

L'explosion des prix de l'immobilier autour du pays

LUXEMBOURG - Arlon, Messancy, Villerupt... Les prix de l'immobilier au Luxembourg continuent de faire bondir ceux des zones frontalières.



Les maisons et appartements coûtent de plus en plus cher à proximité du Luxembourg.

Une faute?

[Signalez-la-nous!](#)

Des chiffres sans appel. Selon la Fédération de notaires en Belgique, le prix médian d'une maison en Province de Luxembourg a augmenté de 7,4% en un an et de 25,1% en cinq ans! Autrement dit, la moitié des transactions ont été conclues à un prix inférieur et l'autre moitié, au delà. Les communes les plus chères sont proches du Grand-Duché ou de l'autoroute. Dans l'ordre: Attert, Arlon, Messancy, Etalle et Saint-Léger. À Attert, le prix médian atteignait 420 000 euros l'an passé, contre 219 000 pour la Province. Du jamais vu!

Un phénomène lié aux travailleurs frontaliers, mais pas seulement. «Des Grand-Ducaux viennent acheter dans les communes limitrophes et poussent les prix vers le haut», constate Me Georges Lochet, pour La compagnie des notaires de la Province. Conséquence: les ménages belges aux revenus moyens doivent s'éloigner pour retrouver des prix abordables.

150 000 euros la maison de cité à Audun

Côté français, les prix ont aussi bondi, note Me Ricardo Pacheco, membre de l'observatoire de l'immobilier de la chambre interdépartementale des notaires (Meuse, Meurthe-et-Moselle, Vosges). Une hausse de 10% en un an dans la zone frontalière contre 7 à 9% ailleurs, et qui a même atteint jusqu'à 20% pour certains secteurs. «Une maison de cité qui se vendait 70 000 euros à Villerupt ou Audun-le-Tiche en 2015/2016 part à 150 000 euros sans problème», poursuit le notaire. «Il n'est plus rare qu'il y ait des offres au prix dans la semaine et que les conditions de financement fassent la différence entre les offres», insiste Me Pacheco.

Dans le bassin de Longwy, selon les chiffres de Notaires de France, le prix médian d'une maison ancienne d'environ 100 m² est monté entre 2014/2015 et 2020/2021 de 145 000 et 171 900 euros. Pour un appartement ancien d'environ 60 m² le prix est monté de 62 800 à 98 100 euros.

Les Luxembourgeois qui quittent le pays

La crise du Covid a aggravé la situation, selon Me Olivier Laurent, installé à Cattenom. «Beaucoup de gens ont mal vécu le confinement et ont déménagé pour mieux se loger. Avec les taux relativement bas cela a fait brutalement monter les prix», analyse-t-il. Sans parler de vague, il constate que le «phénomène» des résidents du Grand-Duché qui passent la frontière s'accroît. Des agences immobilières spécialisées travaillent désormais des deux côtés de la frontière.

Mais l'autre fait marquant est la pénurie de terrains à bâtir. «Des terrains non viabilisés partent au prix du terrain viabilisé», constate Me Pacheco. Tandis que Me Laurent cite un exemple récent de «70 offres pour sept terrains à bâtir». En zone frontalière allemande, la hausse des prix s'est moins accentuée ces derniers mois, selon Me Ingo Ludwig, implanté à Merzig, en Sarre.

Mais la hausse des prix est nette depuis 2005 sur une bande de 20 km à partir de la frontière. «Une maison vendue 250 000 euros en 2005 coûte désormais 400 000 à 500 000 euros», souligne le notaire, qui précise «qu'une maison à 300 000 ou 400 000 dans notre région vaut un million au Luxembourg». L'effet des Luxembourgeois qui s'installent est encore plus fort. Dans la zone proche de la frontière, près de 50% des ventes concernent des Luxembourgeois, estime Me Ingo Ludwig.

(Nicolas Martin et Aline Dechamps/L'essentiel)