



## Conférence

# Le logement : enjeu transfrontalier dans la Grande Région ?

Jeudi 14 mars 2024 – 10h00 13h30 – Cinéma La Scala, Thionville (57)

En partenariat avec les Conseils de développement de



Avec le soutien de



Animée par  
Guy Keckhut

La problématique du logement au Grand-Duché de Luxembourg mais aussi dans l'espace métropolitain transfrontalier autour de la ville de Luxembourg, ainsi que ses impacts sur la cohésion territoriale et sociale, est structurelle et est de plus en plus prégnante. On ne compte plus les articles et reportages sur ce sujet.

Cette dimension structurelle est amplifiée par le renchérissement des matériaux, la crise du secteur de la construction et la hausse des taux d'intérêt qui touchent l'ensemble des pays d'Europe.

L'ambition de cette conférence bilingue a été d'identifier la situation actuelle, en comprendre les aspects multidimensionnels, dégager les principaux enjeux et mettre en exergue les réflexions stratégiques à l'échelle tant transfrontalières que grand-régionale. Elle a réuni près de 120 participants venus écouter une vingtaine d'universitaires, d'experts de l'aménagement, d'élus locaux, de professionnels de l'habitat et de l'immobilier, français, allemands, luxembourgeois et belges qui ont livré leurs analyses, leurs propositions et dialogué.

Dans son allocution d'ouverture, **le président de l'IGR, Roger Cayzelle**, remercie les deux Communautés d'agglomération Portes de France-Thionville et Val de Fensch ainsi que leurs Conseils de développement pour le partenariat, CDC Habitat Nord-Est pour son soutien, la Ville de Thionville pour la mise à disposition gracieuse de la salle et l'équipe du Cinéma pour son professionnalisme.

Il rappelle le contexte dans ses dimensions structurelles et conjoncturelles (croissance de l'emploi frontalier au Grand-Duché en lien avec sa dynamique économique, pression foncière, production de logements insuffisante, hausse des prix des logements et des loyers et depuis 2023, crise de la construction, hausse des taux d'intérêt,

moindre production de logements) et les enjeux (risques de perte d'attractivité, de fractures territoriales et sociales croissantes, nécessité de réfléchir à l'échelle transfrontalière de l'espace métropolitain autour de la ville de Luxembourg ainsi que celle de la Grande Région).

**Les deux présidents des Communautés d'agglomération, Michel Liebgott et Pierre Cuny**, après avoir évoqué la fusion des deux collectivités à venir pour former une nouvelle communauté d'agglomération de 160 000 habitants plus forte, soulignent que la question du logement, avec celles de la mobilité, des services et équipements, mais aussi de la santé, est au cœur de leurs préoccupations.

Dans la perspective de croissance de l'emploi frontalier et de la pression foncière mais aussi de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050, il est de la responsabilité des élus de faire en sorte que les villes du nord lorrain ne soient pas des villes dortoirs mais des lieux de vie harmonieux permettant aux catégories sociales les moins aisées d'accéder aussi au logement tant social qu'intermédiaire afin de réduire la fracture sociale qui se creuse.

**Michel Liebgott** souligne le rôle du Pôle Métropolitain Frontalier Nord Lorrain dans le dialogue avec le Grand-Duché et regrette que les communes luxembourgeoises frontalières avec le Pays Haut lorrain ne soient pas représentées à la Conférence Inter-Gouvernementale franco-luxembourgeoise.

## « Etat des lieux dans les territoires de la Grande Région »

**Les deux chercheurs du LISER, Julien Licheron et Magdalena Gorczynska**, insistent sur la dimension structurelle de la crise du logement au Grand-Duché, sur le rôle majeur du foncier dans cette crise qui touche surtout le logement « abordable ».

Ils soulignent l'écart entre les besoins (6 à 7 000 nouveaux logements par an) et la capacité de production (4 500) ainsi que l'impact de la hausse des prix des logements et des loyers (la plus forte de l'Union Européenne jusqu'en 2023) sur les territoires transfrontaliers périphériques, d'autant plus touchés qu'ils sont proches de la ville de Luxembourg.

**Magdalena Gorczynska** confirme l'interdépendance des marchés immobiliers transfrontaliers tout en soulignant leur hétérogénéité : au Grand-Duché, plus de 60 % des annonces immobilières concernant des appartements alors que sur les autres versants plus de 60 % concernent des maisons ; et les prix varient fortement d'un territoire à l'autre.

Elle appelle à développer le travail collaboratif entre chercheurs, praticiens et décideurs autour des conséquences de l'hétérogénéité constatée sur la mobilité résidentielle et les besoins qui en découlent.

**Michael Vollot, chargé d'étude à l'Agape Lorraine Nord**, après avoir rappelé que s'il y a plusieurs territoires, il n'y a qu'une seule métropole, insiste sur la déconnexion entre deux réalités, l'emploi et le logement, qui fait que le Grand-Duché est dépendant pour sa croissance de la capacité à loger des pays voisins.

Il rappelle qu'en dix ans, 16 000 résidents luxembourgeois (parmi lesquels près de 4 000 de nationalité luxembourgeoise) se sont installés du côté français, renforçant la croissance démographique et le développement urbain intenses observés sur le nord lorrain dont le marché immobilier reste attractif pour l'étranger.

Il alerte sur les tensions et les fortes inégalités qu'il observe en particulier pour l'accès au logement des catégories les moins aisées.

Il termine sa présentation en identifiant trois enjeux : anticipation de la pression immobilière, apport de réponses multiples à des questions différenciées, implication renforcée des collectivités.

**Jean-Marc Lambotte, chercheur et coordonnateur scientifique à l'Université de Liège**, confirme l'impact de la situation luxembourgeoise sur la Province wallonne du Luxembourg (où les prix immobiliers sont désormais supérieurs de 11 % à la moyenne en Wallonie) en insistant sur l'explosion de la part foncière du logement et en précisant que la majeure partie de la Province dispose encore de réserves foncières à bâtir importantes et à prix moins élevé, hors la bande frontalière.

Il évoque la forte ségrégation socio-spatiale en cours et l'éloignement des catégories sociales les moins aisées de la frontière avec le Luxembourg.

Dans sa conclusion il met en exergue deux enjeux : l'accessibilité financière au logement (en particulier décent), la maîtrise de l'étalement urbain et de l'éloignement progressif de nœuds du réseau ferroviaire.

Dans leurs témoignages, **Isabelle Bredin Leg** (consultante en immobilier au Grand-Duché) et **Lionel Mahuet** (directeur de Meurthe et Moselle Habitat) confirment les constats des chercheurs.

Concernant le Grand -Duché, **Isabelle Bredin Leg** rappelle que 50 % de transactions immobilières en moins ont été enregistrées lors du premier semestre 2023 par rapport à l'année précédente en même temps que les prix ont baissé et que les difficultés sont accentuées par les exigences des banques par rapport au bilan énergétique des logements.

Elle évoque les mesures annoncées récemment par le gouvernement luxembourgeois afin de construire plus, avoir plus de logement et davantage d'aides (simplifications administratives, diminution des taux d'imposition des plus-values réalisées à l'occasion de la vente d'un bien immobilier, augmentation du crédit d'impôt achat et location, prime pour les jeunes acheteurs jusqu'à 30 ans, abaissement du seuil pour les subventions loyer, priorité au logement abordable, aide renforcée au secteur de la construction, etc...) mais pense que les effets ne se feront sentir qu'à moyen terme.

A plus court terme, le développement de l'emphytéose et de la colocation sont des pistes à explorer.

**Lionel Mahuet** souligne l'ancrage territorial de Meurthe et Moselle Habitat avec près de 3 500 logements locatifs sociaux en gestion dans le Pays Haut (dont 2 000 situés dans la bande frontalière) et l'activité de construction neuve (120 logements locatifs et 79 en accession sociale à la propriété à livrer dans les deux prochaines années dans le nord du département)

Il identifie trois enjeux majeurs : anticipation (des évolutions à venir pour définir une stratégie patrimoniale proposant des solutions résidentielles diversifiées), coopération (entre l'ensemble des acteurs de la chaîne du logement, avec pilotage par les collectivités locales pour plus d'efficacité dans les réponses respectives), régulation du marché (notamment par l'intervention des organismes de logement social en locatif et en accession, mais aussi une régulation du prix du foncier).

## « Enjeux transfrontaliers »

**Clémence Pouget** et **Alexandra Rebstock Pinna**, toutes deux 1<sup>ères</sup> vice-présidentes des deux communautés d'agglomération du nord mosellan (Portes de France Thionville et Val de Fensch) et maires (Yutz et Nilvange) vivent la pression frontalière sur le foncier au quotidien de leur action.

Elles s'inquiètent des difficultés croissantes d'accès à la propriété et à la location pour les non frontaliers et du risque d'un logement à deux vitesses sur leurs territoires, avec les impacts sociaux et sociétaux qui en découlent. Il est indispensable pour elles de rechercher des solutions avec les autres territoires de la Grande Région.

**Bruno Cavaleiro** (échevin d'Esch sur Alzette) souligne la raréfaction croissante des réserves foncières sur le territoire de la commune (à part quelques friches industrielles pour accueillir entre 10 et 15 000 habitants supplémentaires) et alerte sur les limites budgétaires de la collectivité au regard des besoins en infrastructures publiques.

Les deux élus allemands **Moritz Petry** (Verbandsgemeinde Südeifel) et **Ralf Uhlenbruch** (Perl), évoquent une situation un peu différente (du foncier à bâtir subsiste) mais observent une pression croissante sur les nouveaux terrains et les nouveaux logements ainsi que la quasi-disparition de logements vacants. Ils sont de plus en plus confrontés aux problèmes des infrastructure et équipements publics ainsi qu'aux questions de mobilité.

**François Kinard** (bourgmestre d'Aubange) est confronté aux mêmes difficultés concernant l'accès au logement des habitants les plus fragiles, qui ont tendance à s'éloigner de la frontière vers l'ouest de la province de Luxembourg. Il évoque le nécessaire développement des logements de transition pour accompagner les ménages en difficultés.

**Gérard Didelot** (1<sup>er</sup> vice-président de la Communauté d'agglomération de Longwy et maire d'Herseange) confirme ce constat sur le nord de la Meurthe et Moselle, où la situation devient critique pour les populations les plus fragiles, pour l'accès à la propriété mais aussi à la location (avec le développement de situations indécentes du fait de la division de logements).

Il constate l'éloignement des populations les moins aisées vers l'ouest de la Communauté d'agglomération et même vers la Meuse, ce qui accroît les problèmes de mobilité.

Dans un deuxième temps des échanges, consacrés aux perspectives de coopération, l'ensemble des élu(e)s souligne la complexification à venir du fait de l'obligation de sobriété foncière et de la prégnance croissante des questions de mobilité, ce qui rend d'autant plus indispensable, comme l'évoque **Clémence Pouget** une concertation et une stratégie à l'échelle transfrontalière intégrée dans les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), la mise en place de conférences intercommunales transfrontalières.

**Alexandra Rebstock Pinna** met en avant deux enjeux majeurs : l'intérêt du logement ancien (déconstruire, reconstruire, améliorer) et la mobilité (transport collectif ferroviaire et routier).

**Gérard Didelot** insiste sur deux points : le partage de la connaissance des dynamiques du logement avec le Grand-Duché et une approche transversale articulant le logement, les mobilités, les infrastructures et les équipements, les services publics.

**Bruno Cavaleiro** craint que de nouvelles instances formelles de concertation transfrontalière ne viennent alourdir un processus déjà complexe. Il souhaite que les communes du sud du Luxembourg soient associées à la Conférence Intergouvernementale franco-luxembourgeoise et plaide pour que la question du logement (en particulier abordable) soit traitée à l'échelle de la Grande Région en privilégiant les échanges de bonnes pratiques ainsi que la recherche de normes plus cohérentes.

**Moritz Petry, Ralf Uhlenbruch et François Kinard** souhaitent un renforcement de la prise en compte de la dimension transfrontalière dans les démarches de planification, une régulation (en particulier pour le foncier privé) et une harmonisation fiscale, ainsi qu'une véritable implication des échelons supérieurs (régions, états).

**François Kinard**, évoquant le Grand Genève, appelle à la mise en place d'une métropole transfrontalière.

## « Prospective et impacts transfrontaliers »

En s'appuyant sur les travaux menés par la Fondation Idea qu'il dirige (<https://www.fondation-idea.lu/2023/02/27/etude-idea-une-vision-territoriale-pour-le-luxembourg-a-long-terme-fir-eng-koharent-entwecklung-vum-land/>) **Vincent Hein** rappelle la diffusion peu cohérente et mal maîtrisée du développement économique sur le territoire du Grand-Duché, alors qu'une aire métropolitaine transfrontalière autour de Luxembourg a émergé.

Il évoque les scénarii prospectifs (menés avec le Statec) de croissance économique et démographique au Grand-Duché, en particulier le scénario « au fil de l'eau » (poursuite de la dynamique actuelle) qui envisage en 2050 1 092 456 habitants, 955 000 emplois (452 000 résidents + 503 000 frontaliers). Ce plus que doublement du nombre de travailleurs frontaliers signifie en réalité plus de 610 000 personnes supplémentaires dans les territoires périphériques.

Il insiste sur la nécessité de penser le développement territorial à l'échelle transfrontalière au travers d'un « projet de territoire » permettant, sur l'aire métropolitaine de la ville de Luxembourg, une planification territoriale renforcée (densifier les villes et agglomérations, freiner l'étalement urbain, renforcer la mixité fonctionnelle) et ainsi de construire beaucoup plus de logement, en explorant les possibilités d'investissements immobiliers luxembourgeois dans la Grande Région.

Reprenant les points saillants de l'étude récente de l'Agape ([https://www.agape-lorrainord.eu/uploads/tx\\_dklibrochures/20231012\\_Etude\\_Vision\\_Strategique\\_planification\\_transfrontalier\\_final.pdf](https://www.agape-lorrainord.eu/uploads/tx_dklibrochures/20231012_Etude_Vision_Strategique_planification_transfrontalier_final.pdf)), **Michael Vollot**, à partir d'une projection économique et démographique proche de celle de la Fondation Idea, confirme la dépendance croissante du Grand-Duché envers les frontaliers dans les décennies à venir et évoque une fourchette de besoins en logement entre 87 000 et 214 000 logements.

Pour lui, le nord lorrain ne pourra, compte tenu de sa structure démographique, répondre à l'ensemble des besoins en travailleurs frontaliers (vers 2030, le Grand-Duché va manquer de 54 à 75 000 frontaliers).

Il énonce les enjeux majeurs auxquels le territoire sera confronté : sobriété foncière, gestion des ressources, assainissement, pression accrue sur le foncier, cohésion sociale, acceptabilité par la population locale.

Pour faire face à ces enjeux, il est indispensable de mettre en œuvre une planification territoriale transfrontalière (prise en compte à l'échelle des SCoT) et de promouvoir la démarche de prospective stratégique « Luxembourg in transition » (<https://luxembourgtransition.lu/fr/>) qui a pour ambition de tracer une trajectoire de **transition** écologique à l'horizon 2050 pour le Luxembourg et ses territoires frontaliers.

Après avoir rappelé que le périmètre de l'**EPA Alzette Belval** vient d'être retenu parmi les « 22 territoires engagés pour le logement » par le gouvernement français et les 1 500 logements supplémentaires envisagés à proximité de la frontière, **son directeur Damien Nerkowski** rappelle les priorités pour l'aménageur qu'il est : répondre rapidement à des besoins quantitatifs importants, offrir des réponses variées en terme de logement, mettre en œuvre la transition écologique (recyclage des friches, aménagements résilients).

**Jacques Alexandre Vignon, directeur du développement Les Constructeurs du Bois** (entreprise vosgienne qui intervient sur des projets sur le territoire de l'EPA) souligne deux enjeux majeurs : construire des logements de qualité durables, développer des lieux de vie (mixité fonctionnelle).

**Éric Troussier, directeur interrégional adjoint CDC Habitat Nord-Est**, rappelle l'action de son institution pour le logement sur le sillon lorrain : aujourd'hui, ce sont quelques 320 logements abordables en chantier à proximité de la frontière luxembourgeoise, près de 600 si on inclut les métropoles de Metz et Nancy.

Il souligne l'intérêt de la labellisation « Territoires engagés pour le logement » par le gouvernement du projet d'aménagement d'Alzette-Belval qui vise à répondre aux besoins en logement des nombreux Mosellans et Meurthe et Mosellans qui travaillent au Luxembourg. Ce label est une chance pour le territoire et doit permettre de catalyser les énergies.

Il précise enfin qu'en tant qu'opérateur global de l'habitat d'intérêt public, CDC Habitat va continuer à développer des projets d'habitat adaptés à la diversité des futurs locataires et résidents, des projets qui s'inscrivent dans le respect de son Plan stratégique climat, avec des réalisations sobres et innovantes d'un point de vue environnemental.

## Perspectives

**Patrick Bousch, coordinateur politique nationale Luxembourg au LISER**, confirme que les luxembourgeois n'ont pas appréhendé les effets de la métropolisation du Luxembourg qui, depuis le début des années 2000, impacte fortement le territoire Nord Lorrain, comme la Province du Luxembourg en Wallonie, ainsi que la bande frontalière en Allemagne. Les phénomènes qui ont été décrits correspondent à ceux que connaissent les grandes métropoles avec une stratification de l'espace en fonction de la distance à Luxembourg qui s'accompagne aussi d'une forte ségrégation sociale avec un vrai effet de « push and pull ».

La responsabilité est désormais partagée entre le Grand-Duché et les collectivités des états voisins. Il y a pour lui une nécessité de réfléchir et d'agir à l'échelle de la Grande Région.

La première étape consiste à mettre en place un **Observatoire transfrontalier de l'habitat et du logement** qui doit permettre une approche de la complexité et des interrelations entre les divers domaines.

Pour **Robert Wealer, chef de division au Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire du Grand-Duché**, les interventions et les échanges au cours de la conférence ont mis en évidence les interdépendances réciproques entre le Luxembourg et ses voisins et selon lui, le logement est pour le moment davantage une menace qu'un enjeu.

Il confirme la nécessité de renforcer la coopération entre le Grand-Duché et ses voisins comme le prévoit la dernière révision du Plan Directeur d'Aménagement du Territoire luxembourgeois : adapter la stratégie nationale de développement et de planification du territoire à l'horizon 2035. La démarche retenue allie, d'une part, développement économique, préservation des ressources naturelles et renforcement de la qualité de vie tout en répondant de façon durable aux besoins croissants du pays et de sa population et vise, d'autre part, à asseoir une nouvelle culture de la planification cohérente et structurée.

Il souligne l'opportunité des espaces de mise en œuvre de projets transfrontaliers que sont les Zones Fonctionnelles Transfrontalières identifiées dans le programme Interreg Grande Région 2021-2027 (<https://www.sig-gr.eu/fr/cartes-thematiques/amenagement-territoire/zones-fonctionnelles-transfrontalieres/2023.html>).

Il précise enfin qu'une réflexion est en cours avec le LISER pour déposer le projet **d'Observatoire transfrontalier de l'habitat et du logement** au titre d'un cofinancement Interreg.

Dans son propos de clôture, **Roger Cayzelle** remercie les intervenants pour la qualité des présentations et des échanges qui ont permis un précieux balayage des enjeux.

Pour lui, les questions posées sont désormais moins techniques que politiques : quelle implication des pouvoirs centraux ? Quelle articulation entre pouvoirs centraux et locaux ? Quel rôle pour la Grande Région ? Comment passer du bilatéral au multilatéral avec le Grand-Duché ?

L'IGR reviendra sur ces questions à l'occasion d'un **colloque organisé avec le LISER sur l'Avenir de la Grande Région à Esch sur Alzette le 7 novembre 2024**.

Jean SALQUE