

Grande Région / IMMOBILIER

Crise du logement en zone une bombe sociale et écon

La **GRANDE RÉGION** doit impérativement se saisir de la question du logement au sein de l'espace transfrontalier pour ne pas freiner l'économie et l'attractivité du territoire.

UNE CENTAINE D'ÉLUS, D'UNIVERSITAIRES ET D'ACTEURS INSTITUTIONNELS l'ont mis en lumière lors d'une **GRANDE CONFÉRENCE** organisée à **THONVILLE**, le 14 mars, par l'**INSTITUT DE LA GRANDE RÉGION**. Du diagnostic aux remèdes.



Roger Cayzelle, président de l'IGR, a d'ores et déjà indiqué qu'une autre conférence visant à approfondir le sujet du logement sera organisée le 7 novembre prochain, avec les élus du territoire transfrontalier.

« **T**ous les pays d'Europe connaissent actuellement une **crise profonde** en matière de logement. Une situation absurde puisqu'on ne construit pas assez et quand c'est le cas, de nombreux ménages ne peuvent pas y accéder. C'est compliqué et ça l'est un peu plus encore à l'échelon de la Grande Région », a souligné **Roger Cayzelle**, le président de l'**Institut de la Grande Région (IGR)** lors de son introduction à la conférence « Le logement : enjeu transfrontalier dans la Grande Région » organisée par l'IGR à Thionville, le 14 mars dernier. Un rendez-vous qui a réuni plus d'une centaine d'élus, de chercheurs, universitaires et acteurs institutionnels de tous les territoires concernés : **Lorraine, Luxembourg, Wallonie, Sarre et Rhénanie-Palatinat**. Précisons d'emblée que plus que de la Grande Région il a surtout été question du « **Grand Luxembourg** ».

L'effet domino

Se loger est plus « compliqué » car à la hausse des taux, au manque de constructions, aux banques qui ont fermé le robinet du crédit (mais qui commencent à le rouvrir) ou bien encore à l'inflation vient s'ajouter l'**effet grand-ducal**, l'immobilier au Luxembourg ayant atteint des prix qui rendent les logements inaccessibles. « Pour les appartements, c'est **10 000 euros du m² contre 2 500 euros en Lorraine ou 2 600 en Wallonie** », a indiqué **Magdalena Gorczynska-Angiulli**, chargée de recherche Développement urbain et Mobilité au **Liser** (Luxembourg Institute of Socio-Economic Research).

Une flambée des prix attisée par le manque de logements compte tenu de l'évolution démographique enregistrée depuis de nombreuses années. « Il se construit **4 500 logements par an** quand il en faudrait **7 000** », a précisé **Julien Licheron**, également chargé de recherche au Liser. Alors les ménages les plus fragiles (ou en quête de logements plus spacieux) s'installent désormais dans les pays voisins où se loger est plus accessible. **Plus de 16 000 résidents luxembourgeois** ont fait ce choix au cours des dix dernières années. « **Plus d'une vente sur 10 dans le Nord-Lorrain est réalisée par un résident luxembourgeois. C'est même 30 à 40 % des ventes à proximité immédiate de la frontière. Sur la CCPHVA (Communauté de communes du Pays Haut Val d'Alzette), le taux a été multiplié par deux en 15 ans** » selon **Michaël Vollot**, chargé d'études à l'**Agape** (Agence d'urbanisme et de développement durable Lorraine Nord). À cette « communauté » s'ajoute encore celle des nouveaux frontaliers qui cherchent à se rapprocher de la frontière pour tenter de réduire leur temps de trajet (faute de pouvoir davantage télétravailler, mais c'est un autre sujet même s'il est lié). Entre 2005 et 2020, le **Luxembourg a créé environ 10 000 emplois par an** dont la moitié s'est installée dans les pays voisins et tout particulièrement en Lorraine, les frontaliers français représentant la moitié de l'effectif total (53,1 % des 216 490 frontaliers au 31 mars 2022 selon l'Observatoire Interrégional du marché de l'emploi). « **Le nombre de communes de plus de 3 000 habitants sur la Communauté d'agglomération de Longwy est passé de 3 à 8 en dix ans. À Longwy, 56 % des actifs sont des travailleurs fron-**

taliers », a précisé **Gérard Didelot**, maire d'**Herserange** et vice-président de la **Communauté d'agglomération de Longwy**. Les communes wallonnes sont au diapason. « **Entre 2003 et 2023, la part de résidents étrangers dans la Province de Luxembourg (Wallonie) a progressé de 152 %** », a souligné **Jean-Marc Lambotte**, directeur scientifique au Centre de recherches en Sciences de la Ville, du Territoire et du Milieu rural de l'**Université de Liège**. Une demande en logements qui a pour effet de faire monter les prix. D'autant plus que les « **Luxembourgeois** » comme les frontaliers affichent un pouvoir d'achat supérieur aux ménages travaillant localement (ce qui ne signifie nullement que les frontaliers sont tous riches !). Tant et si bien que les populations les moins aisées n'ont d'autres choix que de s'installer un plus loin de la frontière. « **Notre population recule vers l'intérieur du pays** », a confié **François Kinard**, le bourgmestre d'**Aubange**, en Belgique, qui observe, au passage, que les constructeurs grand-ducaux s'activent désormais dans les environs. « **C'est un marché du logement à deux vitesses** » qui se met en place pour reprendre l'expression d'**Alexandra Rebstock-Pinna**, maire de **Nilvange** et vice-présidente de la **Communauté d'agglomération du Val de Fensch**. Et des ralentissements sur les routes puisque bien entendu, ces évolutions ne sont pas sans impacter la mobilité sur le territoire. Le Luxembourg serait-il donc le « mauvais frère » pour reprendre l'expression de **Bruno Cavaleiro**, échevin d'**Esch-sur-Alzette** ? Certainement pas, nul doute que son dynamisme est une chance pour l'ensemble de la Grande Région. Qu'il ait en revanche mal appréhendé sa crois-

sance (en 30 ans, le PIB a été multiplié par 2,6, les emplois par 2,5 et la population par 1,7) et ses conséquences, c'est clair. **Vincent Hein**, le directeur de la **Fondation Idea**, « laboratoire d'idées autonome, pluridisciplinaire et ouvert » créée à l'initiative de la Chambre de Commerce du Luxembourg, parle de « **sous-estimations chroniques** » dans les projections réalisées au cours de ces dernières décennies. Et puis, il faut bien l'avouer, il y a 20 ans, le Grand-Duché ne se préoccupait guère de ces sujets, hypnotisé qu'il était par sa courbe de croissance.

Ça pourrait sérieusement se compliquer

Mais cela, **c'était avant** car les difficultés en lien avec le logement comme les problèmes de mobilité fragilisent l'attractivité grand-ducale et transfrontalière tant les destins sont liés et les dépendances mutuelles fortes. Et bien entendu, elles sont également lourdes de conséquences sur le **plan social**. Apporter des solutions s'avère d'autant plus impératif que les **projections** confirment que la situation va se durcir. Exemples... Si la prospérité qu'a connue le Grand-Duché au cours de ces trente dernières années se poursuit, le Luxembourg comptera **plus de 1 million d'habitants** et près de 1 million d'emplois dont 500 000 seront occupés par des frontaliers. L'Agape qui s'appuie sur les données du **Statec** (institut de la statistique luxembourgeoise) avance de 410 000 à 450 000 frontaliers, d'ici 2060. Michaël Vollot a d'ailleurs pointé le fait que la Lorraine Nord, qui pour l'heure



frontalière : omique



La conférence a réuni plus d'une centaine d'élus de toute la Grande Région.

« fournit » la moitié des frontaliers travaillant au Grand-duché, ne sera plus en mesure d'apporter la même contribution, le réservoir de main-d'œuvre ne le permettant pas compte tenu de l'évolution démographique. Dans dix ans, cela va commencer à bloquer. « Il manquera 50 000 frontaliers en 2060 », a précisé le chargé d'études. Du monde qu'il faudra donc aller chercher « ailleurs ». Pour en revenir au logement, toujours sur le Nord lorrain, il faudrait augmenter le parc de manière significative pour loger une population (les frontaliers aussi ont des familles) estimée à plus de 500 000 habitants dans quelques décennies. « Plus précisément construire 4 700 nouveaux logements par an contre 2 160 actuellement », a précisé Michaël Vollot. Plus que doubler la production malgré la pression foncière et des prix (comme les loyers) qui flambent (« de 40 000 à 70 000 euros l'are sur le territoire thionvillois », a précisé Clémence Pouget, maire de Yutz et vice-présidente de la Communauté d'agglomération Portes de France-Thionville - CAPFT), les nouvelles règles limitant la consommation de terres agricoles ou forestières (Zéro artificialisation nette, ZAN), la nécessité d'optimiser la gestion de l'eau et des déchets, les transitions énergétique et climatique... En sachant aussi qu'il est fondamental de loger tout le monde, quels que soient les niveaux de revenus. Et de répondre aux besoins des citoyens en créant des écoles, des crèches, des universités, des services publics, des espaces de santé, des infrastructures... En veillant encore à ce que les communes lorraines ne deviennent pas des villes-dortoirs. « Où l'on vient dormir et dépenser ailleurs »,

comme l'a précisé Pierre Cuny, le maire de Thionville et président de la CAPFT qui ne manque jamais l'occasion de préciser que si le Grand-Duché est une chance, sa priorité est aussi de développer des richesses localement. Autant de services qu'il faut être en mesure de financer. La mobilisation récente de 80 élus du territoire pour demander au Luxembourg une compensation financière confirme que pour bon nombre de collectivités, ce n'est même pas envisageable. Ce qui vaut pour le Nord lorrain est également vrai pour la Grande Région (en tout cas pour une partie du territoire). Les frontaliers viennent déjà de plus en plus loin (ils sont 11 000 sur l'Eurométropole de Metz, plus de 5 000 à venir de Moselle-Est) et impactent les marchés immobiliers locaux. Les ménages les plus modestes qui s'éloignent un peu plus encore pour se loger à meilleur prix alimentent, au passage, les difficultés de se déplacer, les lieux de travail n'ayant pas bougé. Cela a été souligné par plusieurs élus mosellans et meurthe-et-mosellans : des marchands de sommeil sont déjà à l'œuvre des deux côtés de la frontière franco-luxembourgeoise pour se remplir les poches en louant au prix fort des chambres dans des maisons transformées en dortoir. Gérard Didelot a utilisé le terme de « squat » pour évoquer ces « maisons où s'entassent plus de vingt personnes ».

Besoin de nouveaux outils pour mieux agir

Bien entendu, dans chacun des territoires, des projets sont lancés ou programmés pour construire, réhabiliter, exploiter les friches... Damien Nerkowski,

le directeur général de l'Établissement Public d'Aménagement Alzette Belval a rappelé que 3 000 logements allaient être construits à proximité de la frontière, le site ayant été retenu parmi les 22 « Territoires engagés pour le logement », par le gouvernement. Bruno Cavaleiro a indiqué que si la disponibilité foncière s'améliorait, des friches allaient permettre de développer la commune qui pourrait encore gagner entre 10 000 et 15 000 habitants (37 000 actuellement), compte tenu de la demande. Un développement qui ne s'annonce pas facile car il se heurte au financement des infrastructures et des services publics. « Nous sommes déjà à nos limites sur le plan budgétaire », a souligné l'élu. « L'un des enjeux est d'engager la réhabilitation du logement créé avant 1945 qui est inadapté aux besoins d'aujourd'hui et compte bon nombre de passoires thermiques », a précisé Alexandra Rebstock-Pinna. Nilvange mais également Knutange ou Algrange en abritent un bon nombre. On le sait également les gouvernements luxembourgeois et français déploient des plans et des mesures pour relancer le secteur de la construction et faciliter l'accès au logement des populations qui s'en sont éloignées. À l'échelon transfrontalier, la réponse ne peut être que collective avec pour priorité d'engager une planification partagée compte tenu de l'interdépendance des territoires. Qu'on le veuille ou pas, la métropole transfrontalière, autrement dit le Luxembourg et les territoires situés dans un rayon de 30 km tout autour qui forme le cœur du « réacteur » de la Grande Région, sont une réalité. « D'où l'importance de développer un véritable projet de territoire pour que cette métro-

pole existe et cela malgré les frontières qui multiplient les strates administratives », a souligné Vincent Hein. Agir commence par mieux exploiter ou articuler les outils disponibles comme les SCots (Schéma de cohérence territoriale) ou la démarche « Luxembourg in Transition » qui vise à « développer des solutions stratégiques d'aménagement du territoire et à créer des plans de transition écologique zéro carbone à l'horizon 2050 pour le Grand-Duché de Luxembourg et son espace transfrontalier ». Il faudrait aussi étoffer la boîte à outils. Différents intervenants ont évoqué la nécessité d'installer un « observatoire transfrontalier du logement » afin de générer des données qui pour l'heure font défaut et limitent les recherches dans ce registre a souligné Magdalena Gorczynska-Angiulli. Ce qui ne permet pas dès lors d'anticiper, de se coordonner, d'exploiter au mieux le foncier disponible car il y en a encore au Luxembourg comme en Lorraine ou dans la Province du Luxembourg même s'il n'est pas forcément accessible ou opérationnel sur un claquement de doigts. « On commence à travailler sur cet observatoire », a d'ailleurs indiqué Patrick Bousch, coordinateur de la politique nationale du Luxembourg au Liser. Le Grand Genève a été cité à plusieurs reprises comme une source d'inspiration à ne pas négliger en matière de coopération.

Plus qu'un enjeu, une « menace »

Lors de son allocution de clôture, comme François Kinard avant lui, Roger Cayzelle a mis en lumière que la Grande Région ne disposait pas de toutes les clés. « En matière de logement comme de mobilité, les gouvernements français comme belge ou allemand font preuve d'un soutien plus que modéré. Il faut les interpeller pour qu'ils se mobilisent davantage. On le voit bien, les échanges ne peuvent pas être uniquement bilatéraux. C'est une approche globale qu'il faut avoir ». Et du soutien financier car il faudra mettre de l'argent sur la table, ensemble, - dans un document partagé, Vincent Hein avance l'idée de « promouvoir les investissements luxembourgeois dans la pierre, dans la Grande Région » -, pour répondre aux besoins en sachant qu'une politique en matière de logements ne se résume pas à accumuler des m², on l'a vu. Cette invitation à la mobilisation/coopération « générale » confirme aussi l'importance de ce qui se « joue » avec cette problématique logement. Robert Wealer, chef de division au sein du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire du Luxembourg, et Vincent Hein l'ont précisé. Le premier en parlant de la situation actuelle comme d'une « menace pour l'attractivité de la Grande Région ». Le second en insistant sur le fait que le modèle territorial frontalier actuel « n'est pas soutenable à long terme ». Ce qui vaut pour le logement mais pas exclusivement comme cela se vérifie tous les matins et soirs, sur les axes routiers. Mobilité et logement sont d'ailleurs des « enjeux transfrontaliers » assurément intimement liés.

Fabrice Barbain

