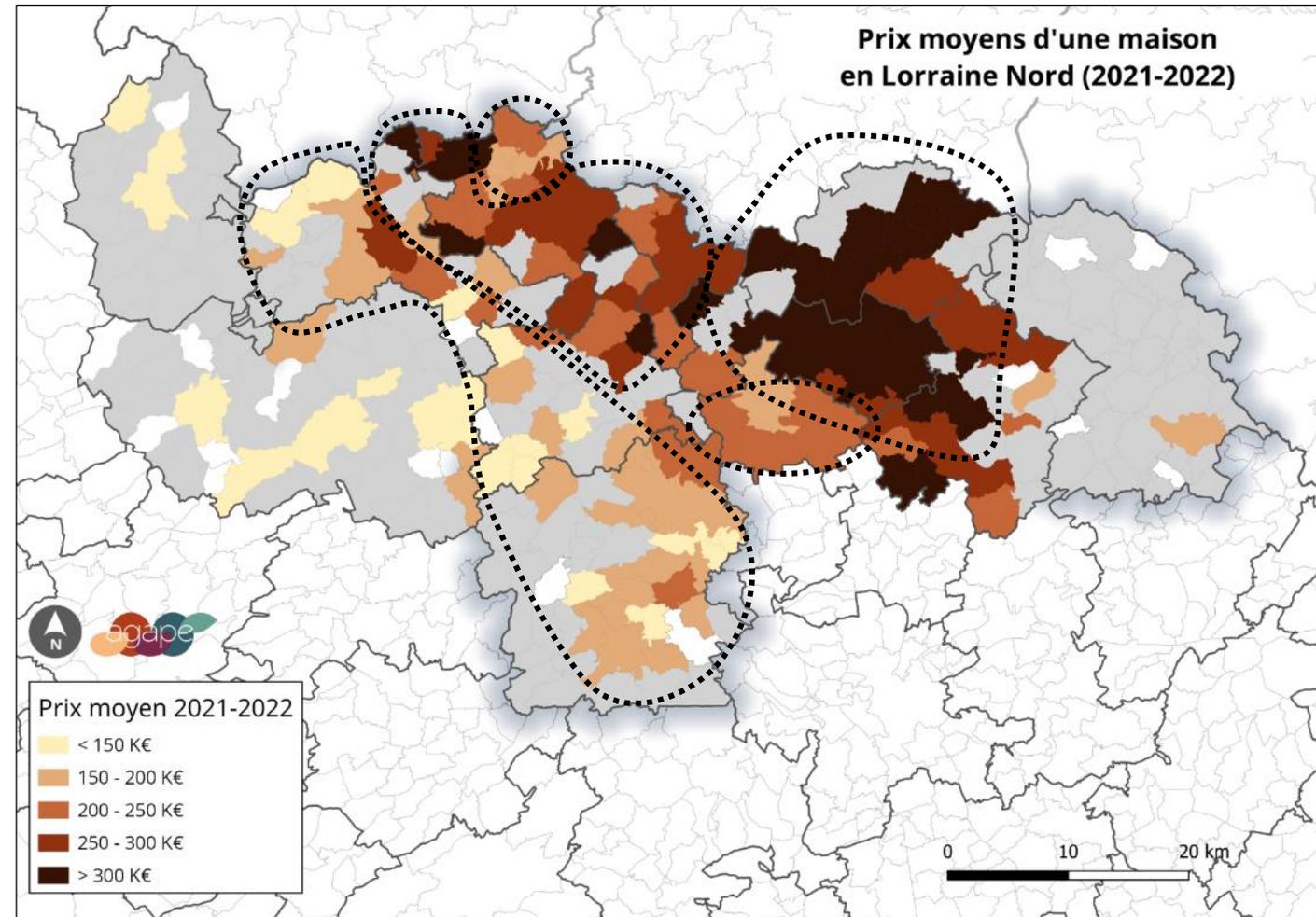
UN FONCIER SOUS PRESSION À L'HEURE DU ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

- **Une forte artificialisation dans le Nord-lorrain : 150 ha/an depuis 30 ans**
 - Soit 4 600 ha (= commune Thionville)
 - Un rythme proche de celui observé au Luxembourg (170 ha par an)
- **Mais qui ralentit avec la montée en puissance progressive des Schémas de Cohérence Territoriaux**
 - 2018-2022 : 104 ha/an
- **Et qui devra encore ralentir avec la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**
 - Réduire de 50% la consommation d'ENAF d'ici 2031
 - A partir de 2050, les zones qui seront artificialisées devront être compensées par des projets de renaturation



DES PRIX TRÈS ÉLEVÉS DANS LE NORD MOSELLAN

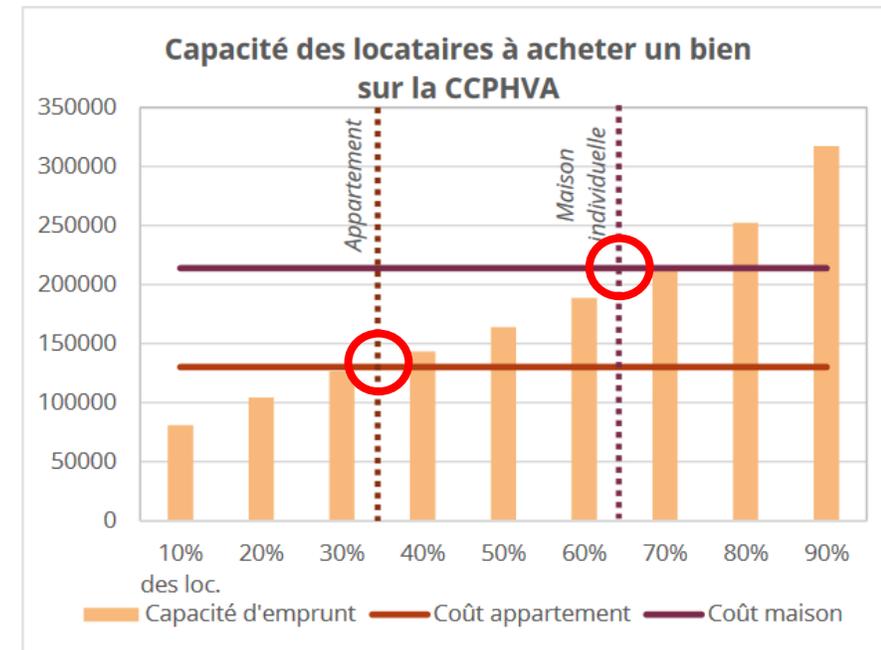
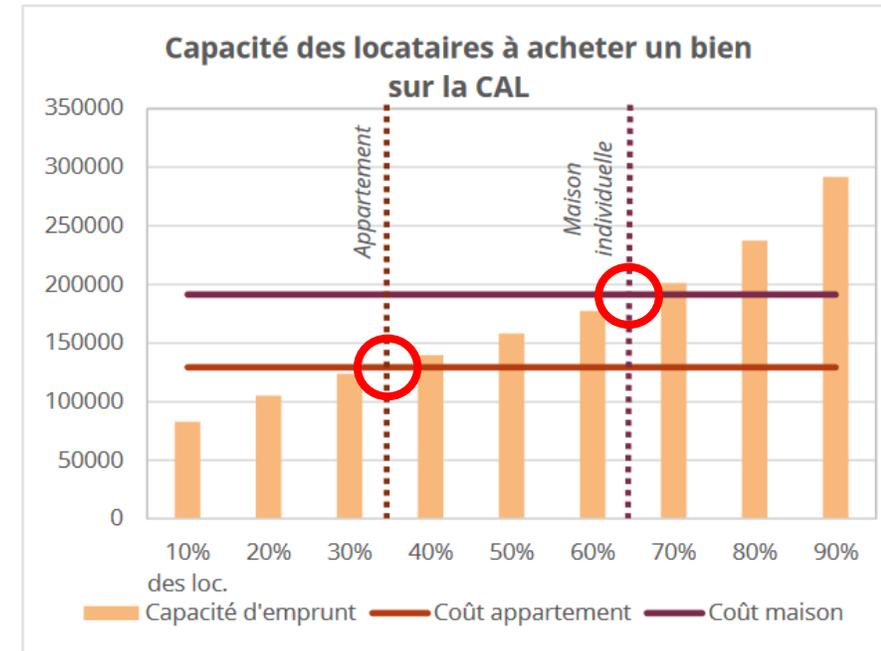
- En moyenne, plus de 300 000€ dans le Nord-Mosellan autour de Thionville
- 250-300 000€ dans le Pays-Haut sous forte influence transfrontalière
- 200-250 000€ dans les vallées Chiers/Fensch
- < 200 000€ dans le reste du Nord 54
- Un marché peu actif sur les marges Ouest (Nord 55) et Est (CCB3F)
Moins de 10 références pour 2021-2022





UN ACCES AU LOGEMENT QUI SE COMPLIQUE POUR LES MOINS AISÉS

- Et notamment pour les locataires
- Si l'on croise les revenus, la capacité d'emprunt et les prix, le constat est sans appel :
- En 2018, environ 65% des locataires du Grand Longwy et du Pays-Haut Val-d'Alzette n'ont pas les ressources suffisantes pour accéder à la maison individuelle
- Et 1 locataire sur 3 n'a aucune chance d'accéder à la propriété, une situation qui s'est probablement détériorée avec la remontée des taux
- D'où une place centrale dans les politiques du logement en Lorraine Nord pour le logement social et les outils permettant de produire du logement abordable, comme les Offices de Foncier Solidaires (OFS)



DES COMMUNES FRONTALIÈRES QUI FONT FACE À DES TENSIONS DE PLUS EN PLUS MARQUÉES

- **Saturation du stationnement résidentiel**
 - Division de logements en dehors de tout cadre qui démultiplie les véhicules sur l'espace public
 - Stationnement de véhicules utilitaires en plus des véhicules des résidents dans des espaces non adaptés (cités ouvrières)
- **Scolarisation des enfants**
 - Une prise en charge qui nécessite du personnel pour les élèves allophones
 - Des incompréhensions avec des populations qui ont une pratique du pays d'origine
 - Au Luxembourg, pas de scolarisation obligatoire avant l'école élémentaire
- **Une difficulté à faire appliquer les réglementations**
 - Procédures d'urbanisme mal connues / mal appliquées
 - Problématique de marchands de sommeil de plus en plus aigüe



DE FORTS ENJEUX SUR LA QUESTION DU LOGEMENT

- **Anticiper (donc planifier) une pression résidentielle durable**
 - » Le coût du logement devrait rester élevé au Luxembourg, alimentant un flux résidentiel vers le Nord-lorrain
 - » Des politiques du logement (PLH, PLUiH) qui doivent prendre en compte la dynamique luxembourgeoise
- **Apporter des réponses multiples à une diversité de besoins**
 - » Logement des frontaliers et futurs frontaliers
 - » Logement des actifs non-frontaliers, contraints de s'éloigner
 - » Logement des plus modestes, de plus en plus prisonniers du logement social
- **Permettre aux collectivités de se saisir largement des outils opérationnels existants**
 - » OPAH, OPAH-RU, ORT contre l'habitat dégradé et la vacance
 - » Permis de louer, permis de diviser contre les dérives
 - » Offices Fonciers Solidaires pour faciliter l'accès au logement
- **Sans perdre de vue les enjeux de sobriété (foncier, énergie)**





Visitez notre site internet : www.agape-lorrainenord.eu



Suivez-nous également sur Facebook : **Agence d'urbanisme AGAPE**



agape LORRAINE NORD
agence d'urbanisme et de développement durable

L'AGENCE | LES ACTIVITÉS | LES RESSOURCES

À LA UNE
LES NOUVELLES VITRINES DE L'AGAPE
L'AGAPE vous présente son nouveau site internet et sa page Facebook.

LES ACTUALITÉS
TERRITOIRES NOU(S) LIMITIÉS : 37^e RENCONTRE NATIONALE DES AGENCES D'URBANISME
30/07/2016
Dans le contexte de reconfiguration majeure des contours et des compétences des différentes entités de collectivités, la 37^e rencontre nationale des agences d'urbanisme envisage la construction et la mise en projet de ces nouveaux grands territoires. Le rencontre se déroulera les 5, 6 et 7 octobre 2016 dans le Parc Béquet et le Béquet, entre Anglet, Bayonne, Biarritz, Pau et Saint-Jéan-de-Luz. L'AGAPE sera partenaire de cette...

LES DOSSIERS DU MOMENT

- MISE EN LIGNE DE DATAGENCES**
Le 20 Juin 2016, les 3 agences d'urbanisme de Lorraine (AGAPE, ADUJAN et AGURJAM) ont mis en ligne leur portail de données interactif : UNFACTICE.
- LE RÉSEAU ENVIES DE QUARTIER**
Comment concevoir un quartier durable ou un écoquartier ? Comment le mettre en œuvre ? Envies de Quartier a pour objectif de répondre à ces questions.
- LA TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE**
Une Trame Verte et Bleue pour impacter une prise de conscience environnementale sur l'ensemble du territoire et voir la biodiversité comme un réel asset et non une contrainte.

LES PUBLICATIONS

- FICHE PÉDAGOGIQUE N°7 | LES ENTRÉES DE VILLES ET DE VILLAGES : DES VITRINES DU TERRITOIRE**
PDF 1,07 Mo
télécharger
Voir en ligne
- RAPPORT D'ACTIVITÉS 2015 - PROGRAMME DE TRAVAIL 2016**
PDF 10,51 Mo
télécharger
Voir en ligne
- INFOBROCHURE N°36 | ENTRONS DANS LE VIF DU S.I.C.**
PDF 1,42 Mo
télécharger

LES RESSOURCES

- ESPACE DOCUMENTAIRE
- PRODUITS DE DONNÉES