

Lorraine Nord

Logement : les communes frontalières sous tension

L'augmentation du nombre de travailleurs frontaliers et le marché de l'immobilier au Luxembourg ont une incidence forte sur le logement en Lorraine Nord. Démographie, construction, prix : les chiffres s'envolent, les statistiques affolent. L'enjeu est devenu économique et politique. Il fait l'objet de plusieurs études.

Le Nord lorrain gagne des habitants. Il est même « le poumon démographique du Grand est », selon une étude de l'Agence d'urbanisme et de développement durable (Agape). En trente ans, il a gagné 37 000 habitants, essentiellement concentrés sur la bande frontalière. Le climat n'y est pour rien. L'attractivité du Luxembourg justifie en partie cette croissance.

Entre 1990 et 2020, plus de 56 000 logements ont été créés de Longwy à Cattenom et autour de Thionville. « L'économie luxembourgeoise est dépendante des capacités de logements des pays frontaliers », expliquait Michaël Vollot, chargé d'études auprès de l'Agape, lors d'une conférence sur l'enjeu transfrontalier du logement, organisée à Thionville mi-mars.

Le Luxembourg n'est pas en mesure d'absorber le flux. Le pays n'a pas assez construit. Selon l'Agape Lorraine Nord, le Grand-Duché affiche un déficit de 30 % sur les besoins estimés en logements.

Migration des résidents luxembourgeois

En quinze ans, les prix des maisons, des appartements, des loyers ont explosé. Cette envolée a atteint son pic en 2022 avant de dégringoler. Les ventes se sont effondrées. « La hausse des taux d'intérêt a impacté la capacité des ménages », analyse Julien Licheron, chargé de recherches auprès du Luxembourg institute of Socio-economic research (Liser). En un an, les transactions dans l'ancien ont baissé de 50 %, celles dans le neuf ont été divisées par six. « Le prix de vente des logements a baissé de 14 %, il est revenu à son niveau de 2020 », synthétise Julien Licheron. Mais le mètre carré reste trois à quatre fois plus élevé que celui du marché lorrain, d'après les statistiques de Liser.

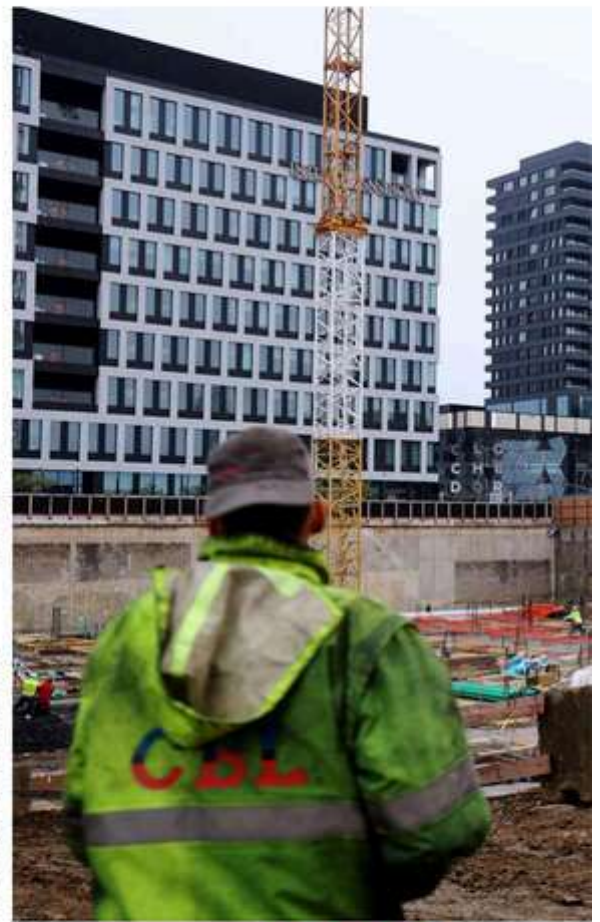
Les salariés frontaliers ne sont pas les seuls à ne pas pouvoir se loger au Grand-Duché. Les résidents luxembourgeois sont de plus en plus nombreux

à venir s'installer côté français. Ces acheteurs représentaient plus d'une vente sur dix dans le Nord lorrain sur la période 2021-2022, 30 à 40 % des ventes à proximité immédiate de la frontière, selon une étude de l'Agape.

Un marché compliqué pour les moins aisés

Cette migration n'est pas sans incidences sur les tarifs de l'immobilier dans le secteur. L'accès au logement se complique pour les moins aisés. « Si on croise les revenus, la capacité d'emprunt et les prix, le constat est sans appel : un locataire sur trois n'a aucune chance d'accéder à la propriété », retient Michaël Vollot, chargé d'études pour l'Agape Lorraine Nord. « Et ces derniers temps, la situation s'est probablement détériorée avec la remontée des taux d'intérêt », ajoute-t-il.

Au-delà des prix, le foncier disponible est également sous pression. La zone frontalière a connu une forte artificialisation de ses sols afin de répondre à la demande de logement ces trente dernières années. Une cadence ralentie par les schémas de cohérence territoriaux, qui sera encore réduite par la loi Zan (zéro artificialisa-



tion nette).

Le logement va devenir un enjeu politique et économique majeur. Car les projections sont affolantes. À croissance égale au Luxembourg, le nombre de travailleurs frontaliers devrait doubler en trente ans pour combler les besoins du pays.

• Textes : Frédérique Thèse

4 000

Le Grand Longwy, c'est 22 % de taux de pauvreté et 56 % de travailleurs frontaliers. Voilà la réalité qu'il faut gérer au quotidien », rapporte le premier vice-président, Gérard Didelot. Cette agglomération est une des plus impactées. En dix ans (2014-2024), elle a gagné 4 000 habitants. Son programme local d'habitat de l'agglomération du Grand Longwy prévoit la construction de 2 460 logements sur la période 2023-2028. « Dont 1 500 sur des friches industrielles, ce qui rend ce PLH vertueux en termes de consommation foncière », précise l'élu.

Des projections alarmantes à l'horizon 2050

« En trente ans, le nombre de frontaliers a été multiplié par six. Cette explosion n'a pas été anticipée », commente Vincent Hein, directeur de la Fondation Idea. Ce groupe de réflexion, créé par la Chambre de commerce du Luxembourg, s'est penché sur les enjeux du développement de la métropole transfrontalière luxembourgeoise en termes de logement et d'aménagement. Ses projections pour les trente années à venir sont alarmantes.

Une simulation « au fil de l'eau », à croissance égale, toutes branches professionnelles confondues, projette le doublement du nombre de frontaliers. Ils seraient près de 500 000 à passer la frontière chaque jour pour occuper plus de la moitié des emplois créés dans le pays. En 2050, le Luxembourg compterait 1,1 million d'habitants, 955 000 emplois. « Or ce qui fonctionne pour

600 000 habitants actuellement ne fonctionne pas pour 1,1 million », souligne le rapport de la Fondation Idea.

L'Agence d'urbanisme et de développement durable en Lorraine Nord (Agape) dresse le même constat en s'appuyant sur les chiffres de l'Institut national de la statistique et des études économiques du Grand-Duché (Statec). La proportion de frontaliers français devrait encore augmenter et frôler les 200 000 salariés rien qu'en Lorraine Nord.

Un modèle territorial insoutenable

Les besoins en termes de logement s'annoncent considérables, même si les projections ne sont pas atteintes. Idem pour la mobilité, le stationnement, les écoles ou encore les ressources en eau, la gestion des déchets, ou les réseaux.



L'augmentation du nombre de travailleurs frontaliers pose des problèmes de logement mais également en termes de mobilité. Photo Julio Pelaez.

« Le modèle territorial transfrontalier apparaît comme insoutenable à long terme en l'absence de changements significatifs », écrit la Fondation Idea dans son rapport. Elle porte quelques préconisations : développer des agglomérations transfrontalières, déconcentrer la

croissance des emplois de la capitale luxembourgeoise vers les frontières, densifier les centres urbains et freiner l'étalement, construire (beaucoup) plus de logements au Luxembourg. L'idée est de prôner « une planification territoriale renforcée ».

« L'économie luxembourgeoise est dépendante des capacités de logements des pays frontaliers. »

Michaël Vollot, chargé d'études à l'Agence d'urbanisme et de développement durable.



Ces quinze dernières années, le Luxembourg n'a pas construit suffisamment de logements au regard des besoins. Photo Philippe Neu

Ce qu'en disent quelques élus des pays concernés

Lors de la conférence sur l'enjeu transfrontalier du logement, organisée par l'Institut de la Grande région à Thionville mi-mars, plusieurs élus de communes frontalières sont intervenus pour témoigner de leur réalité, évoquer des pistes de réflexion. En voici quelques-unes.

► **Bruno Cavaleiro, échevin d'Esch-sur-Alzette** : « Esch a fait le plein, ne peut plus absorber. [...] Il ne faut pas voir cette situation démographique comme un problème mais comme un

challenge. »

► **Alexandra Rebstock-Pinna, maire de Nilvange (57), première vice-présidente du Val de Fensch** : « Il faut travailler ensemble, associer le développement économique au développement du logement [...] L'enjeu est aussi de s'intéresser aux logements anciens. »

► **François Kinard, maire d'Aubange** : « Pour 60 m² au Luxembourg, on achète une villa en Belgique. Cela complique la situation pour notre popu-

lation obligée de reculer dans le pays. »

► **Gérard Didelot, maire d'Herseange (54), premier vice-président du Grand Longwy** : « Le problème sur l'habitat, c'est que les prix flambent et qu'on manque de logements de tous types : sociaux, intermédiaires [...]. Il faudrait une approche transversale, aller vers de la co-construction, partager des réglementations, créer des ponts entre les administrations, les normes des pays. »

La recherche aux Oeufs d'Or
 Association du train forestier d'Abreschviller
 www.train-abreschviller.fr
 03 87 03 71 45
LE 31 MARS ET LE 1^{ER} AVRIL DÉPART DE TRAIN À 15H

UN MARCHÉ IMMOBILIER ATTRACTIF pour les Luxembourgeois

11,2 % Part de Luxembourgeois résidant en Lorraine Nord



Sources : chiffres de Agape (Agence d'urbanisme et de développement durable Lorraine Nord) sur la période 2021-2022



PRIX MOYENS ANNONCÉS AU M² EN 2023

Maison	Luxembourg : 6 400 €/m ² Rhénanie-Palatinat et Sarre : 2300 €/m ² Lorraine : 2300 €/m ² Wallonie : 1800 €/m ²
Appartement	Luxembourg : 10 000 €/m ² Rhénanie-Palatinat et Sarre : 3600 €/m ² Lorraine : 2500 €/m ² Wallonie : 2400 €/m ²

Source : Etudes de User (Luxembourg Institute of socio-economic Research)

Sainte-Croix
 RELEVONS LES DÉFIS NATURE

De nouveaux mondes à explorer

N°1 TOP 5

ANIMATIONS GRAND WEEKEND DE PÂQUES

120 HA DE NATURE ET D'ANIMAUX EN MOSELLE
 À 1 H DE METZ, NANCY ET STRASBOURG
 PARCSAINTECROIX.COM