

Groupe de travail Observation transfrontalière

12 mars 2025

- Livret 3 - Les enjeux d'observation et de production de connaissances en matière de logement et foncier transfrontaliers



Connaissance sur le foncier : données et problématiques

Retour sur les études sur la sobriété foncière transfrontalière, Banque des Territoires

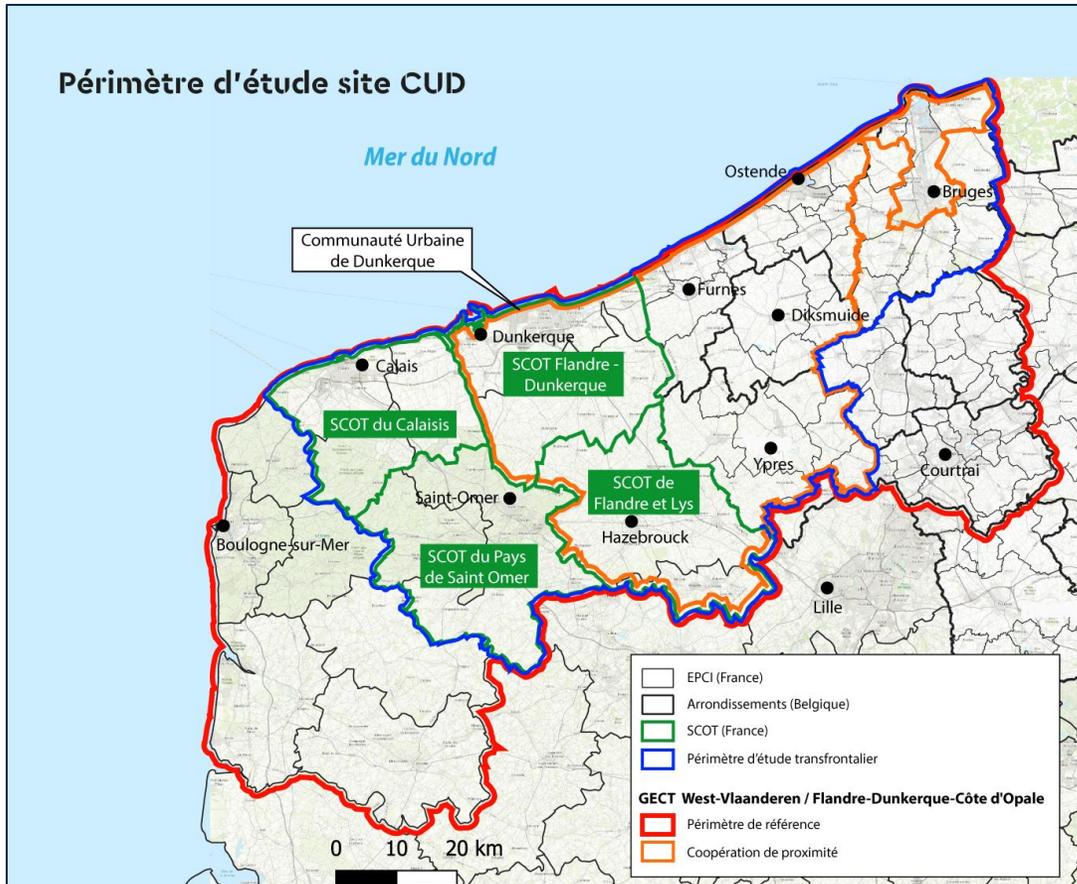
Jean Rubio, MOT



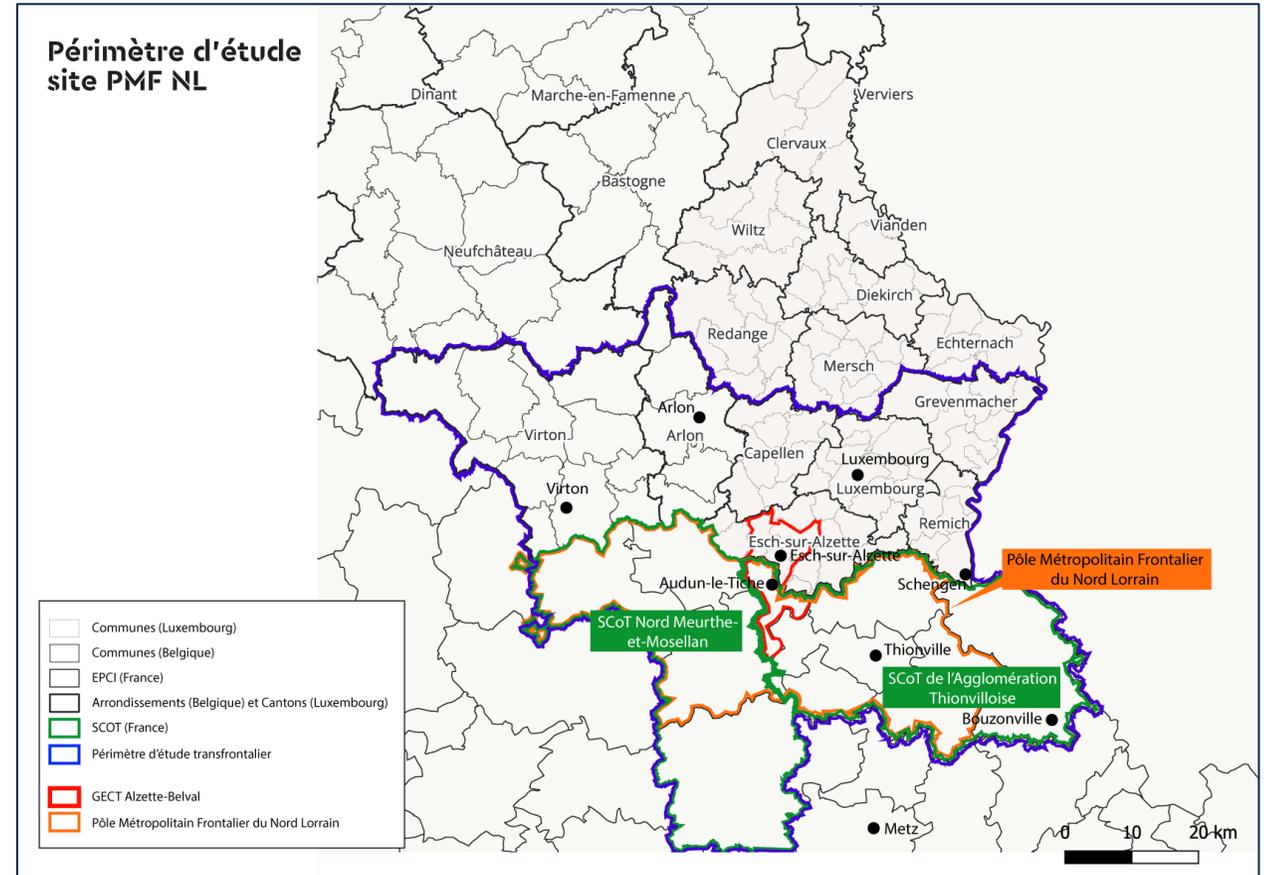
BANQUE des
TERRITOIRES
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

Etudes sur l'impact des politiques de sobriété foncière sur les territoires frontaliers (Banque des Territoires)

Site 1 : Dunkerquois / Flandre occidentale (BE)



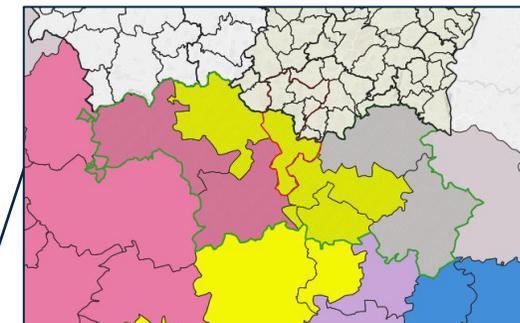
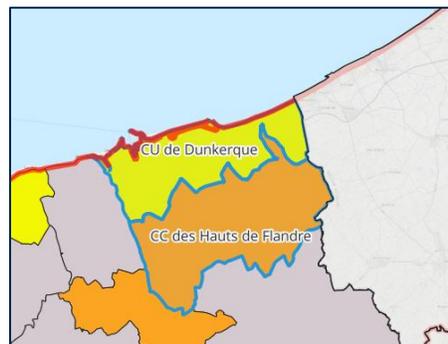
Site 2 : Pôle Métropolitain frontalier Nord lorrain / Luxembourg / Wallonie (BE)



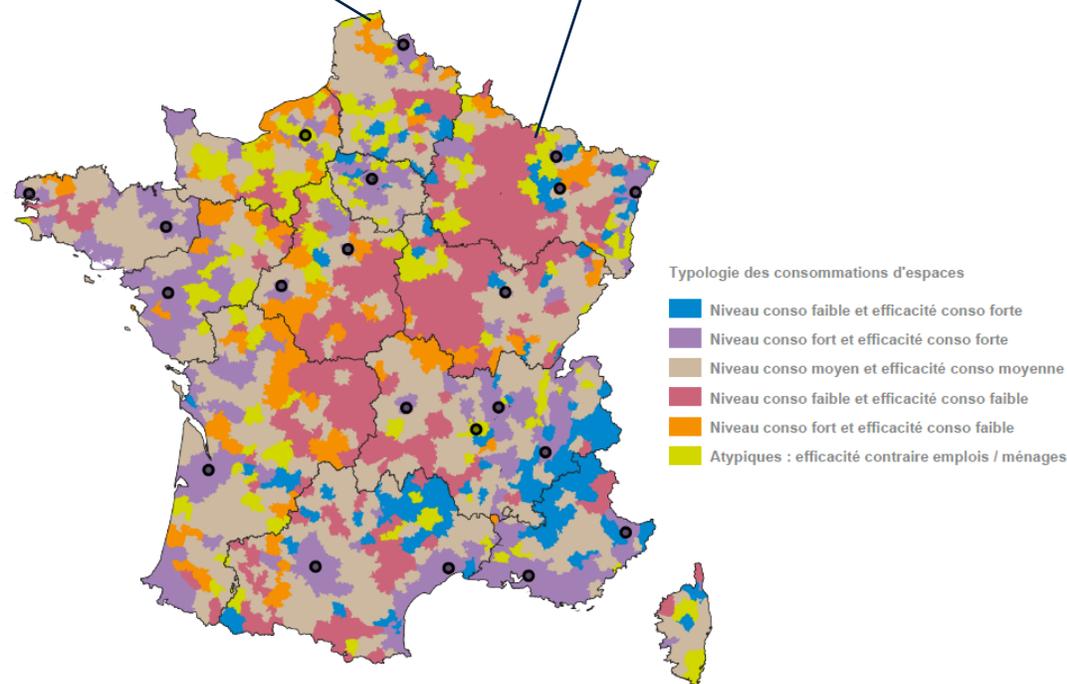
Point de départ méthodologique

- **La note n°128 « L'artificialisation des sols : un phénomène difficile à maîtriser »** porte sur les dynamiques d'artificialisation des sols en cours, qui font ressortir une très grande hétérogénéité de situations justifiant la différenciation territoriale dans l'application du ZAN. Cette note dresse **une typologie au niveau national avec 6 profils de consommation d'espaces** par les EPCI.
- **La note n°129 « Objectif ZAN : quelles stratégies régionales ? »** montre que les régions, premier niveau de collectivités impliqué dans la déclinaison de l'objectif dans leurs documents de planification (Sraddet), sont toutes à pied d'oeuvre pour tenir l'échéance de novembre 2024 même si elles n'avancent pas au même rythme.

- Comment le contexte transfrontalier influence-t-il sur les caractéristiques de consommation d'espaces des territoires frontaliers français?
- Peut-on comparer les profils de consommation d'espaces de part et d'autre de la frontière?



Carte 1 – Typologie des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers des EPCI



Lecture : les EPCI sont classés en six catégories selon leur profil de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers – selon leur niveau de consommation (nombre d'hectares consommés, part de la superficie de leur territoire consommée) et l'efficacité de leur consommation liée à l'habitat et à l'activité (par rapport à l'évolution du nombre de ménages et du nombre d'emplois).

Champ : EPCI de France métropolitaine (2011-2021)

Comparaison des outils de mesure de l'artificialisation (site CUD)

Données à partir des fichiers fonciers: usage des sols

Fichiers Fonciers traités par le CEREMA (DV3F)

- **Méthode:** Chaque parcelle possède un ou plusieurs usages des sols avec les surfaces de subdivision fiscales (SUF) associées. Le Cerema reprend ces catégories pour classer ces surfaces en espaces urbanisés ou ENAF.
- **Disponibilité:** annuelle
- **Lien:** [Les Fichiers fonciers, données foncières pour l'aménagement | Datafoncier Datafoncier \(cerema.fr\)](https://cerema.fr/les-fichiers-fonciers-donnees-foncieres-pour-lamenagement/Datafoncier/Datafoncier(cerema.fr))

Modèle	Signification (cgrnumest)
01	TERRES
02	PRÉS
03	VERGERS
04	VIGNES
08	EAUX
05	BOIS
06	LANSSES
07	CARRIÈRES
09	JARDINS
10	TERRAINS A BATIR
11	TERRAINS D'AGREMENT
12	CHEMIN DE FER
13	SOI

Non Urbanisé (NAF)

Urbanisé

Nomenclatures issues du croisement de données de couverture et d'usage des sols

OCSGE (niveau national)

- **Méthode:** données vectorielles (IGN) complétées par photo-interprétation pour créer 2 nomenclatures: couverture et usage des sols.
- **Lien :** <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/bases-donnees/ocs-ge>

Outil local: l'OCS2D

- **Méthode:** 2 nomenclatures: couvert et usage. Nomenclatures conjointes simplifiées (4 et 21 postes)
- **Disponibilité:** 2005, 2015
- **Lien :** <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/bases-donnees/ocs-ge>



Combinaison COUVERTUSAGE - 21 classes

Élaboré par le Plateforme Publique de l'Information Géographique Nord-Pas-de-Calais. Le cartographe de l'attribution du sol en 2 dimensions utilise deux nomenclatures. Le découpage du sol et l'échange de sol. Ce référentiel OCS2D est produit par photo-interprétation d'images aériennes couleur et infrarouge datées de 2005 et 2015.

ESPACE ARTIFICIELS	ESPACE AGRICOLES	ESPACE NATURELS
ESpace végétalisée de l'habitat	Pré	Forêt
Autres espaces non végétalisés	Cultures annuelles	Autres terres agricoles
ESpace des exploitations agricoles	Autres terres agricoles	ESpace en eau
Autres espaces artificiels végétalisés	Autres terres agricoles	ESpace boisé
ESpace commercial	Autres terres agricoles	ESpace boisé
ESpace résidentiel et autres activités commerciales	Autres terres agricoles	ESpace boisé
ESpace des services et transports	Autres terres agricoles	ESpace boisé
Autres bâtis	Autres terres agricoles	ESpace boisé
Routes	Autres terres agricoles	ESpace boisé
Stades sportifs	Autres terres agricoles	ESpace boisé
Autres équipements	Autres terres agricoles	ESpace boisé
Canalisations et réseaux souterrains	Autres terres agricoles	ESpace boisé
ESpace artificiel non végétalisés	Autres terres agricoles	ESpace boisé
	Autres terres agricoles	ESpace boisé

Déclassement administratif

1 = Ligne communale

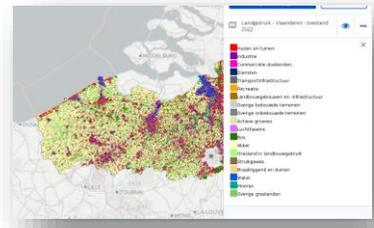
Utilisation du sol Statbel

- **Méthode:** Fichiers Utilisation des sols en Belgique depuis 1980: A partir des fichiers cadastraux Statbel agrégation de données SPF Finance, du cadastre et du recensement à agricole à l'échelle de la Belgique entière, par Région, Province et Commune
- **Disponibilité:** Toutes les années depuis 1980
- **Lien:** Utilisation des terres | Statbel (fgov.be)

Utilisation des sols	Superficie (ha)	Superficie (km²)
1. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
2. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
3. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
4. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
5. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
6. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
7. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
8. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
9. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
10. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
11. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
12. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
13. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
14. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
15. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
16. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
17. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
18. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
19. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
20. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
21. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
22. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
23. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
24. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
25. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
26. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
27. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
28. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
29. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
30. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
31. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
32. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
33. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
34. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
35. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
36. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
37. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
38. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
39. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
40. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
41. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
42. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
43. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
44. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
45. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
46. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
47. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
48. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
49. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000
50. Terres agricoles (autres terres agricoles)	1000000	1000000

Région flamande: Geopunt, Landgebruik 2022

- **Méthode:** Combinaison de données SIG vectorielles (cadastre, VLAIO...) et d'autres sources de données spatiales (photointerprétation) pour créer un fichier à 4 niveaux (Couverture du sol, Utilisation des terres urbanisées, utilisation polyvalente des terres, destinations légales). Nomenclature créée en croisant ces niveaux.
- **Disponibilité:** 2013, 2016 et 2019
- **Lien:** [Geopunt | Digitaal Vlaanderen](https://geopunt.be/)



Comparaison des outils de mesure de l'artificialisation (site PMF)

Quelles données utilisées pour mesurer la consommation d'espaces de part et d'autre de la frontière?

Données à partir des fichiers fonciers: usage des sols

Fichiers Fonciers traités par le CEREMA (DV3F)

- **Méthode:** Chaque parcelle possède un ou plusieurs usages des sols avec les surfaces de subdivision fiscales (SUF) associées.
- **Disponibilité:** annuelle

Modèle	Signification (cgrammes)
01	TERRES
02	PRES
03	VERGERS
04	VIGNES
06	Eaux
05	BOIS
07	LANDS
08	CARRIERS
09	JARDINS
10	TERRAINS A BATIR
11	TERRAINS D'AGREMENT
12	CHEMIN DE FER
13	SOL

Non Urbanisé (NAF)

Urbanisé

Données croisant l'occupation et l'usage des sols

OCSGE (en cours de production)

- **Méthode:** données vectorielles (IGN) complétées par photo-interprétation pour créer 2 nomenclatures: couverture et usage des sols. Le croisement des 2 nomenclatures, n'attribuera à chaque parcelle la qualification artificialisé/ non artificialisé



Utilisation du sol Statbel

- **Méthode:** Fichiers Utilisation des sols en Belgique depuis 1980: A partir des fichiers cadastraux Statbel agrégation de données SPF Finance, du cadastre et du recensement à agricole à l'échelle de la Belgique entière, par Région, Province et Commune
- **Disponibilité:** Toutes les années depuis 1980

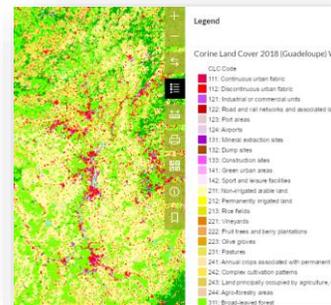
Utilisation des sols	Superficie (ha)	Superficie (km²)
1. Terres agricoles (autres que les prairies)	1 200 000	120 000
2. Prairies	1 200 000	120 000
3. Terres arborées à usage agricole	1 200 000	120 000
4. Terres arborées à usage forestier	1 200 000	120 000
5. Terres arborées à usage industriel	1 200 000	120 000
6. Terres arborées à usage récréatif	1 200 000	120 000
7. Terres arborées à usage agricole	1 200 000	120 000
8. Terres arborées à usage forestier	1 200 000	120 000
9. Terres arborées à usage industriel	1 200 000	120 000
10. Terres arborées à usage récréatif	1 200 000	120 000
11. Forêts	1 200 000	120 000
12. Forêts	1 200 000	120 000
13. Forêts	1 200 000	120 000
14. Forêts	1 200 000	120 000
15. Forêts	1 200 000	120 000
16. Forêts	1 200 000	120 000
17. Forêts	1 200 000	120 000
18. Forêts	1 200 000	120 000
19. Forêts	1 200 000	120 000
20. Forêts	1 200 000	120 000
21. Forêts	1 200 000	120 000
22. Forêts	1 200 000	120 000
23. Forêts	1 200 000	120 000
24. Forêts	1 200 000	120 000
25. Forêts	1 200 000	120 000
26. Forêts	1 200 000	120 000
27. Forêts	1 200 000	120 000
28. Forêts	1 200 000	120 000
29. Forêts	1 200 000	120 000
30. Forêts	1 200 000	120 000
31. Forêts	1 200 000	120 000
32. Forêts	1 200 000	120 000
33. Forêts	1 200 000	120 000
34. Forêts	1 200 000	120 000
35. Forêts	1 200 000	120 000
36. Forêts	1 200 000	120 000
37. Forêts	1 200 000	120 000
38. Forêts	1 200 000	120 000
39. Forêts	1 200 000	120 000
40. Forêts	1 200 000	120 000
41. Forêts	1 200 000	120 000
42. Forêts	1 200 000	120 000
43. Forêts	1 200 000	120 000
44. Forêts	1 200 000	120 000
45. Forêts	1 200 000	120 000
46. Forêts	1 200 000	120 000
47. Forêts	1 200 000	120 000
48. Forêts	1 200 000	120 000
49. Forêts	1 200 000	120 000
50. Forêts	1 200 000	120 000
51. Forêts	1 200 000	120 000
52. Forêts	1 200 000	120 000
53. Forêts	1 200 000	120 000
54. Forêts	1 200 000	120 000
55. Forêts	1 200 000	120 000
56. Forêts	1 200 000	120 000
57. Forêts	1 200 000	120 000
58. Forêts	1 200 000	120 000
59. Forêts	1 200 000	120 000
60. Forêts	1 200 000	120 000
61. Forêts	1 200 000	120 000
62. Forêts	1 200 000	120 000
63. Forêts	1 200 000	120 000
64. Forêts	1 200 000	120 000
65. Forêts	1 200 000	120 000
66. Forêts	1 200 000	120 000
67. Forêts	1 200 000	120 000
68. Forêts	1 200 000	120 000
69. Forêts	1 200 000	120 000
70. Forêts	1 200 000	120 000
71. Forêts	1 200 000	120 000
72. Forêts	1 200 000	120 000
73. Forêts	1 200 000	120 000
74. Forêts	1 200 000	120 000
75. Forêts	1 200 000	120 000
76. Forêts	1 200 000	120 000
77. Forêts	1 200 000	120 000
78. Forêts	1 200 000	120 000
79. Forêts	1 200 000	120 000
80. Forêts	1 200 000	120 000
81. Forêts	1 200 000	120 000
82. Forêts	1 200 000	120 000
83. Forêts	1 200 000	120 000
84. Forêts	1 200 000	120 000
85. Forêts	1 200 000	120 000
86. Forêts	1 200 000	120 000
87. Forêts	1 200 000	120 000
88. Forêts	1 200 000	120 000
89. Forêts	1 200 000	120 000
90. Forêts	1 200 000	120 000
91. Forêts	1 200 000	120 000
92. Forêts	1 200 000	120 000
93. Forêts	1 200 000	120 000
94. Forêts	1 200 000	120 000
95. Forêts	1 200 000	120 000
96. Forêts	1 200 000	120 000
97. Forêts	1 200 000	120 000
98. Forêts	1 200 000	120 000
99. Forêts	1 200 000	120 000
100. Forêts	1 200 000	120 000

Utilisation des sols	Superficie (ha)	Superficie (km²)
1. Terres agricoles (autres que les prairies)	1 200 000	120 000
2. Prairies	1 200 000	120 000
3. Terres arborées à usage agricole	1 200 000	120 000
4. Terres arborées à usage forestier	1 200 000	120 000
5. Terres arborées à usage industriel	1 200 000	120 000
6. Terres arborées à usage récréatif	1 200 000	120 000
7. Terres arborées à usage agricole	1 200 000	120 000
8. Terres arborées à usage forestier	1 200 000	120 000
9. Terres arborées à usage industriel	1 200 000	120 000
10. Terres arborées à usage récréatif	1 200 000	120 000
11. Forêts	1 200 000	120 000
12. Forêts	1 200 000	120 000
13. Forêts	1 200 000	120 000
14. Forêts	1 200 000	120 000
15. Forêts	1 200 000	120 000
16. Forêts	1 200 000	120 000
17. Forêts	1 200 000	120 000
18. Forêts	1 200 000	120 000
19. Forêts	1 200 000	120 000
20. Forêts	1 200 000	120 000
21. Forêts	1 200 000	120 000
22. Forêts	1 200 000	120 000
23. Forêts	1 200 000	120 000
24. Forêts	1 200 000	120 000
25. Forêts	1 200 000	120 000
26. Forêts	1 200 000	120 000
27. Forêts	1 200 000	120 000
28. Forêts	1 200 000	120 000
29. Forêts	1 200 000	120 000
30. Forêts	1 200 000	120 000
31. Forêts	1 200 000	120 000
32. Forêts	1 200 000	120 000
33. Forêts	1 200 000	120 000
34. Forêts	1 200 000	120 000
35. Forêts	1 200 000	120 000
36. Forêts	1 200 000	120 000
37. Forêts	1 200 000	120 000
38. Forêts	1 200 000	120 000
39. Forêts	1 200 000	120 000
40. Forêts	1 200 000	120 000
41. Forêts	1 200 000	120 000
42. Forêts	1 200 000	120 000
43. Forêts	1 200 000	120 000
44. Forêts	1 200 000	120 000
45. Forêts	1 200 000	120 000
46. Forêts	1 200 000	120 000
47. Forêts	1 200 000	120 000
48. Forêts	1 200 000	120 000
49. Forêts	1 200 000	120 000
50. Forêts	1 200 000	120 000
51. Forêts	1 200 000	120 000
52. Forêts	1 200 000	120 000
53. Forêts	1 200 000	120 000
54. Forêts	1 200 000	120 000
55. Forêts	1 200 000	120 000
56. Forêts	1 200 000	120 000
57. Forêts	1 200 000	120 000
58. Forêts	1 200 000	120 000
59. Forêts	1 200 000	120 000
60. Forêts	1 200 000	120 000
61. Forêts	1 200 000	120 000
62. Forêts	1 200 000	120 000
63. Forêts	1 200 000	120 000
64. Forêts	1 200 000	120 000
65. Forêts	1 200 000	120 000
66. Forêts	1 200 000	120 000
67. Forêts	1 200 000	120 000
68. Forêts	1 200 000	120 000
69. Forêts	1 200 000	120 000
70. Forêts	1 200 000	120 000
71. Forêts	1 200 000	120 000
72. Forêts	1 200 000	120 000
73. Forêts	1 200 000	120 000
74. Forêts	1 200 000	120 000
75. Forêts	1 200 000	120 000
76. Forêts	1 200 000	120 000
77. Forêts	1 200 000	120 000
78. Forêts	1 200 000	120 000
79. Forêts	1 200 000	120 000
80. Forêts	1 200 000	120 000
81. Forêts	1 200 000	120 000
82. Forêts	1 200 000	120 000
83. Forêts	1 200 000	120 000
84. Forêts	1 200 000	120 000
85. Forêts	1 200 000	120 000
86. Forêts	1 200 000	120 000
87. Forêts	1 200 000	120 000
88. Forêts	1 200 000	120 000
89. Forêts	1 200 000	120 000
90. Forêts	1 200 000	120 000
91. Forêts	1 200 000	120 000
92. Forêts	1 200 000	120 000
93. Forêts	1 200 000	120 000
94. Forêts	1 200 000	120 000
95. Forêts	1 200 000	120 000
96. Forêts	1 200 000	120 000
97. Forêts	1 200 000	120 000
98. Forêts	1 200 000	120 000
99. Forêts	1 200 000	120 000
100. Forêts	1 200 000	120 000

Fichier artificialisation du sol en Wallonie

- Données IWEPS des bilans calculés à partir des situations cadastrales aux 1er janvier. Répartition en 16 catégories s'inspirant de la hiérarchie Corine Land Cover et reflétant les enjeux d'aménagement wallons.

- **Méthode:** Artificialisation des sols calculée à partir de croisement des données d'utilisation du sol (LIS-L Land use), d'interprétation de photographies aériennes pour 2 périodes définies.
- **Nomenclature:** 26 postes d'usage du sol
- **Disponibilité:** 2007, 2015, 2018



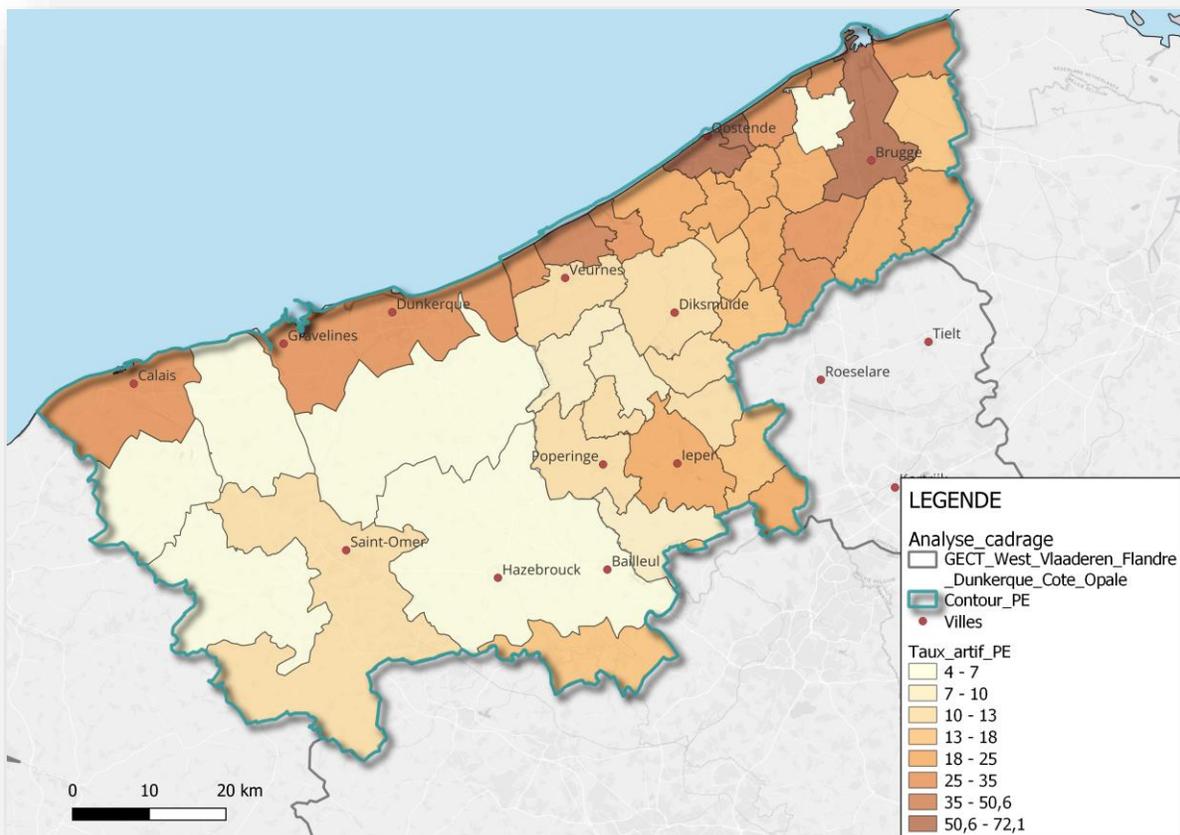
Sources de données utilisées pour les études

- **Pour l'analyse rétrospective** : Données France Stratégie qui s'est appuyé sur les données du CEREMA traitées à partir des fichiers fonciers
- **Pour les projections** : dans certains cas plutôt les données de l'OCS GE (Dunkerque, notamment depuis ce site : [Accueil](#)) ou de l'OCS Grand Est (Nord Lorrain) car plus précises.
- **Pour le prix du foncier** :
 - FR : données Dataviz (dataviz.cerema.fr/dynmark/?perimetre=comm&codeinsee=59271)
 - LU : sources locales comme le LISER pour le Luxembourg, ou sites des notaires
 - BE: sources locales province/Région côté BE.
- **Pour les données démographiques et économiques**: INSEE côté français
- **Pour les projections des adaptations**:
 - FR : à partir de travaux locaux surtout des agences d'urbanisme (AGUR, AGAPE),
 - LU : projections du PDAT et du STATEC (notes du statec),
 - BE : projections du bureau fédéral du plan et les projections régionales.

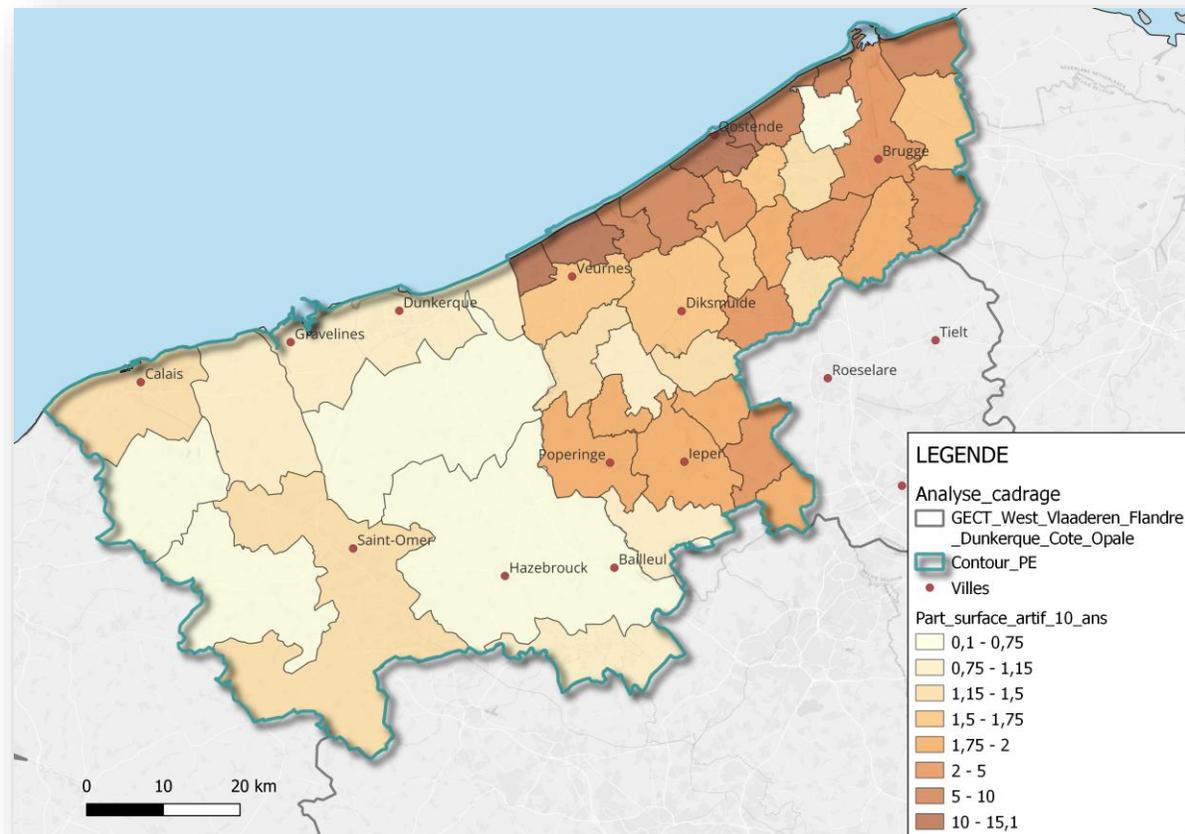


Consommation absolue et relative des sols sur 10 ans

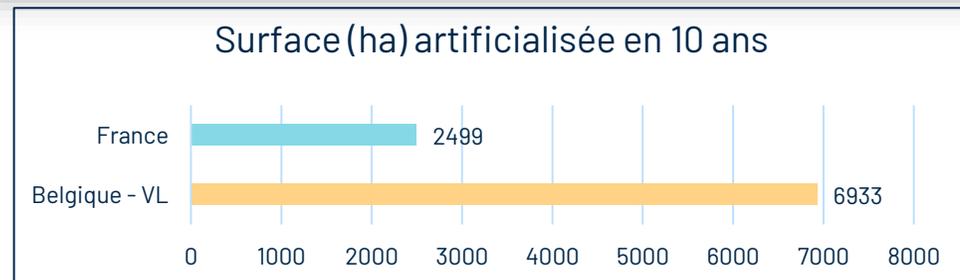
Part de l'EPCI (FR,2018)/ Commune (VL, 2022) artificialisée



Part de la surface de l'EPCI (FR)/ Commune (VL) artificialisée en 10 ans

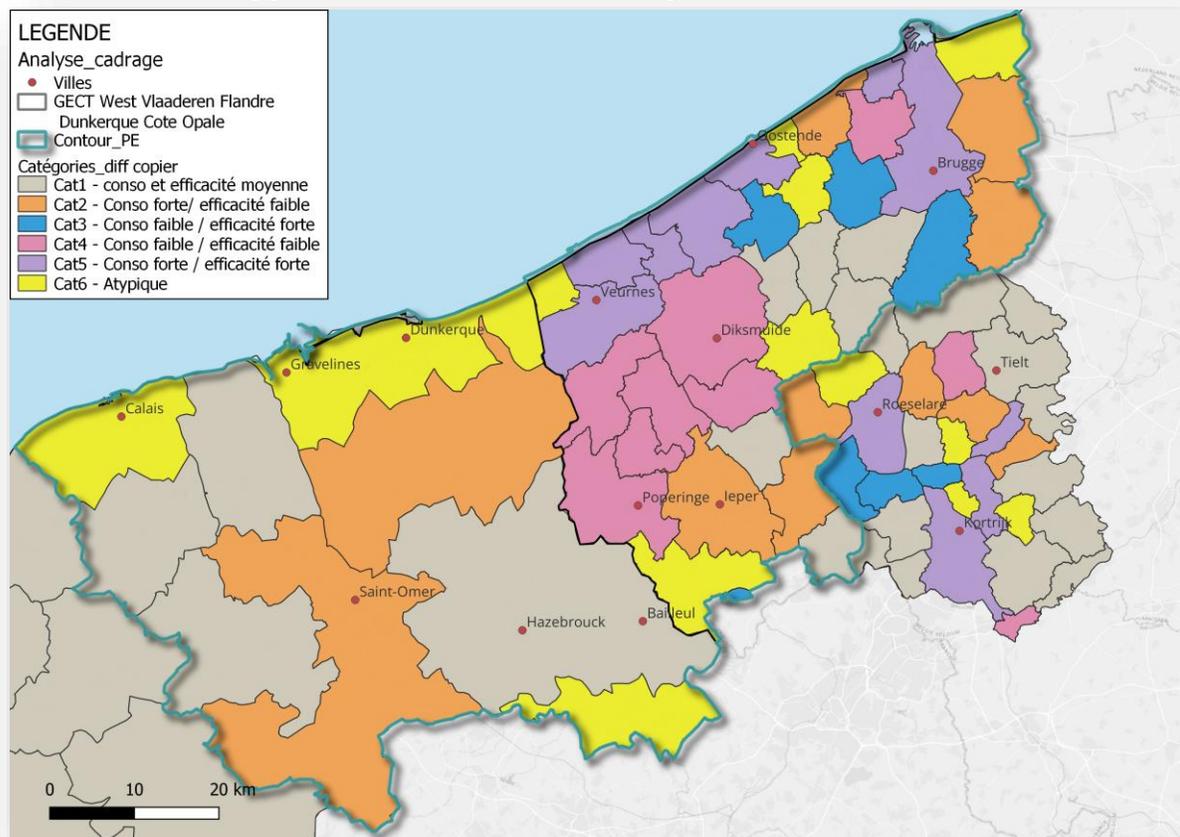


Sources: Données INSEE et Cerema traitées par France Stratégie, Statbel bodemgebruik

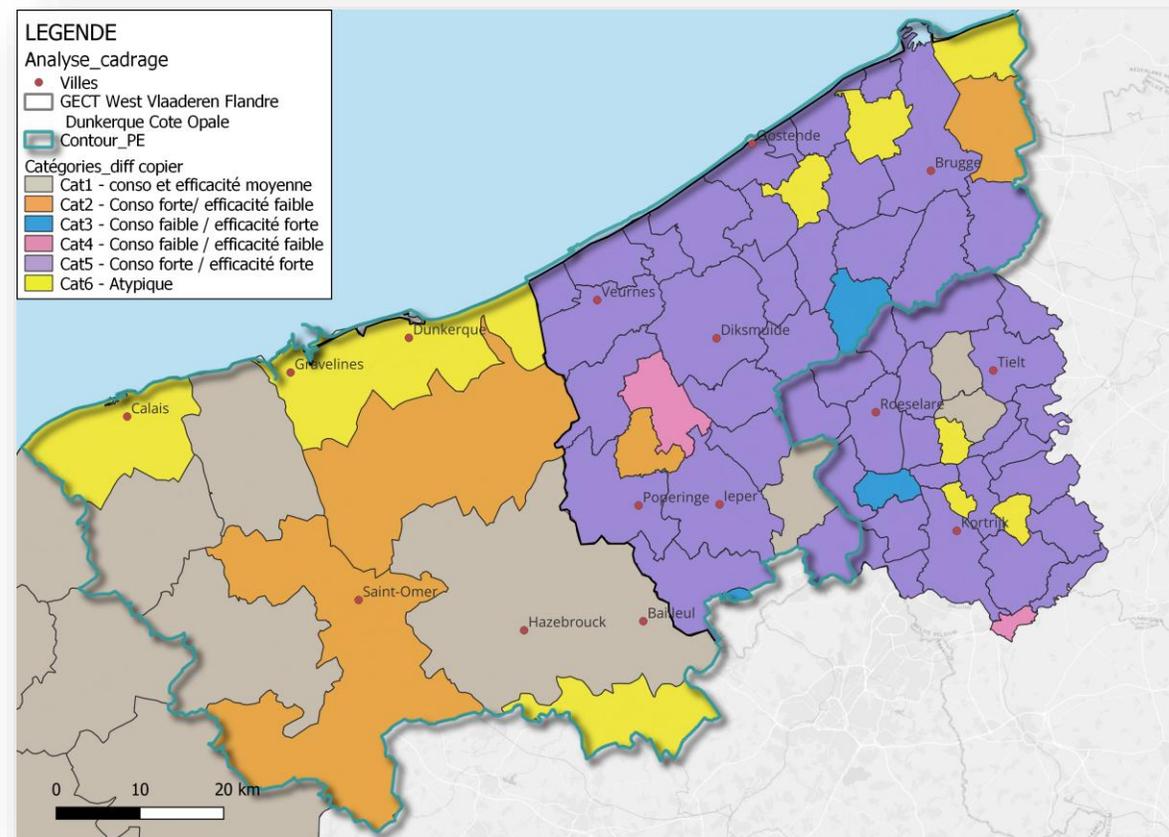


Profils de consommation des sols

Typologie de consommation d'espace des EPCI par rapport aux valeurs médianes françaises et des communes flamandes par rapports aux valeurs de la région flamande



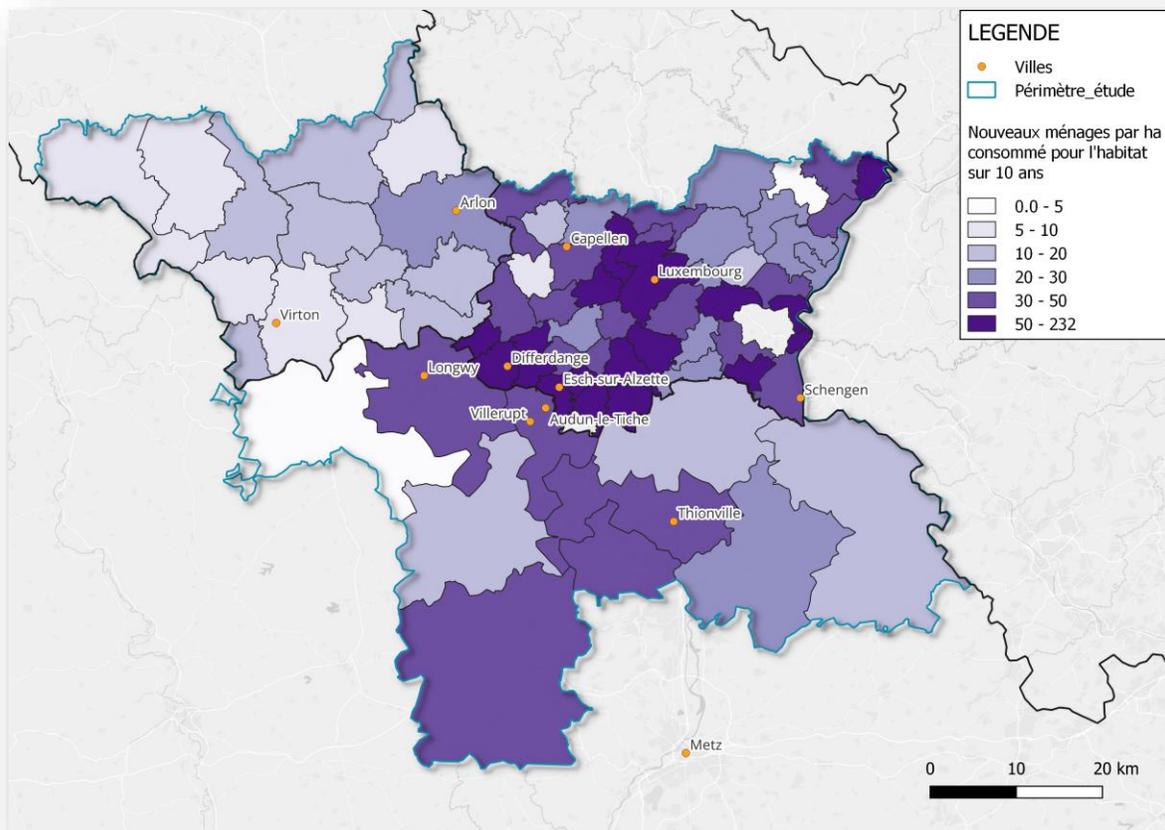
Typologie de consommation d'espace des EPCI et communes flamandes par rapport aux valeurs médianes françaises



Sources: Données INSEE et Cerema traitées par France Stratégie, Statbel bodemgebruik, IWEPS (emploi intérieur des communes belges), Statbel nombre de ménages privés

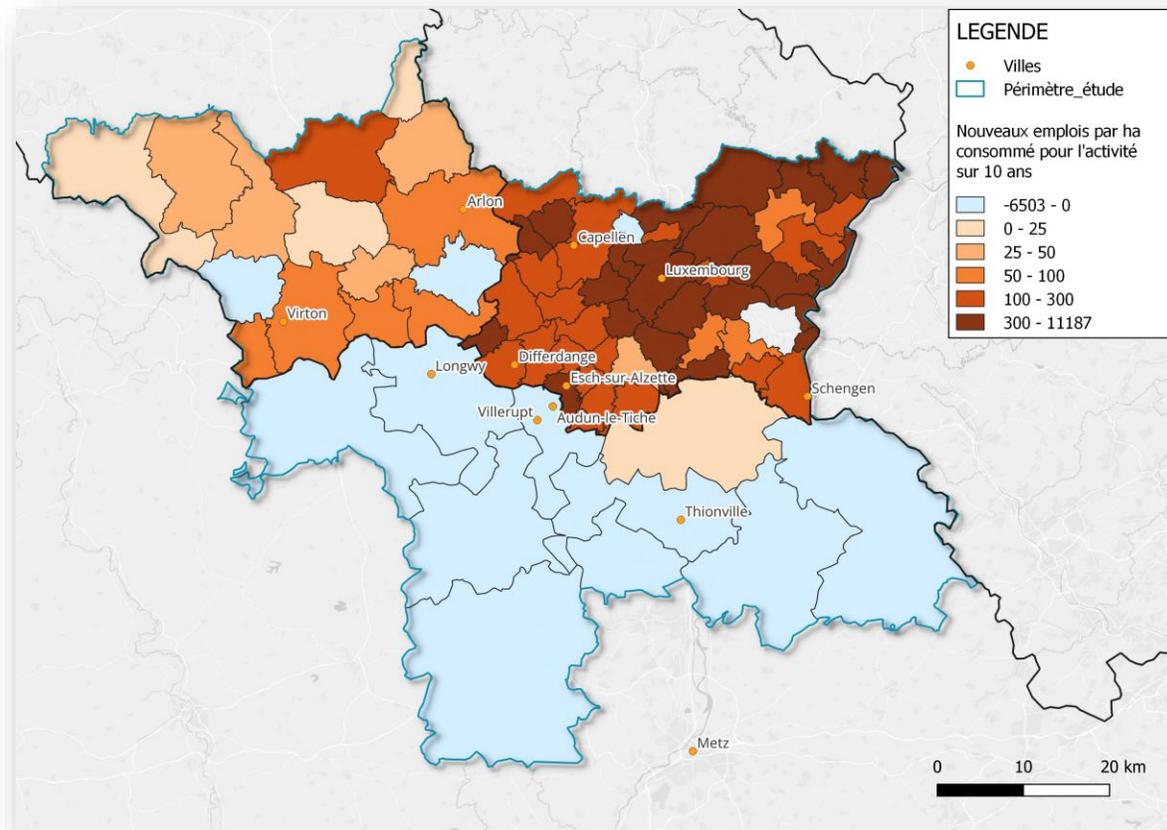
Efficacité de la consommation d'espaces

Nouveaux ménages par hectares consommés pour l'habitat



Sources: STATEC LIS-L, France Stratégie (traitement données Cerema), INSEE Recensement de la population, STATBEL bodemgebruik, Traitement MOT

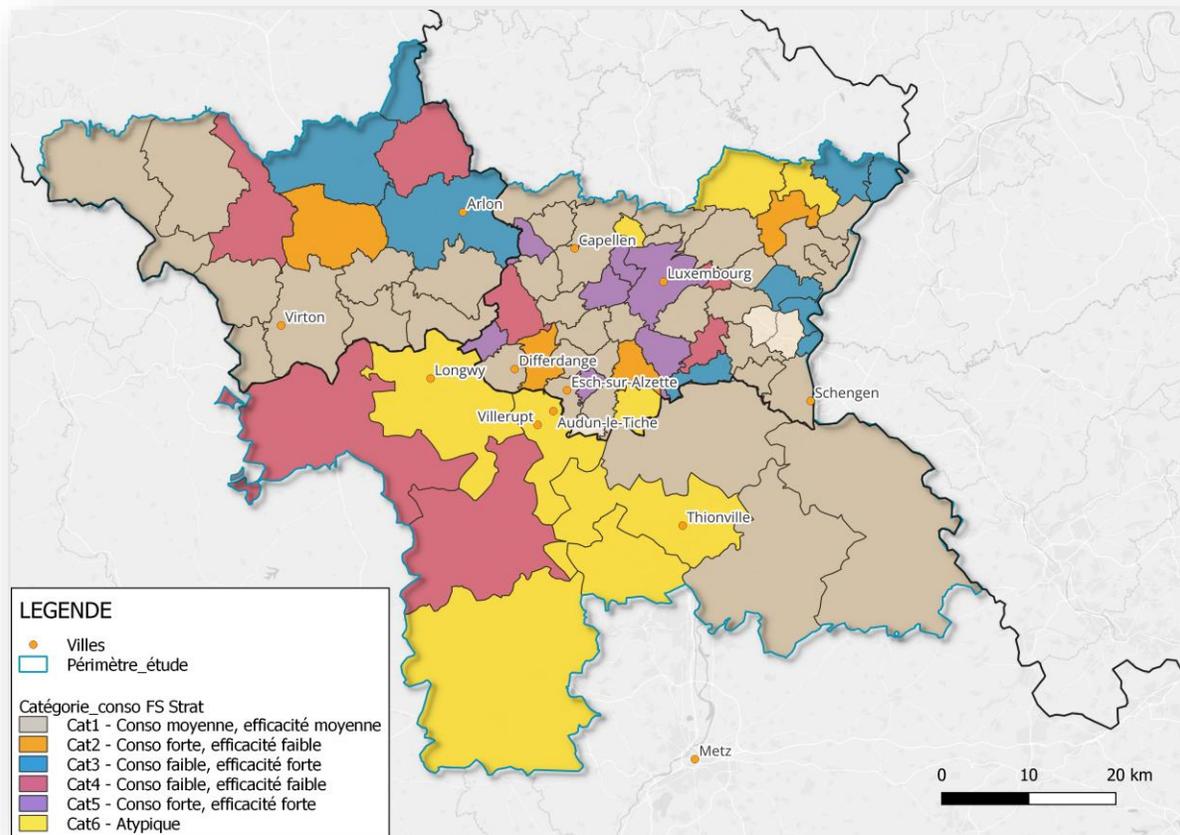
Nouveaux emplois par hectares consommés pour l'activité



Sources: STATEC LIS-L, France Stratégie (traitement données Cerema), INSEE Recensement de la population, STATBEL bodemgebruik, Traitement MOT

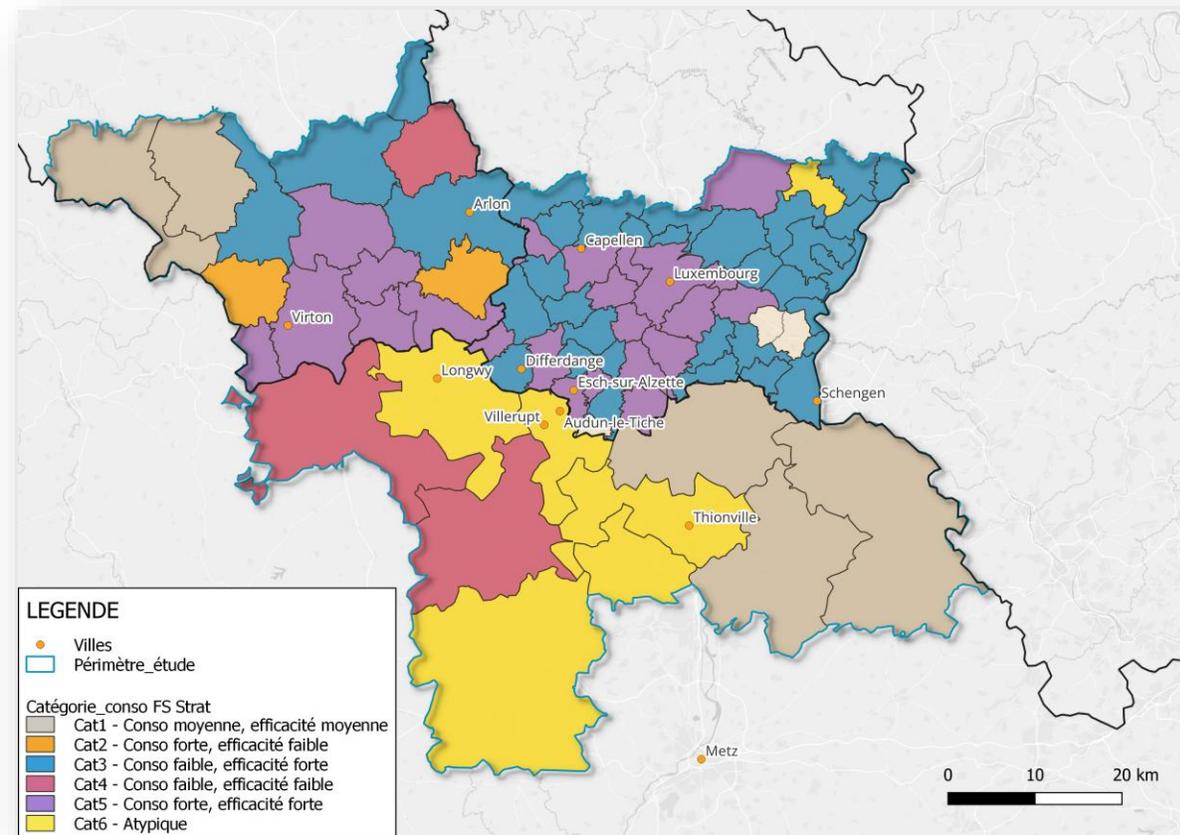
Profils de consommation des sols

Profils de consommation des sols - sur la base de chaque versant



Sources: STATEC LIS-L, France Stratégie (traitement données Cerema), INSEE Recensement de la population, STATBEL bodemgebruik, Traitement MOT

Profils de consommation des sols - sur la base de la médiane français



Sources: STATEC LIS-L, France Stratégie (traitement données Cerema), INSEE Recensement de la population, STATBEL bodemgebruik, Traitement MOT



Connaissance sur le foncier : données et problématiques

Les enjeux d'habitat et de foncier dans le Grand Genève

Ingrid Carini, Canton de Genève



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Connaissance sur le logement : données et problématiques

**Etude « La métropolisation luxembourgeoise sous le
prisme du logement »**

Michaël Vollot, AGAPE



LA MÉTROPOLISATION LUXEMBOURGEOISE SOUS LE PRISME DU LOGEMENT

Groupe de travail Observation transfrontalière

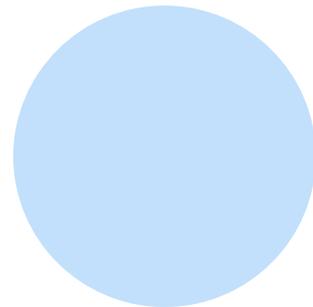
12 mars 2025 | Paris



0

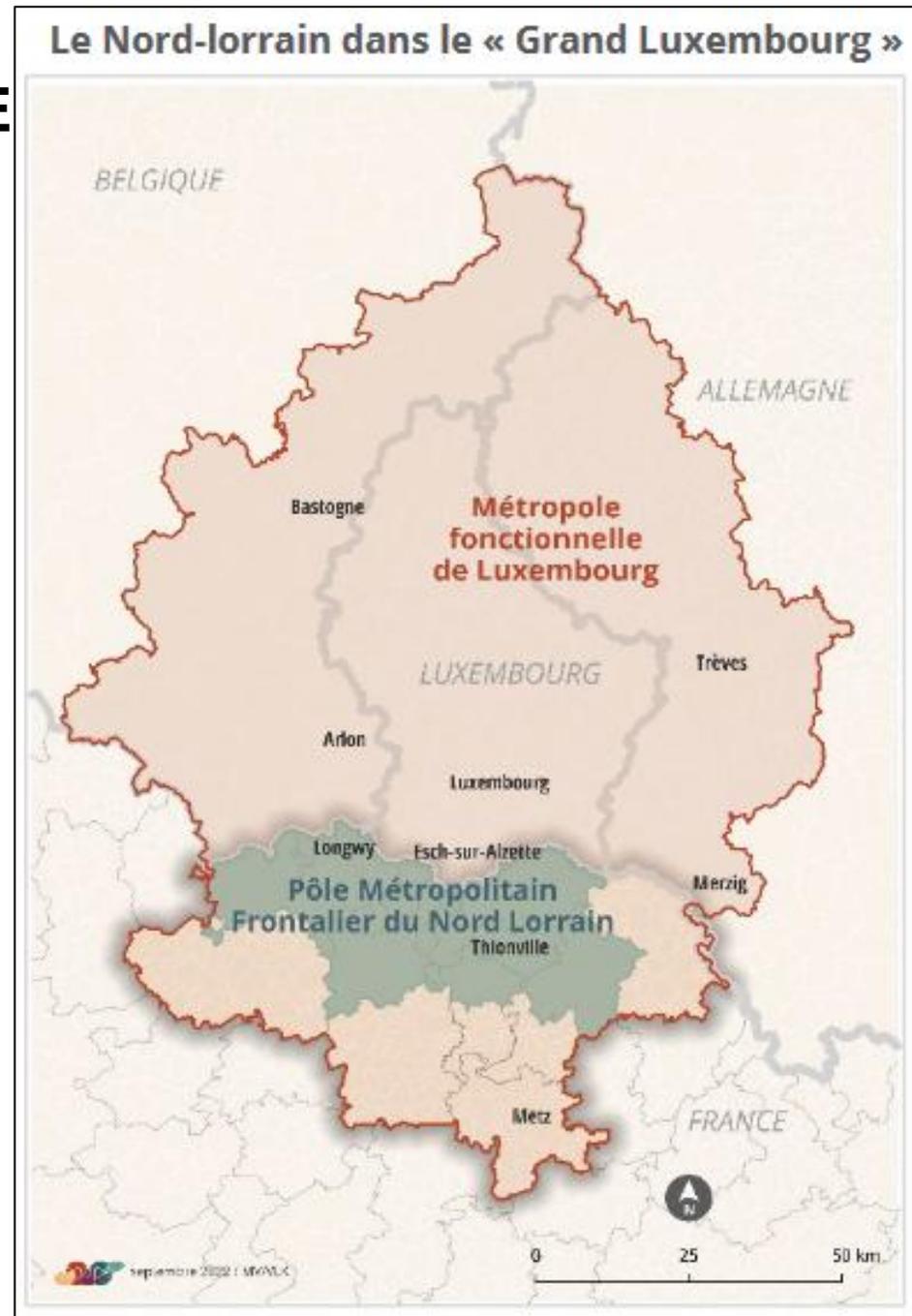
1

**LES IMPACTS
TRANSFRONTALIERS SUR
LE LOGEMENT DANS LE
NORD-LORRAIN**



LUXEMBOURG ET NORD-LORRAIN : DEUX TERRITOIRES, UNE MÉTROPOLE

- Le terme de périphérie n'est pas péjoratif, il renvoie à la métropolisation que nous vivons et au sens géographique du terme (centre/périphérie)
- Le Nord-lorrain s'inscrit dans un développement métropolitain, avec des interactions centre/périphérie de plus en plus complexes (interdépendances)
- On ne peut plus comprendre les dynamiques du logement en Lorraine Nord sans comprendre ce qui se joue au Grand-Duché





LES ENSEIGNEMENTS DE 15 ANS DE CROISSANCE AU LUXEMBOURG

▪ Une production de logements insuffisante au regard des besoins estimés

Le besoin : estimé à 4 800 logts/an pour 2005-2020

La réalité : 3 300 logts/an, soit un déficit de 32%

Une production qui n'a jamais atteint les 4 500 logements

▪ Une forte pression démographique...

La plus forte croissance démographique de l'Union Européenne

Dans les besoins du STATEC, ratio besoin/ménages = 0,6

Dans la réalité, ratio production/ménages = 1,7

La pression sur le parc de logement a été 3x plus forte que prévue

▪ ... et un coût du logement qui s'envole entre 2005 et 2020

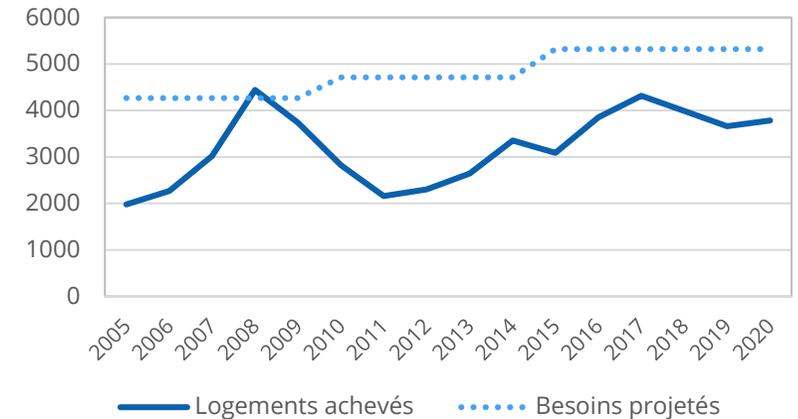
+117% pour une maison, +164% pour un appartement

+68% pour les loyers des appartements

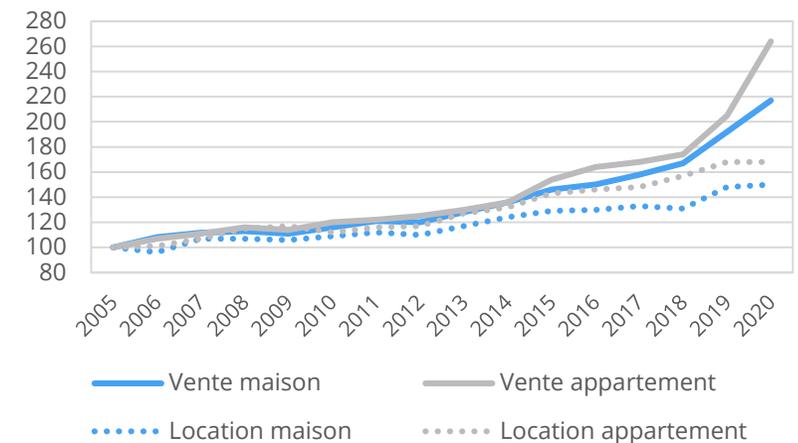
En 2021, une maison = 1,26 M€ en moyenne

Des niveaux de prix 3 à 5x supérieurs au versant français

Besoins en logements et logements achevés au Luxembourg (2005-2020)



Evolution des prix du logement au Luxembourg Base 100 = T1 2005



LES ENSEIGNEMENTS DE 15 ANS DE CROISSANCE AU LUXEMBOURG

- **Emploi et logement sont 2 réalités déconnectées**
 - le contrat de travail intègre très rarement des dispositions sur le logement
 - Un salarié recruté = un salarié logé ou un salarié à loger, au Luxembourg ou dans les pays frontaliers
- **L'économie luxembourgeoise est de plus en plus dépendante de la capacité des voisins à accueillir et loger la main-d'oeuvre**

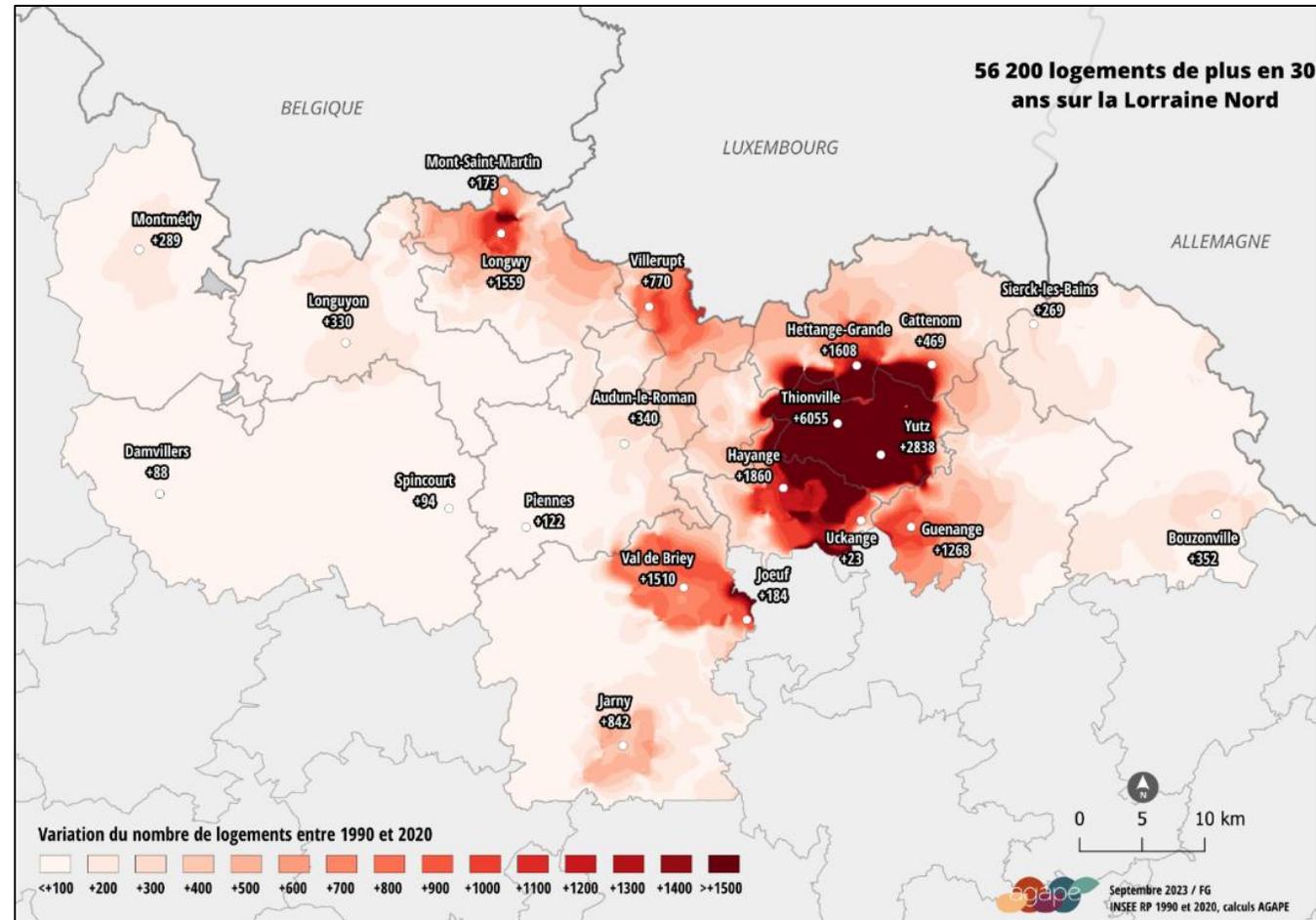
2005-2020 : +11 100 emplois par an dont 54% = salariés logés dans les pays voisins
- **La dynamique des frontaliers devient un signe révélateur de la tension sur le marché du logement au Luxembourg**

En 2018, 15% des nouveaux frontaliers dans le Nord-lorrain sont en réalité des frontaliers atypiques (résidents luxembourgeois qui deviennent frontaliers)



UN DÉVELOPPEMENT URBAIN INTENSE SUR LES FRONTIÈRES ET LES AGGLOMÉRATIONS

- **Un renouveau démographique depuis les années 90 : +0,4% par an**
 - Grand Est : +0,01%
 - Un poumon démographique de la région, avec l'Alsace et la région troyenne
- **Un dynamisme qui repose sur les migrations depuis l'étranger**
 - 60 à 70% des migrations externes au Nord-lorrain sur le Grand Longwy et le Pays-Haut Val-d'Alzette
 - Sur 10 ans, environ 16 000 personnes seraient venues du Luxembourg dans le Nord-lorrain
- **Un développement résidentiel intense**
 - +56 000 logements, mais +8 000 logements vacants



UN MARCHÉ IMMOBILIER ATTRACTIF DEPUIS L'EXTÉRIEUR

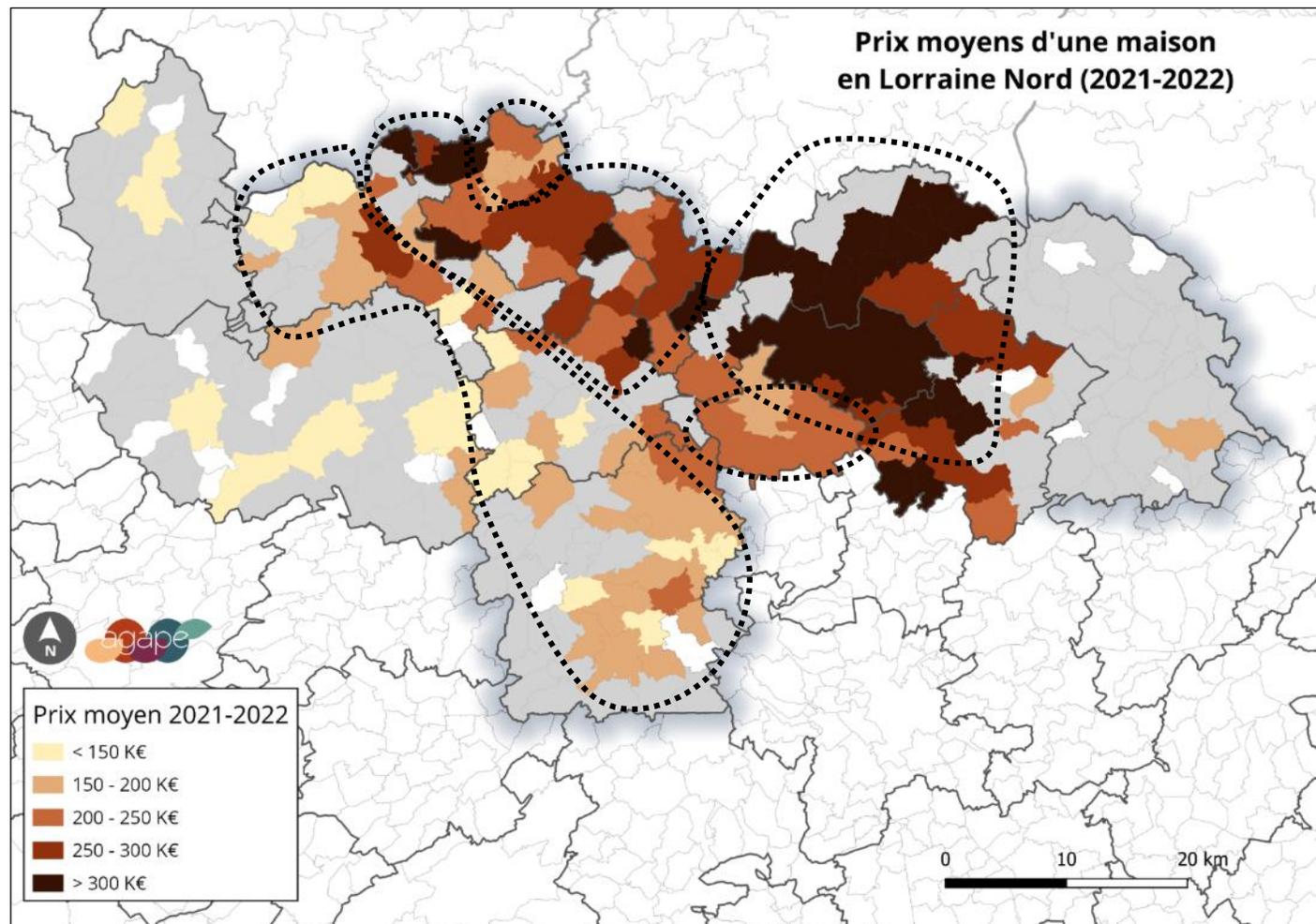
- **Un marché attractif pour nos voisins...**
 - 14% des maisons sont achetées par un résident LU / BE / DE en 2021-2022
 - Dans 4 territoires le long de la frontière, cette part dépasse 25%

- **... surtout pour les luxembourgeois**
 - Plus d'une vente sur 10 dans le Nord-lorrain
 - 30 à 40% des ventes à proximité immédiate de la frontière
 - CCPHVA : un taux x2 en 15 ans

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

UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL PORTEUR DE TENSIONS ET DE FORTES INÉGALITÉS

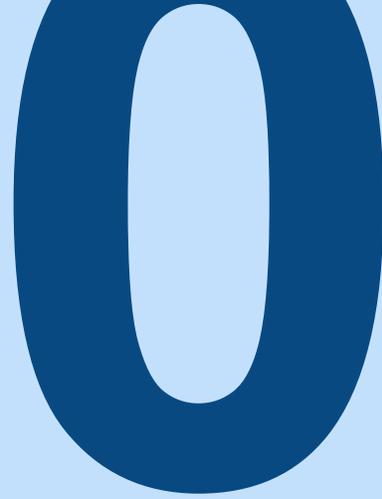
- En moyenne, plus de 300 000€ dans le Nord-Mosellan autour de Thionville
- 250-300 000€ dans le Pays-Haut sous forte influence transfrontalière
- 200-250 000€ dans les vallées Chiers/Fensch
 - Les derniers secteurs proches de la frontière encore accessibles pour les non-frontaliers
- En 2018, 65% des locataires du Grand Longwy et du Pays-Haut Val-d'Alzette n'avaient pas accès à la maison individuelle
 - Un constat qui s'est probablement dégradé avec la remontée des taux



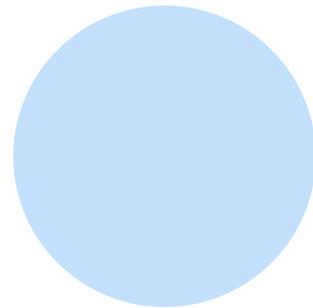
DES COMMUNES FRONTALIÈRES QUI FONT FACE À DES TENSIONS DE PLUS EN PLUS MARQUÉES

- **Saturation du stationnement résidentiel**
 - Division de logements en dehors de tout cadre qui démultiplie les véhicules sur l'espace public
 - Stationnement de véhicules utilitaires en plus des véhicules des résidents dans des espaces non adaptés (cités ouvrières)
- **Scolarisation des enfants**
 - Une prise en charge qui nécessite du personnel pour les élèves allophones
 - Des incompréhensions avec des populations qui ont une pratique du pays d'origine
 - Au Luxembourg, pas de scolarisation obligatoire avant l'école élémentaire
- **Une difficulté à faire appliquer les réglementations**
 - Procédures d'urbanisme mal connues / mal appliquées
 - Problématique de marchands de sommeil de plus en plus aigüe



A large, dark blue number '0' is positioned on the left side of the slide, partially overlapping a light blue circular graphic element.A large, dark blue number '2' is positioned on the left side of the slide, partially overlapping a light blue circular graphic element.

LORRAINE NORD 2060 : UN EXERCICE DE PROJECTION POUR ANTICIPER LES DÉFIS À VENIR





PROJECTIONS STATEC : DES PERSPECTIVES DE CROISSANCE À TRÈS LONG TERME

- **Un scénario unique de référence pour la période 2017-2030**
- **4 scénarios de croissance du PIB pour la période 2030-2060**
 - 0 à +4,5%
- **Sur l'ensemble de la période 2017-2060 :**
 - +513 000 à +586 000 habitants
 - +374 000 à +450 000 emplois
 - +228 000 à +267 000 frontaliers
- **En 2060, le Grand Duché pourrait compter 410 à 450 000 frontaliers**
 - Une « contribution attendue » des territoires frontaliers à l'équilibre du marché du travail au Luxembourg
 - Quid sur la Lorraine Nord ?

En milliers	2017	2030	2060	
			PIB +3%	PIB +4,5%
Population	576	759	1 089	1 162
Emploi intérieur	419	570	793	870
Frontaliers	181	268	409	448

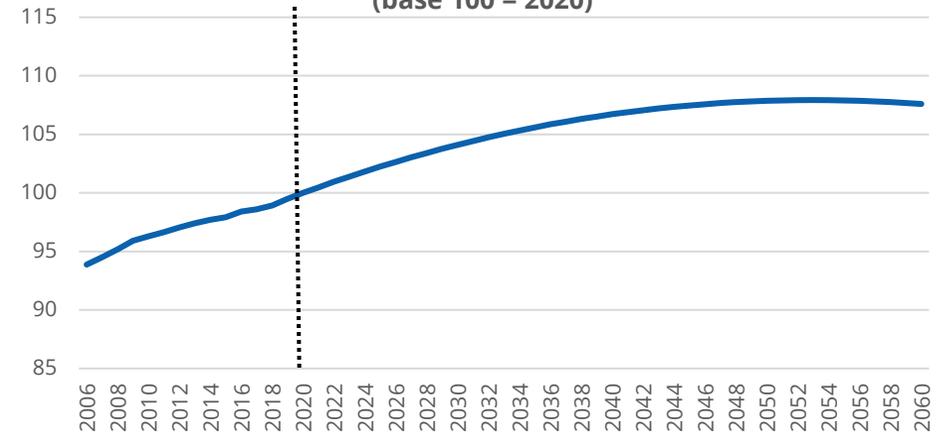




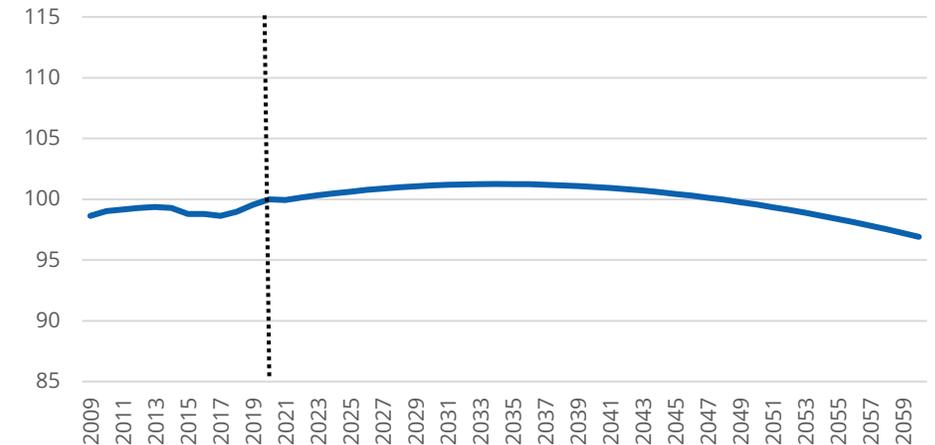
LA LORRAINE NORD PEUT-ELLE ACCOMPAGNER LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DU LUXEMBOURG ?

- Les projections du STATEC n'intègrent pas les dynamiques propres de la Lorraine Nord
- L'AGAPE a développé son propre scénario « tendanciel » s'appuyant sur les dynamiques naturelles et migratoires récentes
- En 2060, la Lorraine Nord pourrait compter 472 300 habitants (+33 300 par rapport à 2020, +8%)
 - Maximum démographique en 2055 (474 000)
- Mais une force de travail limitée : un basculement au milieu des années 2030
 - La Lorraine Nord pourrait perdre 3% de sa main-d'œuvre d'ici 40 ans
 - Des impacts évidents sur le contingent de travailleurs frontaliers

Projections de population 2020-2060
(base 100 = 2020)

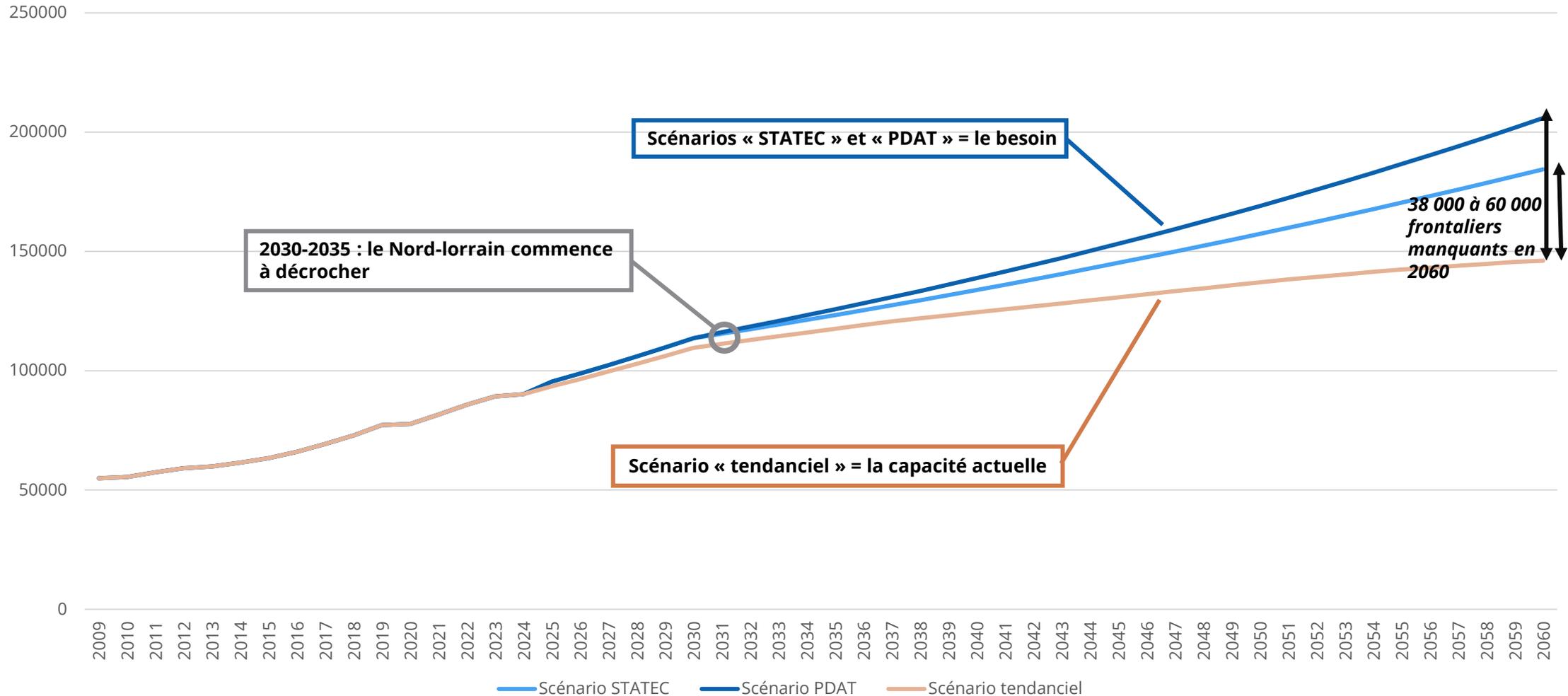


Projection des 15-64 ans 2020-2060 (base 100 = 2020)



UNE CROISSANCE DES FRONTALIERS EN TROMPE-L'ŒIL AU REGARD DES BESOINS FUTURS DE L'ÉCONOMIE LUXEMBOURGEOISE

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

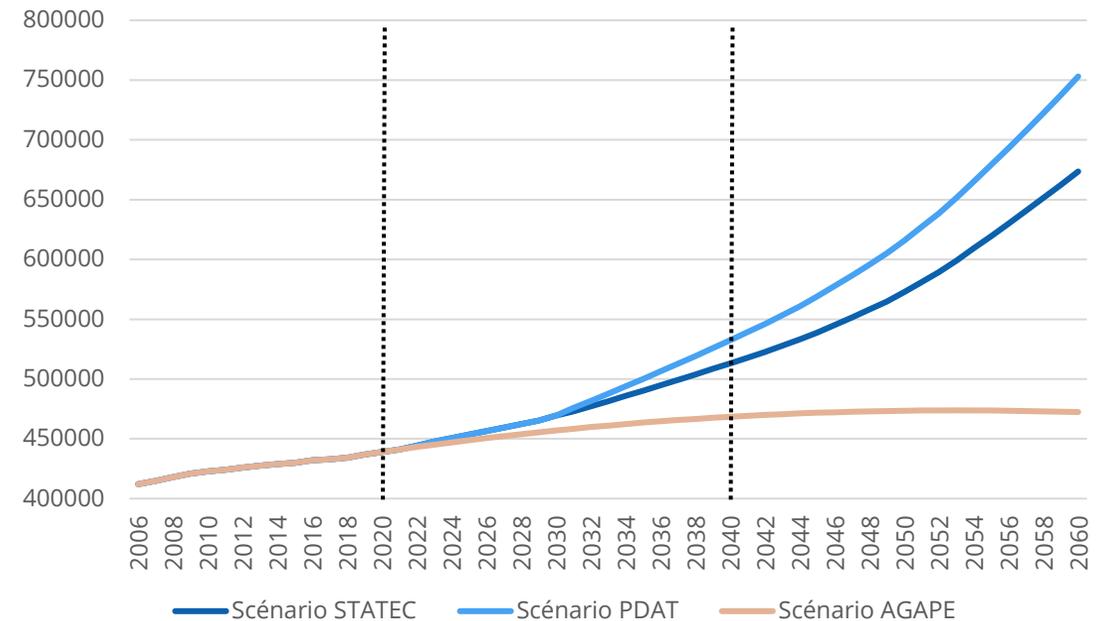




VERS UN « CHOC DÉMOGRAPHIQUE » POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE L'ÉCONOMIE LUXEMBOURGEOISE

- **+1 frontalier ne veut pas dire +1 habitant**
 - Tenir compte du vieillissement, de la baisse de la main-d'œuvre et d'une saturation possible des territoires en travailleurs frontaliers
- **Pour répondre aux besoins luxembourgeois, la Lorraine Nord devrait compter 674 000 à 753 000 habitants en 2060 (+235 000 à +314 000)**
- **Des besoins en logements considérables**
 - Actuellement, un besoin estimé à 2 200 logements par an pour 2020-2060
 - Pour répondre aux perspectives luxembourgeoises, il faudrait produire 4 700 à 5 400 logts/an

Projection de population en Lorraine Nord 2020-2060



LE LOGEMENT N'EST QU'UN DÉFI PARMIS D'AUTRES, L'APPROCHE DOIT ÊTRE TRANSVERSALE

- Des perspectives qui se heurtent aux impératifs de sobrié *Démographie*

- **Gesti** *DL* **Grand Genève : « Ne pas avoir ces 400 000 habitants de plus »**

Dispor *Alors que les prévisions font état de l'arrivée de 400 000 habitants de plus, les élus du Pôle métropolitain du Genevois français durcissent le ton. Ils ne veulent pas d'un tel scénario et de ses effets pervers. Ce sera la position qui prévaudra dans les discussions avec Genève autour de la Vision territoriale transfrontalière.*

- **Ges** *discussions avec Genève autour de la Vision territoriale transfrontalière.*
Volume, person...
- **Pression accrue sur les réseaux**
Infrastructures, assainissement
- **Pression accrue sur le foncier**
Comment intégrer le besoin supplémentaire en travailleurs frontaliers dans le contexte du ZAN ?

- **Des perspectives qui menacent la cohésion sociale des territoires**

Quel accès au logement des populations modestes/intermédiaires ?
Quels services publics dans un contexte de moindre disponibilité de la main-d'oeuvre ?

Quelle acceptabilité pour les populations locales ?





Visitez notre site internet : www.agape-lorrainenord.eu



Suivez-nous également sur Facebook : **Agence d'urbanisme AGAPE**



Connaissance sur le logement : données et problématiques

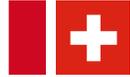
ESPON House4All : études de cas Bassin genevois et Pays Basque

Axel Drochon, ANCT



agence nationale
de la cohésion
des territoires

Région du Grand Genève



Contexte et objectifs de l'étude

- ▶ L'étude se concentre sur la région métropolitaine du Grand Genève et les « villes d'ortoirs françaises » telles qu'Annemasse, Saint-Julien-en-Genève, ainsi que sur la ville d'Annecy.
- ▶ Mise en lumière des dynamiques d'un marché du logement transfrontalier entre la France et la Suisse, en particulier à travers l'attrait des travailleurs suisses pour les logements en France, plus abordables que ceux en Suisse.

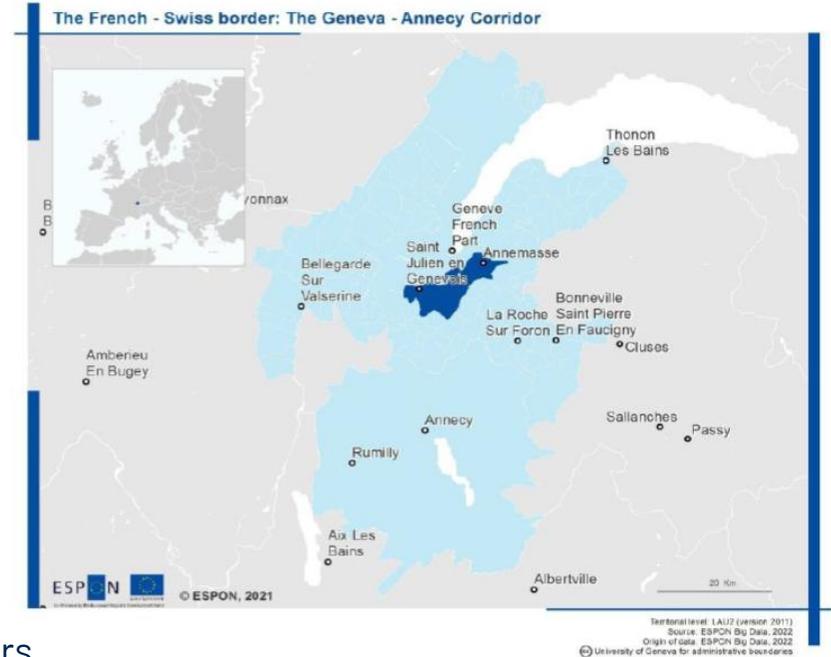
Migration des travailleurs suisses et effet frontière

▶ Migration transfrontalière :

- Cette étude de cas révèle un effet frontière marqué entre la Suisse et la France, principalement dû à la différence de coût du logement : Les travailleurs suisses, grâce à leurs revenus plus élevés, peuvent louer ou acheter des logements plus grands et moins chers dans les communes françaises proches de Genève.
- Ce phénomène a conduit à un marché transfrontalier du logement en expansion, où la Suisse « exporte » la demande de logements vers la France.

▶ Amélioration de l'accessibilité grâce aux transports transfrontaliers :

- L'amélioration de l'accessibilité entre les deux pays, notamment par des réseaux de transport public transfrontaliers, a facilité cette migration : Les travailleurs suisses, grâce à ces infrastructures, peuvent facilement vivre de l'autre côté de la frontière, augmentant ainsi l'étendue de la zone métropolitaine de Genève au-delà de la Suisse.





Un phénomène unilatéral : des répercussions sur les habitants français et un marché essentiellement dominé par la Suisse

► Inabordabilité du marché pour les français :

- Les prix de l'immobilier dans les communes frontalières françaises augmentent en raison de la demande accrue, ce qui pousse les résidents français hors de leurs propres communes.
- L'abordabilité du logement devient donc un problème croissant pour les Français vivant près de la frontière.

► Le marché transfrontalier du logement est essentiellement dominé par la Suisse

- Les travailleurs français, en raison de la législation suisse, sont empêchés de vivre en Suisse.
- Ce phénomène de migration et de choix de logement est largement dirigé par les travailleurs suisses, et non l'inverse.

Enjeux de sécurité sociale et de déclaration

► De nombreux travailleurs frontaliers suisses ne se déclarent pas aux autorités françaises

- Par crainte de perdre l'accès aux services sociaux suisses.
- Cette question de sécurité sociale devient un élément clé du marché transfrontalier du logement, ajoutant une complexité supplémentaire aux dynamiques économiques et sociales de la région.





Besoins de collaboration transfrontalière en matière de politique de logement

► L'absence de coordination entre les politiques de logement des deux pays crée des problèmes d'inabordabilité et de pression sociale

- Les autorités suisses, en imposant des régulations strictes sur les prix des logements, contribuent à une externalisation des problèmes de logement vers la France.
- Les autorités françaises, bien qu'ayant un besoin urgent de réponses adaptées à leur situation spécifique, manquent d'autonomie pour agir de manière efficace.

► La mise en place d'une collaboration transfrontalière en matière de politique du logement est recommandée :

- Pour mieux gérer l'impact des dynamiques de marché et éviter que les problèmes ne soient transférés d'un côté à l'autre.
- Si la gouvernance transfrontalière existe déjà, il existe un manque réel d'engagement politique pour traiter les problèmes d'inabordabilité du logement.

Conclusion

► Un marché du logement transfrontalier dynamique, qui s'accompagne toutefois de problèmes de coordination entre la Suisse et la France concernant les politiques de logement

- La pression sur le marché immobilier français en raison de l'afflux de travailleurs suisses montre la nécessité de réformer la politique du logement pour prendre en compte les dynamiques transfrontalières.
- Une collaboration accrue entre les autorités suisses et françaises pourrait permettre de mieux gérer ces problèmes et de garantir des logements abordables pour tous dans cette région transfrontalière.

Région frontalière basque

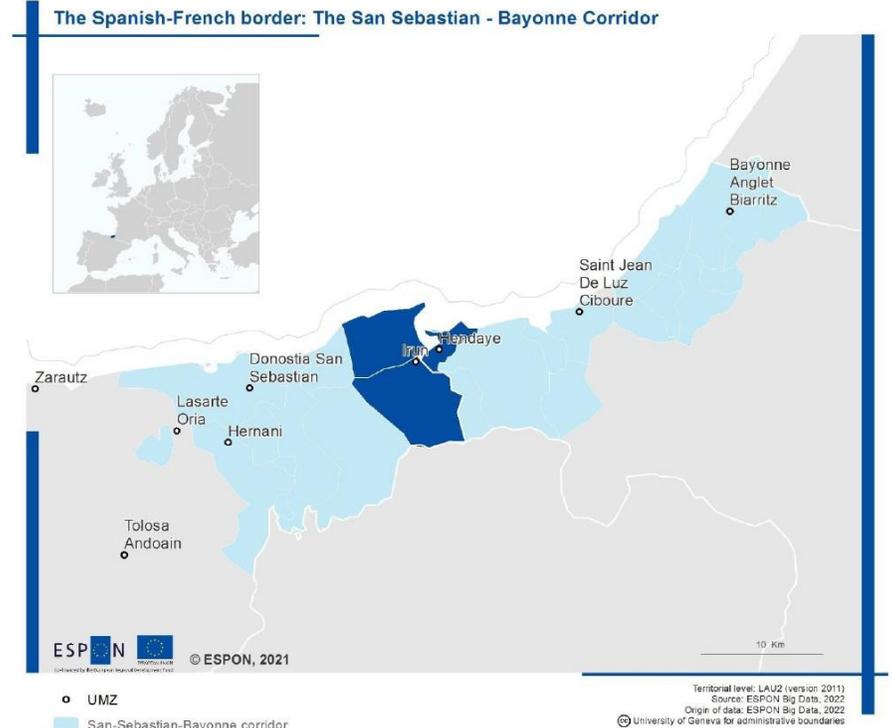


Contexte et objectifs de l'étude

- ▶ Cette étude de cas se concentre sur la région transfrontalière fonctionnelle entre la France et l'Espagne, notamment sur les villes d'Irún, Hendaye et Hondarribia, faisant partie de l'Eurodistrict de Txingudi-Bidasoa.
- ▶ L'objectif était d'examiner les dynamiques d'un marché du logement transfrontalier dans cette zone, en particulier en lien avec l'effet frontière, c'est-à-dire les différences de prix et d'accessibilité au logement de part et d'autre de la frontière.

Un effet frontière limité mais existant

- ▶ L'étude s'attendait à observer un faible effet frontière, car la région est bien intégrée et il existe une forte coordination entre les autorités locales. En effet, la différence de pouvoir d'achat (PPA) entre les deux côtés de la frontière n'était pas aussi marquée que dans d'autres régions européennes.
- ▶ Cependant, des signes d'un effet frontière ont été observés, bien que cet effet semble être davantage lié à des influences extérieures qu'à des dynamiques internes du marché du logement transfrontalier.



Région frontalière basque



Marché du logement et motivations économiques

- ▶ Les résultats indiquent qu'il n'existe pas d'incitation économique évidente poussant les habitants d'un côté de la frontière à migrer de l'autre côté pour des raisons liées au logement :
 - les Espagnols, bien que gagnant moins que les Français, bénéficient de logements plus abordables, ce qui rend moins attractive la possibilité de franchir la frontière pour acheter un logement en France.
 - Les Français, quant à eux, n'ont pas les revenus suffisants pour profiter de logements moins chers en Espagne. En somme, les mouvements transfrontaliers en matière de logement semblent être limités.

Spéculation foncière et tourisme

- ▶ La situation du marché du logement du côté français de la frontière est marquée par des prix élevés, en grande partie dus à la pression du secteur touristique et à la demande de résidences secondaires.
- ▶ Ces prix élevés rendent l'accès à la propriété plus difficile pour les résidents locaux, ce qui entraîne une inabordabilité du logement pour une grande partie de la population.



Région frontalière basque



Pandémie et nouveaux comportements de logement

- ▶ La pandémie de Covid-19 a joué un rôle déterminant dans l'évolution des tendances du marché du logement. Le télétravail et la distanciation sociale ont généré une forte demande pour des maisons plus rurales, éloignées des centres urbains, mais proches de la nature (plages, espaces verts).
- ▶ Cette tendance a eu un impact sur la région basque, où la demande pour des logements dans des zones moins urbanisées a augmenté, surtout dans des localités qui étaient auparavant moins attractives.

Perspectives d'avenir

- ▶ Bien que l'étude n'ait pas trouvé de preuves concluantes de l'existence d'un marché du logement transfrontalier bien établi, elle indique qu'un tel marché pourrait émerger à l'avenir.
- ▶ Les déséquilibres économiques et la croissance du télétravail pourraient jouer un rôle clé dans cette dynamique.
- ▶ L'impact à long terme de la pandémie et des nouvelles tendances de logement, notamment dans les régions côtières, pourrait changer les équilibres du marché.



Région du Grand Genève et région frontalière basque

Points de convergence et points de divergence entre les deux études de cas

	Région du Grand Genève 		Région frontalière basque 
Effet Frontière	Fort , avec migration de travailleurs suisses vers la France pour des logements plus abordables.		Faible , avec une intégration fonctionnelle, mais pas de marché transfrontalier réel.
Déséquilibres économiques	Forts , les travailleurs suisses bénéficient de salaires élevés et peuvent se permettre de vivre en France.		Moins marqués , différences de revenu moins importantes entre les deux côtés de la frontière.
Collaboration transfrontalière	Absente , bien qu'il y ait une gouvernance transfrontalière, les politiques de logement ne sont pas coordonnées.		Absente , avec une forte externalisation des problèmes de logement.
Impact du tourisme/résidences secondaires	Relativement limité .		Fort , avec une pression touristique sur le marché immobilier.
Réglementations et politiques	Très régulé , ce qui pousse à la migration vers la France.		Moins de régulation et plus de pressions externes (tourisme, spéculation foncière).