



LES CAHIERS DE LA GRANDE RÉGION

Le logement, une problématique transfrontalière

Editeur : Antoine PACCOUD (Luxembourg Institute of Socio-Economic Research)

#8

Décembre 2024

Contact

Dr Franz Clément
+352 58 58 55 900
franz.clement@liser.lu

www.liser.lu

e-ISSN : 2716-7410



LISER
11, Porte des Sciences
L-4366 Esch-sur-Alzette (Campus de Belval)

Droits d'auteur

Les Cahiers de la Grande Région sont mis à disposition selon les termes de la licence Creative Commons [CC BY-NC-ND 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/) (Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International).

Le LISER est l'éditeur responsable des Cahiers. Toutefois, chaque article ne reflétant pas nécessairement les opinions de tous les partenaires des Cahiers, les articles n'engagent que leurs auteurs.

Copyright

— Photographie —
Couverture : The architecture of Metz with the Cathedral of Saint Stephen, France
© istock/monticello



EDITORIAL

Le logement est devenu un problème sociétal majeur en Europe et au-delà. Bien que l'accès à un logement n'ait jamais été chose aisée – et son acquisition quasiment impensable jusqu'au milieu du 20^e siècle, les deux dernières décennies ont été marquées par un décrochage important entre le coût du logement et le revenu des ménages. L'envol du coût du logement, tiré par un appétit grandissant et généralisé des investisseurs pour la pierre dans un contexte de taux d'intérêts historiquement bas, a été exacerbé dans certains contextes par des facteurs locaux, qu'ils soient fiscaux, liés à la disponibilité du foncier ou à un désengagement des pouvoirs publics de la production de logements.

Cette crise du coût du logement a touché le Luxembourg de plein fouet : le pays a pris trop tardivement la mesure de l'impact de son développement économique et démographique sur les conditions de logement des ménages. Un marché du logement transfrontalier s'est progressivement mis en place, englobant chacun des versants frontaliers du pays – une réponse improvisée au manque de logements au Luxembourg, et qui montre aujourd'hui ses limites : augmentation des coûts du logement pour les populations de ces régions ne travaillant pas au Luxembourg, temps d'accès au travail excessifs, complexités administratives pour les frontaliers, etc.

Il est donc temps de considérer la problématique du logement à sa véritable échelle : celle de la « métropole transfrontalière » centrée sur le Luxembourg. Ceci veut concrètement dire trois choses. Premièrement, que ce qu'il se passe au Luxembourg ne peut être compris que de manière relationnelle : le pays a pu se permettre de ne pas construire assez de logements – et donc de laisser s'envoler les prix – parce qu'il existe un dehors qui a pris le relais pour ceux qui ne pouvaient pas ou ne voulaient pas suivre le renchérissement immobilier. Deuxièmement, les zones frontalières sont parties essentielles du succès économique du Luxembourg, et non des périphéries inertes. D'une participation à l'effort doit donc découler une prise de participation dans ses fruits. Troisièmement, qu'il faut gérer et réguler le marché du logement à l'échelle de ce territoire – ce qui veut d'abord dire qu'il faut comprendre comment les populations sont logées, dans quelles conditions et à quel coût, dans l'ensemble de cette zone.

Ce Cahier de la Grande Région pose les premiers jalons de ce travail en combinant trois échelles d'analyse des marchés immobiliers et fonciers : au niveau de chacun des territoires composant la métropole transfrontalière, à travers les effets des dynamiques immobilières d'un versant sur un autre et à travers une première tentative d'appréhender ces marchés de manière harmonisée. Prises ensembles, ces contributions – qui mêlent statistiques, entretiens et réflexions théoriques – esquissent les contours des missions d'un nécessaire observatoire du logement à l'échelle de la métropole transfrontalière.

Antoine PACCOUD
Luxembourg Institute of Socio-Economic Research (LISER)

SOMMAIRE

Editorial

— Antoine Paccoud (LISER) —

Hétérogénéité des marchés immobiliers dans la région fonctionnelle du Luxembourg

— Magdalena Górczyńska-Angiulli, Karolina Zięba-Kulawik, Konrad Skoczylas,
Mădălina Mezaros, Constance Uyttebrouck (LISER) —

La métropolisation luxembourgeoise dans le nord-lorrain vue sous l'angle du logement

— Michaël Vollot (AGAPE Lorraine Nord) —

Les dynamiques démographiques et du marché du logement dans le sud-est de la Wallonie sous l'influence du Grand-Duché

— Jean-Marc Lambotte, Charlotte Bernier (LEPUR, Université de Liège) —

Der rheinland-pfälzische Wohnungsmarkt an der Grenze zu Luxemburg

— Jun. -Prof. Dr. Michael Mießner (Universität Trier) —

Le marché immobilier résidentiel au Grand-Duché de Luxembourg

— Julien Licheron (LISER) —

Les défis du marché locatif à la frontière franco-luxembourgeoise

— Mădălina Mezaros (LISER) —

Mobilité résidentielle transfrontalière - Perspectives géographiques sur la collecte de données et la politique du logement

— Professeur junior Dr. Carola Fricke (Université de la Sarre) —

Conclusion

— Roger Cayzelle (IGR) —



Hétérogénéité des marchés immobiliers dans la région fonctionnelle du Luxembourg

Magdalena Górczyńska-Angiulli, Karolina Zięba-Kulawik,
Konrad Skoczylas, Mădălina Mezaros, Constance Uyttebrouck (LISER)



Créé en 1989, le Luxembourg Institute of Socio-Economic Research (LISER) est un institut de recherche public indépendant dans le domaine des sciences économiques et sociales situé au Luxembourg. Les missions du LISER sont d'entreprendre des recherches fondamentales et appliquées en sciences économiques et sociales dans le but de faire progresser les connaissances, d'appuyer les actions des pouvoirs publics (au niveau national et européen) et d'informer la société.

Hétérogénéité des marchés immobiliers dans la région fonctionnelle du Luxembourg

Introduction

Cet article propose d'examiner les marchés immobiliers de la Grande Région, et plus particulièrement de la région fonctionnelle du Luxembourg. Il enrichit le débat sur l'interdépendance des marchés immobiliers transfrontaliers au sein de la Grande Région ainsi que sur l'impact des flux résidentiels transfrontaliers sur les prix des logements et l'accès au logement. Cette étude confirme non seulement l'hétérogénéité des marchés transfrontaliers du logement, notamment entre le Luxembourg et les régions voisines, mais elle met également en évidence des différences entre les marchés du logement des trois régions limitrophes. En effet, on observe des différences non-négligeables au niveau des prix et des surfaces des logements mis en vente dans les trois espaces limitrophes du Luxembourg. Cette diversité peut entraîner l'arrivée de différents groupes de nouveaux résidents, incluant les travailleurs transfrontaliers du Luxembourg (en fonction des revenus et de la composition du ménage), dans chaque territoire. Cela nécessitera une diversification des réponses des décideurs locaux pour accueillir ces nouvelles populations et maintenir une bonne qualité de vie pour l'ensemble des résidents.

L'article débute par une présentation des données et des méthodes utilisées pour identifier le périmètre d'étude. Celle-ci est suivie d'une brève présentation des caractéristiques clés du parc de logements dans les trois régions frontalières du Luxembourg. Les sections suivantes sont consacrées à l'analyse des grandes tendances des

marchés immobiliers, en termes de types de logements mis en vente et de leurs prix. Un focus sur l'Établissement Public d'Aménagement Alzette-Belval nous permet de discuter des premières initiatives des acteurs publics français pour répondre à la mobilité résidentielle transfrontalière. Enfin, nous identifions des pistes pour de futures études sur les marchés immobiliers transfrontaliers, susceptibles de servir aux acteurs locaux, régionaux ou nationaux responsables des questions de logement et d'habitat sur ce territoire.

Périmètre d'étude et sources de données

Notre analyse des marchés immobiliers couvre l'espace (cf. [encart méthodologique 1](#)) dans lequel les travailleurs frontaliers constituent plus de 1 % de la population âgée de 15 à 64 ans en 2022 (la zone marquée en bleu sur les Cartes 1 et 2). Ce périmètre dépasse légèrement l'aire fonctionnelle du Luxembourg (limites en vert sur la Carte 2) défini en fonction des flux transfrontaliers (taux de frontaliers supérieur à 4 %) en 2017.

Afin d'étudier les prix des logements, nous avons utilisé les prix annoncés sur des portails immobiliers en ligne dans les quatre pays voisins et le Luxembourg (cf. [encart méthodologique 2](#)), couvrant la période 2022-2023 au Luxembourg et les prix annoncés en juin 2023 en Lorraine, en Wallonie, en Rhénanie-Palatinat et dans la Sarre.

Encart méthodologique 1. Délimitation du périmètre d'étude

La délimitation des périmètres au sein de la Grande Région s'est appuyée sur des données provenant de statistiques nationales ou régionales (listées sous chaque carte). L'analyse a été réalisée en utilisant deux principaux indicateurs : la démographie et l'emploi. Dans un premier temps, les données relatives à l'ensemble des personnes exerçant une activité professionnelle au Luxembourg et affiliées au système de sécurité sociale luxembourgeois (chiffres arrondis) ont été combinées avec les données sur la population âgée de 15 à 64 ans pour chaque pays, par commune. A des fins de comparaison, nous avons utilisé des unités territoriales différentes dans chaque pays pour calculer le pourcentage de travailleurs frontaliers par rapport à la population âgée de 15 à 64 ans : les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) pour la France, les *Verbandsgemeinden* (les communautés de communes) pour l'Allemagne, ainsi que les communes pour la Wallonie et la Sarre.

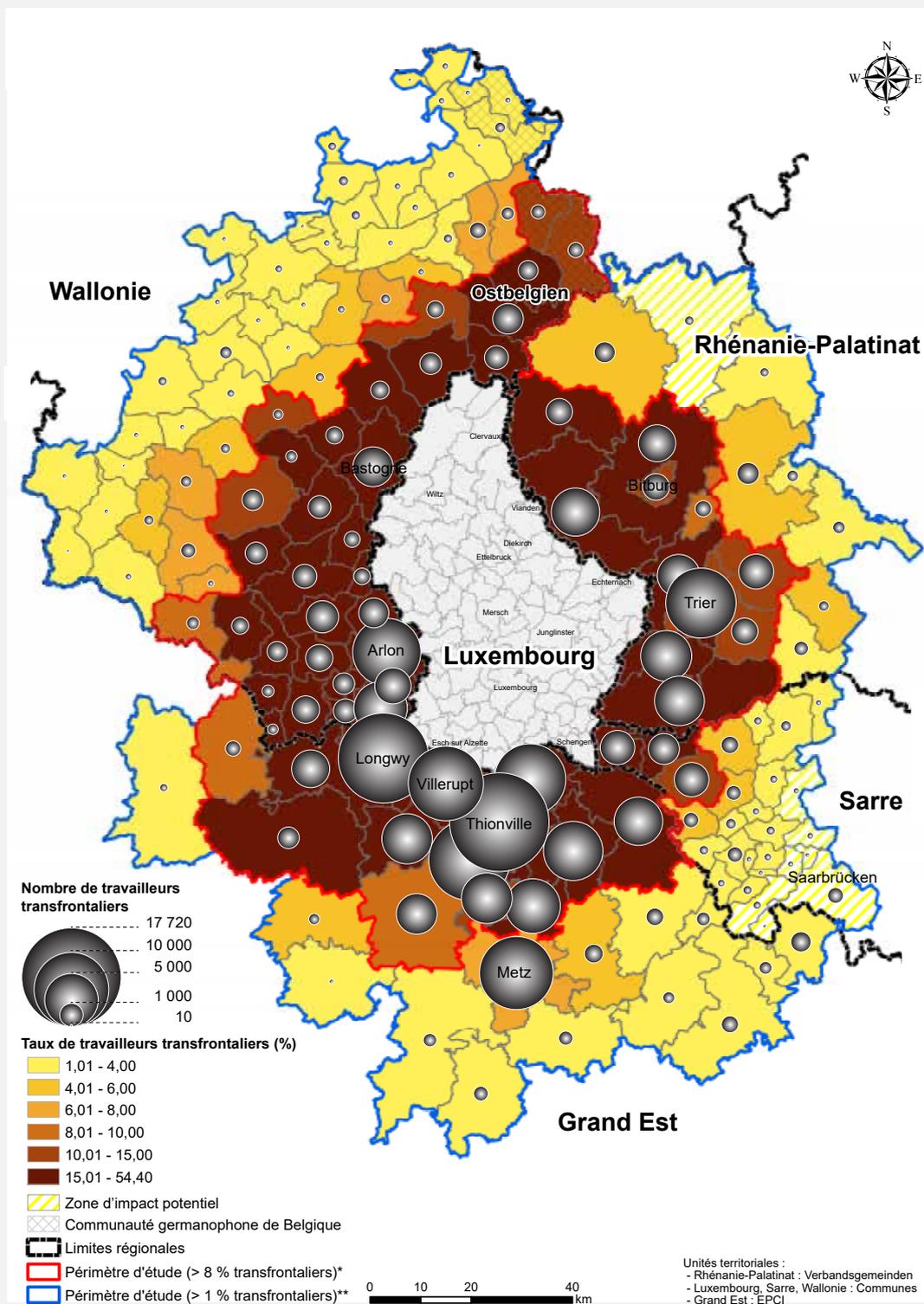
Deux périmètres ont été délimités ([Carte 1](#)). Le premier périmètre (limites en rouge) englobe les unités spatiales où la part de travailleurs frontaliers dépasse 8 % (plus de 177 000 travailleurs transfrontaliers) de la population âgée de 15 à 64 ans ([Carte 2](#)). Il couvre environ 9 000 km² et comprend 649 communes voisines (hors communes luxembourgeoises). Le second périmètre (limites en bleu) inclut toutes les unités spatiales où les travailleurs frontaliers représentent plus de 1 % (plus de 205 000 travailleurs transfrontaliers) de la population âgée de 15 à 64 ans. Ce périmètre couvre près de 20 000 km² et englobe 1 372 communes voisines (hors communes luxembourgeoises).

Carte 1. Limites de l'aire fonctionnelle du Luxembourg (2017) et des deux périmètres d'étude (2022)



Note : * taux de travailleurs frontaliers supérieur à 8 % par rapport à la population âgée de 15 à 64 ans en 2019 (FR, BE) et 2021 (DE); 177 840 transfrontaliers (24 % de la population âgée de 15 à 64 ans); 8 894 km²; ** taux de travailleurs frontaliers supérieur à 1 % par rapport à la population âgée de 15 à 64 ans en 2019 (FR, BE) et 2021 (DE); 205 060 transfrontaliers (12 % de la population âgée de 15 à 64 ans); 19 780 km²; *** taux de travailleurs frontaliers (2017) supérieur à 4 % par rapport à la population résidente, avec un minimum de 1 000 travailleurs frontaliers par commune
 Auteurs : K. Skoczylas, B. Darud, K. Zieba-Kulawik, LISER 2023
 Source : IWEPS 2019, INSEE 2019, Regionaldatenbank 2021, IGSS 2022 (data.public.lu), PDAT 2023.

Carte 2. Travailleurs transfrontaliers au Luxembourg selon leur lieu de résidence en 2022



Note : * taux de travailleurs frontaliers supérieur à 8 % par rapport à la population âgée de 15 à 64 ans en 2019 (FR, BE) et 2021 (DE); 177 840 transfrontaliers (24 % de la population âgée de 15 à 64 ans); 8 894 km²; ** taux de travailleurs frontaliers supérieur à 1 % par rapport à la population âgée de 15 à 64 ans en 2019 (FR, BE) et 2021 (DE); 205 060 transfrontaliers (12 % de la population âgée de 15 à 64 ans); 19 780 km²;

Auteurs : K. Skoczylas, B. Darud, K. Zieba-Kulawik, LISER 2023

Source : IWEPS 2019, INSEE 2019, Regionaldatenbank 2021, IGSS 2022 (chiffres arrondis, data.public.lu).

Encart méthodologique 2. Données sur les prix des logements

L'analyse des prix des biens immobiliers s'est basée sur des données d'annonces immobilières téléchargées en juin 2023 à partir de portails immobiliers en ligne, à savoir, www.immoweb.be en Belgique, www.leboncoin.fr en France et www.immowelt.de en Allemagne. Nous avons recensé 15 151 annonces localisées dans le périmètre d'étude ([encart méthodologique 1](#)) : 3 582 en Rhénanie-Palatinat et en Sarre, 4 674 annonces en Wallonie, et 6 895 en Lorraine. La base de données englobe les caractéristiques clés des biens mis en vente : prix, localisation par commune, type de logements, surface, nombre de pièces, superficie du terrain, classe de performance énergétique (uniquement disponible pour la France et la Belgique). Le manque d'information sur la période de construction des logements ne nous a pas permis de distinguer les logements existants de ceux en construction.

Le prétraitement des données comprend des opérations de correction pour éliminer : les incohérences, les observations avec des valeurs manquantes (informations incomplètes sur le prix ou la surface), les doublons, les valeurs aberrantes et les biens atypiques ou mal encodés sur les sites web (par exemple : les châteaux, les fermes, les propriétés en viager, les moulins, les chalets, les terrains à bâtir, les bureaux, les bâtiments à usage mixtes, etc.). La procédure de correction a réduit le nombre d'observations dans la base de données : il s'établit à 3 198 en Rhénanie-Palatinat et en Sarre, à 2 977 en Wallonie et à 6 382 en Lorraine.

Concernant le Luxembourg, notre analyse de prix se base sur l'ensemble des annonces affichées par Immotop en 2022 et 2023.

Principales caractéristiques du parc de logements dans les trois régions frontalières du Luxembourg

En Belgique, la prévalence de maisons unifamiliales et de biens relativement grands s'explique entre autres par la tendance historique à l'étalement urbain. L'absence de planification spatiale dans la période d'après-guerre et la définition souple de zones d'habitat étendues avec de larges parcelles dans les plans d'affectation des années 1960-1970 ont joué un rôle significatif dans ce phénomène (De Decker, 2008 ; Halleux et al., 2012). Le parc de logement est par ailleurs très contrasté en Belgique. La surface du logement est un marqueur de différenciation sociale important, les ménages les moins aisés vivant dans des biens plus petits, notamment d'anciennes maisons ouvrières situées dans les zones urbaines et périurbaines de l'ancien bassin industriel le long de l'axe Sambre et Meuse (Lejeune et al., 2016, Vanneste et al., 2008). A contrario, la province du Luxembourg a été peu marquée par l'industrialisation et présente donc beaucoup moins de petits biens de ce type.

Du côté français, la segmentation du parc de logements demeure très marquée. L'histoire industrielle a fortement influencé la présence de logements anciens, notamment des maisons, dans certains territoires, tandis que d'autres espaces se caractérisent par une forte proportion de logements récents ou neufs, qu'il s'agisse de maisons ou d'appartements. Les logements construits avant 1945 représentent encore un tiers du parc dans la Communauté de Communes (CC) Terre Lorraine du Longuyonnais, 25 % dans la CC du Pays Haut Val d'Alzette, 22 % dans la CC Bouzonvillois-Trois Frontières et 21 % dans la Grand Longwy agglomération (INSEE, 2021).

Parmi ces logements anciens, les maisons sont surreprésentées par rapport aux appartements, bien que des différences notables existent en ce qui concerne la taille des logements. Par exemple, seulement 39 % de logements dans la CC du Pays Haut Val d'Alzette comptent 5 pièces ou plus, contre 63 % dans la CC Bouzonvillois-Trois Frontière. En revanche, dans la CC de Cattenom et Environs, la part

de logements anciens est plus faible. Ces logements sont également plus grands, avec 57 % disposant de 5 pièces ou plus, et les maisons représentent 68 % du parc immobilier, dont 41 % ont été construites après 1991. Dans la CA Portes de France-Thionville, les appartements constituent 66 % du parc immobilier. En somme, le parc de logements reste très hétérogène, ce qui influence directement l'offre immobilière, tant à la vente qu'à la location.

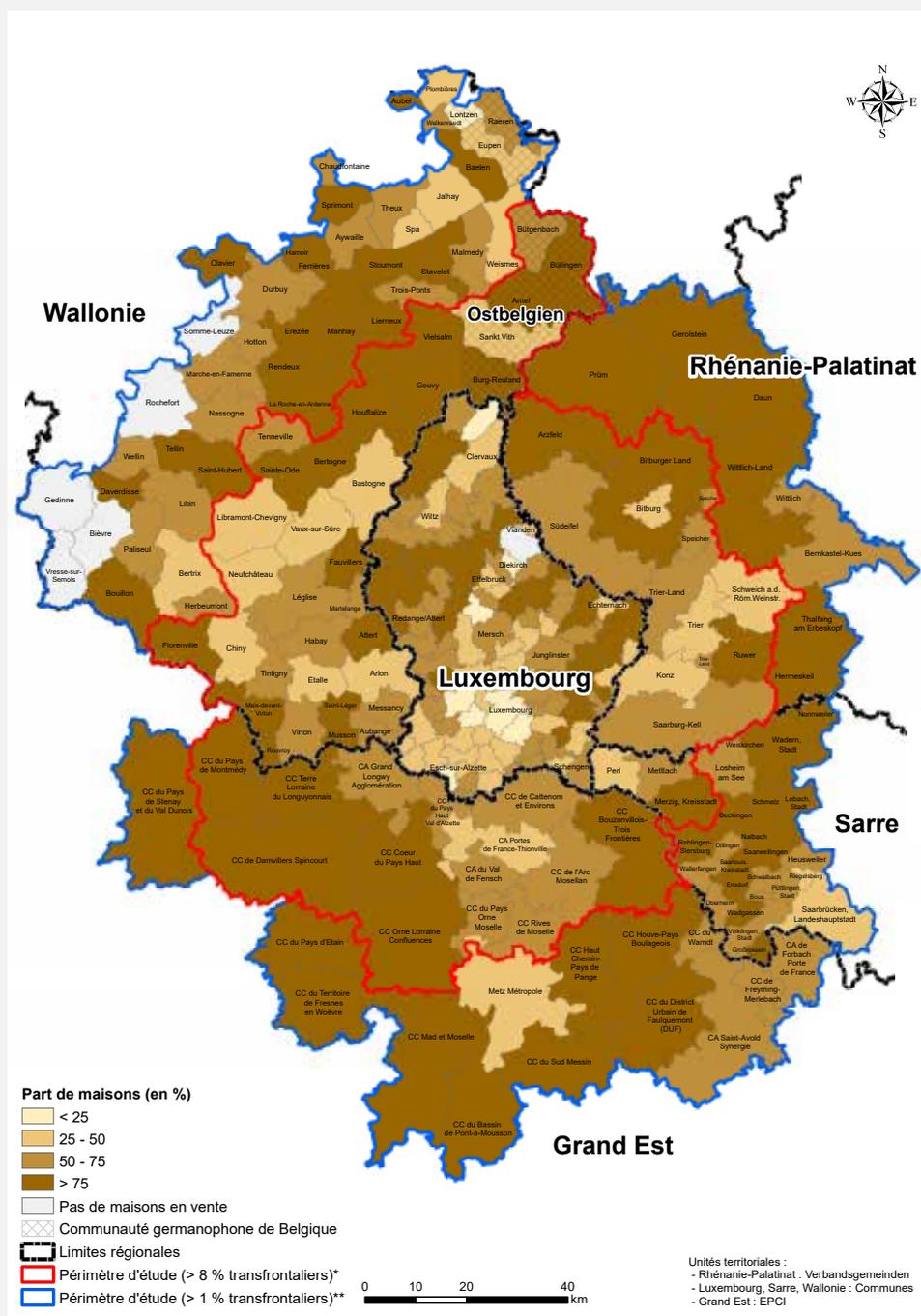
En Rhénanie-Palatinat, les maisons individuelles représentent plus de la moitié du parc de logements dans le landkreis Trier-Saarbourg et Eifelkreis Bitburg-Prüm, alors que leur part demeure nettement plus faible dans la ville de Trèves, où les logements en immeubles collectifs prédominent (Census, 2011). Cette répartition est étroitement liée à la taille des logements : seuls 18 % des logements à Trèves ont une surface supérieure à 120 m², contre environ 50 % dans les landkreise Trier-Saarbourg et Eifelkreis Bitburg-Prüm. Une tendance similaire se retrouve en Sarre, où les grands logements représentent 52 % dans le landkreis Merzig-Wadern et 44 % à Saarlouis). Ces territoires se distinguent également par une forte proportion de maisons individuelles (62 % dans le landkreis Merzig-Wadern et 52 % à Saarlouis). En revanche, les logements anciens (achevés avant 1945) sont légèrement surreprésentés en Sarre (27 %) en comparaison avec la Rhénanie-Palatinat (22 %). Concernant les prix immobiliers, des études récentes révèlent que leur hausse en Allemagne est largement impactée par l'augmentation des prix du foncier (Braun & Lee, 2021). En 2014, la valeur du foncier représentait 45 % de la valeur des logements en Rhénanie-Palatinat et 48 % en Sarre. Entre 2014 et 2018, ces valeurs ont connu une augmentation respectivement de 9 % en Rhénanie-Palatinat et de 6 % en Sarre (Braun & Lee, 2021). En moyenne, les variations de la valeur des terrains en Rhénanie-Palatinat et en Sarre sont significativement plus élevées que les variations de la valeur des logements : 30 % contre 19 % en Rhénanie-Palatinat, et 17 % contre 14 % pour la Sarre (Braun & Lee, 2021).

Les ventes de maisons constituent plus de 60 % des annonces dans les espaces limitrophes du Luxembourg

La [Carte 3](#) montre la part de maisons mises en vente. Au Luxembourg, elle représente 40 % de toutes les annonces, tandis qu'en Wallonie, en Lorraine, en Rhénanie-Palatinat et en Sarre, la part des maisons dans les mises en vente est supérieure à 60 %. Cependant, l'offre de maisons mises

en vente dans les trois zones limitrophes du Luxembourg reste diversifiée en termes de surface et de prix. Deux tiers des annonces de ventes de maisons en Wallonie et plus de la moitié des annonces de maisons en Rhénanie-Palatinat et en Sarre concernent des grandes maisons (ayant une surface supérieure à 150 m²). En revanche, plus d'un tiers des annonces de vente de maisons en Lorraine concernent des unités de moins de 110 m² ([Figure 1](#)).

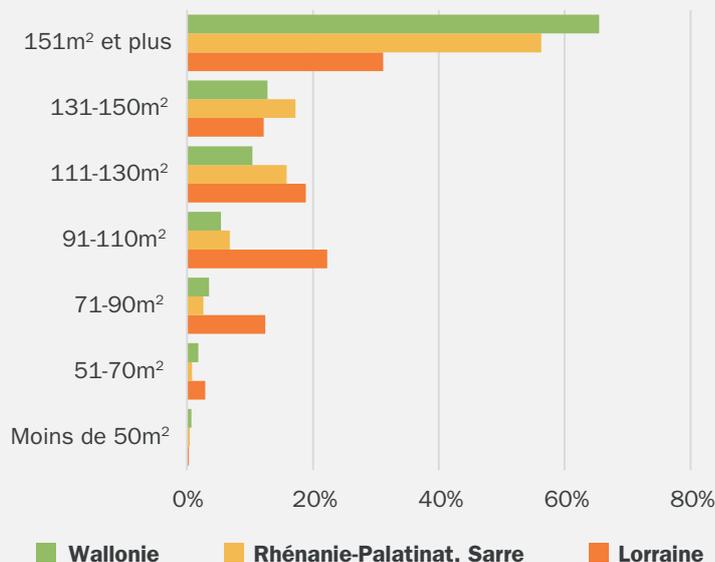
Carte 3. Part des maisons mises en vente dans l'aire métropolitaine de Luxembourg en 2023



Note : * taux de travailleurs frontaliers supérieur à 8 % par rapport à la population âgée de 15 à 64 ans en 2019 (FR, BE) et 2021 (DE); 177 840 transfrontaliers (24 % de la population âgée de 15 à 64 ans); 8 894 km² ; ** taux de travailleurs frontaliers supérieur à 1 % par rapport à la population âgée de 15 à 64 ans en 2019 (FR, BE) et 2021 (DE); 205 060 transfrontaliers (12 % de la population âgée de 15 à 64 ans); 19 780 km² ; Auteurs : K. Skoczylas, B. Darud, K. Zieba-Kulawik, LISER 2024

Source : IWEPS 2019, INSEE 2019, Regionaldatenbank 2021, IGSS 2022 (data.public.lu), www.immoweb.be 2023, www.immowelt.de 2023, www.leboncoin.fr 2023, Observatoire de l'Habitat 2022-2023.

Figure 1. Part des maisons mises en vente dans l'aire métropolitaine de Luxembourg en 2023 en fonction de leur surface



Un prix moyen par mètre carré des maisons plus élevé dans les versants français et allemands

En ce qui concerne les prix moyens au m² des maisons, ces derniers **sont presque trois fois plus élevés au Luxembourg par rapport aux territoires voisins** :

Luxembourg : 6 600 € /m²
 Rhénanie-Palatinat et Sarre : 2 300 € /m²
 Lorraine : 2 300 € /m²
 Wallonie : 1 800 € /m²

Cependant, la [Carte 4](#) montre des différences importantes de prix entre les espaces limitrophes du Luxembourg. En Wallonie, les prix moyens par mètre carré annoncés sont inférieurs à 2 500 €, même dans les communes frontalières du Luxembourg. En revanche, dans les communes limitrophes de Lorraine, Rhénanie-Palatinat et de Sarre, les prix moyens au m² se situent entre **2 500 et 4 000 €**.

Prix moyens au m² des appartements supérieurs aux prix moyens des maisons

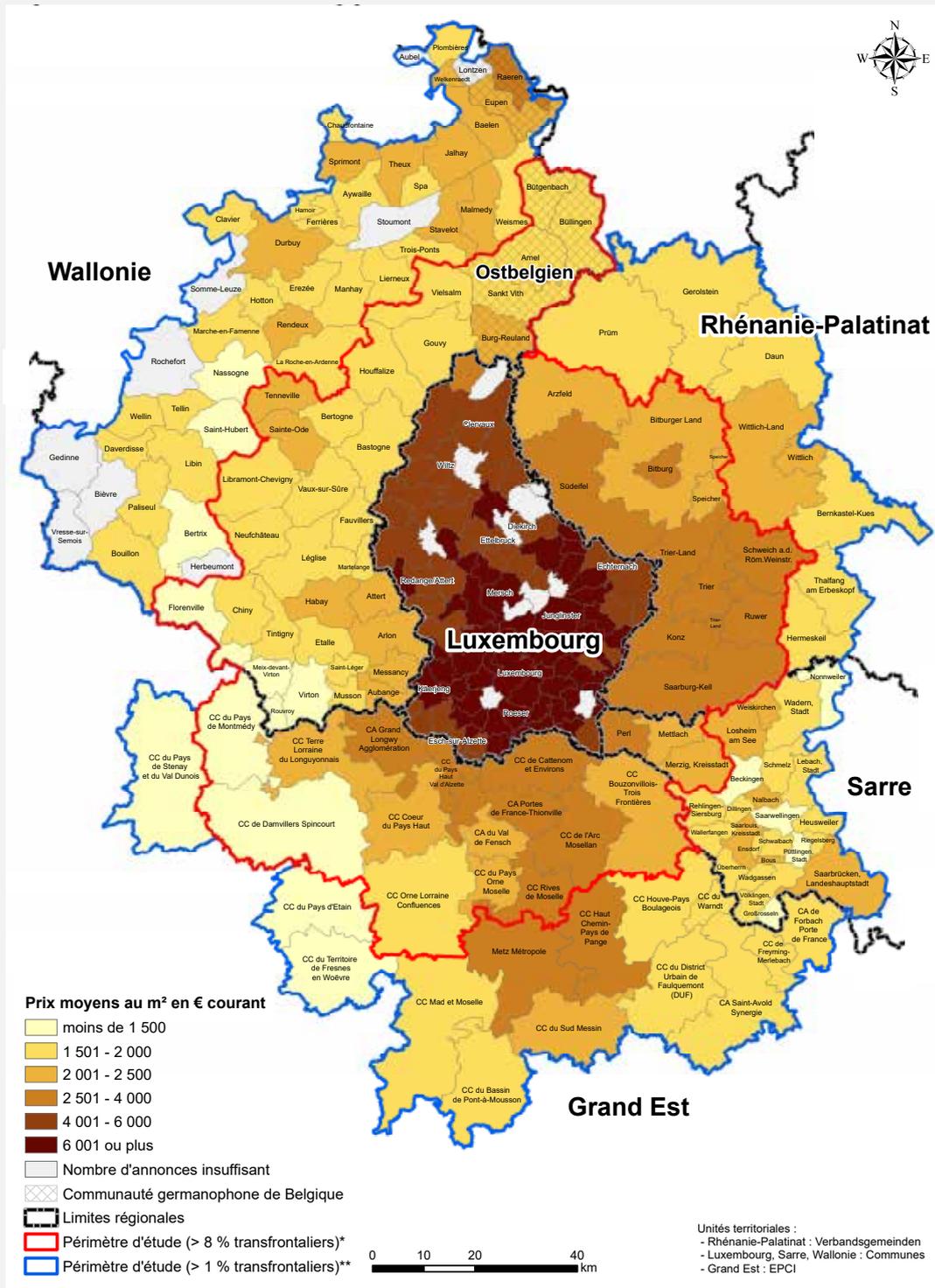
En comparaison avec les prix moyens des maisons, la différence entre les prix moyens annoncés au m² des appartements est encore plus élevée entre le Luxembourg et les territoires limitrophes :

Luxembourg : 10 000 € /m²
 Rhénanie-Palatinat et Sarre : 3 600 € /m²
 Lorraine : 2 500 € /m²
 Wallonie : 2 600 € /m²

Au Luxembourg, les prix moyens au m² sont quatre fois plus élevés par rapport à la Wallonie et à la Lorraine. De plus, on observe des différences entre les marchés immobiliers transfrontaliers : en Rhénanie-Palatinat et en Sarre, les prix moyens annoncés sont supérieurs de 40 % par rapport aux appartements en Lorraine et Wallonie.

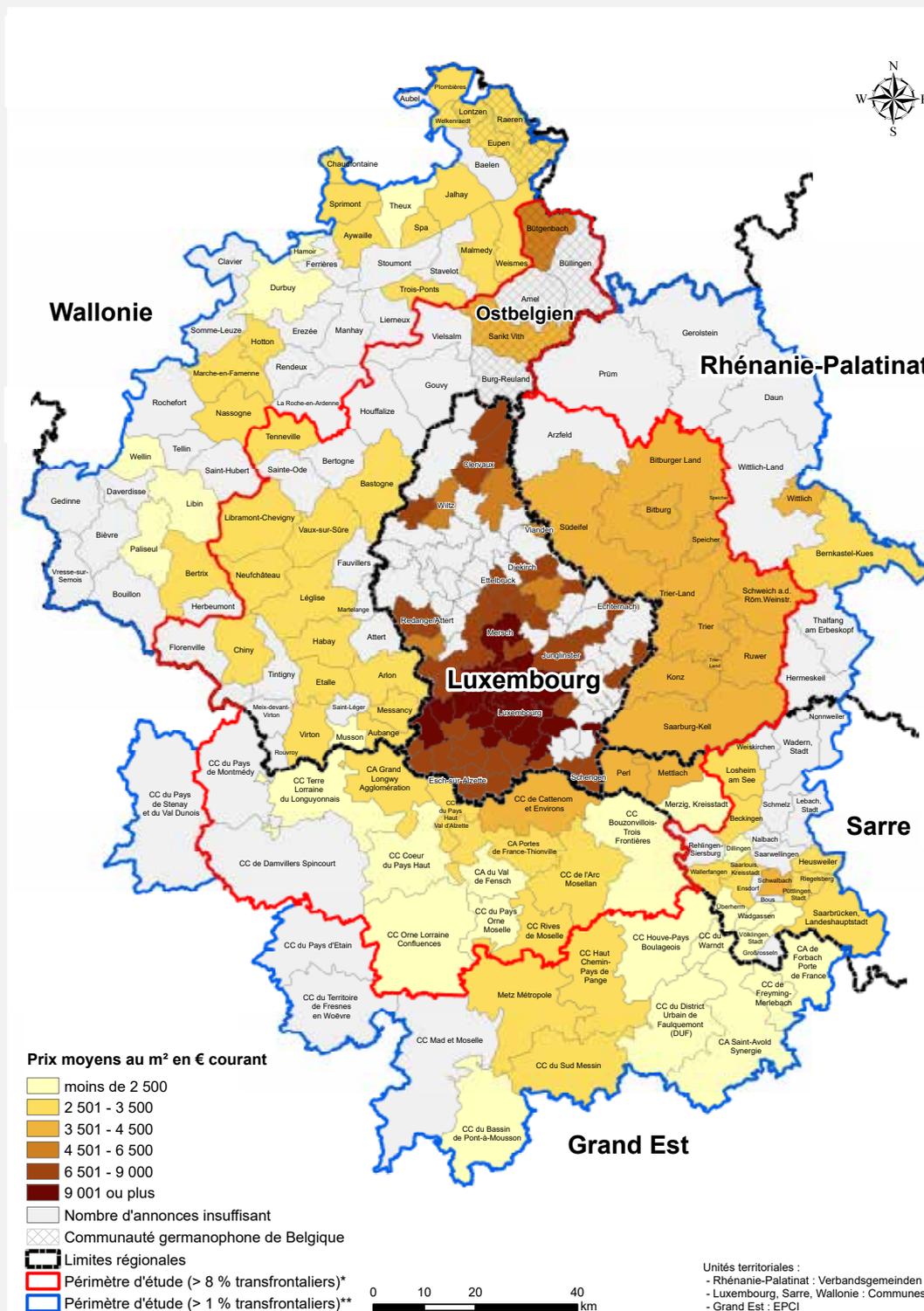
Concernant la surface des appartements mis en vente ([Figure 2](#)), la Wallonie, la Rhénanie-Palatinat et la Sarre se caractérisent par un pourcentage plus élevé de grands appartements (ayant plus de 110 m² ; respectivement 23 % et 18 %) alors qu'ils restent rares dans l'offre d'appartements mis en vente en Lorraine (12 %).

Carte 4. Prix moyens au m² des maisons mises en vente dans l'aire métropolitaine de Luxembourg en 2023



Note : * taux de travailleurs frontaliers supérieur à 8 % par rapport à la population âgée de 15 à 64 ans en 2019 (FR, BE) et 2021 (DE); 177 840 transfrontaliers (24 % de la population âgée de 15 à 64 ans); 8 894 km² ; ** taux de travailleurs frontaliers supérieur à 1 % par rapport à la population âgée de 15 à 64 ans en 2019 (FR, BE) et 2021 (DE); 205 060 transfrontaliers (12 % de la population âgée de 15 à 64 ans); 19 780 km² ;
 Auteurs : K. Skoczylas, B. Darud, K. Zieba-Kulawik, LISER 2024
 Source : IWEPS 2019, INSEE 2019, Regionaldatenbank 2021, IGSS 2022 (data.public.lu), www.immoweb.be 2023, www.immowelt.de de 2023, www.leboncoin.fr 2023, Observatoire de l'Habitat 2022-2023.

Carte 5. Prix moyens au m² des appartements mis en vente dans l'aire métropolitaine de Luxembourg en 2023



Note : * taux de travailleurs frontaliers supérieur à 8 % par rapport à la population âgée de 15 à 64 ans en 2019 (FR, BE) et 2021 (DE); 177 840 transfrontaliers (24 % de la population âgée de 15 à 64 ans); 8 894 km²; ** taux de travailleurs frontaliers supérieur à 1 % par rapport à la population âgée de 15 à 64 ans en 2019 (FR, BE) et 2021 (DE); 205 060 transfrontaliers (12 % de la population âgée de 15 à 64 ans); 19 780 km²;

Auteurs : K. Skoczylas, B. Darud, K. Zieba-Kulawik, LISER 2024

Source : IWEPS 2019, INSEE 2019, Regionaldatenbank 2021, IGSS 2022 (data.public.lu), www.immoweb.be 2023, www.immowelt.de 2023, www.leboncoin.fr 2023, Observatoire de l'Habitat 2022-2023.

Figure 2. Part des appartements mis en vente dans l'aire métropolitaine de Luxembourg en 2023 en fonction de leur surface



Focus sur l'Etablissement Public d'Aménagement Alzette-Belval

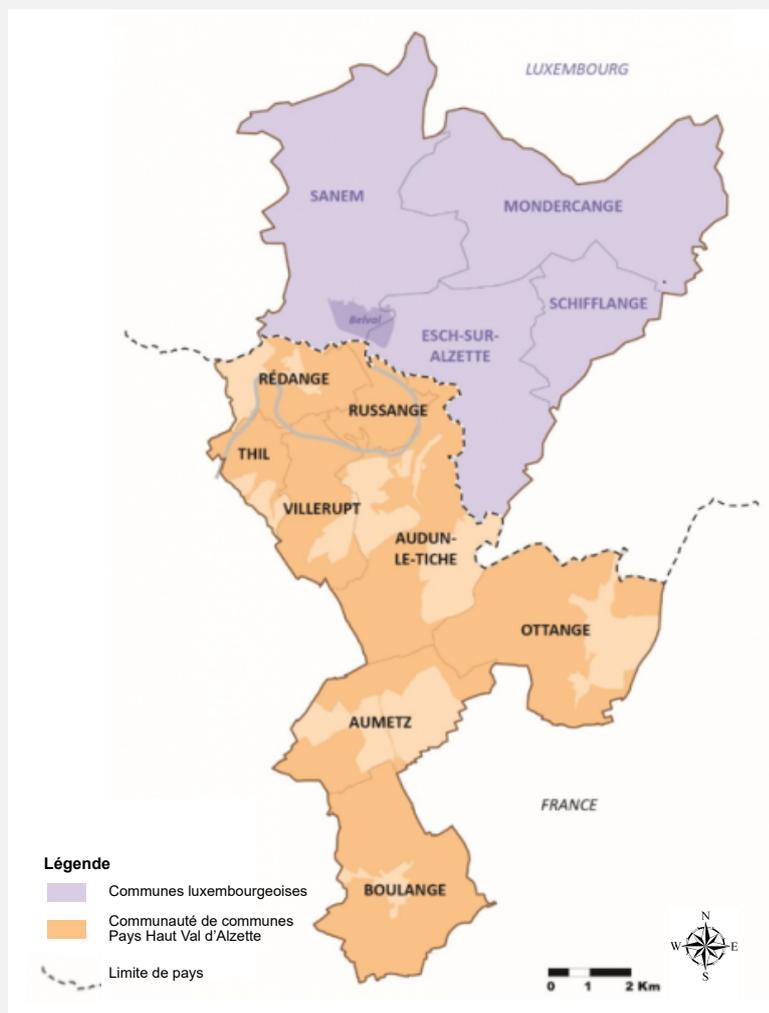
Cette section propose un focus sur les réponses publiques à la mobilité résidentielle transfrontalière et les effets potentiels de ces actions. Nous présentons l'exemple de l'Etablissement Public d'Aménagement Alzette-Belval (EPA) créé en 2012 en tant qu'agence d'aménagement dirigée par l'État, financée par l'État et les autorités régionales en France grâce à un budget dédié. L'EPA est chargé de développer le territoire et de reconverter les friches industrielles. Cette opération est complémentaire à la réhabilitation de Belval, l'ancien site industriel situé au Luxembourg, bien qu'elle ne soit pas liée par un partenariat formel. La Carte 6 montre l'étendue spatiale de l'EPA qui couvre des communes dans le département de la Moselle (Audun-le-Tiche, Aumetz, Boulange, Ottange, Rédange et Russange) et dans le département de Meurthe-et-Moselle (Thil et Villerupt) ; cet ensemble compose la Communauté de Communes Pays Haut Val d'Alzette (CCPHVA).

Selon le rapport stratégique et opérationnel de 2019 de l'EPA¹ un total de 8 300 logements devrait être livré dans les huit villes concernées par l'opération de l'EPA, pour accueillir 20 000 nouveaux habitants. Pour ce faire, 3 459 logements doivent être livrés d'ici à 2026, 2 471 logements supplémentaires d'ici à 2031, et le reste après 2031. Selon les informations reçues de l'EPA en avril 2024, cette opération comptait 312 logements déjà occupés, 459 logements planifiés pour lesquels le terrain a été vendu au promoteur, et 940 logements sous promesse de vente ou pour lesquels un appel à projets était en cours.

Concernant les prix des nouveaux projets résidentiels, les données fournies par divers portails immobiliers et les sites internet des promoteurs révèlent les prix de vente annoncés pour quatre projets résidentiels vendus en VEFA. Trois de ces projets sont réalisés par l'EPA sur le territoire de la CCPHVA, tandis que le quatrième projet, également situé sur ce territoire, est géré par un promoteur privé. Ces données couvrent un total de 60 unités (53 appartements et 7 maisons).

¹ https://www.epa-alzette-belval.fr/view_document.php?id=74.

Carte 6. Les huit communes françaises couvertes par l'opération de l'EPA



Source : EPA

Le [tableau 1](#) compare les prix et surfaces des logements vendus en VEFA dans quatre projets (deux à Villerupt – Cantebonne, un à Rédange et un à Aumetz) avec les prix et surfaces annoncés des biens immobiliers dans les huit communes concernées par ce grand projet dirigé par l'EPA.

L'examen des prix moyens par mètre carré révèle que les prix des logements en VEFA sont supérieurs à ceux des appartements et des maisons en vente dans les mêmes communes. Bien que les surfaces moyennes des appartements soient similaires (67 – 70 m²), les nouvelles constructions de maisons présentent des surfaces en moyenne 23 % plus grandes que celles des maisons existantes. Étant donné que les annonces immobilières ne font pas la distinction entre les constructions en VEFA et existantes, il est également pertinent de prendre en compte le prix minimum par mètre carré.

Un changement notable est observé dans le rapport entre les appartements et les maisons : le parc immobilier existant est principalement composé de maisons, tandis que les nouvelles constructions se concentrent de plus en plus sur les appartements. Cette tendance pourrait être due à une demande croissante de logements en zone transfrontalière, les appartements nécessitant moins d'espace que les maisons et étant potentiellement plus économiques à construire. En outre, cette stratégie s'inscrit dans les objectifs de densification résidentielle liés à la politique de « zéro artificialisation nette des sols (ZAN) », mise en place par les pays européens depuis la présentation de la stratégie de l'UE pour la protection des sols en 2021.

Tableau 1. Prix des nouveaux développements en VEFA² et prix moyens des annonces immobilières sur le territoire couvert par l'EPA et la CCPHVA

| | | Surface moyenne | Prix moyen | Nombre d'unités / annonces | Prix moyen / m ² | Prix min / m ² |
|---|-------------|-----------------|------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Nouvelles constructions dans le périmètre de l'EPA | Maison | 146 | 575 714 € | 7 | 3 955 € | N/A |
| | Appartement | 67 | 272 778 € | 53 | 4 042 € | |
| Ensemble des communes de la CCPHVA | Maison | 119 | 360 000 € | 152 | 3 092 € | 1 375 € |
| | Appartement | 70 | 214 000 € | 111 | 3 204 € | 1 000 € |

Conclusion

Cette étude exploratoire peut se résumer en trois constats. Premièrement, l'offre de logements mis en vente dans les espaces limitrophes du Luxembourg reste hétérogène et peut attirer différents types de populations. Les prix moins élevés par rapport au Luxembourg sont attractifs pour ceux qui souhaitent devenir propriétaires mais qui ont un budget insuffisant pour le faire au Luxembourg. Cependant, les prix plus bas, notamment pour les maisons, peuvent aussi indiquer des logements anciens et mal entretenus ou une mauvaise classe énergétique. Le manque d'informations sur ces caractéristiques ne nous permet pas d'identifier leur impact sur le prix. En revanche, le fait que les prix moyens au m² des appartements soient plus élevés que ceux des maisons peut indiquer la présence d'appartements récents ou neufs parmi les annonces immobilières. Bien que les appartements aient des prix relativement plus élevés, ils restent toujours très attractifs pour les acquéreurs potentiels venant du Luxembourg. Cela soulève la question de l'évolution de la part des travailleurs transfrontaliers parmi les acquéreurs de logements dans les régions limitrophes du Luxembourg. Leurs revenus gagnés au Luxembourg augmentent leur capacité d'achat dans les zones transfrontalières, et leur arrivée augmente probablement les prix locaux des biens immobiliers. Par conséquent, la capacité d'achat des populations habitant et travaillant dans les zones voisines du Luxembourg diminue, ce qui commence à créer des inégalités d'accès au logement entre les résidents locaux et les travailleurs transfrontaliers.

Deuxièmement, cette étude se concentre uniquement sur la partie du marché de l'immobilier concernant la vente et laisse de côté le marché locatif. Il convient de compléter cette analyse à l'avenir pour comprendre le développement des marchés locatifs dans les territoires limitrophes du Luxembourg et leurs caractéristiques spécifiques dans chaque région. Il serait par exemple intéressant de connaître la sphère d'opération des bailleurs privés et institutionnels actifs sur les différents versants de l'aire fonctionnelle du Luxembourg, ainsi que les liens possibles entre ces acteurs.

Troisièmement, à travers cette étude exploratoire, nous attirons l'attention sur les besoins urgents de collaboration entre les chercheurs et les praticiens des quatre pays pour intégrer les différentes données et connaissances liées au logement et à l'habitat dans l'espace transfrontalier. Toutes ces connaissances sont nécessaires pour offrir un soutien solide aux décideurs locaux, régionaux et nationaux sur la manière de lutter contre les injustices dans l'accès au logement. En outre, il convient d'étudier les effets des politiques locales mises en place pour remédier à la demande accrue en logements, accélérée par la mobilité résidentielle transfrontalière. Tous ces défis liés aux besoins de données comparables et d'échanges entre les acteurs du logement et de l'habitat justifient la proposition de mettre en place un Observatoire Transfrontalier du Logement et de l'Aménagement du Territoire dans la Grande Région.

² Sources (consultées le 12.08.2024) : https://immobilier.lesconstructeursdubois.fr/bien_immobilier/villerupt/; <https://www.deltapromotion.fr/projets/le-manoir-de-jade/>; <https://www.deltapromotion.fr/projets/les-lodges-du-parc/>; <https://open57.fr/residence-neuve/aumetz-les-cypres/>; <https://www.athome.lu/agence-immobiliere/delta-promotion/dabo/190615>

Bibliographie

Braun S. & Lee G.S. (2021) The prices of residential land in German counties, *Regional Science and Urban Economics*, 89, <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2021.103676>.

Census (2011) <https://ec.europa.eu/CensusHub> [consulté le 17 septembre 2024]

De Decker P (2008) Facets of housing and housing policies in Belgium, *J Hous and the Built Environ* 23, (155–171), <https://doi.org/10.1007/s10901-008-9110-4>.

Halleux J., Marcinczak S. & van der Krabben E. (2012) The Adaptive Efficiency of Land Use Planning Measured by the Control of Urban Sprawl. The Cases of the Netherlands, Belgium and Poland, *Land Use Policy* 29 (4): 887–898, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2012.01.008>.

INSEE (2021) [consulté le 17 septembre 2024]

Lejeune Z., Xhignesse G., Kryvobokov, M. et al. (2016) Housing quality as environmental inequality: the case of Wallonia, Belgium, *J Hous and the Built Environ* 31, 495–512, <https://doi.org/10.1007/s10901-015-9470-5>.

Vanneste D., Thomas I. & Vanderstraeten L. (2008) The spatial structure(s) of the Belgian housing stock, *J Hous and the Built Environ* 23, 173–198, <https://doi.org/10.1007/s10901-008-9111-3>.



La métropolisation luxembourgeoise dans le nord-lorrain vue sous l'angle du logement

Michaël Vollot (AGAPE Lorraine Nord)



L'Agence d'Urbanisme et de Développement Durable Lorraine Nord AGAPE est l'organisme permanent de conseil et d'étude des collectivités locales du Nord Lorrain transfrontalier en matière d'aménagement et d'urbanisme. A ce titre, elle assiste les collectivités publiques dans la conception et la mise en œuvre de politiques d'aménagement dans la limite de ses statuts.

Elle tire sa spécificité, au sein du réseau national des Agences d'Urbanisme, du périmètre transfrontalier de ses observations, de son implication dans la gouvernance transfrontalière, du polycentrisme de son territoire d'intervention.

En juin 2024, l'AGAPE compte 64 membres parmi lesquels : 8 intercommunalités, 30 communes, l'Etat, la Région Grand Est, le Département 54, le Département 57, le SCoT Nord 54, le SCoT de l'Agglomération Thionvilloise, l'Etablissement Public Foncier du Grand Est, le Pôle Métropolitain Européen du Sillon Lorrain, le Pôle Métropolitain Frontalier du Nord-Lorrain, l'Etablissement Public d'Aménagement Alzette-Belval, le Syndicat Mixte des Transports de l'Agglomération de Longwy et de nombreux partenaires associés.

La métropolisation luxembourgeoise dans le nord-lorrain vue sous l'angle du logement

Impacts transfrontaliers sur le logement dans le Nord-lorrain

Une périphérie indissociable de son centre

Le terme de périphérie employé ici n'est pas péjoratif, il renvoie à la définition géographique d'une métropole (un centre et une ou des périphéries) : le Luxembourg, place financière internationale, siège d'institutions européennes, doté d'un rayonnement international important (145 nationalités chez les salariés travaillant au Luxembourg) bénéficie d'un fort développement métropolitain, qui dépasse largement ses frontières et dans lequel s'inscrit le Nord-lorrain, avec des interactions centre/périphérie de plus en plus complexes.

Aujourd'hui, on ne peut pas comprendre les dynamiques du logement en Lorraine Nord sans comprendre ce qui se joue au Grand-Duché.

Les 15 dernières années sont riches d'enseignements qui peuvent être résumés en plusieurs constats-clés sur la question du logement :

Une production de logements insuffisante au regard des besoins estimés : 3 300 logements par an ont été produits entre 2005 et 2020, pour un besoin estimé à 4 800 logements, soit un déficit de 32% ;

Une forte pression démographique : le Luxembourg connaît la plus forte croissance démographique de l'Union Européenne. En 15 ans, la pression sur le parc de logement a été trois fois plus forte que prévue (le ratio production de logement/croissance des ménages est trois fois plus élevé que le ratio besoin en logement/croissance projetée des ménages) ;

Conséquence des deux constats précédents, **le coût du logement s'est envolé au Luxembourg entre 2005 et 2020** : +117% pour une maison, +164% pour un appartement. En 2021, une maison coûtait en moyenne 1,26 M€ soit un niveau de prix 3 à 5 fois plus élevé que sur le versant français ;

Emploi et logement sont 2 réalités déconnectées : un contrat de travail intègre très rarement des dispositions sur le logement, un salarié recruté est un salarié logé ou à loger, au Luxembourg ou dans les pays frontaliers ;

Au vu des coûts du logement, **l'économie luxembourgeoise est de plus en plus dépendante de la capacité des voisins à accueillir et loger la main d'œuvre** : entre 2005 et 2020, 54% des nouveaux emplois au Luxembourg sont occupés par des salariés résidant dans un pays limitrophe du Grand-Duché ;

La dynamique des frontaliers devient donc de plus en plus **un indicateur révélateur de la tension sur le marché du logement au Luxembourg** : en 2018, on peut estimer

qu'environ 15% des nouveaux frontaliers dans le Nord-lorrain seraient en réalité des frontaliers atypiques (résidents luxembourgeois qui deviennent frontaliers).

Carte 1. Le Nord-lorrain dans le « Grand Luxembourg »



Une forte dynamique de développement résidentiel dans le Nord-lorrain

Sous l'effet d'une métropolisation toujours plus forte, le Nord-lorrain connaît depuis le milieu des années 90 un véritable renouveau démographique, faisant de ce territoire l'un des poumons démographiques du Grand Est, avec l'Alsace et la région troyenne : alors que la croissance démographique est quasi-nulle en Grand Est (+0,01% par an entre 2015-2021), elle atteint +0,4% par an en Lorraine Nord sur la même période.

La clé de ce dynamisme démographique réside dans les migrations résidentielles avec l'étranger, particulièrement sur les territoires du Grand Longwy et du Pays-Haut Val-d'Alzette, où les arrivées depuis l'étranger représentent 60 à 70% des arrivées depuis l'extérieur du Nord-lorrain.

Ainsi, en 2018, l'INSEE recense 5 000 personnes venues s'installer depuis l'étranger dans le Nord-lorrain. Parmi eux, on compte 1 500 personnes en provenance du Luxembourg, dont la moitié s'installe sur le Grand Longwy ou le Pays-Haut Val-d'Alzette. Sur une période de 10 ans, l'AGAPE a estimé que ce flux pourrait concerner environ 16 000 personnes, soit l'équivalent d'une commune comme Longwy, Hayange ou Yutz.

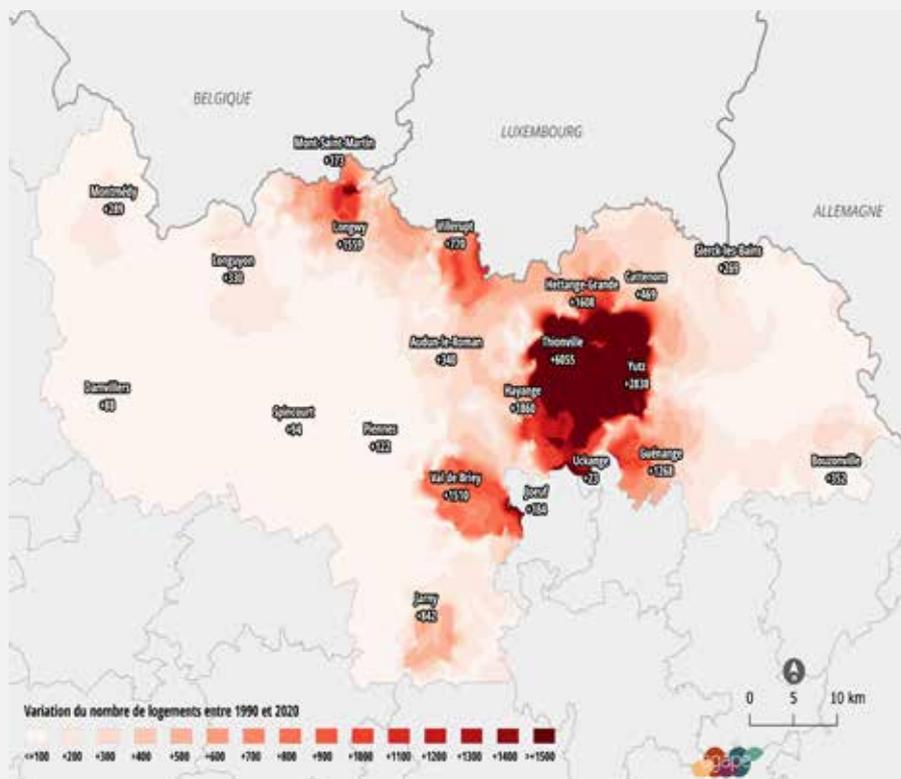
Cette forte pression résidentielle s'est traduite par un développement intense sur les agglomérations et le long des frontières. Entre 1990 et 2020, ce sont ainsi 56 000 logements qui ont été construits, essentiellement sur et autour de l'agglomération thionilloise et sur une bande frontalière de Longwy à Cattenom.

Mais cette forte production de logements s'est doublée d'une forte progression de la vacance (+8000 logements en 30 ans), bien qu'on observe toutefois une tendance à la stabilisation, voire une légère baisse, depuis 2014. Cette production trop rapide de logement a destabilisé le parc de logements anciens dans les anciennes vallées sidérurgiques (Chiers, Alzette, Fensch, Orne), et a provoqué un effet de transfert du logement ancien vers ces logements neufs.

La forte pression résidentielle dans le Nord-lorrain, qui se diffuse depuis le Luxembourg, se matérialise également par un marché du logement attractif, particulièrement pour nos voisins : **En 2021-2022, 14% des maisons en Lorraine Nord sont achetées par un résident belge, luxembourgeois ou allemand**¹. Dans 4 territoires, cette part dépasse 25%.

Parmi eux, les résidents luxembourgeois sont les plus nombreux à acheter un bien dans le Nord-lorrain : ils représentent à eux seuls 11% des ventes de maisons, et jusqu'à 40% sur le Pays-Haut Val-d'Alzette.

Carte 2. 56 200 logements de plus en 30 ans sur la Lorraine-Nord

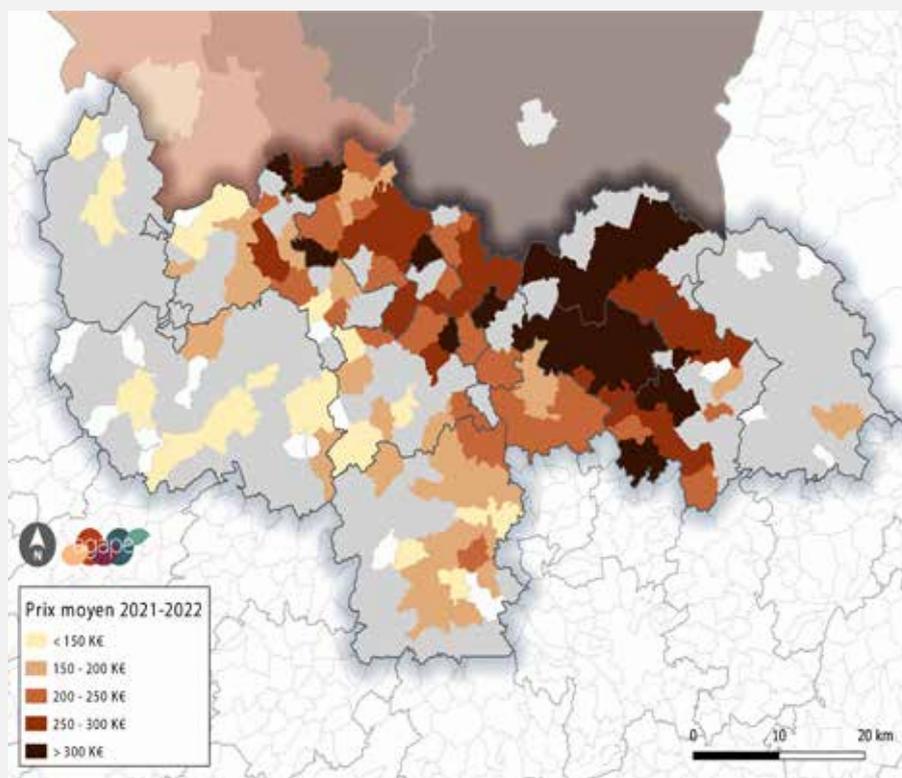


Source : Septembre 2023/FG, INSEE RP 1990 et 2020, calculs AGAPE,

¹ Source : Chambre des Notaires, fichier Perval, calculs AGAPE

Tableau 1. Acquisition de logements en Lorraine Nord selon le pays de résidence

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

Un développement résidentiel porteur de tensions et de fortes inégalités**Carte 3. Prix moyens d'une maison en Lorraine-Nord (2021-2022)**

Conséquence du fait transfrontalier, les prix immobiliers atteignent des niveaux élevés dans le Nord-lorrain, notamment dans le Nord-mosellan autour de Thionville, où le prix moyen d'une maison dépasse 300 000€. Le prix moyen est de 250 à 300 000€ dans le Pays-Haut sous influence frontalière (Villerupt, Audun-le-Tiche, couronne de l'agglomération de Longwy). Avec un prix moyen de 200 à 250 000€ pour une maison dans la vallée de la Chiers (Réhon, Longwy, Herserange, Saulnes) et la haute vallée de la Fensch (Algrange, Knutange, Nilvange, Hayange), ces deux vallées constituent à l'heure actuelle les derniers secteurs proches de la frontière où les prix immobiliers demeurent accessibles pour les populations non-frontalières souhaitant accéder à la propriété.

En effet, pour ces populations, la pression frontalière complique année après année la possibilité d'acheter un bien en zone frontalière : en 2018, l'AGAPE avait croisé les revenus, les prix immobiliers et les conditions d'emprunt et l'on pouvait estimer que sur le Grand Longwy et le Pays-Haut Val-d'Alzette, 65% des ménages locataires n'avaient pas les capacités pour acheter une maison, et 33% des locataires n'avaient aucune chance d'accéder à la propriété. Avec la remontée des taux, ce constat s'est très probablement fortement dégradé puisque nos estimations intégraient un taux d'intérêt à 1% (3,7% à l'été 2024).

Pour les communes frontalières, ce développement résidentiel n'est pas non plus sans conséquence, et les élus doivent gérer des problématiques de plus en plus aiguës, parmi lesquelles :

Une saturation du stationnement résidentiel : les divisions de logements de plus en plus nombreuses, en dehors de tout cadre démultiplie les véhicules sur l'espace public et le stationnement de véhicules utilitaires en plus des véhicules des résidents pose de plus en plus de problèmes dans des espaces non adaptés (cités ouvrières) ;

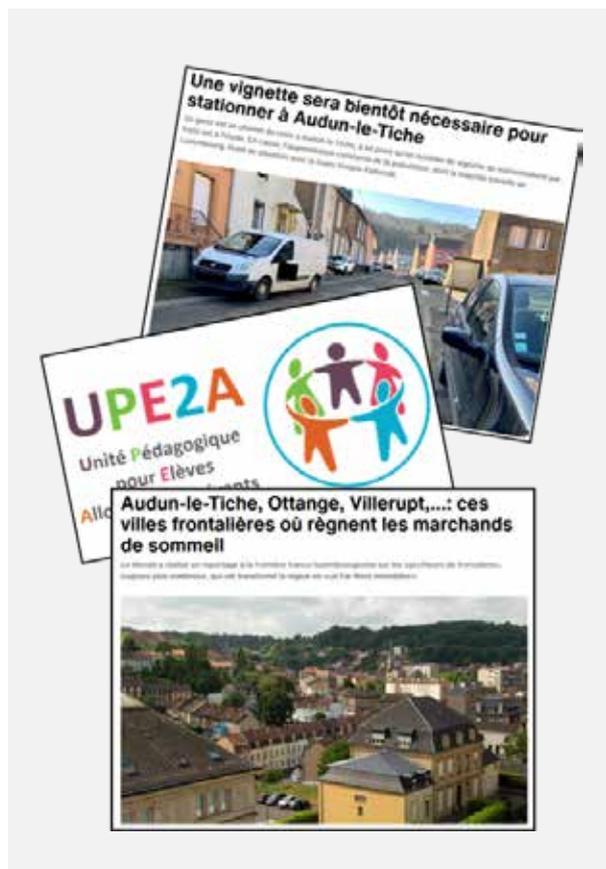
La scolarisation des enfants : les communes frontalières doivent assurer une prise en charge de plus en plus importante d'élèves allophones, nécessitant du personnel supplémentaire. De plus, les incompréhensions sont fréquentes avec des familles qui conservent une pratique du pays d'origine : au Luxembourg, il n'y a pas de scolarisation obligatoire avant l'école élémentaire, contrairement à la France ;

Une difficulté à faire appliquer les réglementations : les élus locaux se retrouvent souvent « mis devant le fait accompli » avec des procédures d'urbanisme mal connues ou mal appliquées, et par une problématique de marchands de sommeil de plus en plus aigüe.

Lorraine Nord 2060 : un exercice de projection pour anticiper les défis à venir

Quelle capacité à accompagner la dynamique luxembourgeoise ?

Dans ses projections macroéconomiques, le STATEC a esquissé un scénario unique de référence pour la période 2017-2030, puis 4 scénarios pour la période 2030-2060, basés sur des hypothèses de croissance du PIB allant de 0 à +4,5% par an. A horizon 2060, le Luxembourg pourrait ainsi compter +513 000 à +586 000 habitants, +374 000 à +450 000 emplois, et +228 000 à +267 000 frontaliers.



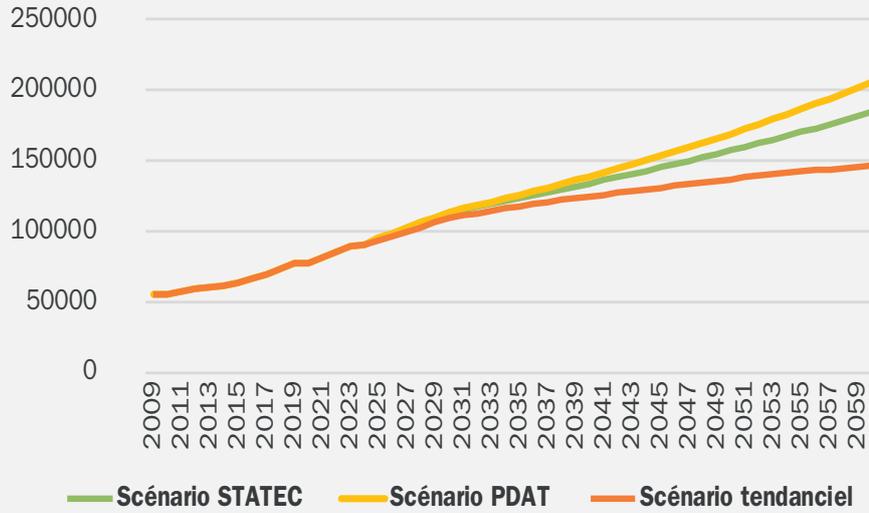
Avec **410 000 à 450 000 frontaliers nécessaires au Luxembourg pour équilibrer le marché du travail en 2060**, la Lorraine Nord disposerait-elle de la main-d'œuvre nécessaire pour répondre aux besoins de l'économie luxembourgeoise ?

La question mérite d'être posée, car les projections du STATEC n'intègrent pas les dynamiques propres de la Lorraine Nord. L'AGAPE a donc construit son propre modèle, basé sur les dynamiques naturelles et migratoires récentes. En 2060, la Lorraine Nord pourrait ainsi compter 472 300 habitants, soit +33 300 par rapport à 2020, avec un maximum démographique vers 2055 (474 000 habitants).

Mais cette croissance démographique ne suffirait pas pour accompagner le développement luxembourgeois : sous l'effet du vieillissement, **la population en âge de travailler (15-64 ans) pourrait commencer à baisser dès le milieu des années 2030, ce qui aurait des impacts évidents sur le contingent de travailleurs frontaliers disponibles pour l'économie luxembourgeoise.**

Par ailleurs, certains territoires, comme le Pays-Haut Val-d'Alzette ou Cattenom et Environs, affichent des taux de frontaliers déjà élevés (plus de 70%). Comme un territoire n'enverra jamais 100% de ses actifs au Luxembourg, il existe forcément un « plafond de verre » au-delà duquel le nombre de frontaliers ne pourra progresser qu'en attirant des actifs supplémentaires.

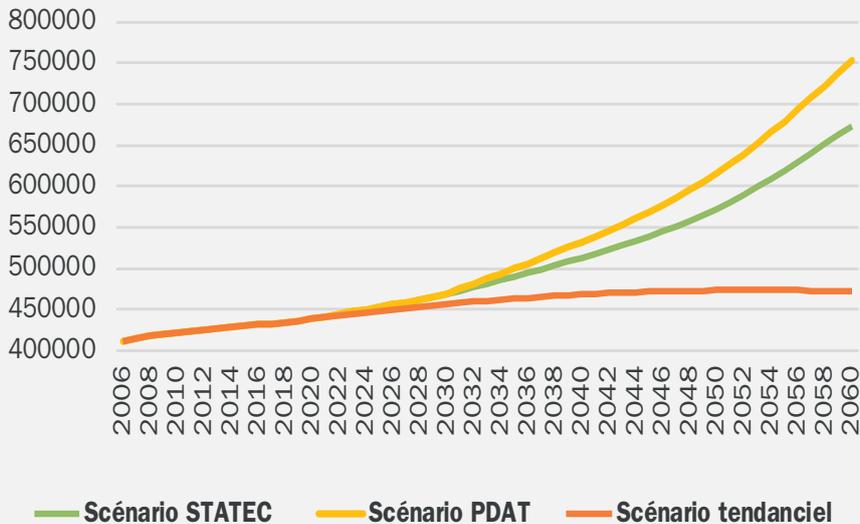
Graphique 1. Projections comparées de travailleurs frontaliers au Grand-Duché en Lorraine Nord



Ainsi, si l'on tient compte de cette possible limitation du nombre de frontaliers, l'AGAPE a estimé que le Nord-lorrain commencerait à décrocher dès 2030-2035 : les besoins luxembourgeois « attendus » du Nord-lorrain (qu'il s'agisse de l'hypothèse centrale du STATEC ou du scénario ambitieux

du Programme Directeur d'Aménagement du Territoire) augmenteraient plus vite que les capacités démographiques du Nord-lorrain. A horizon 2060, il pourrait manquer 38 000 à 60 000 frontaliers à l'économie luxembourgeoise, en provenance du Nord-lorrain.

Graphique 2. Projections de population en Lorraine Nord 202-2060



- **Gestion des déchets** : avec un besoin estimé au minima à +235 000 habitants à horizon 2060, comment gérer les volumes et les flux de déchets induits ? Et avec quelle main-d'œuvre ?
- **Une pression accrue sur les réseaux** : une forte croissance démographique va demander aux collectivités locales des investissements très importants en matière d'eau potable et d'assainissement
- **Une pression accrue sur le foncier** : comment intégrer les besoins de main-d'œuvre du Grand-Duché dans le contexte de l'objectif de Zéro Artificialisation nette (ZAN) ?
- **Des perspectives qui menacent la cohésion sociale des territoires nord-lorrains** : quel accès au logement pour les populations modestes / intermédiaires dans un tel contexte ? Quels services publics les collectivités seront-elles en mesure de faire fonctionner dans un contexte de raréfaction de la main-d'œuvre ? Et enfin, quelle acceptabilité pour les populations locales, qui subissent déjà des effets négatifs marqués (prix des logements, mobilité) ?

A l'image des élus du Pôle Métropolitain du Genevois Français, qui ont rejeté un scénario à +400 000 habitants sur les territoires frontaliers de Genève, les élus et futurs élus locaux nord-lorrains pourraient bien avoir à faire face au même dilemme dans les années à venir.



Les dynamiques démographiques et du marché du logement dans le sud-est de la Wallonie sous l'influence du Grand-Duché

Jean-Marc Lambotte, Charlotte Bernier (LEPUR,
Université de Liège)



Le Lepur est un service de recherche pluridisciplinaire de l'Université de Liège, spécialisé en aménagement du territoire et dans la dimension territoriale de politiques connexes (mobilité, développement économique, environnement et biodiversité, logement...). Il collabore depuis 1999 aux travaux de la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT) financés par la Région wallonne (recherches de commande, recherches doctorales, expertises, formation des agents communaux en charge de l'urbanisme...). Depuis 2014, le Lepur héberge l'antenne de l'Université de Liège de l'UniGR-CBS, le Center for Border Studies de l'Université de la Grande Région, et s'investit ainsi, au travers de projets Interreg notamment, dans l'étude des relations transfrontalières entre la Wallonie et les autres territoires qui composent la Grande Région.

Les dynamiques démographiques et du marché du logement dans le sud-est de la Wallonie sous l'influence du Grand-Duché

L'accessibilité financière au logement devient de plus en plus problématique pour une large part de la population originaire du sud-est de la Wallonie. L'une des causes de cette difficulté d'accès au logement est la concurrence qu'exercent les travailleurs actifs au Grand-Duché et qui disposent couramment de salaires plus importants. Pour donner un aperçu de cette problématique, trois thématiques sont ici explorées :

- L'évolution des prix des maisons, des appartements et des terrains à bâtir dans le sud-est de la Wallonie et l'impact de la surabondance foncière wallonne sur ces prix ;
- Les liens entre migrations résidentielles, dynamiques démographiques actuelles et marché du logement ;
- Des enjeux transfrontaliers issus de ces dynamiques foncières, immobilières et démographiques.

Evolution des prix des maisons et des terrains à bâtir dans le Sud-Est de la Wallonie

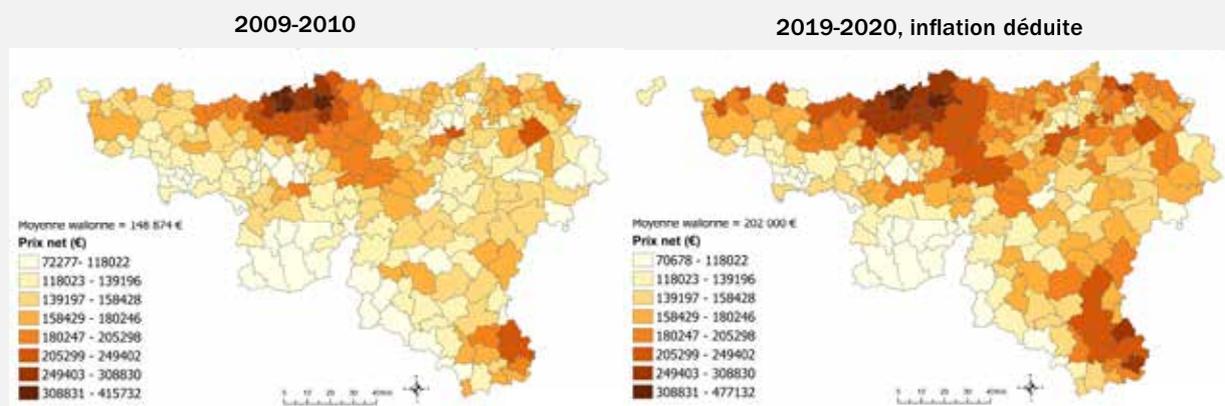
Les maisons

Durant la période 2009-2010, le prix de vente moyen des maisons dans l'ensemble de la province de Luxembourg

était un peu inférieur à la moyenne wallonne d'environ 149.000 €, hormis pour les communes situées à proximité immédiate d'Arlon (voir [carte 1a](#)).

Par rapport à la période 2009-2010, la période 2019-2020 ([carte 1b](#)) est marquée par une forte progression des prix de vente des maisons en Wallonie, même lorsque l'on soustrait l'inflation globale de 17,9 % connue durant cette période. En dix ans, les prix de vente ont ainsi augmenté en moyenne de 33% en Wallonie. Quand on retire l'inflation, cela représente une croissance des prix de 13%. On remarque par ailleurs que la moyenne régionale (à savoir 202.000 € hors inflation - donc en euros de 2009 - ou 238.000 € en euros de 2019) est dépassée dans toute la région d'Arlon mais aussi dans un territoire plus vaste qui englobe désormais Libramont et Bastogne. Cette diffusion rapide de prix plutôt élevés à assez grande distance de Luxembourg-Ville s'est faite à la fois vers le nord-ouest et vers le nord, le long des autoroutes E411 et E25. C'est cependant dans l'est de la Wallonie que se concentrent les plus fortes croissances des prix de vente durant cette décennie, notamment dans une grande partie de la province de Luxembourg. Autre territoire très dépendant du Grand-Duché en termes d'emploi, la partie sud-est de la province de Liège a également vu les prix de vente des maisons y augmenter fortement au niveau des communes qui bordent les deux autoroutes qui permettent de rejoindre le Grand-Duché : la E25 Liège-Bastogne et la E42 Verviers-Saint-Vith.

Carte 1. Prix nets moyens des maisons par commune en Wallonie



Source : SPF Finances

¹ Deux types de données complémentaires ont été utilisés pour cette analyse : les données d'enregistrement des ventes liées au cadastre belge, fournies par le Service Public Fédéral (SPF) Finances dans le cadre d'une thèse de doctorat réalisée par Charlotte Bernier, avec le soutien de la Région wallonne dans le cadre de la Conférence Permanente du Développement Territorial ; et les données du baromètre des notaires, qui sortent à un rythme annuel, voire semestriel et qui permettent de dégager les tendances les plus récentes au niveau provincial.

Plus récemment, selon le Baromètre des notaires de l'année 2023, parmi les cinq provinces qui composent le territoire wallon, c'est la province de Luxembourg qui de 2019 à 2023 a vu le prix de vente des maisons le plus augmenter (+ 36,1% - dont 16,8% d'inflation pour une moyenne wallonne de +23,1%). Avec un prix moyen 2023 pour une maison de 268.712 €, la province de Luxembourg est désormais la seconde plus chère de Wallonie derrière celle du Brabant wallon qui se trouve aux portes de Bruxelles et cette moyenne provinciale dépasse de 11,7% la moyenne wallonne de 240.649 €. On reste toutefois bien en-deçà des prix pratiqués au Grand-Duché puisque, d'après le STATEC (Ferring & Licheron, 2024, p. 12), le prix moyen d'une maison y a atteint 943.935 € en 2023.

Les appartements

C'est aussi en province de Luxembourg que le prix de vente des appartements a le plus augmenté entre 2019 et 2023 parmi les cinq provinces wallonnes (+ 23,5 % pour une moyenne wallonne de +11,9 %). Avec un prix moyen pour un appartement de 224.565€ en 2023, la province de Luxembourg est aussi la seconde plus chère de Wallonie et dépasse désormais de 13 % la moyenne wallonne (199.130 €).

Ici aussi, on reste toutefois à des niveaux de prix bien inférieurs à ceux pratiqués au Grand-Duché où le prix moyen de vente d'un appartement s'élève à 10.119 €/m² lorsqu'il est neuf et à 8.091 € lorsqu'il est ancien (Ferring & Licheron, 2024, p. 11). Notons que les appartements représentent la majorité des logements dans la capitale et dans sa proche périphérie, soit dans la partie du pays où les prix sont les plus élevés. Or, selon les données du recensement de 2021, la surface des logements au sein du parc des appartements du Grand-Duché est inférieure à 80m² dans 43,6 % des cas et supérieur à 100 m² dans 29,1 % des cas (Paccoud et al., 2024, p.7). On peut donc en déduire que le prix de vente moyen d'un appartement au Grand-Duché dépasse les 800.000 € dans le neuf et les 640.000 € dans l'ancien, ce qui est, respectivement, quasi quatre et trois fois plus cher que le prix moyen observé en province de Luxembourg.

Les terrains à bâtir

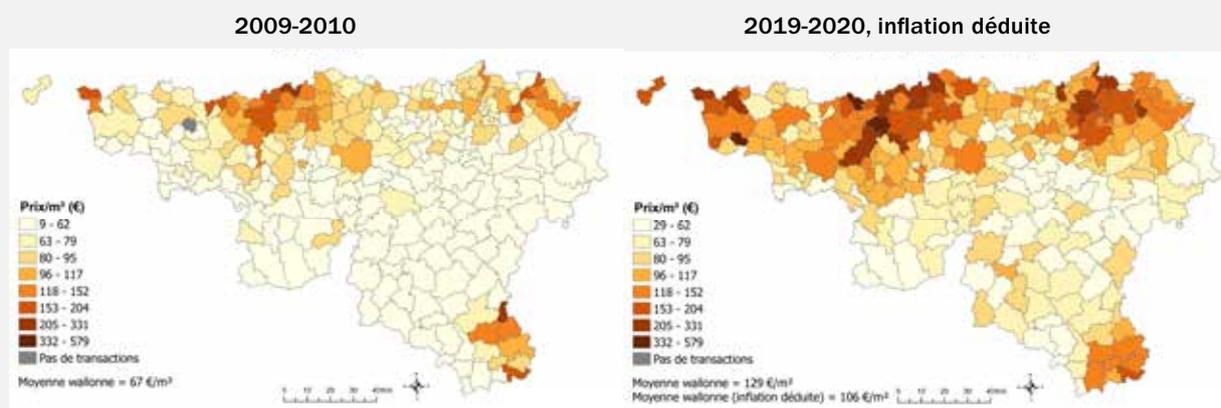
Pour ce qui est des terrains à bâtir, en 2009-2010, les prix étaient particulièrement bas dans une très large partie de la province de Luxembourg et dans le sud-est de la province de Liège par rapport à la moyenne wallonne de 67 €/m² ([carte 2a](#)). La seule exception à cette tendance lourde de ressource foncière « bon marché » est l'arrondissement d'Arlon et quelques communes à l'est de l'arrondissement de Virton.

Dix ans plus tard, les prix des terrains à bâtir ont fortement progressé dans la quasi-totalité du territoire wallon pour atteindre la moyenne de 129 €/m² en 2019-2020 (soient 108 €/m² en euros de 2009, une fois l'inflation décomptée, voir [carte 2b](#)). Si cette forte augmentation concerne bien toutes les provinces, ce n'est toujours que dans le sud-est de la province de Luxembourg (arrondissement d'Arlon excepté la commune de Martelange et est de l'arrondissement de Virton) que la moyenne régionale est dépassée dans tout le tiers sud-est de la Wallonie. A l'échelle provinciale et par rapport à la moyenne wallonne, le prix moyen du m² de terrain à bâtir reste par contre nettement plus faible en province du Luxembourg, même en 2019-2020.

Entre 2009-2010 et 2019-2020, c'est dans une large partie de la province de Luxembourg et du sud-est de celle de Liège, dans l'orbite d'influence du Grand-Duché, que la hausse du prix au mètre carré des terrains à bâtir a été la plus importante en valeur relative. Dans ces territoires, les croissances relatives sont ainsi souvent bien supérieures à la moyenne wallonne de +89 %. Cette croissance rapide concerne cependant un peu moins les communes du sud de la province de Luxembourg, c'est-à-dire les plus proches de Luxembourg-Ville et où le prix des terrains était déjà élevé en 2009-2010 par rapport à la moyenne wallonne.

Selon les chiffres du Baromètre des notaires, de 2018 au premier semestre 2023, le prix des terrains a augmenté de 70 à 88 €/m² (+26 %) dans la province de Luxembourg contre une moyenne wallonne passée de 94 à 128 €/m² (+36 %).

Carte 2. Moyenne des prix/m² des terrains à bâtir de 100-3000 m² par commune en Wallonie



La surabondance foncière dans le sud-est de la Wallonie

Il apparaît donc que le prix moyen des terrains en province de Luxembourg est sensiblement inférieur à la moyenne régionale, tandis que la tendance inverse est observée pour le prix des maisons. Un autre élément notable est que les prix élevés (c'est à dire supérieurs à la moyenne wallonne) « remontent » bien plus vers le nord pour les maisons que pour les terrains à bâtir. À quoi sont dus ces deux constats ?

L'une des principales causes avancées pour expliquer ces tendances est une offre en terrains à bâtir très abondante dans une large partie du sud-est de la Wallonie. Cette abondance permet d'y maintenir un prix des terrains globalement bas par rapport à la moyenne wallonne. Plus précisément, il s'agit d'une abondance de l'offre potentielle en zone d'habitat au plan de secteur (c'est-à-dire le plan d'affectation des sols en Wallonie) à travers toute l'Ardenne. Ces disponibilités foncières urbanisables en zone d'habitat y dépassent encore les 40 % (et même les 50 % dans une large partie de l'arrondissement de Bastogne). Cette abondance foncière, c'est-à-dire en terrains potentiellement constructibles pour de l'habitat, concerne aussi la partie sud de l'arrondissement de Verviers tant côté francophone que germanophone.

En effet, alors que, dans le cadre du projet Raum+, l'Observatoire du développement spatial du Grand-Duché (Feltgen et al., 2023) a estimé les disponibilités foncières dans l'ensemble des zones d'habitat (ZH) et zones mixtes (ZM) du Grand-Duché à 4.295,4 ha (3.567,8 en ZH et 727,6 ha en ZM), l'Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS) recense au 1^{er} janvier 2023 un total de 11.149 ha de disponibilités foncières au sein des zones d'habitat de la seule province de Luxembourg. Le taux de disponibilités foncières s'y élève à 41,4 % contre une moyenne wallonne de 29,5%. Ces 11.149 ha représentent ainsi 20,9 % des 53.262 ha de disponibilités foncières en ZH de l'ensemble de la Wallonie alors qu'avec 293.967 habitants au 01/01/2023, cette province ne représente que 8,0 % de la population régionale. La tendance à l'abondance foncière est également présente dans le sud-est de la province de Liège. L'arrondissement de Verviers concentre ainsi 6.943 ha de disponibilités foncières, ce qui donne un taux de disponibilité moyen de 38,7% et représente 13,0% de l'ensemble des disponibilités foncières régionales alors que cet arrondissement ne compte que 7,9% de la population de la Wallonie.

Cette abondance foncière dans les zones d'habitat du sud-est de la Wallonie explique aussi l'énorme différentiel qui existe au niveau du prix du mètre carré du terrain à bâtir de part et d'autre de la frontière avec le Grand-Duché. Ainsi, le prix du mètre carré de terrain à bâtir y a atteint la moyenne de 898,5 € (période du 01/01/2018 au 31/12/2020), soit dix fois plus que la moyenne de la province de Luxembourg (Licheron, 2021, p.10). Les communes frontalières comprises entre Habscht et Pétange, voisines d'Arlon, Messancy et Aubange, sont caractérisées par un prix moyen du mètre carré de terrain à bâtir compris entre 750 et 1.000 €/m². Celles de Beckerich et d'Eil, voisine de la commune wallonne d'Attert connaissent un prix du terrain compris entre 500 et 750 €/m² là où les sept communes frontalières comprises entre Rambrouch, voisine de Martelange, et Weiswampach, voisine de Burg-Reuland, ont un prix qui voisine déjà 400 à 500 €/m².

Au vu de ces importants différentiels de prix de part et d'autre de la frontière, en particulier pour les terrains à bâtir, on comprend dès lors aisément l'intérêt pour de plus en plus d'actifs du Grand-Duché de venir faire construire leur résidence ou acheter une maison ou un appartement

dans la périphérie wallonne de Luxembourg-Ville, faisant ainsi augmenter localement les prix grâce à des revenus du travail généralement bien plus élevés qu'une large partie de la population autochtone.

Quelques liens entre migrations résidentielles, dynamiques démographiques actuelles et marché du logement

Au sein de la Grande Région, de tous les territoires qui entourent le Grand-Duché de Luxembourg, c'est la province de Luxembourg qui connaît la croissance de population la plus rapide. C'est également la province dont la population a le plus augmenté en Wallonie (entre 2018 et 2023, la hausse y a été de 3,79 % contre une moyenne wallonne de +1,58 %). Durant cette période, la hausse dépasse 5 %₀ (soit 1 % par an) dans une douzaine de communes de l'est et du centre de la province, en particulier dans le sud-est de l'Ardenne, le long des autoroutes E25 et E411 et de la N4.

En 20 ans, la population totale de la province de Luxembourg a augmenté de 41.672 habitants, ce qui représente un gain total de 16,5 % pour atteindre désormais 293.967 habitants. Dans les arrondissements d'Arlon et de Bastogne, cette rapide hausse y a même dépassé les 20 %.

C'est de moins en moins la croissance de la population de nationalité belge qui explique la rapide progression de la population totale en province de Luxembourg. Sur la même période, la population belge n'a augmenté que de 10,1 %, soit 24.294 habitants.

C'est la progression très rapide de l'immigration qui est le principal moteur de la forte croissance de la population de la province de Luxembourg. Alors qu'en 2003, les personnes non-originares de la Belgique étaient peu présentes dans cette province (11.458 individus, soit 4,5 % de la population), ce volume a atteint 28.836 personnes en janvier 2023, soit 9,8 % de la population. Ce volume d'immigrés a donc augmenté de plus de 150 % en à peine 20 ans. Cette augmentation est encore plus forte dans les deux arrondissements les plus à l'est de la province : ceux d'Arlon et de Bastogne. Cet ajout en 20 ans de 17.378 immigrés est le fait de diverses nationalités dont les principales sont : portugaise (+ 4.280), française (+ 2.600), roumaine (+ 1.700), ukrainienne (+ 1.237), luxembourgeoise (+ 1.235) et italienne (+ 921).

Dans l'arrondissement d'Arlon, la population de nationalité belge est même déjà en diminution après avoir atteint un pic en 2017. Du fait du renchérissement très prononcé des prix de l'immobilier, la population locale, qui ne dispose pas de hauts revenus, est de plus en plus obligée de s'éloigner de la frontière pour parvenir à se loger. En six ans, la population belge de cet arrondissement a baissé de 961 personnes. Depuis peu, toutes les communes belges frontalières avec le Grand-Duché (hormis Bastogne, Fauvillers et Martelange) voient la population de nationalité belge diminuer.

Pour finir, sur la base des soldes migratoires internationaux et internes à la Belgique, trois grands types de mouvements peuvent être identifiés dans le sud-est de la Belgique au cours de la période 2020-2022 :

1. Le sud-est de la Belgique a accueilli une part importante de population venue depuis l'étranger, que ce soit depuis le Grand-Duché ou depuis d'autres pays de l'Union européenne ou d'ailleurs. En moyenne sur la période 2020-2022, le solde migratoire annuel avec l'étranger augmente la population de la province de 1.811 habitants, dont 1.094 pour le seul arrondissement d'Arlon. En ce qui concerne les flux issus du Grand-Duché, de France et du reste de l'Union européenne,

c'est en particulier dans l'arrondissement d'Arlon qu'ils se sont le plus massifiés. Les flux issus d'en dehors de l'Union européenne sont nettement plus diffus mais représentent désormais la part la plus grande des flux internationaux connus en province de Luxembourg.

2. Il existe un mouvement migratoire interne à la Belgique significatif, visant à se rapprocher du Grand-Duché au départ des autres provinces wallonnes et de Bruxelles à destination de la province de Luxembourg. Celle-ci gagne en moyenne 469 habitants par an de 2020 à 2022 via ce type de migration. Un mouvement du même type existe depuis le nord et l'ouest de la province de Liège vers le sud-est de celle-ci, du côté des cantons de Saint-Vith, Malmedy et Stavelot (solde migratoire intraprovincial de 150 habitants par an au profit des 11 communes de ces trois cantons).
3. On observe enfin un important mouvement de migrations à plus courtes distances. *A priori* en raison de prix immobiliers devenus impayables, un grand volume de personnes est obligé de quitter chaque année l'arrondissement d'Arlon afin de s'éloigner de Luxembourg-Ville pour venir habiter dans un des trois autres arrondissements voisins (Bastogne, Neufchâteau ou Virton). Sur la période 2020-2022, l'arrondissement d'Arlon perd ainsi en moyenne 403 habitants par an au profit du reste de la province.

Quand on examine plus en détail la distribution à l'échelle communale de ces trois types de flux à destination ou au sein du sud-est de la Wallonie, il apparaît que la majorité des flux internes à cette partie de la Wallonie visent à s'éloigner de Luxembourg-Ville et plus largement de la frontière avec la Grand-Duché. Cela concerne bien entendu les communes de l'arrondissement d'Arlon qui perdent chacune un volume significatif d'habitants au profit du reste de la province, mais également les communes les proches de Luxembourg-Ville et de la frontière grand-ducale parmi les arrondissements voisins (Bastogne, Neufchâteau et Virton). Ces mouvements sont *a priori* le résultat d'un puissant mouvement de ségrégation socio-spatiale en fonction du niveau des revenus des ménages, notamment chez les jeunes, afin d'accéder à la propriété à un coût moindre.

Quelques enjeux transfrontaliers issus de ces dynamiques foncières, immobilières et démographiques

Deux grands enjeux transfrontaliers peuvent être dégagés des précédentes observations :

1. Le premier est celui de l'accessibilité financière au logement dans un contexte de grandes disparités des salaires (entre frontaliers et non-frontaliers ainsi qu'au sein même des frontaliers en fonction du secteur d'activité, du diplôme...). La mise en place en Europe (donc aussi dans chaque versant de la Grande Région) de la politique du *No Net Land Take* (NNLT) ou Zéro Artificialisation Nette risque d'exacerber ces difficultés si on ne prend pas de significatives mesures d'accompagnement.

Les questions politiques qui en découlent sont par exemple : comment permettre aux ménages n'ayant pas de hauts salaires de devenir propriétaires de leur logement ou même simplement d'y accéder dans leur propre région ? Comment favoriser l'accès à un logement décent même pour les personnes précarisées à proximité du Grand-Duché ? Comment concilier l'objectif européen du NNLT et l'accessibilité financière au logement de part et d'autres des frontières internes à la Grande Région ?

2. Le second enjeu transfrontalier est celui de la maîtrise de l'étalement urbain, de la dispersion de l'habitat et d'un éloignement progressif des nouveaux logements produits vis-à-vis du cœur de la métropole luxembourgeoise mais aussi des nœuds du réseau ferroviaire menant à Luxembourg-Ville. Cet enjeu s'avère complexe dans un contexte de surabondance foncière en Wallonie et de prix du logement plus faibles plus on s'éloigne de Luxembourg-Ville.

Lutter contre cette dispersion des populations est nécessaire, notamment en vue de minimiser la dépendance à la voiture, en particulier celle subie par les travailleurs frontaliers. Pour ce faire, il s'agirait, comme le recommande le Schéma de Développement du Territoire de la Grande Région (SDTGR), de concentrer l'urbanisation le long d'axes transfrontaliers prioritaires pour les transports en commun.

Bibliographie

Feltgen, V., Elgandy, H., Skoczylas, K., Zięba-Kulawik, K. & Kopf, X. (2023). *Raum+ Endbericht Siedlungsflächenreserven in Luxemburg 2020/2022*. LISER, ProRaum, Ministère de l'Énergie et de l'Aménagement du territoire - DATER, Ministère du Logement. <https://amenagement-territoire.public.lu/fr/actualites/2023/dater0.html>

Ferring M. & Licheron J. (2024). Le Logement en chiffres. *STATEC et Observatoire de l'habitat*, LISER, N°15 - Mars 2024, 22 p. <https://gouvernement.lu/dam-assets/documents/actualites/2024/03/27-statec-logement/logement-en-chiffres-15.pdf>

Halleux J.-M., Bernier C., Bianchet B. & Lambotte J.-M. (2024) *No Net Land Take and housing affordability - What actions could be taken to reconcile NNLT and housing affordability?*, Belgium24.eu

Licheron J. (2021). Les prix de vente des terrains à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2018 et 2020, *Observatoire de l'habitat*, La Note 28. <https://gouvernement.lu/dam-assets/documents/actualites/2021/11-novembre/29-reserves-foncieres-logement/Observatoire-de-l-habitat-Note-28.pdf>

Paccoud A., Gorczyńska-Angiulli M., Ferro Y., Schiel K. & Pigeron-Piroth I. (2024). *Panorama du logement en 2021 : Du changement dans la continuité*, STATEC, recensement de la population 1^{er} résultats, n°13, 21 p. <https://statistiques.public.lu/dam-assets/recensement/publication-13/docs/13-04-fr.pdf>

Partenariat du projet Interreg SDTGR & Institut Destrée (2020) *SDT Grande Région - Une stratégie opérationnelle transfrontalière pour la Grande Région*. https://amenagement-territoire.public.lu/content/dam/amenagement_territoire/documents/20210112-Strategie-operationnelle-transfrontaliere-SDTGR.pdf



Der rheinland-pfälzische Wohnungsmarkt an der Grenze zu Luxemburg

Jun. -Prof. Dr. Michael Mießner (Universität Trier)



In der Arbeitsgruppe Wirtschaftsgeographie am Fachbereich Raum- und Umweltwissenschaften der Universität Trier beschäftigen wir uns aufbauend auf heterodoxe und kritische Ansätze der Wirtschafts- und Sozialgeographie mit Fragen der regionalen, ländlichen und städtischen Entwicklung, des Tourismus, sowie mit politischen Handlungsansätzen und Alternativen.

Der rheinland-pfälzische Wohnungsmarkt an der Grenze zu Luxemburg

1. Einleitung

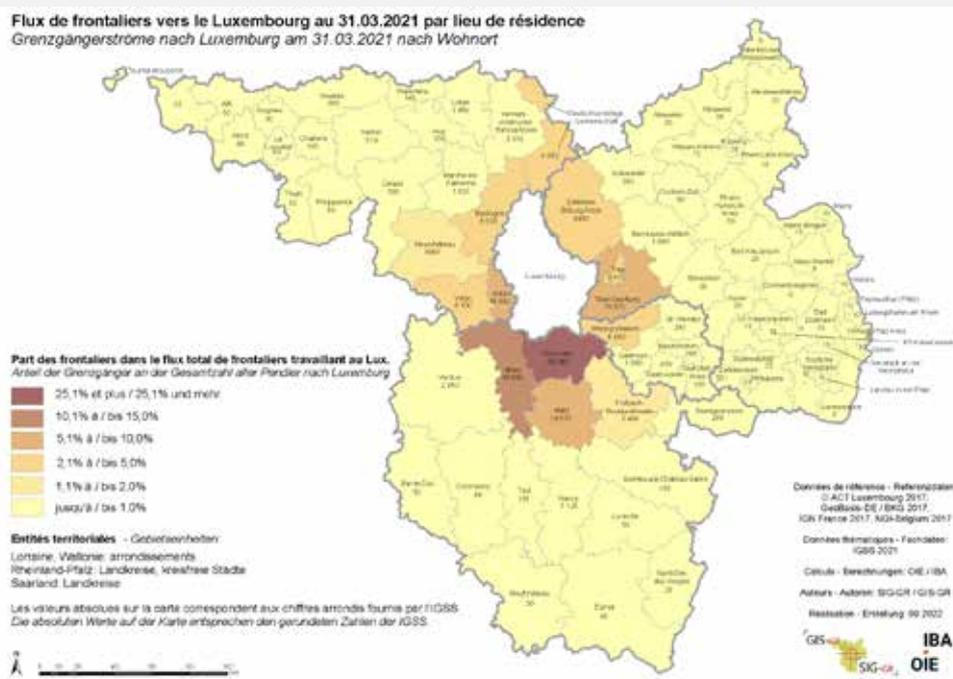
Wohnen ist zu einem viel diskutierten Thema in der Wissenschaft und in der breiten Öffentlichkeit in Deutschland geworden. Besonders im Fokus stehen dabei Fragen des bezahlbaren Wohnens, denn die Mietpreise für neuvermietete Wohnungen steigen seit Mitte der 2000er-Jahre stetig. Waren im Jahr 2005 noch weniger als 6 €/m² Miete zu zahlen, so sind es inzwischen mehr als 9 €/m². Auch in vergangenen zwei Jahren sind die Preise gegenüber dem Vorjahr um 5,6 % (2022) bzw. 4,8 % (2023) gestiegen. Ebenso haben sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen seit Mitte der 2000er-Jahre von unter 1.500 €/m² auf über 3.000 €/m² in 2023 erhöht – wenn auch die Preise in 2023 um 6,7 % gesunken sind. Die wissenschaftliche und öffentliche Diskussion in Deutschland dreht sich dabei hauptsächlich um die prosperierenden großen Städte und Metropolen, wie München, Hamburg, Berlin oder Frankfurt. Kleinere Städte oder periphere ländliche Regionen, werden dagegen kaum beachtet. Dabei haben sich beispielsweise die Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in dünnbesiedelten ländlichen Regionen von 2.200 €/m² im Jahr 2021 auf 2.400 €/m² im Jahr 2022 um rund 9 % erhöht, während sich diese in Großstädten – ausgehend von einem deutlich höheren Ausgangsniveau (3.700 €/m²) – um 5,4% erhöht haben². Dies verweist darauf, dass wir mit einer „Ausdehnung immobilienwirtschaftlicher Aufwertung“³

konfrontiert sind, die zunehmend auch ländliche Regionen erfasst.

Die rheinland-pfälzischen Grenzgebiete zu Luxemburg sind aus deutscher Sicht ländlich und peripher gelegene Räume, in denen nur geringe wohnungswirtschaftliche Aufwertungsstendenzen zu erwarten wären. Wird hingegen die grenzüberschreitende Großregion SaarLorLux mit einbezogen, so entpuppen sich diese Räume als Teil einer Metropolregion. Dies veranschaulicht die Verflechtung der Pendler*innen bzw. Grenzgänger*innen. Besonders die an Luxemburg angrenzenden Landkreise Trier-Saarburg und Eifelkreis Bitburg-Prüm weisen mit 7,8 % (15.570 Personen) bzw. 5,0 % (9.950 Personen) gefolgt von Trier 4,3 % (8.470 Personen) auf deutscher Seite die höchsten Pendelverflechtungen mit Luxemburg auf. Deutlich geringer fällt die Pendelverflechtung in den Landkreise Vulkaneifel (0,2 %, 300 Personen) und Berncastel-Wittlich (0,8 %, 1.640 Personen) aus (vgl. [Abbildung 1](#)).

Vor diesem Hintergrund beleuchtet dieser Beitrag die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt des rheinland-pfälzischen Grenzgebietes zu Luxemburg, dahingehend inwiefern diese besondere Herausforderungen für bezahlbares Wohnen aufweisen. Im Folgenden stelle ich dazu zunächst die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in groben Zügen dar ([Abschnitt 2](#)) und fokussiere anschließend auf das Mietsegment ([Abschnitt 3](#)).

Abbildung 1. Grenzgänger*innen nach Luxemburg



Quelle: Geographisches Informationssystem der Großregion (2024)

¹ Rat der Immobilienweisen (2024) S. 200f.

² BBSR/GA (2024).

³ Bůžek / Mießner (2022), S. 107.

2. Allgemeine Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt

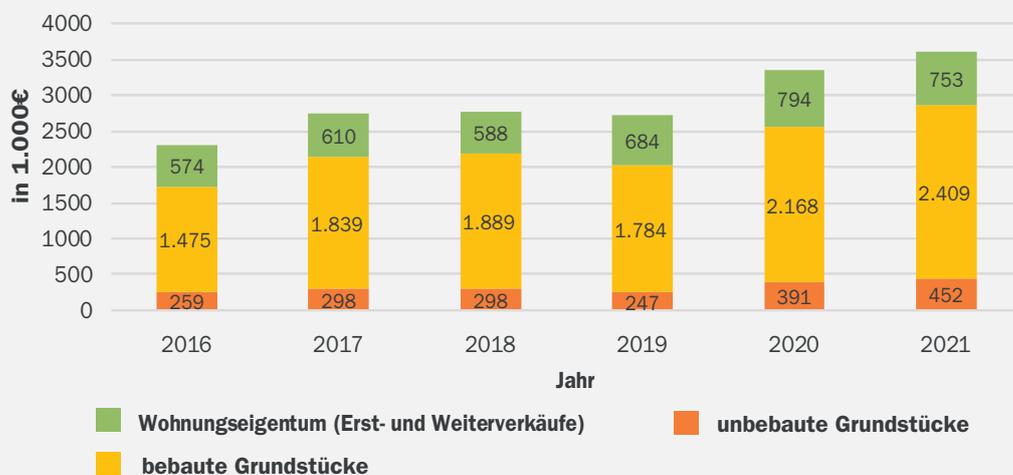
Der Immobilienmarkt in der sogenannten „Region Westeifel-Mosel mit Trier“, zu der die Landkreise Eifelkreis Bitburg-Prüm, Vulkaneifel, Bernkastel-Wittlich, Trier-Saarburg sowie die kreisfreie Stadt Trier gehören (vgl. [Abbildung 1](#)), ist, mit Ausnahme des Jahres 2019, durch ein stetig wachsendes Transaktionsvolumen gekennzeichnet. Wurden im Jahr 2016 noch Wohn-Immobilientransaktionen im Wert von 2,3 Mio. € je 1.000 Einwohner*innen getätigt, so ist der Umsatz bis 2021 auf 3,6 Mio. € je 1.000 Einwohner*innen gestiegen (vgl. [Abbildung 2](#)). Den bedeutendsten Anteil am Umsatz hat dabei über den gesamten Zeitraum der Kauf und Verkauf von bebauten Grundstücken.

Diese Daten lassen zwar ein Verständnis der allgemeinen Entwicklung, aber keine räumliche Differenzierung zu. In der [Abbildung 3](#) ist der Geldumsatz differenziert nach Landkreisen dargestellt. Diese Abbildung macht zunächst deutlich, dass die Landkreise (Trier-Saarburg, Eifelkreis Bitburg-Prüm, Stadt Trier), die aufgrund ihrer räumlichen Lage eine hohe Pendler*innenverflechtung mit Luxemburg aufweisen deutlich höhere Geldumsätze für Wohnimmobilien bzw. Wohngrundstücke aufweisen. Darüber hinaus wird die sehr unterschiedliche Struktur der Wohnungsmärkte zwischen der Stadt Trier und den ländlichen geprägten Landkreisen sichtbar. Während der Trier Wohnungsmarkt deutlich stärker durch Eigentumswohnungen und

(Baugrundstücke für) Mehrfamilienhäuser geprägt ist, spielen in den anderen Landkreisen die Eigenheime eine wesentlich größere Rolle.

Es ist jedoch nicht nur der Geldumsatz wichtig, um die lokalen Immobilienmärkte zu verstehen, sondern auch das Preisniveau. In [Abbildung 4](#) ist dieses für verschiedene Arten des Wohneigentums aufgegliedert nach Landkreisen dargestellt. Das Preisniveau über alle Eigentumsarten – Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser, neue sowie gebrauchte Eigentumswohnungen und schließlich kleine wie auch große Mehrfamilienhäuser – ist in der Stadt Trier am höchsten. Besonders hohe Preise werden dabei für Ein- und Zweifamilien- sowie Reihen- und Doppelhäuser sowie neue Eigentumswohnungen erzielt. Angesichts der für die Stadt Trier konstatierten Knappheit an Wohnraum⁴ ist dies jedoch wenig verwunderlich. Den durch die Knappheit ausgelösten Konkurrenzkampf unter den Wohneigentumssuchenden nutzen Immobilieninvestor*innen und Eigentümer*innen für hohe Verkaufserlöse. Hinsichtlich der räumlichen Verteilung zeigt [Abbildung 4](#) darüber hinaus, dass die grenznahen Landkreise Trier-Saarburg und Eifelkreis Bitburg-Prüm ein höheres Preisniveau haben, als die etwas weiter von der Grenze entfernt liegenden Landkreise. Eine Ausnahme bilden die Preise für Reihen- und Doppelhäuser. Diese sind im Landkreis Bernkastel-Wittlich noch etwas teurer als im Eifelkreis Bitburg-Prüm. Auffällig ist zudem, dass die Preise im Landkreis Bernkastel-Wittlich generell sehr nah an dem Niveau der grenznahen Landkreise liegen.

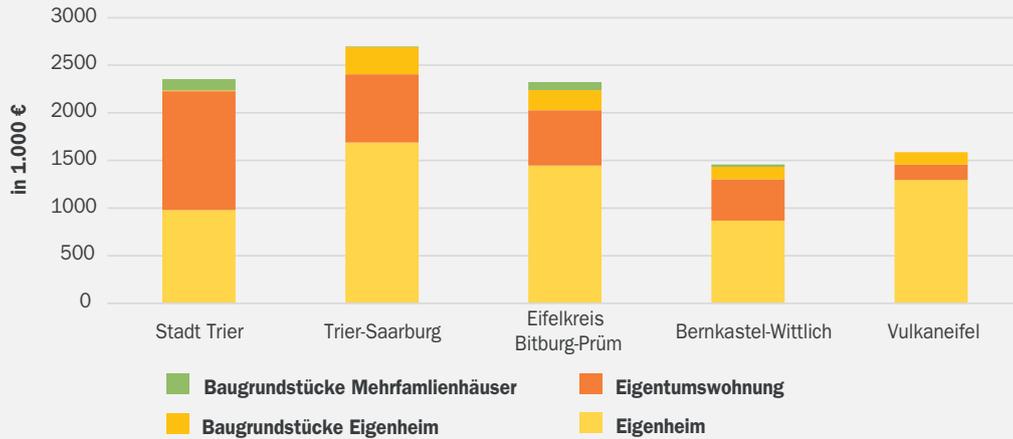
Abbildung 2. Geldumsatz je 1.000 Einwohner*innen in der Region Westeifel-Mosel mit Trier



Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Oberer Gutachterschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz (2023; 2021)

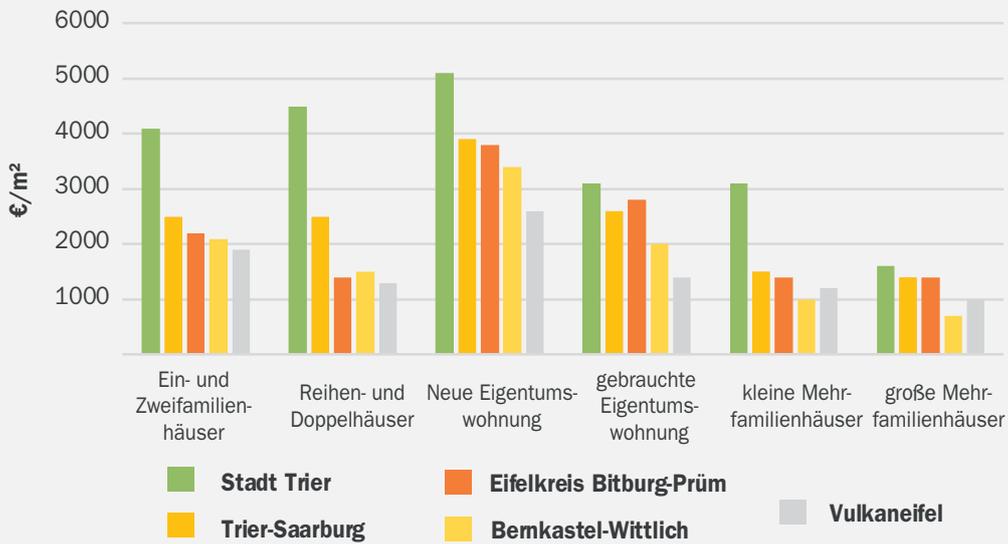
⁴ BaunGEWOS (2022).

Abbildung 3. Geldumsatz je 1.000 Einwohner*innen in den Landkreisen und der Stadt Trier im Jahr 2022



Quelle: : Eigene Darstellung und Berechnung, Daten: INKAR (2024) und BBSR/GA (2024)

Abbildung 4. Preisniveau für Wohneigentum



Source : Centre commercial B'EST

3. Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt

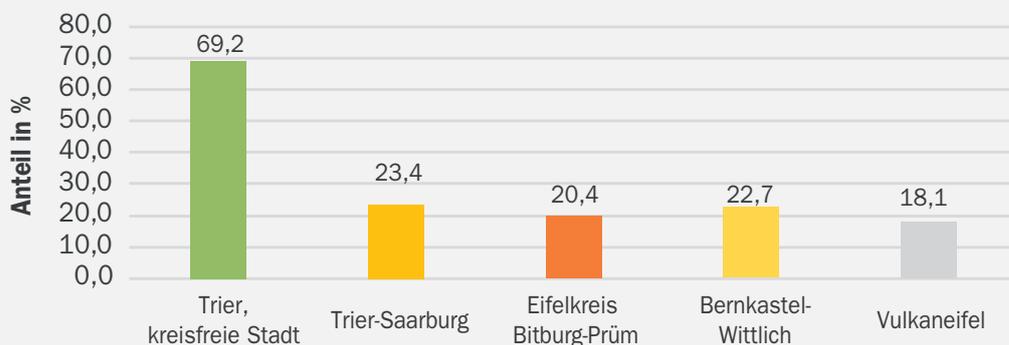
Auch hinsichtlich des Mietwohnungsmarktes werden die strukturellen Unterschiede zwischen der Stadt Trier einerseits und den stärker ländlich strukturierten Landkreisen andererseits deutlich.

In [Abbildung 5](#) ist der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an allen Wohnungen im jeweiligen Landkreis dargestellt. Die Stadt Trier ist durch einen wesentlich höheren Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geprägt (69 %), während dieser Anteil in den anderen Landkreisen bei unter 25 % liegt – diese unterscheiden sich auch nicht signifikant bezüglich der räumlichen Nähe zu Luxemburg. Hinsichtlich des Mietwohnungsmarktes bedeutet dies, dass dieser in der Stadt Trier eine wesentlich größere Rolle spielt als in den übrigen Landkreisen. Die geringe Bedeutung des Mietwohnungsmarktes ist auch bei der Interpretation des Mietniveaus zu beachten, die in [Abbildung 6](#) dargestellt ist. In dieser Abbildung wird deutlich, dass die Angebotsmietpreise – also die Mietpreise, die

abgerufen werden, wenn eine Wohnung neu oder wiedervermietet wird – in der Stadt Trier mit 9,20 €/m² im Jahr 2022 mit Abstand am höchsten war. Dahinter folgen die beiden grenznahen Landkreise Eifelkreis Bitburg-Prüm (8,20 €/m²) und Trier-Saarburg (7,80 €/m²). Die Mietpreise in den Landkreisen Bernkastel-Wittlich (7,20 €/m²) und vor allem in der Vulkaneifel (6,60 €/m²) sind deutlich niedriger.

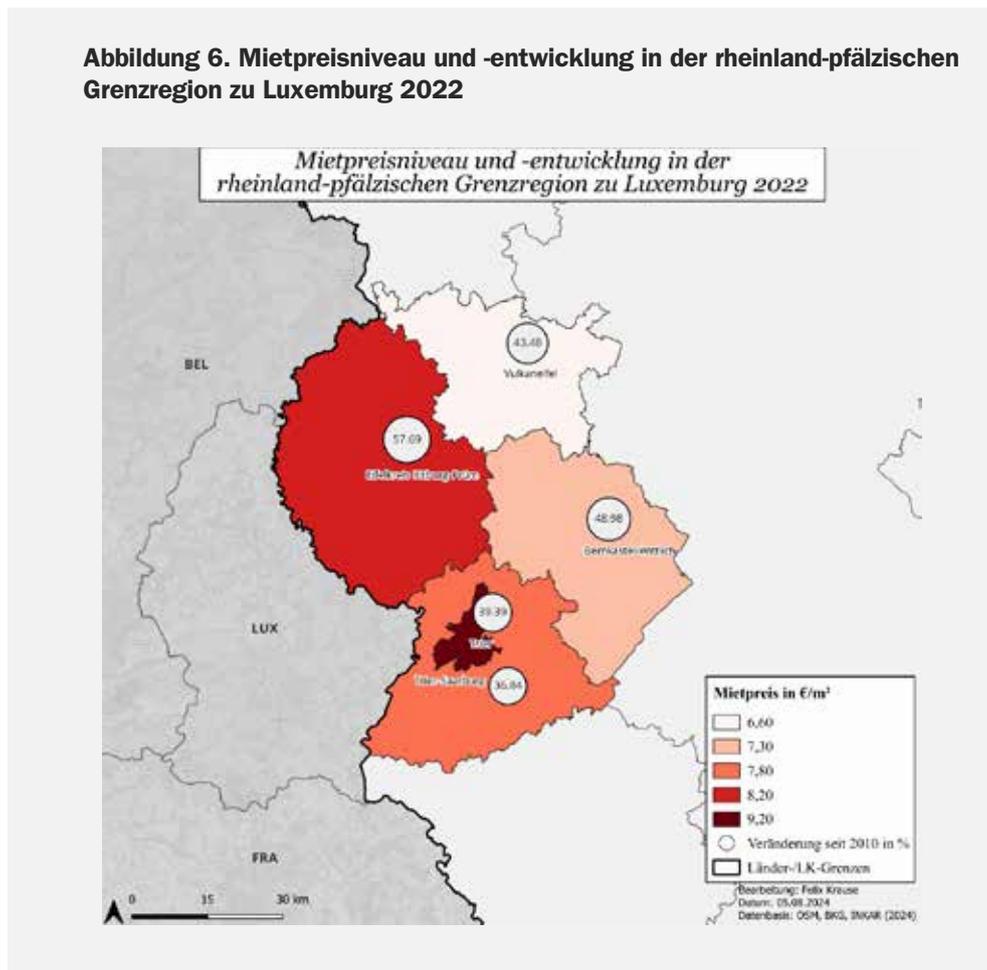
Betrachten wir die Entwicklungen, so fällt auf, dass die größten absoluten Preissteigerungen im Eifelkreis Bitburg-Prüm mit 3,0 €/m² (+57 %), der Stadt Trier um 2,60 €/m² (+40 %) und dem Landkreis Trier-Saarburg um 2,40 €/m² (+37 %) am höchsten waren. Dagegen fallen die Preissteigerungen in der Vulkaneifel mit 2,10 €/m² sowie im Eifelkreis Bitburg-Prüm mit 2,00 €/m² deutlich geringer aus. Allerdings haben diese Kreise aufgrund des geringen Ausgangsniveaus recht hohe Steigerungsraten von 49 % (Bernkastel-Wittlich) bzw. 43,5 % (Vulkaneifel). Dennoch ist die Steigerungsrate absolut gesehen in den stark durch Grenzgänger geprägten Landkreisen und der Stadt Trier deutlich größer.

Abbildung 5. Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern



Quelle: Eigene Darstellung, Daten: INKAR (2024)

Abbildung 6. Mietpreisniveau und -entwicklung in der rheinland-pfälzischen Grenzregion zu Luxemburg 2022



Fazit

Dieser Beitrag hat die Wohnimmobilienmarktentwicklung in der Großregion SaarLorLux hinsichtlich der deutschen bzw. der rheinland-pfälzischen Entwicklungen in den Blick genommen. Die hier auf Ebene der Landkreise und der Kreisfreien Stadt Trier präsentierten Ergebnisse deuten darauf hin, dass durch die Abhängigkeit vom Luxemburger Arbeitsmarkt, die sich in der Pendler*innen- bzw. Grenzgänger*innenverflechtung zeigt, die Dynamiken auf den Wohnimmobilienmärkten unterschiedlich sind. Sowohl das Investitionsvolumen als auch das Immobilienpreisniveau aber auch das Mietpreisniveau sind in den stärker mit Luxemburg verflochtenen Landkreisen Trier-Saarburg, Eifelkreis Bitburg-Prüm und in der Stadt Trier deutlich größer und höher, als in den weiter entfernten Landkreisen Bernkastel-Wittlich und Vulkaneifel. Dies deutet darauf hin, dass auch der Immobilienmarkt in der Großregion inzwischen stark verflochten ist und die Problematik des bezahlbaren Wohnraums inzwischen eine Herausforderung für die gesamte Grenzregion geworden ist. Angesichts des „starken Zustrom[s] aus Luxemburg“⁵ – auch aufgrund

steigender Immobilienpreise in Luxemburg – könnten damit nicht nur in deutschen Grenzdörfern Gentrifizierungsprozesse verbunden sein⁶, sondern nach und nach weiter von der Grenze entfernte ländliche Orte von Gentrifizierung betroffen sein. Ob dies tatsächlich der Fall sein wird, kann nur die Zukunft zeigen. Um frühzeitig geeignete wohnungs- und sozialpolitische Lösungen vor Ort anzustoßen und mögliche Verdrängungsprozesse zu verhindern, sollten wir deshalb bereits jetzt die Wohnungsmarktentwicklungen grenzüberschreitend beforschen.

⁵ Boesen (2015).

⁶ Reichert-Schick (2017).

Bibliographie

Feltgen, BBSR / GA (2024): Immobilienmarktbericht Deutschland 2023 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland. Dashboard. <https://tableau.bsh.de/t/bbr/views/Landing-Page/Start?%3Aembed=y&%3AisGuestRedirectFromVizportal=y>.

Boesen, E. (2015): Wohnen jenseits der Mosel. Zur „Wohnmigration“ zwischen Luxemburg und dem deutschen Grenzraum. In: Forum(356), S. 8-11.

Bůžek, R. / Mießner, M. (2022): Rent gap-getriebene kaskadenförmige Ausdehnung immobilienwirtschaftlicher Aufwertung entlang der Städte-Hierarchie? In: Glatter, J. / Mießner, M. (Hrsg.): Gentrifizierung und Verdrängung. Aktuelle theoretische, methodische und politische Herausforderungen. transcript: Bielefeld, S. 107-125.

Geographisches Informationssystem der Großregion (2024): Thematisch Karte „Grenzgänger nach Luxemburg 2021“. https://www.sig-gr.eu/de/cartes-thematiques/marche-travail/flux_frontaliers_vers_luxembourg/frontaliers-vers-luxembourg/vers-luxembourg-lieu-residence-2021.html

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (2022): Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Trier. Endbericht. GEWOS: Hamburg.

INKAR (2024): Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung. Hrsg. vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Online verfügbar: www.inkar.de.

Oberer Gutachterschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz (2023): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023. Oberer Gutachterschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinland-Pfalz: Koblenz.

Oberer Gutachterschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz (2021): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023. Oberer Gutachterschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinland-Pfalz: Koblenz.

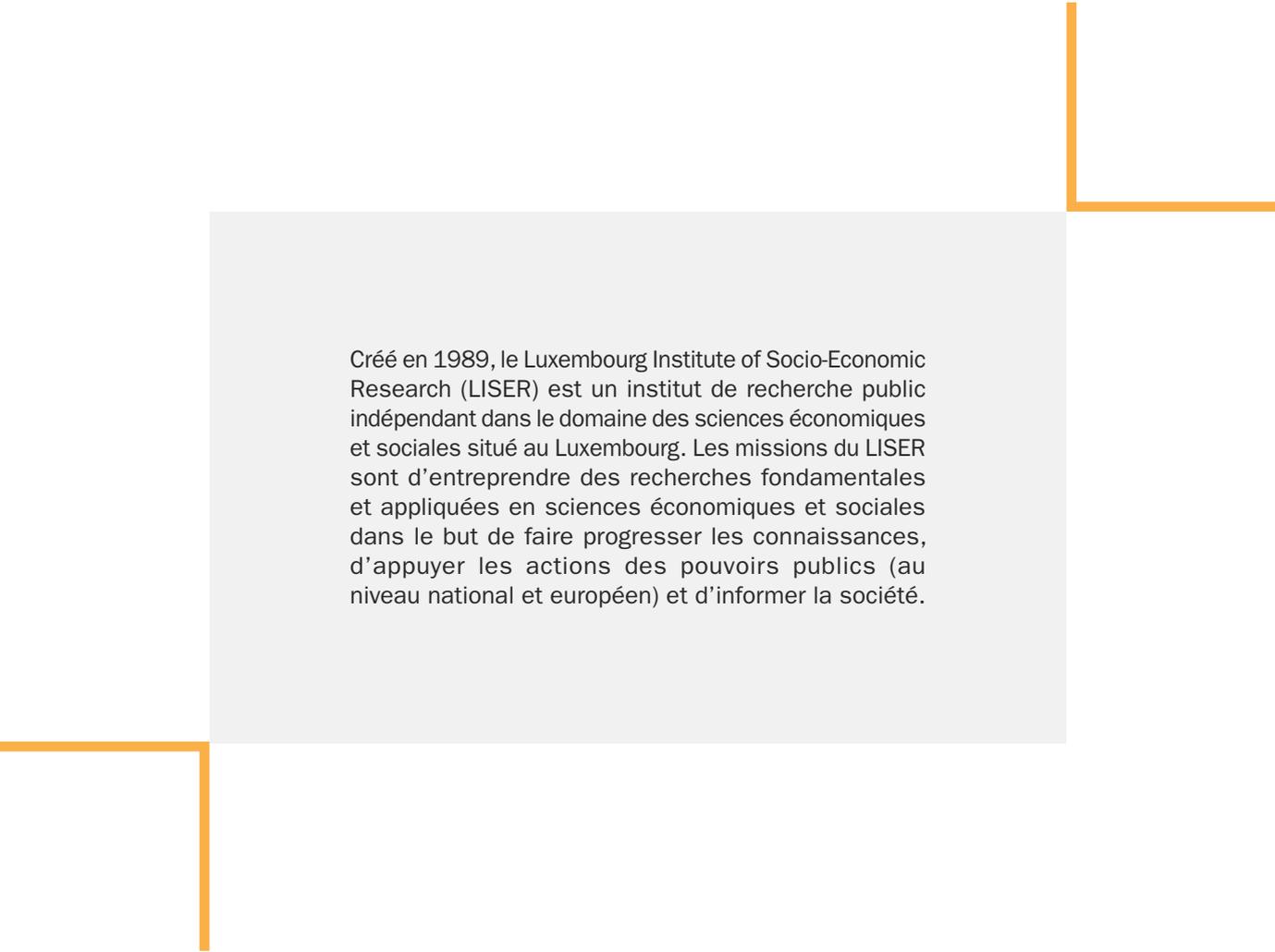
Rat der Immobilienweisen (2024): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024. Zentraler Immobilienausschuss e.V.: Berlin.

Reichert-Schick, A. (2017): Rural gentrification an der Obermosel? Eine Fallstudie zu internationaler Wohnmigration und den Herausforderungen für die Dorfentwicklung. In: *Europa Regional* 24(3-4), S. 77-94.



Le marché immobilier résidentiel au Grand- Duché de Luxembourg

Julien Licheron (LISER)



Créé en 1989, le Luxembourg Institute of Socio-Economic Research (LISER) est un institut de recherche public indépendant dans le domaine des sciences économiques et sociales situé au Luxembourg. Les missions du LISER sont d'entreprendre des recherches fondamentales et appliquées en sciences économiques et sociales dans le but de faire progresser les connaissances, d'appuyer les actions des pouvoirs publics (au niveau national et européen) et d'informer la société.

Le marché immobilier résidentiel au Grand-Duché de Luxembourg

Introduction

Cet article dresse un bilan des principales évolutions observées sur le marché de l'immobilier résidentiel au Luxembourg au cours des quinze dernières années, c'est-à-dire depuis la crise économique et financière de 2008-2009. Cette crise financière avait eu des conséquences relativement limitées sur le marché du logement luxembourgeois, avec une baisse certes significative de l'activité et du nombre de transactions, mais uniquement sur une durée limitée à trois ou quatre trimestres, et une baisse contenue des prix des logements, de l'ordre de -5 % entre le niveau de prix le plus haut atteint en fin d'année 2008 et le niveau plancher atteint au 3^e trimestre 2009. Depuis lors, les prix n'avaient cessé d'augmenter au Luxembourg, à un rythme régulier jusqu'en 2018, puis avec un fort emballement jusqu'à mi-2022. La très brusque et forte remontée des taux d'intérêt observée en fin d'année 2022 a nettement inversé cette tendance, avec un véritable effondrement de l'activité au cours de l'année 2023 (particulièrement sur le marché de la nouvelle construction) suivie d'une nette correction des prix sur les marchés de l'ancien (pour les appartements comme pour les maisons). Comment expliquer la forte hausse des prix des logements au Luxembourg entre 2010 et 2022, puis la correction très marquée observée depuis la fin 2022 ? Le Luxembourg est-il à ce titre une exception en Europe, en particulier vis-à-vis des pays voisins ? Et quels sont les grands défis auxquels le marché du logement luxembourgeois fait face dans le futur ?

1. Une situation conjoncturelle difficile en 2023/2024... après une envolée des prix entre 2017 et 2022

Pour analyser rétrospectivement les évolutions sur le marché immobilier résidentiel du Luxembourg, nous mobilisons des données issues des transactions immobilières enregistrées dans les actes notariés. Ces données collectées par l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA sont utilisées et analysées conjointement chaque trimestre par le Statec et l'Observatoire de l'Habitat². Ces données montrent qu'il est possible de décomposer les évolutions relevées depuis 2010 en trois grandes périodes³.

Dans un premier temps, la période 2010-2017 a été marquée par une légère augmentation tendancielle de l'activité, comme en atteste la progression du nombre de ventes d'appartements observée sur cette période (cf. [graphique 1](#)), plus particulièrement portée par le segment des appartements existants, alors que le nombre de ventes

d'appartements en construction restait tendanciellement plus constant. L'offre de logements neufs peinait en effet à pleinement répondre à une demande élevée, portée par la croissance démographique (avec une population en hausse de 2 % à 2,5 % par année sur cette période en moyenne), le niveau historiquement bas des taux d'intérêt et la réduction des contraintes sur le crédit (avec notamment un allongement des durées moyennes des crédits jusqu'à un horizon assez répandu de 30 ans). Dans ce contexte, la période 2010-2017 était marquée par une hausse nette mais extrêmement régulière des prix des logements, autour de +4,5 % à +5,0 % (comme l'indique le [graphique 2](#)). Cette hausse régulière des prix de l'immobilier résidentiel était très homogène sur les différents segments : elle concernait dans des proportions très similaires celui des appartements existants et des maisons anciennes, mais aussi le marché des ventes d'appartements en construction (appelées Ventes en état futur d'achèvement – VEFA – au Luxembourg). Si la hausse des prix était très homogène sur les différents segments, elle était en revanche portée spatialement par la capitale et sa périphérie, avec un gradient très marqué dans les évolutions des prix : la hausse des prix était progressivement moins forte sur la période 2010-2017 à mesure que l'on s'éloignait de Luxembourg-Ville, ce qui eut pour effet de renforcer très nettement les différences de prix par commune entre 2010 et 2017⁴.

Dans un second temps, et sans qu'il soit possible d'identifier avec précision un déclencheur unique, nous avons observé un emballement des prix des logements à partir de l'année 2018. Cette poussée inflationniste a culminé en 2020, avec une augmentation des prix réels des logements de +16 % comparativement à l'année 2019. Dans le même temps, l'activité s'est maintenue à des niveaux relativement élevés pour les standards du Grand-Duché de Luxembourg, avec des fluctuations saisonnières, mais pas vraiment de hausse tendancielle dans le nombre de transactions ou le volume de l'offre de logements. Nous touchons ici l'une des principales spécificités du marché du logement au Luxembourg : la très faible élasticité-prix de l'offre. Même au cours de cet épisode d'emballement des prix des logements qui a duré presque cinq années, le volume de logements mis en construction puis achevés n'a pas tendanciellement augmenté, ce qui a évidemment alimenté la hausse des prix. Il est toutefois difficile d'expliquer la forte accélération de la croissance des prix des logements entre 2018 et 2022 par le simple jeu de l'offre et de la demande, puisque les fondamentaux économiques n'ont pas connu de grands changements par rapport aux années précédentes. Nous pouvons toutefois avancer plusieurs hypothèses, dont la combinaison a pu amplifier la demande en logements : tout d'abord, un fort appétit des investisseurs « traditionnels »

¹ Pour une présentation plus détaillée des données utilisées ici, cf. Observatoire de l'Habitat (2024) : « Panorama des transactions immobilières entre 2007 et 2023 », Note de l'Observatoire de l'Habitat n° 37, Juillet 2024, 27 pages. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/note-37.html>

² Pour la publication conjointe la plus récente, cf. Observatoire de l'Habitat & STATEC (2024) : Le Logement en Chiffres n°16, Septembre 2024, 24 pages. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/logement-en-chiffres-16.html>

³ Pour une analyse sur plus long terme, qui montre que le Luxembourg a connu plusieurs épisodes de forte hausse des prix depuis 1975, cf. Observatoire de l'Habitat (2023) : « Les prix de l'immobilier résidentiel au Luxembourg sur longue période (1975-2022) », Rapport d'Analyse n°6, Septembre 2023, 8 pages. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/rapport-analyse-6.html>

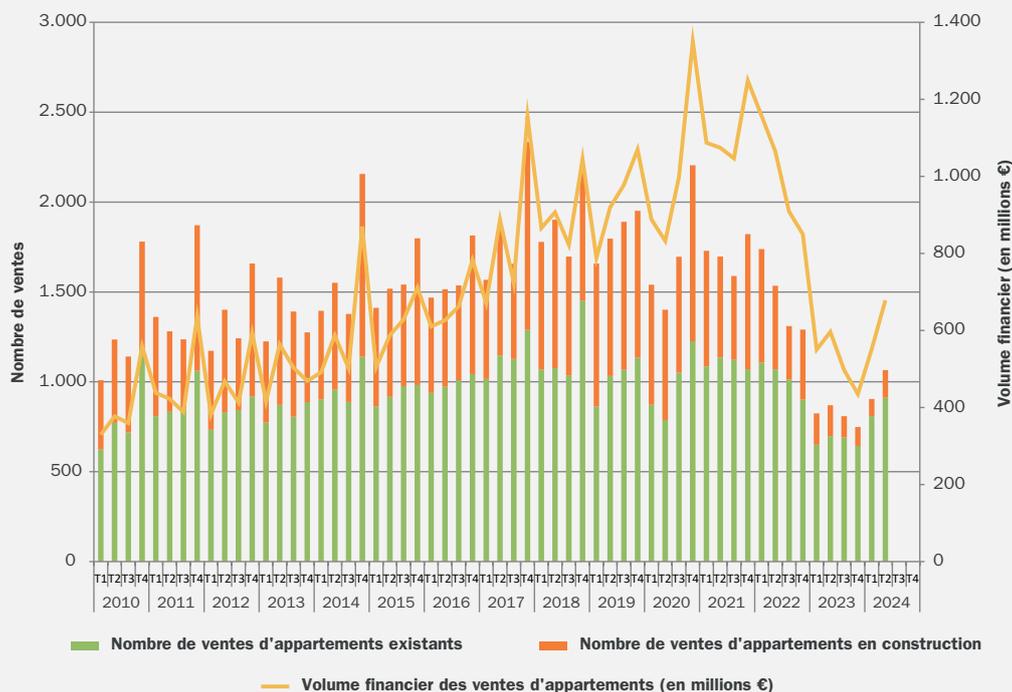
⁴ Cf. Observatoire de l'Habitat & STATEC (2023) : « Le rôle de l'accessibilité à Luxembourg-Ville dans les prix de vente des appartements », Le Logement en Chiffres n°13, Mars 2023, pages 15-17. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/logement-en-chiffres-13.html>

(actifs depuis longtemps au Luxembourg) pour le marché immobilier résidentiel, en l'absence de rendements élevés sur les placements alternatifs et d'incertitudes sur le marché du bureau après 2020. Ensuite, le marché immobilier résidentiel a été investi plus largement par des investisseurs institutionnels, attirés notamment par les perspectives de plus-values. Enfin, quelques phénomènes plus isolés (comme le Brexit) ont pu générer des besoins supplémentaires, qui se chiffrent peut-être à quelques centaines de logements, ce qui a toutefois un effet important sur un marché restreint et déjà contraint comme celui du Grand-duché de Luxembourg.

Cet épisode de forte hausse des prix des logements a été brusquement interrompu par un très fort choc sur la demande à partir du milieu de l'année 2022, en lien direct avec la remontée des taux d'intérêt à une vitesse et avec une ampleur qui n'étaient peut-être pas totalement anticipées. La Banque Centrale Européenne avait pour objectif de lutter contre l'inflation qui avait déjà fortement renchéri les coûts de production sur le marché du logement. La remontée brusque des taux d'intérêt a très fortement amputé la capacité d'achat des ménages sur le marché du crédit immobilier (jusqu'à une baisse de cette capacité

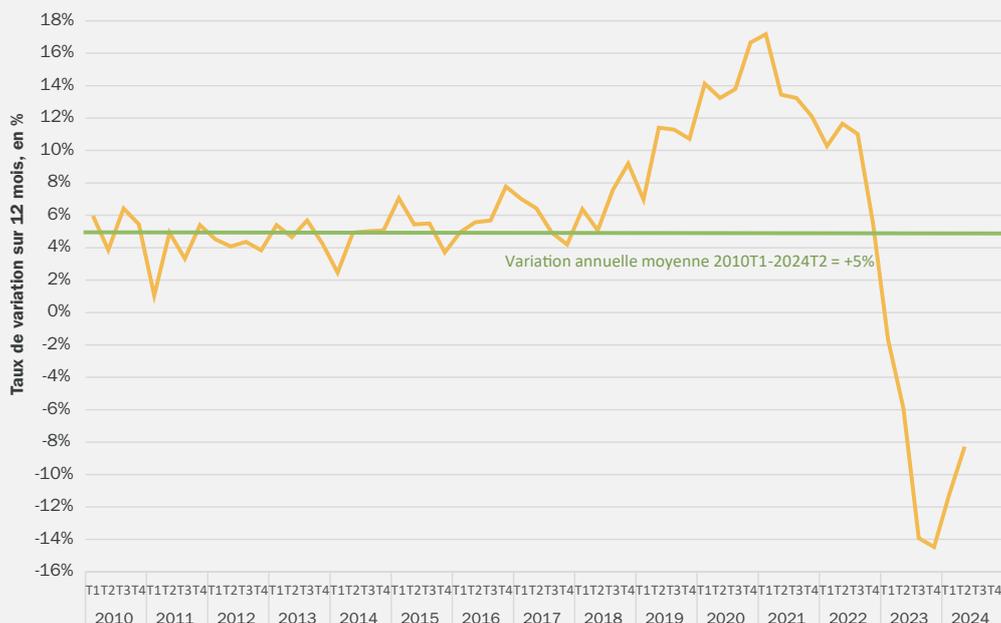
d'achat de près de 30 % pour certains types de ménages du fait de la seule remontée des taux entre mi-2022 et le début de l'année 2023). Cette hausse des taux d'intérêt a eu des conséquences énormes sur le fonctionnement du marché immobilier en 2023 : le volume d'activité a été divisé par deux sur le segment des appartements existants et celui des maisons anciennes, et par quatre sur le segment des appartements en construction. Les données les plus récentes suggèrent toutefois que l'activité sur les marchés immobiliers et fonciers résidentiels est en progression au 2^e trimestre 2024, après cinq trimestres consécutifs à des niveaux historiquement bas. Cette reprise progressive de l'activité est particulièrement notable sur le marché des appartements existants (avec un nombre de transactions en hausse de 30,5 % sur ce segment par rapport au 2^e trimestre 2023) et sur celui des maisons existantes (+33,8 % sur la même période). L'activité reste en revanche à des niveaux particulièrement bas sur le marché de la vente d'appartements en construction. Au 2^e trimestre 2024, le nombre de transactions sur ce segment reste ainsi quatre fois inférieur à la moyenne des années précédant la crise (656 ventes d'appartements en construction au 2^e trimestre en moyenne sur les années 2017 à 2022).

Graphique 1. Nombre de ventes d'appartements et volumes financiers correspondant à ces ventes (statistiques issues des actes notariés)



Source : Fichier de la Publicité Foncière, STATEC - Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (2010-2024)
 Remarque : il s'agit des ventes figurant sur la Publicité Foncière au 31 juillet 2024, soit un mois après la clôture du 2^e trimestre 2024. Ces statistiques provisoires pourraient être révisées, puisque des transactions peuvent être enregistrées plusieurs mois après la conclusion de la vente.

Graphique 2. Taux de variation annualisé de l'indice des prix de vente des appartements du STATEC



Source : Publicité Foncière, calculs STATEC (2010-2024).

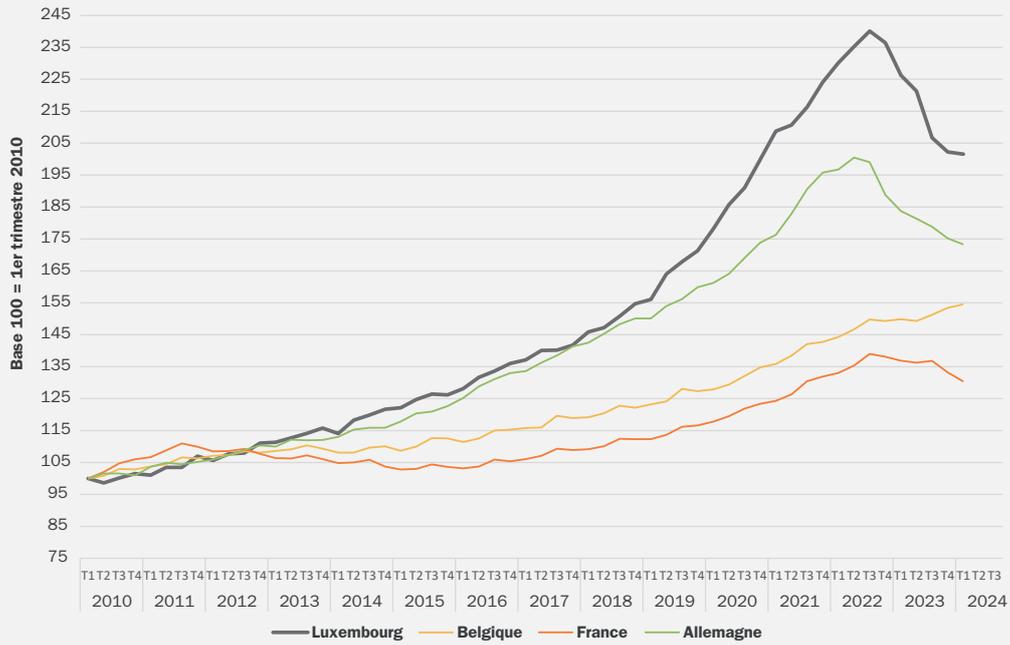
Comment expliquer ces différences entre le marché de l'ancien et celui du neuf ? Sur le marché de l'existant, les prix ont connu un fort ajustement : ils ont baissé d'environ 15,3 % entre le 3^e trimestre 2022 et le 2^e trimestre 2024, comblant en partie la perte de pouvoir d'achat générée par la hausse des taux d'intérêt. En cumulé, les prix des maisons ont également baissé de 21,2 % entre le 2^e trimestre 2022 (correspondant au niveau des prix le plus élevé sur ce segment) et le 2^e trimestre 2024. En revanche, la baisse des prix a été moins forte sur le marché des appartements en construction (-7,8 % en cumulé sur la même période). Par ailleurs, les acheteurs potentiels, dans leur comparaison entre appartement ancien et achat d'un appartement sur plan, doivent aussi intégrer les incertitudes sur le prix final et sur la date de livraison des bâtiments. Ces incertitudes pèsent sur l'activité du marché des appartements en construction.

Le Grand-Duché de Luxembourg est-il une anomalie en Europe pour ce qui concerne la hausse des prix au cours des deux dernières décennies ? En réalité, il faut sans doute dissocier les périodes évoquées précédemment : immédiatement après la crise financière de la fin des années 2000 et jusqu'au milieu de l'année 2018, les évolutions des prix observées au Luxembourg étaient quasi identiques à celles relevées en Allemagne, particulièrement dans ses zones urbaines les plus dynamiques, avec un taux de

croissance annuel supérieur à 4 % en moyenne (cf. [graphique 3](#)). En revanche, la même dynamique s'est poursuivie en Allemagne jusqu'en 2020, avant une accélération en 2021 et 2022, alors que l'accélération des prix s'est produite beaucoup plus tôt au Luxembourg, dès fin 2018. Depuis le deuxième semestre 2022, le Luxembourg et l'Allemagne ont subi une forte baisse des prix après la forte hausse des taux d'intérêt qui a nettement amputé la capacité d'achat des ménages des deux pays. La correction a été plus marquée au Luxembourg, probablement en lien avec l'envolée plus grande des prix relevée entre 2018 et 2022.

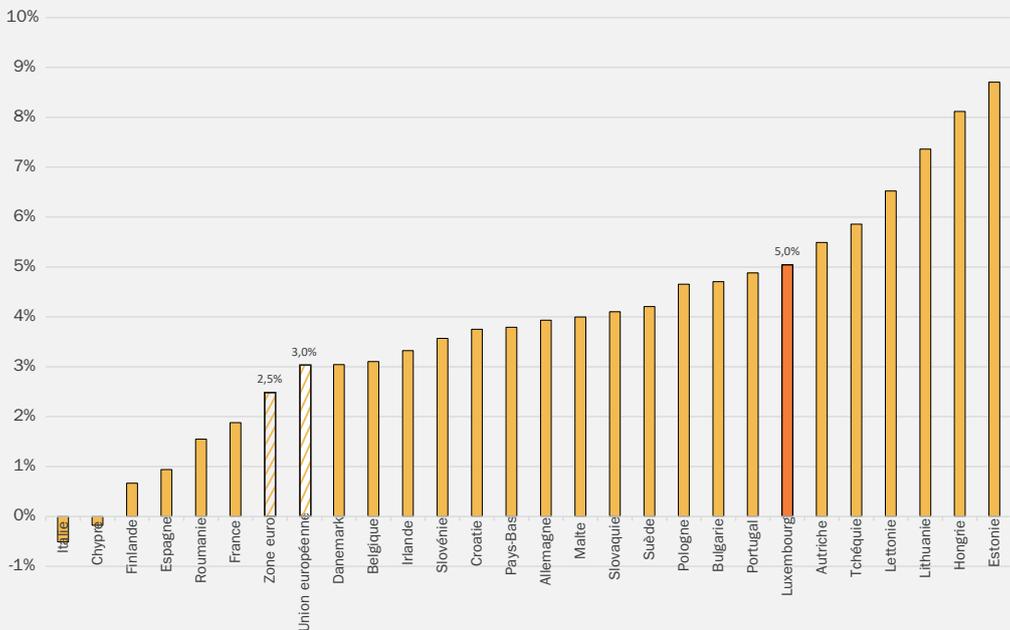
Au total, malgré cette correction forte relevée depuis mi-2022, les prix des logements au Luxembourg ont progressé de +5,0 % en moyenne entre le 1^{er} trimestre 2010 et le 1^{er} trimestre 2024, ce qui place le Luxembourg parmi les pays de l'Union européenne qui ont connu les augmentations des prix les plus élevées (cf. [graphique 4](#)). Plus précisément, en mettant à part les pays Baltes (Estonie, Lituanie et Lettonie) et deux autres pays d'Europe de l'Est (Hongrie et Tchéquie), le Luxembourg est parmi le trio de tête des pays d'Europe occidentale ayant connu la plus forte hausse cumulée, aux côtés de l'Autriche et du Portugal. Dans la plupart des pays voisins (tels que la Belgique, les Pays-Bas et l'Allemagne), la progression des prix a été comprise entre +3,0 % et +4,0 % par an (la moyenne dans l'Union européenne étant de +3,0 %, et de seulement +2,5 % dans la zone euro).

Graphique 3. Evolutions des prix de l'immobilier résidentiel au Luxembourg et dans les pays voisins



Source : EUROSTAT (2010-2024)

Graphique 4. Taux de variation annualisé moyen des prix de l'immobilier résidentiel entre le 1^{er} trimestre 2010 et le 1^{er} trimestre 2024



Source : EUROSTAT (2010-2024)

2. Un rôle majeur joué par le foncier au Luxembourg

Comment expliquer la très forte progression des prix au Luxembourg depuis 2010 ? Une composante majeure est sans doute ici le foncier : les terrains à bâtir en zone destinée à l'habitat sont rares sur le marché, leur prix est élevé et la part du terrain est un élément majeur du prix final d'un projet de construction. Les différences géographiques dans les prix de vente des terrains à bâtir sont aussi la raison principale à l'existence de grands différentiels de prix des logements entre cantons ou communes au Luxembourg, alors que les différences dans les coûts de construction jouent évidemment un rôle bien moindre.

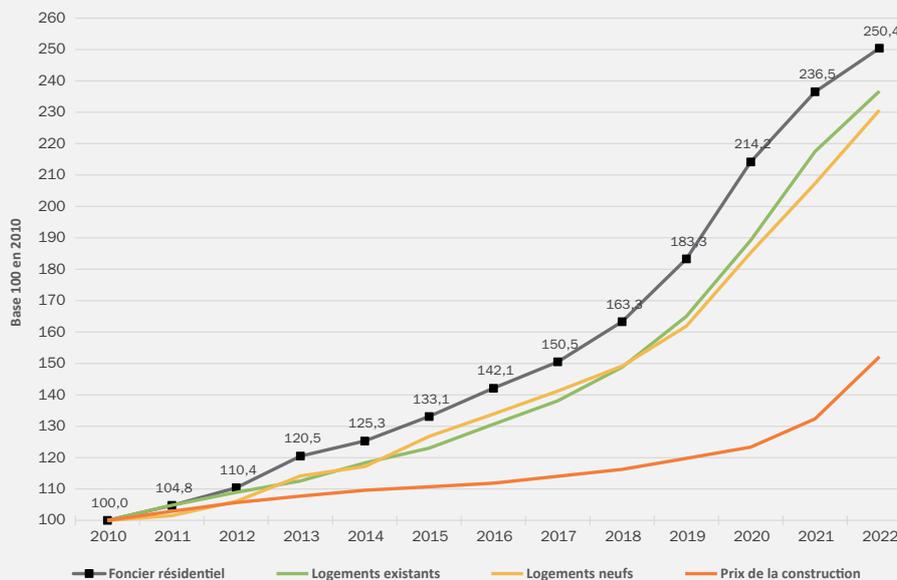
L'Observatoire de l'Habitat réalise un suivi régulier des évolutions des prix de vente des terrains à bâtir depuis 2010, en s'appuyant là encore sur les données de la Publicité Foncière, reprenant l'ensemble des transactions immobilières et foncières réalisées dans le pays⁵. L'Observatoire de l'Habitat a conçu un indice des prix des terrains à bâtir qui cherche à retracer les changements dans la valorisation de ces terrains en neutralisant les changements dans la composition des transactions d'une année sur l'autre. Pour cela, un modèle « hédonique » est utilisé pour décomposer le prix d'une parcelle (ou d'un ensemble de parcelles contiguës) en fonction de trois grands types de caractéristiques : 1. les caractéristiques intrinsèques de cette parcelle (sa taille, sa forme, la pente de cette parcelle, etc.) ; 2. sa localisation dans une commune donnée ainsi que les caractéristiques moyennes de cette commune (notamment le temps moyen d'un trajet vers Luxembourg-Ville, principal bassin d'emplois et de services) ; et 3. le voisinage de cette parcelle, et notamment la proximité à des aménités ou à des nuisances (distance à la gare la plus proche, aux

services de santé, aux équipements commerciaux, etc.). L'objectif de cet indice est ainsi de retracer les évolutions des prix des terrains à bâtir en faisant comme si les mêmes parcelles ou ensembles de parcelles avaient été vendues aux différentes années.

L'indice hédonique met en évidence une hausse annuelle des prix des terrains à bâtir de +7,9 % en moyenne entre 2010 et 2022, ce qui correspond à une augmentation cumulée de 150,4 % des prix de terrains à bâtir sur cette période, comme l'indique le [graphique 5](#). La hausse des prix des terrains a été un peu supérieure à celles des prix des logements existants et en construction (la hausse cumulée ayant atteint respectivement +136,7 % et +130,7 % sur ces deux segments). Enfin, l'indice des prix de la construction fourni par le STATEC a augmenté dans des proportions bien moindres : +52,1 % au total entre 2010 et 2022, soit seulement +3,6 % par an. Cela montre que la hausse des prix des logements a trouvé son origine principale, en tous les cas entre 2010 et 2020, dans la hausse des prix des terrains à bâtir, davantage que dans la hausse des coûts de construction.

La composante foncière est également une explication majeure aux différences de prix entre communes, comme l'illustre la [carte 1](#). Alors que les prix par m² des appartements ou le prix de vente moyen des maisons varie « seulement » du simple au double selon les communes, le prix par are d'un terrain à bâtir s'échelonne sur un rapport de 1 à 6 entre la commune la plus chère (Luxembourg-Ville, où le prix d'un terrain situé en zone destinée à l'habitat pouvait dépasser 300 000 euros en 2022) et les communes les moins chères, au nord du pays, où le prix moyen d'un terrain à bâtir reste inférieur à 60 000 €.

Graphique 5. Indice des prix du foncier résidentiel et comparaison avec d'autres indices des prix

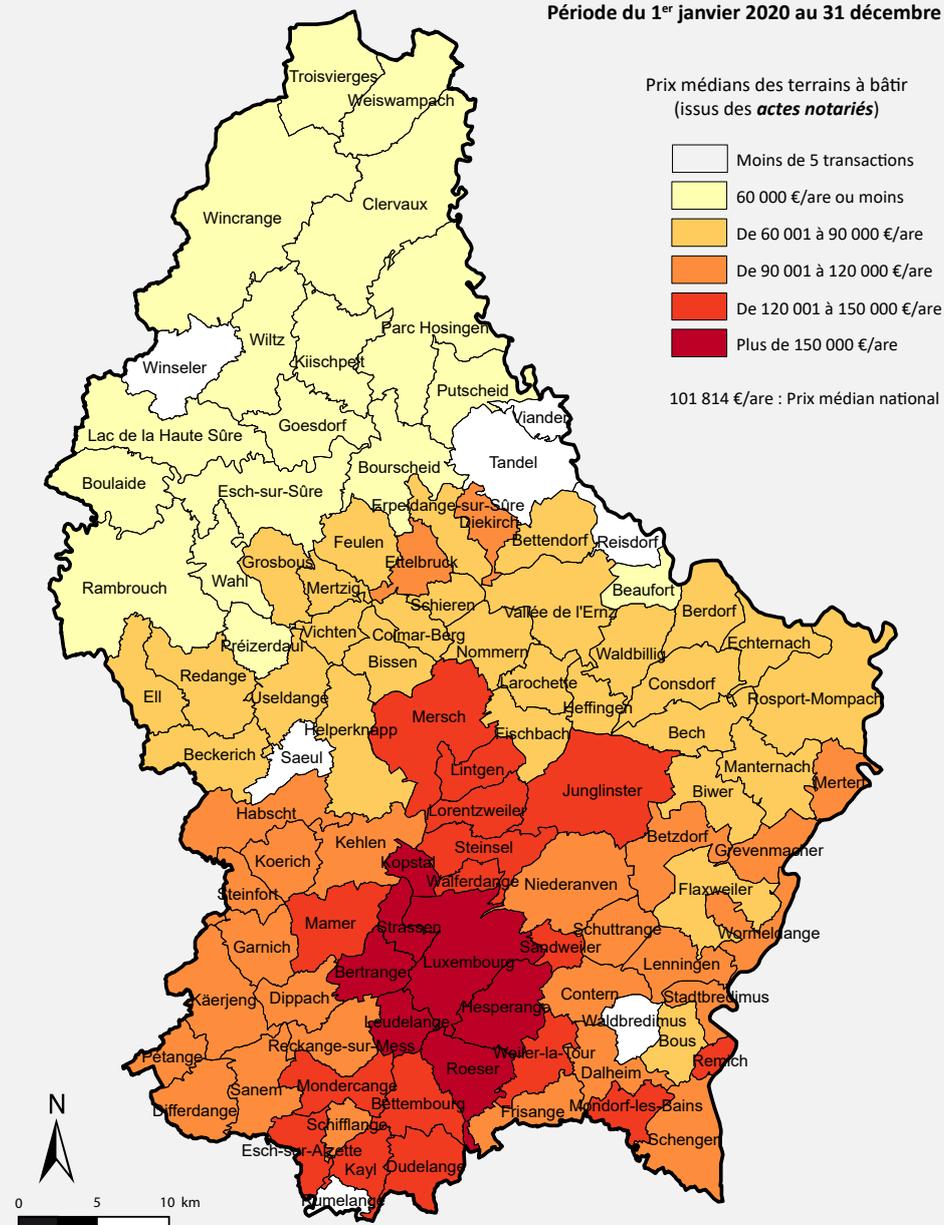


Source : EUROSTAT (2010-2024)

⁵ Pour une présentation de la méthodologie utilisée, cf. Observatoire de l'Habitat (2023) : « Panorama du foncier constructible au Luxembourg : prix de vente, incidence foncière et structure de la propriété », Note de l'Observatoire de l'Habitat n°32, Juillet 2023, 32 pages. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/note-32.html>

Carte 1. Indice des prix du foncier résidentiel et comparaison avec d'autres indices des prix

Période du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2022



Auteur : J. Licheron, LISER, Septembre 2024

Fonds de carte : ACT, LISER, 2018

Données statistiques : Observatoire de l'Habitat, en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA

Note : Un minimum de 5 ventes de terrains après sélection, rejet des extrêmes et traitements est requis pour afficher le prix médian communal.

Conclusion

La demande forte pour le logement au Luxembourg, alimentée avant tout par la croissance économique et démographique du pays, mais favorisée également par le dispositif socio-fiscal⁶, a tiré les prix des logements depuis 2010. Face à cette demande forte pour le logement, la production de logements est restée relativement stable depuis les années 1990. Ceci n'est pas dû à un manque de terrains à bâtir, mais plutôt à la structure de détention du foncier disponible. Les terrains constructibles sont majoritairement en main privée, et leur détention est très concentrée. En l'absence d'un impôt foncier conséquent, l'attente d'une plus-value supérieure dans le futur ralentit inévitablement la mise à disposition de terrains pour la construction.

Malgré la baisse des prix observée entre la fin d'année 2022 et le début d'année 2024, qui faisait suite à une forte remontée des taux d'intérêt, les fondamentaux restent solides sur le marché de l'immobilier résidentiel. Le décalage structurel entre offre et demande est latent,

et la baisse des mises en chantier relevée ces dernières années pourrait encore renforcer la pénurie de nouveaux logements en 2026 ou 2027, lorsque la demande repartira pleinement. Mais un nouveau cycle de hausse des prix des logements serait un risque très fort pour la compétitivité et l'attractivité du territoire luxembourgeois, le coût du logement étant déjà un poste de dépense très important pour un nombre croissant de ménages résidents. C'est aussi la cohésion sociale qui serait à l'épreuve en cas de nouvelle hausse des prix, puisque la hausse observée sur les taux d'intérêt a montré qu'un choc qui entraîne une baisse de pouvoir d'achat de 30% pour les ménages génère une demande très faible sur le marché de l'accession à la propriété. Une hausse des prix d'une telle ampleur risquerait alors de rationner l'accession à la propriété à un nombre restreint de ménages. C'est tout le modèle de croissance luxembourgeois qui serait en difficulté, et nécessiterait que les autres zones de la Grande Région prennent le relais pour loger une proportion encore plus élevée de personnes ayant un emploi au Luxembourg.

Références

Observatoire de l'Habitat (2023). *Les prix de l'immobilier résidentiel au Luxembourg sur longue période (1975-2022)*, Rapport d'Analyse n°6 de l'Observatoire de l'Habitat, LISER et Ministère du Logement et de l'Aménagement du Territoire. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/rapport-analyse-6.html>

Observatoire de l'Habitat & STATEC (2023). *Le Logement en Chiffres n°13*. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/logement-en-chiffres-13.html>

Observatoire de l'Habitat & STATEC (2024). *Le Logement en Chiffres n°16*. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/logement-en-chiffres-16.html>

Paccoud, A., Licheron, J., Skoczylas, K., Zięba-Kulawik, K., & Feltgen, V. (2023). *Panorama du foncier constructible au Luxembourg: prix de vente, incidence foncière et structure de la propriété*, Note 32 de l'Observatoire de l'Habitat, LISER et Ministère du Logement et de l'Aménagement du Territoire. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/note-32.html>

Paccoud, A., Licheron, J., & Bérard, G. (2024). *Panorama des transactions immobilières entre 2007 et 2023*, Note 37 de l'Observatoire de l'Habitat, LISER et Ministère du Logement et de l'Aménagement du Territoire. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/note-37.html>

Vergnat, V., Peluso, E., Leduc, K., Licheron, J., & Paccoud, A. (2022). *L'impact des politiques sociales et fiscales en matière de logement sur la situation de revenu des locataires et propriétaires*, Note 30 de l'Observatoire de l'Habitat, LISER et Ministère du Logement et de l'Aménagement du Territoire. <https://logement.public.lu/dam-assets/documents/publications/observatoire/Note-30.pdf>

⁶ cf. Observatoire de l'Habitat (2022) : « L'impact des politiques sociales et fiscales en matière de logement sur la situation de revenu des locataires et propriétaires », Note de l'Observatoire de l'Habitat n°30, Février 2022. <https://logement.public.lu/dam-assets/documents/publications/observatoire/Note-30.pdf>





6

Les défis du marché locatif à la frontière franco-luxembourgeoise

Mădălina Mezaros (LISER)



Créé en 1989, le Luxembourg Institute of Socio-Economic Research (LISER) est un institut de recherche public indépendant dans le domaine des sciences économiques et sociales situé au Luxembourg. Les missions du LISER sont d'entreprendre des recherches fondamentales et appliquées en sciences économiques et sociales dans le but de faire progresser les connaissances, d'appuyer les actions des pouvoirs publics (au niveau national et européen) et d'informer la société.

Les défis du marché locatif à la frontière franco-luxembourgeoise

Introduction

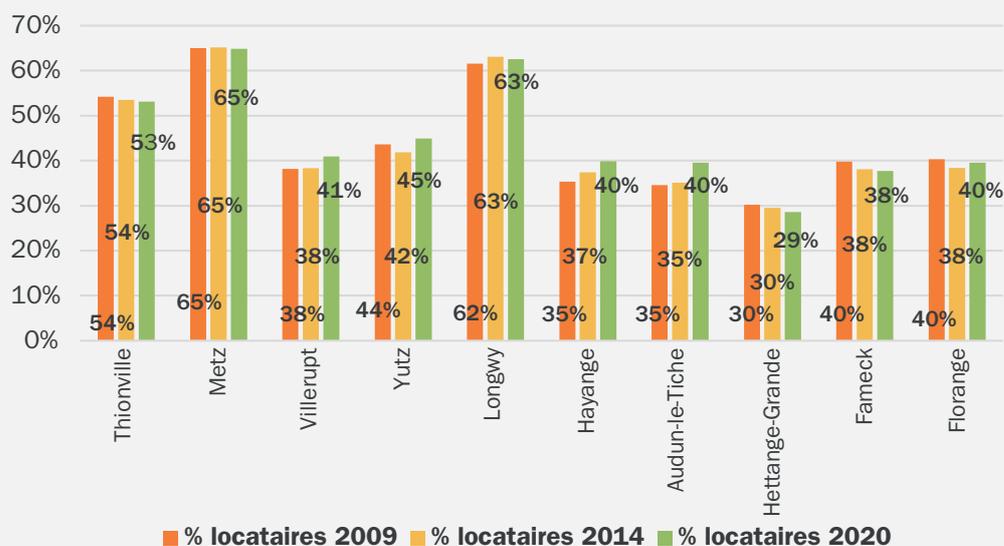
Cette étude explore les défis complexes du marché locatif dans la région frontalière entre la France et le Luxembourg. Cette région fait face à de nombreux enjeux tels que l'augmentation des loyers, une montée des marchands de sommeil, ainsi qu'une expansion du marché locatif. Les données utilisées pour cette étude proviennent de l'Institut national de la statistique et des études économiques en France (INSEE), de l'Observatoire de l'Habitat au Luxembourg, ainsi que d'études de l'Agence d'Urbanisme et de Développement Durable Lorraine Nord (AGAPE) et de la Banque Centrale du Luxembourg (BCL). Des données qualitatives issues d'entretiens semi-structurés ont également été intégrées. L'étude se concentre sur les dix villes du versant français qui accueillent le plus grand nombre de travailleurs frontaliers, et plus particulièrement sur Villerupt et Audun-le-Tiche. Ces analyses permettent de mieux comprendre les dynamiques actuelles du marché locatif et d'orienter les politiques futures pour répondre aux besoins croissants de cette partie de la Grande Région.

Légère augmentation du nombre de locataires

Les dynamiques de l'accès à la propriété et de la location dans les régions frontalières peuvent fournir des indications précieuses sur les influences de la mobilité

transfrontalière. Par exemple, un afflux de personnes d'un pays voisin pourrait affecter les prix des logements, les demandes de location, et même les dynamiques sociales locales. Dans la région frontalière française, les tendances récentes ont mis en évidence un léger changement dans les taux de location (voir [Figure 1](#) pour les villes à forte concentration de travailleurs frontaliers). En 2020, les taux de locataires dans la région frontalière française suggèrent une légère augmentation, accompagnée d'une diminution du nombre de propriétaires. Parmi les dix villes accueillant le plus grand nombre de travailleurs frontaliers, le pourcentage moyen de locataires a légèrement augmenté (passant de 44 % entre 2009 et 2014 à 45 % en 2020). Ce chiffre moyen cache néanmoins des variations, et particulièrement la hausse importante du pourcentage de locataires dans les villes les plus proches de la frontière : à Villerupt, le nombre de locataires a augmenté de 3 % et à Audun-le-Tiche, il a progressé de 5 % ([Figure 1](#)). Par ailleurs, les données de l'enquête 2021 sur les finances des ménages frontaliers (Mathä et al., 2024) montrent que bien que les frontaliers soient généralement moins susceptibles d'être locataires, le pourcentage de frontaliers locataires a augmenté sur le versant français depuis 2014 (pour s'établir à 32 % en 2021). Cette augmentation concerne l'ensemble des travailleurs frontaliers qui résident en France et travaillent au Luxembourg, sans se concentrer spécifiquement sur les dix villes mentionnées antérieurement.

Figure 1. Pourcentage de locataires dans les dix villes comptant le plus grand nombre de travailleurs frontaliers, classées selon le nombre total de travailleurs frontaliers, du plus élevé au plus bas. (Données INSEE)



Montant des loyers : Écart de 59,8 % entre les villes frontalières franco-luxembourgeoises

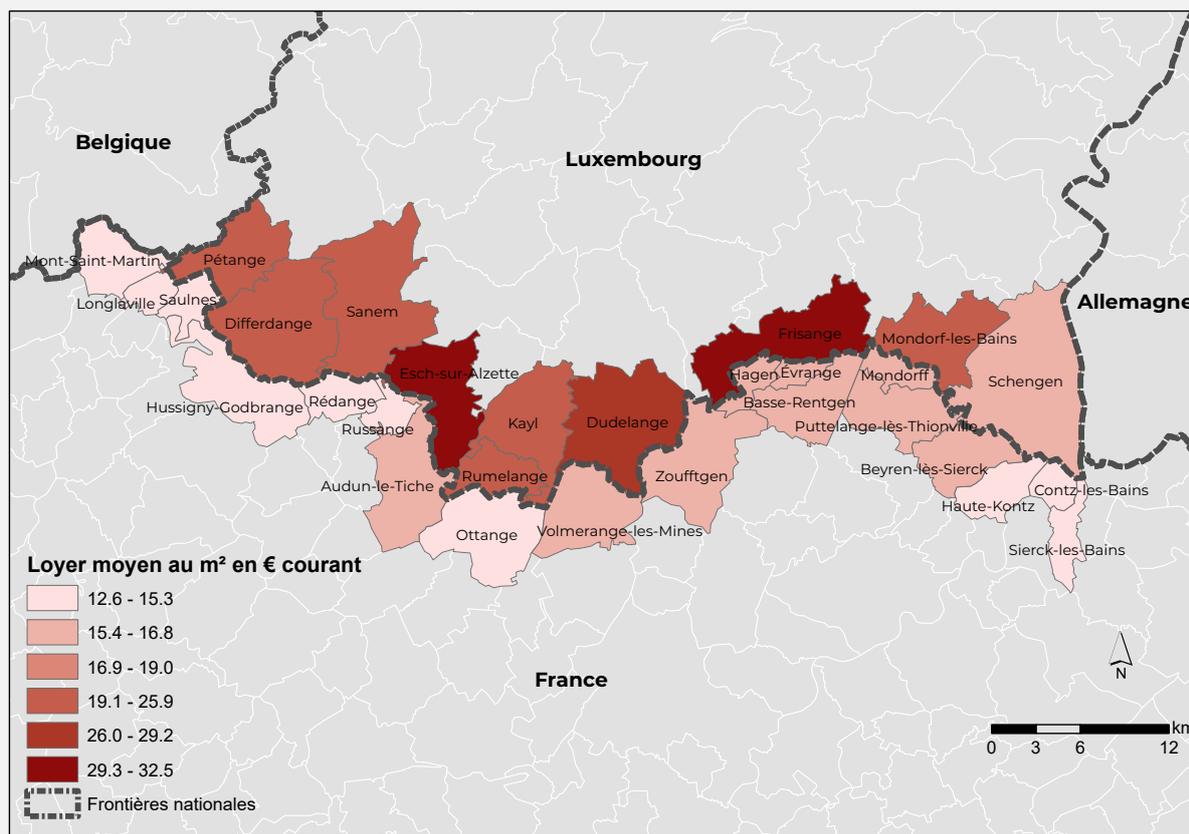
La [carte](#) ci-dessous illustre les différences de loyers entre les 19 villes françaises et les 10 villes luxembourgeoises situées à la frontière. Bien que seule une frontière nationale sépare ces villes et que les distances entre elles soient minimales, l'écart moyen des loyers atteint 59,8 %. On observe que les différences sont particulièrement marquées dans la région sud-ouest, entre Pétange et Esch-sur-Alzette, où les loyers sont nettement plus élevés côté luxembourgeois. En revanche, à mesure que l'on se rapproche de la frontière franco-allemande-luxembourgeoise, cet écart se réduit, principalement en raison d'une baisse des loyers côté luxembourgeois, tandis qu'en France, ils restent stables voire augmentent légèrement.

Locataires et propriétaires : quelques défis essentiels

Les données présentées ci-dessous proviennent d'une recherche qualitative basée sur 33 entretiens semi-structurés

réalisés entre 2022 et 2024¹. Les personnes interrogées résident en France dans des villes frontalières (l'étude s'est concentrée sur Villerupt et Audun-le-Tiche en particulier), certaines travaillant au Luxembourg, d'autres travaillant ou ayant travaillé en France. Certaines des personnes interrogées sont propriétaires (pour une partie, en France), d'autres sont locataires. Une gamme d'experts a également été interviewée, comprenant des fonctionnaires, des banquiers, des promoteurs publics et privés, des chercheurs et des agents immobiliers. Bien que ces données ne soient pas représentatives de l'ensemble des travailleurs frontaliers ou même des villes frontalières, elles mettent en lumière certains défis en matière de logement, tels que le besoin croissant de logements sociaux, les stratégies des propriétaires (volontaires ou non) pour sélectionner et accueillir des travailleurs frontaliers en tant que locataires, ainsi que les raisons pour lesquelles les locataires résident dans des villes françaises tout en travaillant au Luxembourg.

Carte 1. Montant des loyers (€/m²) à la frontière franco-luxembourgeoise. Données: Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires (FR), Observatoire de l'Habitat (LU)



Note : * Pour Rumelange, le prix est celui de 2021 et pour Schengen celui de 2022, faute de transactions suffisantes pour créer une moyenne en 2023. Le pourcentage tient compte des valeurs locatives de Rumelange en 2021 et de Schengen en 2022.

Source : Gentrilux - FNR funded project from AFR PhD programme. Administrative borders from data.public.lu and data.gouv.fr

Auteurs : K. Skoczylas, M. Mezaros, LISER 2024

¹ Cette étude a été réalisée dans le cadre de la recherche doctorale de l'auteure, financée par le Fonds National de la Recherche Luxembourg (AFR 14538172 - Gentrilux - Gentrification in Luxembourg: linking social changes to property wealth inequalities).

Les défis des locataires

Les locataires n'ont pas mentionné de grands défis par rapport à leurs propriétaires lors des entretiens. Tous les locataires ont travaillé à un moment donné au Luxembourg; au moment de l'entretien, seul l'un d'entre eux travaillait en France. Cependant, les jeunes locataires considèrent souvent leur séjour à la frontière franco-luxembourgeoise comme temporaire, étant donné que certains sont venus dans cette région pour travailler au Luxembourg, sans savoir combien de temps ils y resteront. Ils choisissent de vivre dans la zone frontalière principalement en raison de loyers plus abordables et de logements plus spacieux. Malgré ceci, le réseau de transports en commun est perçu comme peu fiable, et les embouteillages sont un problème majeur :

(Les transports en commun) ne sont pas très bons. J'ai souvent eu l'impression que le seul bus qui va en France est celui qui est de loin le plus utilisé et qui arrive le moins souvent. Et il n'y a qu'une seule ligne. Et il y a cinq lignes différentes qui vont dans les petits villages où il n'y a que deux personnes par bus, mais celle où il y a 80 personnes passe une fois par heure.

(Interview 3 – jeunes locataires en France, travaillant au Luxembourg)

Néanmoins, la région frontalière est attractive car elle offre des logements moins chers, ce qui accentue les écarts entre le Luxembourg et la France. Cela crée un marché immobilier de plus en plus inabordable pour ceux travaillant en France :

Je suis assez content d'avoir trouvé cette situation parce qu'elle me permet d'avoir un assez bon salaire mais de ne pas tout dépenser pour le loyer. Je pense que c'est plus une chance ou une opportunité d'économiser beaucoup pour acheter quelque chose plus tard, un appartement par exemple. C'est une bonne occasion.

(Interview 1 – locataire en France, travaillant au Luxembourg)

Toutefois, du point de vue des locataires, cette attractivité pourrait avoir des conséquences indésirables. La forte demande en logement des travailleurs frontaliers pourrait inciter les propriétaires à augmenter les loyers, compliquant ainsi l'accès à la location pour les personnes percevant un salaire français :

Ils travaillent au Luxembourg et louent ici, donc maintenant le souci c'est que les propriétaires, que ce soit en France, en Belgique ou en Allemagne, ils savent que des personnes qui travaillent au Luxembourg ont un salaire un peu plus élevé que chez eux, donc ils augmentent leurs loyers aussi. C'est un peu difficile.

(Interview 2 – locataire en France, travaillant au Luxembourg)

De plus, ceux qui souhaitent devenir propriétaires devront peut-être s'éloigner de la frontière. C'est le cas de l'Interviewé 7, qui, au moment de l'entretien, était propriétaire d'un petit appartement dans l'une des villes frontalières. En raison d'un changement dans la composition de sa famille, cette personne a acheté une maison située 10 kilomètres plus loin, à l'intérieur du territoire français, ce qui a ajouté 15 minutes à un trajet initial de 28 kilomètres, entraînant une augmentation de 50 % de son temps de trajet pour se rendre au travail. L'Interviewé 26, bailleur, mentionne également que ses locataires, principalement des travailleurs frontaliers, achètent dans le même secteur ou s'éloignent jusqu'à 20 minutes de temps de trajet :

J'ai des locataires qui ont acheté la maison juste en face du bâtiment dans lequel ils étaient, et j'ai des locataires qui ont construit deux villes à côté. Ils étaient à Audun-le-Tiche, ils ont construit sur Thil. Et principalement, c'est ça, dans le secteur. Un tout petit plus loin, 20 minutes plus loin, mais pas beaucoup.

(Interview 26 – bailleur en France)

Comme la distance avec la frontière, bien que minime, existe déjà pour les travailleurs transfrontaliers, il est clair que tout éloignement supplémentaire pourrait avoir un impact significatif. En effet, même un petit mouvement plus loin de la frontière peut aggraver leur situation, étant donné le temps considérable qu'ils consacrent déjà à leur trajet quotidien.

Un besoin croissant de logements (sociaux)

En zone frontalière, de nombreux propriétaires bailleurs privilégient les travailleurs frontaliers en raison de la forte demande et de leurs revenus plus élevés par rapport à ceux des travailleurs en France. En règle générale, les deux membres du ménage travaillent au Luxembourg, ou bien l'un des deux travaille en France ou est à la recherche d'un emploi :

Bailleur : Je n'ai pas de salarié français qui loue mes biens. Exclusivement des frontaliers.

Intervieweuse : C'est un choix ?

Bailleur : Non, c'est pas du tout un choix, c'est le marché qui a fait que les personnes qui sont venues et qui ont proposé leur dossier... [...] J'avais mis une annonce seulement deux heures, j'ai eu 150 dossiers. [...] Je vais peut-être avoir des couples hybrides dans le sens où un travaille au Luxembourg, un ne travaille pas encore.

(Interview 26 – bailleur en France)

Mais même avec des salaires au Luxembourg plus élevés, certains travailleurs frontaliers rencontrent des difficultés pour louer sur le marché privé en France et se tournent vers la location sociale. Bien que le logement social ne couvre pas la demande locale, les bailleurs sociaux mettent parfois des logements sociaux à disposition de travailleurs frontaliers, qui ont des salaires plus élevés, en ignorant les plafonds de revenus imposés pour les logements sociaux.

Cette pratique, qui vise à réduire le risque d'impayés, a un impact sur ceux travaillant en France et à la recherche d'un logement social :

Sur 8 dossiers on a facilement six à sept dossiers où les gens travaillent au Luxembourg. On a le couple [où] l'un travaille au Luxembourg, et l'autre ne travaille pas. [...] Y a des bailleurs qui, malgré [le fait] qu'ils dépassent le plafond, prennent les gens qui travaillent au Luxembourg. [...] Et je pense que le logement social doit être fait pour les personnes à la rigueur qui auraient un mi-temps luxembourgeois, ou qui ont un salaire français, ce qui rentrerait dans les critères. Parce qu'on a des personnes alors aujourd'hui qui travaillent en France et n'ont pas accès au logement social.

(Interview 10 - locataire et fonctionnaire en France)

Un rapport de l'INSEE indique qu'en Meurthe-et-Moselle et en Moselle, départements voisins de la frontière Sud du Luxembourg, respectivement 4 360 et 4 987 demandes de logement social ont été satisfaites, ne représentant que 18 % et 15 % des demandes actives pour l'année (Kauffmann & Lercari, 2022). Cette situation est d'autant plus préoccupante dans les territoires de la CAL (Communauté d'Agglomération de Longwy) et de la CCPHVA (Communauté des Communes du Pays-Haut Val d'Alzette), comme le montre une étude de l'AGAPE (2020). En raison des loyers élevés liés au travail frontalier, environ 45 % des locataires dans ces régions ne peuvent pas accéder au marché locatif privé, une situation plus critique que dans d'autres zones non-frontalières. Comme le parc social ne peut actuellement pas répondre à cette demande, de nombreux locataires risquent de devoir consacrer plus de 33 % de leurs revenus au loyer, ce qui augmente le risque d'impayés, notamment pour les non-frontaliers :

J'ai mes collègues, y en a une [...] qui a acheté aussi un appartement qu'ils louent. [...] On a beaucoup de problèmes avec les gens, les impayés. Donc quand vous louez un appartement, c'est des responsabilités. Parce qu'il faut mettre tout à neuf, enfin, à jour et tout ça. Et puis, s'assurer que la personne va bien vous payer les loyers. On n'est jamais à l'abri de ça. Et elle, elle s'est retrouvée à louer un appartement depuis 3 ans, 4 ans avec quelqu'un qui ne lui paie jamais le loyer.

(Interview 10 - locataire et fonctionnaire en France)

En conséquence, certains pourraient être contraints de se rabattre sur des logements très dégradés, en raison de leurs revenus limités.

Une aubaine pour les marchands de sommeil

Une autre conséquence est que les personnes pauvres, sans-papiers ou vivant à la limite de la pauvreté risquent de devenir victimes de marchands de sommeil. Ces derniers sont des propriétaires qui exploitent les locataires, souvent des sans-papiers, en leur proposant des logements très dégradés à des prix élevés, souvent dans des conditions de vie insalubres, sans se soucier des conséquences pour les résidents :

Il y a un phénomène qui n'existait pas il y a 5 ans. Il y a de la sous-location de marchands de sommeil, il y a des gens qui louent un appartement à 1 500€, il y a 4 chambres, ils mettent 2 personnes par chambre et ça fait 8 personnes, et 8 personnes donnent 500€. 8 fois 500. Ça fait 4 000. Lui il paye 1 500 le loyer, mais ils rentrent 4 000 et ça s'appelle un marchand de sommeil. [...] Ça devient indigne, c'est des conditions indignes, quand vous avez un WC pour 8 personnes...

(Interview 25 - bailleur en France)

Un article paru dans Le Monde (2024) met en lumière ce phénomène, où des logements conçus pour accueillir une ou deux familles sont subdivisés en plusieurs unités. Face à cela, certaines villes frontalières prennent des mesures : à partir du 15 janvier 2025, Audun-le-Tiche, Villerupt, Ottange et Thil, qui font partie de la CCPHVA, instaureront un permis de louer (Kambala, 2024). Ce système, déjà introduit en juin 2023 par la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch, oblige les propriétaires à obtenir une autorisation avant de louer un bien, que ce soit pour une première location ou un changement de locataire. Les vides juridiques, tels que l'absence d'obligation de déclaration d'adresse ou de certains travaux, exacerbent ce problème. Dans la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch, sur les 3 000 logements visités par les administrations communales entre juin 2023 et mars 2024, 105 dossiers ont été traités, dont un tiers nécessitant des travaux et 10 % ont été interdits à la location.

Conclusions

Cette étude exploratoire offre un aperçu du marché locatif dans la région frontalière avec le Luxembourg. Elle se situe dans un contexte où les taux de location augmentent, et particulièrement dans les zones les plus proches de la frontière. Les données de la BCL montrent également une augmentation de locataires parmi les travailleurs frontaliers sur le versant français. Les différences significatives de loyers entre les deux côtés de la frontière incitent les personnes à louer en France tout en maintenant un emploi au Luxembourg, transformant ainsi les résidents luxembourgeois en travailleurs frontaliers atypiques (Mezaros et al., à paraître). Cette situation permet de réaliser des économies qui peuvent être utilisées pour des investissements futurs.

Les propriétaires-bailleurs constatent avoir davantage de locataires employés au Luxembourg qu'en France, probablement en raison de niveaux de revenu plus élevés. La demande pour un logement social continue d'augmenter et reste insuffisante pour satisfaire tous les besoins. En conséquence, les villes frontalières sont confrontées à un phénomène inquiétant : les marchands de sommeil qui exploitent les personnes en grande détresse en leur proposant des logements inadéquats. En réponse, les communes mettent en place des permis de location pour tenter de résoudre ce problème.

Ainsi, cette étude révèle une complexité croissante du marché locatif dans la région frontalière avec le Luxembourg, marquée par l'augmentation des loyers, l'arrivée de marchands de sommeil, et une offre insuffisante de logements sur les marchés locatifs privés et sociaux. La proximité avec le Luxembourg, où le logement est devenu un investissement de choix en raison de politiques favorisant les investissements immobiliers, crée une inaccessibilité

qui se répercute sur les pays voisins, lesquels ne disposent pas d'une demande suffisante pour absorber l'augmentation de l'offre (Mezaroş & Paccoud, 2022). Il est également important de comparer cette situation à celle d'autres régions similaires et de favoriser une meilleure collaboration entre les pays concernés afin de développer des solutions pour améliorer non seulement le marché du logement social, mais aussi le marché locatif privé. En outre, il est essentiel de renforcer les régulations nécessaires pour protéger tant les locataires que les propriétaires, afin d'assurer un équilibre juste et durable sur le marché immobilier.

Bibliographie

AGAPE. (2020). *Se loger sur le territoire de l'AGAPE : Quelle capacité des ménages ?* InfoObservatoire, 44.

Kambala, M. (2024). *Pression du marché locatif : Quatre villes frontalières optent pour un permis de louer*. Virgule. Accédé le 9 août 2024.

Kauffmann, P., & Lercari, L. (2022). *Une demande de logement social sur cinq satisfaite en 2021*. INSEE Analyses Grand Est, 59.

Mathä, T. Y., Pulina, G., Montes-Viñas, A., & Ziegelmeyer, M. (2024). *The Cross-Border Household Finance and Consumption Survey: Results from the fourth wave in 2021*. BCL, Cahier d'Etudes, 188.

Mezaroş, M., & Paccoud, A. (2022). *Accelerating housing inequality: property investors and the changing structure of property ownership in Luxembourg*. International Journal of Housing Policy, 24(1), 23-43.

Mezaroş, M., Uyttebrouck, C., Gorczynska-Angiulli, M., Paccoud, A. (à paraître). *Travailleurs frontaliers atypiques: éclairages et défis*. Cahiers thématiques « Borders in Perspective », vol. 10.

Seckel, H. (2024). *Vivre sans fenêtre ou à six dans une pièce : La frontière franco-luxembourgeoise, nouveau terrain de jeu des marchands de sommeil*. Le Monde. Accédé le 18 septembre 2024.





Mobilité résidentielle transfrontalière - Perspectives géographiques sur la collecte de données et la politique du logement

Professeur junior Dr. Carola Fricke (Département des Études
sociales européennes, Université de la Sarre)



Le Département d'Études sociales européennes étudie les processus d'eupéanisation et de régionalisation, les trajectoires de développement urbain et régional en Europe, les nouveaux mouvements populistes et régionalistes, les évaluations de l'unification européenne ou les disparités régionales et sociales. La recherche empirique et interdisciplinaire du département combine expertise et méthodes en science politique, sociologie et études spatiales. Avec son focus sur l'Europe, le département est étroitement lié au Cluster de recherche européenne de l'Université de la Sarre.

Mobilité résidentielle transfrontalière – Perspectives géographiques sur la collecte de données et la politique du logement

1. Introduction

Le logement est une pratique profondément spatiale – le choix d'un lieu de résidence influence notre être dans le monde au sens heideggerien. En cette époque de mobilité accrue et de déterritorialisation, le logement, en tant qu'ancrage domestique, demeure crucial pour notre enracinement quotidien. D'un point de vue géographique, le logement représente souvent la plus petite unité de référence spatiale ; à partir de l'emplacement du logement découlent des implications pour nos espaces et trajets quotidiens, formant ensemble notre environnement de vie spatial. La géographie du logement s'intéresse notamment aux changements spatiaux des lieux de résidence, considérés comme des migrations à long terme. Les écarts de prix immobiliers par rapport aux revenus disponibles sont des facteurs centraux pour expliquer la mobilité résidentielle, c'est-à-dire le changement de lieu de résidence.

Les observations ponctuelles et les évaluations d'experts montrent des différences de prix immobiliers dans l'espace frontalier Sarrebruck-Lorraine. Par conséquent, on peut s'attendre à des migrations de populations résidentielles vers et depuis l'étranger proche, comme dans d'autres agglomérations transfrontalières. Cette contribution traite de deux questions interconnectées : Premièrement, comment saisir les changements spatiaux de la mobilité résidentielle dans l'espace frontalier Sarrebruck-Lorraine ? Deuxièmement, dans quelle mesure la mobilité transfrontalière est-elle prise en compte dans la planification ou la politique du logement régionale et locale ?

2. Mobilité résidentielle transfrontalière – études antérieures

Les études sur le logement transfrontalier montrent qu'il existe une interdépendance historique entre la Sarre et la Lorraine et que le logement au-delà des frontières nationales existe encore aujourd'hui. La mobilité transfrontalière est souvent mesurée par les travailleurs frontaliers, qui sont majoritairement considérés comme des acteurs du marché du travail. Selon l'Observatoire interrégional du marché de l'emploi dans la Grande Région, le nombre de travailleurs frontaliers français dans la Sarre a diminué de 35 % entre

2000 et 2022 pour s'établir à 10.176 personnes¹. Un quart des travailleurs frontaliers venant de France en Sarre sont de nationalité allemande (2022 : 3.819) et sont qualifiés de travailleurs frontaliers atypiques². Selon l'Observatoire interrégional du marché de l'emploi dans la Grande Région, ces travailleurs frontaliers peuvent s'expliquer par les migrations résidentielles entre Sarre et Lorraine, favorisées par les écarts de prix immobiliers et de salaires, ainsi que d'autres facteurs tels que l'infrastructure routière, les avantages fiscaux et le dialecte germanophone.

À côté de cela, la migration du Luxembourg vers les environs a attiré une attention particulière³. La mobilité résidentielle transfrontalière impacte les activités quotidiennes telles que les courses et les visites médicales, et l'intégration dans la communauté à un lieu de résidence particulier⁴. Vivre dans des communes frontalières peut, au moins pour une minorité, donner naissance à une identité régionale transfrontalière et à un sentiment «d'être chez soi»⁵.

Cependant, il existe peu d'études quantitatives sur les marchés du logement qui traversent les frontières nationales en Europe. L'étude ESPON⁶ met en évidence les différences de potentiel de pouvoir d'achat dues aux écarts de revenus dans les zones de coopération transfrontalière. Les marchés du logement transfrontaliers et les mobilités résidentielles associées ne sont donc pas uniquement déterminés par le cadre national, mais également par les disparités régionales en termes de coûts de la vie et de niveaux de revenu moyen. Les recherches sur les politiques du logement et les documents de planification pertinents dans les régions urbaines transfrontalières comme Genève-Annecy montrent également des différences dans la gestion du développement du logement⁷.

3. Disponibilité de données sur le marché du logement transfrontalier

Il existe des indications d'un marché immobilier transfrontalier dans l'espace frontalier Sarre-Lorraine, avec des cas observés dans les zones résidentielles frontalières ou via les annonces d'une agence immobilière franco-allemande basée à Sarrebruck⁸. Contrairement aux études sur les travailleurs frontaliers atypiques, il n'existe pas de collecte

¹ Observatoire interrégional du marché de l'emploi (OIE). Einpendler aus Frankreich. 2023. Consulté sur : <https://www.iba-oie.eu/themen/grenzgaengermobilitaet/saarland/einpendler-aus-frankreich#:~:text=Anzahl%20oder%20Einpendler%20aus%20Frankreich,absoluter%20Rueckgang%20um%207.533%20Personen>

² Voir sur les frontaliers atypiques à la frontière luxembourgeoise C. Wille et U. Roos. Grenzüberschreitende Lebenswelten an der luxemburgischen Grenze? Eine empirische Annäherung am Beispiel von Grenzpendlern und Wohnmigranten. Dans K. Pallagst, et al. (dir.), Border Futures – Zukunft Grenze – Avenir Frontière. ARL, 2022, p. 181-203.

³ E. Boesen, G. Schnuer, C. Wille. Migration and Urbanity in Rural Areas. Developments in the German-Luxembourg Border Region. Dans F. Weber et al. (dir.), Geographien der Grenzen. Räume – Grenzen – Hybriditäten. Springer VS, 2020, p. 319-341. https://doi.org/10.1007/978-3-658-30950-3_15

⁴ C. Wille et U. Roos, Op. cit.

⁵ A. Spellerberg et al. Leben in Grenzregionen – „Wo kämen wir denn da hin?“ K. Pallagst, et al. (dir.), Border Futures – Zukunft Grenze – Avenir Frontière. ARL, 2022, p. 154-180.

⁷ F. Sielker, F. et al. Cross-border housing markets in Europe. The Greater Geneva region. Annex No. 6 Case Study. ESPON, 2020.

⁸ Consulté sur : <https://www.d-f-i.eu>.

systématique de données sur la mobilité résidentielle entre les municipalités ou les *Landkreise* frontaliers. Les collectes statistiques sur le logement concernent essentiellement le cadre national. Par exemple, l'Office de la statistique de la Sarre fournit des données statistiques sur l'immobilier par *Landkreis*⁹. Le micro-recensement sur la situation sociale et économique des ménages propose également des données ponctuelles sur le logement pour la partie allemande¹⁰. La disponibilité actuelle de données ne permet pas de comparer systématiquement les marchés immobiliers frontaliers ou d'observer systématiquement les marchés immobiliers dans les agglomérations de la Grande Région. Il manque des enquêtes comparatives ou des observations de longue durée pour formuler des conclusions fiables sur l'ampleur ou la proportion des migrations résidentielles transfrontalières par rapport aux migrations au sein d'un espace proche de la frontière.

4. Pour une politique du logement à la dimension frontalière

La section suivante examine des politiques locales de logement et des instruments de planification sélectionnés ayant une dimension transfrontalière et importantes pour la mobilité résidentielle. Il est tout d'abord frappant que peu de programmes de politiques du logement prennent en compte la mobilité résidentielle ou la proximité frontalière. Par exemple, «l'Alliance régionale pour un logement et une construction abordables», initiée par association pour la planification régionale de Sarrebruck (*Regionalverband*), cible principalement les institutions de logement de Sarre et de Sarrebruck, en fonction du territoire couvert par leurs mandats respectifs. Les relations transfrontalières ne sont pas incluses dans les documents de planification tels que le plan d'occupation des sols qui se termine à la frontière franco-allemande. La coordination de la planification spatiale transfrontalière est cependant prise en charge par l'Eurodistrict SaarMoselle.

Pourtant, la situation transfrontalière joue un rôle au niveau local dans le développement des zones résidentielles des communes frontalières – par exemple pour l'attribution de terrains à bâtir dans une commune du *Landkreis* Merzig-Wadern. Selon une résolution du conseil municipal, les terrains à bâtir sont attribués selon un système de notation prenant en compte des critères tels que la résidence, l'emploi ou le bénévolat dans la commune, en plus des critères financiers et sociaux¹¹. Cette pratique d'attribution qui privilégie les résidents locaux est particulièrement pertinente à la frontière luxembourgeoise et pour les dynamiques transfrontalières du marché du logement au Luxembourg.

5. Conclusion

Les considérations ci-dessus offrent un aperçu des études existantes et montrent surtout qu'il y a peu de données recueillies systématiquement sur la mobilité résidentielle transfrontalière ou les marchés immobiliers transfrontaliers dans l'espace Sarre-Lorraine. Pour pouvoir formuler des thèses fondées sur la formation de marchés du logement transfrontaliers, il est nécessaire d'approfondir les recherches – basées sur une harmonisation des données entre les indicateurs statistiques nationaux et l'observation des marchés immobiliers.

De plus, cette contribution montre que les interactions transfrontalières sont par ailleurs notablement absentes des documents de planification régionale. D'un point de vue géographique relationnel, cette logique de planification néglige l'interconnectivité quotidienne des zones frontalières. Doreen Massey soulignait déjà dans les années 1990 que les « relations qui constituent un lieu s'étendent de plus en plus au-delà de ses limites ; de moins en moins de ces relations se limitent au lieu même »¹². Cela concerne également les lieux de résidence aux frontières. Un échange entre acteurs de la planification à l'échelle régionale et locale, au-delà de la frontière, dans des comités transfrontaliers ou à travers des projets spécifiques, serait un premier pas pour aborder les interconnexions spatiales qui lient communes ou villes frontalières¹³. Du côté de la recherche, la comparaison de politiques locales et régionales du logement¹⁴ dans les contextes transfrontaliers pourrait aider à mieux comprendre les régimes politiques du logement transfrontaliers.

⁹ Statistisches Landesamt des Saarlandes. *Statistische Berichte: Bautätigkeit im Jahr 2022. F II 1-4 - j 2022. 2023.*

¹⁰ Statistisches Bundesamt. *Wohnen in Deutschland - Zusatzprogramm Wohnen des Mikrozensus 2022, 2024.* <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/wohnen-in-deutschland-5122125229005.html>

¹¹ Gemeinderat Perl. *Neufassung der Richtlinie über die Vergabe von Bauplätzen. 2022; ibid. Kriterienkatalog mit Punktesystem. Anlage zur Richtlinie der Gemeinde Perl über die Vergabe von Bauplätzen. 2022.* Consulté sur: <https://perl.saarland/bewerbung-vergabe.html>

¹² D. Massey. *Space, Place and Gender.* 1994. p. 162.

¹³ C. Fricke. *Vom Labor ins Feld – ‚gewöhnliche‘ Grenzstädte in Europa als Archetypen.* Dans : D. Braun, U. Connor, et K. Höfer (dir.), *Grenzregionen als Laboratorien der Europaforschung. Nomos, publication en cours.*

¹⁴ C. Fricke. *Exploring Comparative Research on Housing Policies in German Cities: A Literature Review and Directions for Further Research.* *ERDE*, 153(2), <https://doi.org/10.12854/erde-2022-593>

Conclusions

Le logement, un défi transfrontalier essentiel



Ce Cahier de la Grande Région vient d'aborder 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. De nombreux médias régionaux évoquent désormais régulièrement ce sujet et il était donc judicieux de consacrer un Cahier à cette problématique.

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. Ce nouveau numéro des « Cahiers de la grande région » a abordé cette problématique dans le droit fil de la conférence bilingue organisée par l'Institut de la Grande Région le 14 mars 2024 à Thionville.

L'ambition de cette conférence était 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 transfrontalière 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.

Les pages qui précèdent approfondissent toutes ces questions et remettent en perspective la question du logement dans ses dimensions structurelles et conjoncturelles.

Elles ont pour seule ambition d'alimenter ce débat difficile qui est pourtant au cœur de la problématique du développement économique et social de la Grande Région notamment autour de la métropole luxembourgeoise.

Roger Cayzelle
Institut de la Grande Région



