

G E O D E

**SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT
DE L'AGGLOMÉRATION
DU PED**

**Thème n°1 : Habitat
Diagnostic et recommandations**

Géographie et Développement

**Christian LAMOUR
avec la collaboration de
Patrick BOUSCH
et
collectif PED**

Cahier GEODE n°12

Differdange, octobre 2001



E O D E





SCHEMA DE DEVELOPPEMENT

Thème n°1 : Habitat

- DIAGNOSTIC ET RECOMMANDATIONS -

Octobre 2001



L'Association a été cofinancée par la Communauté Européenne (FEDER)

HICI - 2, rue de Lexy
CS 11432 Réhon
F-54414 LONGWY Cedex

Tél : (+33) 03 82 26 03 20
Fax : (+33) 03 82 26 03 21

Sommaire

Introduction	2
I – Une population en augmentation, mobile et répartie en un nombre croissant de ménages	3
1 - Une analyse croisée de la croissance démographique	3
2 - Les ménages et la demande en logements	6
Constats	11
II- La mixité de l’habitat : de l’approche physique au statut d’occupation	12
1 - L’habitat : empreinte de l’histoire et indicateur de densité démographique	12
2 - Le statut de l’habitat	14
3 - La vacance du logement et les politiques de restructuration du bâti	15
Constats	18
III- Une approche spatiale de l’habitat et conclusion du diagnostic	19
1 - Une approche territoriale de la structure et de la dynamique de l’habitat	19
2 - Conclusion du diagnostic	19
IV- Recommandations pour un développement durable de l’habitat	22
1 - Proposer une alternative au développement périurbain	22
2 - Etablir un système d’échanges d’expériences et de communication entre les communes	23
Annexes	24



Introduction

Un schéma de développement est un instrument de planification territoriale énonçant les objectifs généraux de développement. Il décrit également l'organisation physique du territoire et les orientations d'aménagement, veillant ainsi à ce que les différentes activités et les usages du sol s'harmonisent, se complètent et se renforcent mutuellement. Il a donc pour objectif de guider la planification plus détaillée qu'effectueront ensuite les collectivités locales en adaptant leurs plans et règlements d'urbanisme.

La charte d'Agglomération validée par le Conseil d'Administration de l'Association Transfrontalière du Pôle Européen de Développement du 04 Mars 1999 se veut un document d'orientation politique dans lequel l'habitat constitue un domaine d'intervention. Cela apparaît notamment à travers la volonté des élus de l'Association de promouvoir l'organisation d'un réseau de villes, d'assurer la solidarité entre les territoires, de gérer prudemment et de développer le patrimoine naturel et culturel. Ces orientations se retrouvent dans les schémas de développement des différents territoires qui constituent l'Agglomération : le Schéma de Développement de l'Espace Communautaire (1999), le projet de Schéma de Développement de l'Espace SaarLorLux (2000), le Schéma de Développement de l'Espace Régional Wallon (1999), le Contrat d'Avenir pour la Wallonie (2000), le projet de Programme Directeur d'Aménagement du Luxembourg (1999), le Schéma d'Aménagement et d'Urbanisme de Longwy (1976) et le Schéma de Structure d'Aubange (1991).

Le développement de l'habitat dépend de l'évolution démographique du territoire ainsi que des changements dans la structure des ménages. L'accroissement de la mobilité pendulaire des actifs a aussi des implications sur l'orientation des axes de développement du bâti. Dans le même temps, la présence d'un nombre important et croissant de frontaliers français et belges travaillant au Luxembourg a un impact sur le coût du logement dans les communes non luxembourgeoises de l'Agglomération.

L'habitat peut être appréhendé de différentes manières. Les notions de logement et d'habitat sont différentes. L'habitat considère l'ensemble, l'organisation et les interactions des habitations dans un environnement donné tandis que le logement est un local destiné à l'habitation. Le développement de l'habitat a des implications spatiales et peut être traité dans le cadre d'un schéma de cohérence territoriale. A la mixité des formes architecturales et des périodes historiques s'ajoute une diversité socio-économique. Ainsi l'habitat social occupe une place plus ou moins importante en fonction des secteurs géographiques. L'importance des logements en location et de l'habitat en propriété privée varie également sur le territoire.



I – Une population en augmentation, mobile et répartie en un nombre croissant de ménages

1 - Une analyse croisée de la croissance démographique

a - L'Agglomération Transfrontalière et ses 3 secteurs géographiques

L'Agglomération Transfrontalière du Pôle Européen de Développement a **une population qui a augmenté de 5 % au cours de la décennie précédente**, avec un passage de 114 183 à 120 078 habitants, soit 5 895 habitants supplémentaires, entre les recensements de 1990/91 et les données enregistrées ou estimées (pour les communes luxembourgeoises et belges) en 1999/00. *(Cf Annexe 1 p 25. Evolution de la population de l'Agglomération Transfrontalière du PED).* Cela constitue un changement positif dans l'évolution démographique du territoire car on enregistrait une baisse de plus de 6 % de la population locale sur la décennie 80-90.

Cette augmentation est due autant au solde migratoire positif (+ 3 000 habitants) qu'au solde naturel, lui aussi excédentaire (+ 2 895 habitants). Cependant, **ce constat global cache des disparités entre les territoires français, belges et luxembourgeois** composant l'Agglomération Transfrontalière.

Le secteur luxembourgeois connaît pour la période la plus forte augmentation démographique tant en valeur relative (+ 17,7 %) qu'en valeur absolue (+ 5 853 habitants) grâce à un solde migratoire fortement positif (+ 4 578 habitants). La partie belge de l'Agglomération enregistre dans le même temps une augmentation plus faible (+ 3,9 %, + 950 habitants) dont un peu moins des 2/3 tiers sont dus à un solde naturel positif (+ 582 habitants) alors que le territoire français du Pôle Européen de Développement a une population en légère diminution (- 1,6 %, - 908 habitants) étant donné un solde migratoire négatif (- 1 946 habitants).

Cette évolution démographique globale positive dans les années 1990 s'accompagne d'un ralentissement du vieillissement de la population par rapport à la décennie 1980. En effet, le coefficient de vieillissement, permettant de mesurer les potentialités de renouvellement d'une population (rapport entre les plus de 60 ans et les moins de 20 ans), progresse moins rapidement au cours des 10 dernières années *(Cf Annexe 2 p 26. Le coefficient de vieillissement de la population).*

Ce constat de ralentissement du vieillissement de la population se retrouve dans la partie belge de l'Agglomération Transfrontalière alors que le secteur français a une population dont le rythme de vieillissement n'a pas fléchi. La partie luxembourgeoise connaît quant à elle un rajeunissement de sa population.

b - Les communes connaissant une croissance démographique

On constate tout d'abord que **20 des 25 communes de l'Agglomération Transfrontalière ont une population en augmentation** entre 1990/91 et 1999/00 *(Cf Annexe 1 p 25. Evolution de la population de l'Agglomération Transfrontalière du PED).*

Il est possible de rassembler ces 20 communes en 3 groupes.

Il y a tout d'abord 11 communes dont l'accroissement démographique est situé entre 0 et 5 % : Aubange et Musson dans la partie belge de l'Agglomération et Chenières, Cons-la-Grandville, Cosnes-et-Romain, Cutry, Herserange, Lexy, Longlaville, Mexy et Réhon pour le secteur français.

Il y a ensuite 6 communes dont l'augmentation est comprise entre 5 et 10 % : Messancy en Belgique et Hussigny-Godbrange, Morfontaine, Ugny, Ville-Houdlémont et Villers-la-Montagne en France.

Enfin, les 3 communes luxembourgeoises du Pôle Européen de Développement, Bascharage, Differdange et Pétange ont enregistré une évolution positive de leur population supérieure à 10 %.

Le solde naturel positif permet de compenser un solde migratoire négatif dans 6 communes : Aubange – Chenières – Cons-la-Grandville – Herserange – Lexy et Réhon. Les Communes de Ville-Houdlémont et Morfontaine en France mises à part, un solde migratoire positif explique en grande partie l'augmentation démographique des communes dont la population a progressé de plus de 5 %.

Les communes de Bascharage, Differdange et Pétange au Luxembourg et celle de Morfontaine en France sont les seules communes en croissance démographique au cours de la dernière décennie pour lesquelles on constate un rajeunissement de la population. Il y a en effet une baisse du coefficient de vieillissement sur la dernière période décennale dans ces 4 communes.

Cependant, ce **vieillissement s'est ralenti dans une majorité des communes**. Le coefficient de vieillissement de la population évolue à un rythme plus soutenu au cours des années 1990 uniquement pour 7 communes (Messancy, Chenières, Cosnes-et-Romain, Lexy, Ugny, Ville-Houdlémont, Villers-la-Montagne).

c - Les communes en déprise

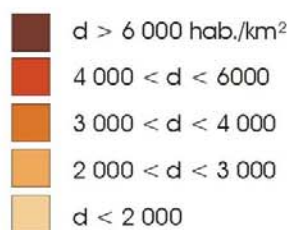
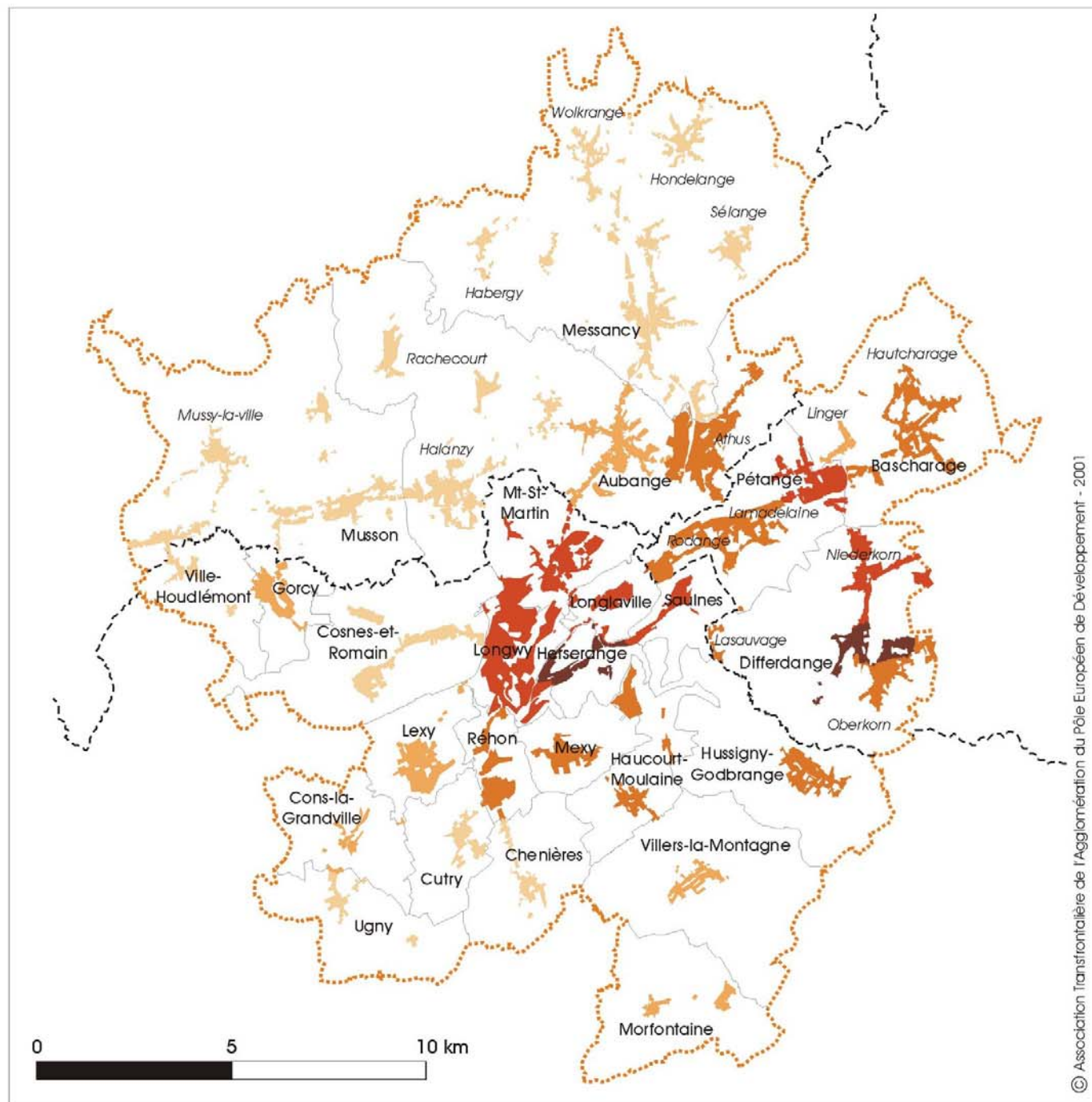
Il n'y a que 5 communes dont la population a diminué au cours de la dernière décennie. Ce sont les communes françaises de Gorcy (- 38 hab.), Haucourt-Moulaine (- 341 hab.), Longwy (- 918 hab.), Mont-Saint-Martin (- 419 hab.) et Saulnes (- 19 hab). Ces baisses sont liées à un solde migratoire négatif qui n'est pas compensé par un solde naturel positif suffisamment élevé.

Trois de ces communes (Saulnes, Mont-Saint-Martin et Haucourt-Moulaine) enregistrent une accélération de leur vieillissement démographique entre les recensements de 1990 et 1999 par rapport à la période intercensitaire précédente (Cf Annexe 2 p 26. *Le coefficient de vieillissement de la population*). La destruction de logements sociaux sur Saulnes et Haucourt-Moulaine a provoqué un départ de familles avec enfants et une accélération du vieillissement.

On constate également que ces 5 communes sont urbaines et situées dans le fond de la vallée industrielle de la Chiers. Elles ont aussi une forte densité de population. (Cf Carte sur la densité de population des zones d'habitat en 1999 p 5.)¹. Dans le même temps, toutes les communes rurales, périphériques et aux densités démographiques plus faibles de l'Agglomération, ont eu un gain de population. Cependant, le poids de la population urbaine du territoire transfrontalier reste stationnaire au cours de la dernière décennie, 94 % de la population locale résident dans des communes urbaines (communes de plus de 2000 habitants).

¹ Carte calculée sur la surface réellement urbanisée – Corine 1997 pour la France, 1994 pour les secteurs belges et luxembourgeois

Densité de population des zones d'habitat en 1999-2000



* calculée sur la surface réellement urbanisée

Aubange Nom de commune

Athus Nom d'ancienne commune fusionnée (B) ou localité (L)

--- Frontière

Sources :

- pour la France : INSEE RP 1999

- pour la Belgique : INS, Registre de la population 31.12.1999

- pour le Luxembourg : SIGI 31.12.2000

2 - Les ménages et la demande en logements

a - Population et ménages

On peut constater que l'augmentation du nombre de ménages au cours de la dernière décennie a été deux fois plus rapide que l'accroissement de la population locale. En effet, le nombre de ménages de l'Agglomération Transfrontalière est passé de 42 500 à 47 900 (Cf Annexe 3 p 23. *Les ménages*)², soit une croissance de 12,7 %.

Aucune commune ne connaît une baisse du nombre de ménages dans les années 1990. C'est un changement significatif par rapport à la décennie précédente où 11 communes françaises avaient connu cette situation (Cons-la-Grandville, Cutry, Haucourt-Moulaine, Herserange, Longlaville, Longwy, Mont-Saint-Martin, Morfontaine, Réhon, Saulnes et Ugny).

Cette augmentation plus rapide du nombre de ménages s'explique par une diminution du nombre de personnes par ménage. Ce phénomène est lié à des changements de société (divorces, séparations, décohabitation juvénile, diminution du nombre de familles nombreuses...) et surtout au vieillissement de la population (multiplication des personnes vivant seules). Ainsi le nombre de personnes par ménage est passé de 2,65 à 2,48 au cours des dix dernières années à l'échelle de l'Agglomération Transfrontalière (Cf Annexe 3 p 23. *Les ménages*). Les territoires dans lesquels se situe l'Agglomération ont des moyennes de personnes par ménage équivalentes (2,59 au Grand-Duché de Luxembourg, 2,54 en Province du Luxembourg belge, 2,39 dans le Département de Meurthe et Moselle)².

L'augmentation du nombre de ménages et de la population en général sur l'Agglomération Transfrontalière est liée en partie à la proximité du pôle d'emplois luxembourgeois.

b - L'impact du travail frontalier sur le marché du logement

Le Luxembourg constitue un pôle d'emploi attractif pour les populations actives belge et française de l'Agglomération Transfrontalière. En 1999, on constate que 28 % des actifs occupés résidant dans les communes françaises du PED, soit 5 826 personnes³, étaient employés au Luxembourg. C'est-à-dire 95 % de frontaliers supplémentaires en 10 ans (1990 : 2990 personnes). Cette situation se retrouve également sur les communes belges où 4 725 actifs étaient embauchés en territoire luxembourgeois en 1999, soit une augmentation de 40 % en valeur absolue en 10 ans (1990 : 3 364 personnes). Ce sont dans les communes belges de Messancy et d'Aubange qu'on retrouve les proportions les plus fortes d'actifs occupés travaillant au Luxembourg (plus de 50 % de la population active occupée communale) (Cf Carte sur la part des frontaliers travaillant au Grand-Duché de Luxembourg dans la population active occupée en 1999 p 7.).

On remarque également que les 19 communes françaises de l'Agglomération du PED regroupent 65 % des travailleurs frontaliers de la zone d'emploi de Longwy travaillant au Luxembourg (50 communes).³ Dans le même temps, 35 % des actifs frontaliers belges des arrondissements d'Arlon et de Virton (15 communes) résident en 1999 sur les communes d'Aubange, Messancy et Musson⁴. Il y a donc une certaine concentration des actifs transfrontaliers au niveau des communes françaises et belges du PED.

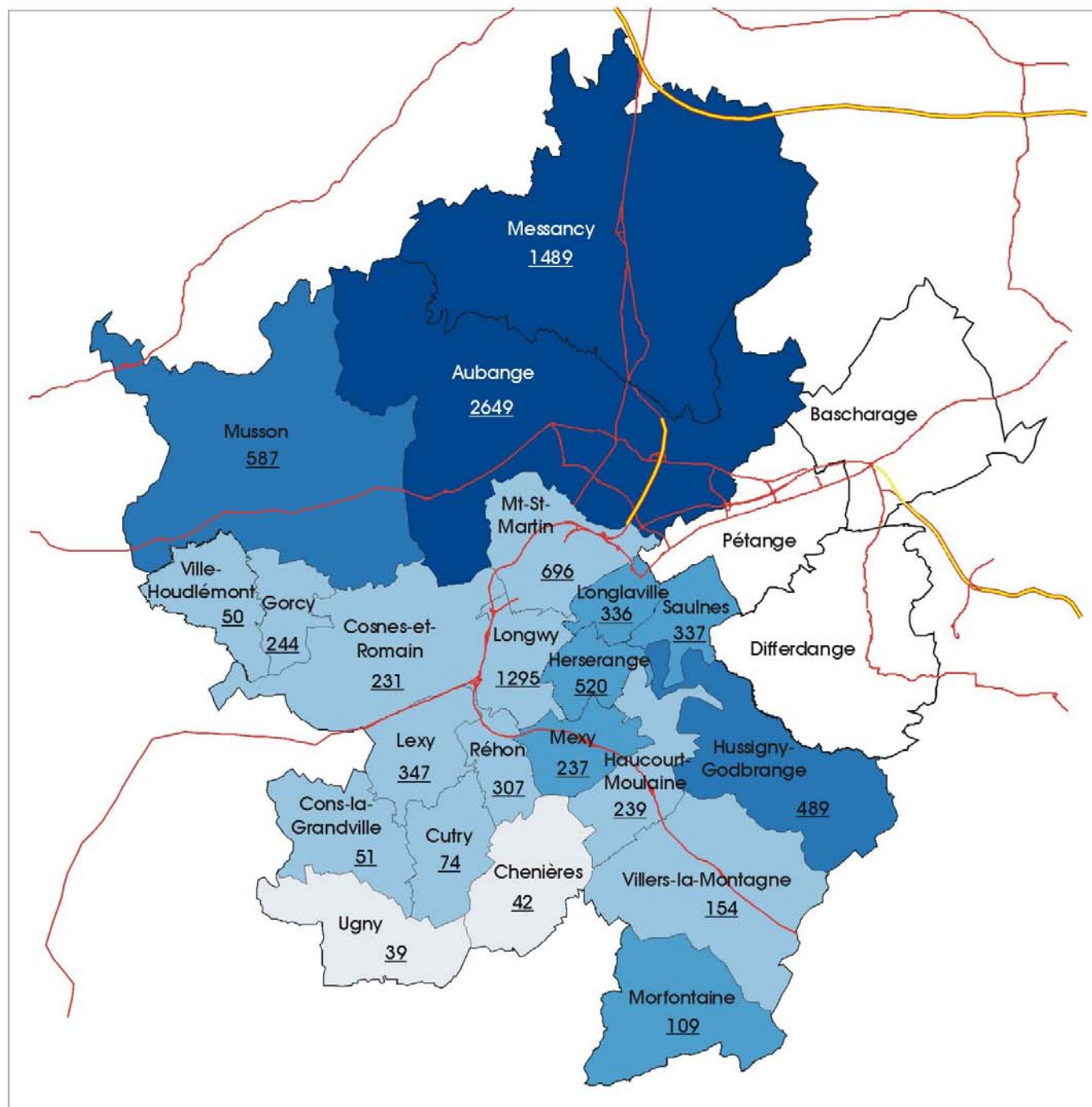
La présence massive d'actifs travaillant en territoire luxembourgeois et résidant dans les communes françaises et belges de l'Agglomération Transfrontalière a des conséquences sur le coût de l'habitat.

² Source : PSELL 1999 – INS 1999 – INSEE 1999

³ Source : Recensement 1999

⁴ Source : INS 1999

Part des frontaliers travaillant au Grand Duché de Luxembourg dans la population active occupée en 1999



Part des frontaliers travaillant au Luxembourg par rapport à la population active occupée

- plus de 50 %
- de 40 à 50 %
- de 30 à 40 %
- de 20 à 30 %
- de 1 à 20 %

39 Nombre de frontaliers vers le Luxembourg par commune

- Autoroute
- Route nationale

Sources : IGSS du GDL - mars 1999

Cela provoque notamment une augmentation du prix d'achat des résidences de qualité et des terrains à bâtir étant donné les salaires nets plus élevés pratiqués au Luxembourg et la pression exercée par la demande en logements par ces actifs sur l'offre locale.

Les différences salariales entre la France et la Belgique et l'importance du nombre d'actifs français embauchés en Belgique (1 565 personnes en 1999 soit 7,5 % de la population active occupée des 19 communes françaises) contribuent également à augmenter ce phénomène dans les communes françaises.

On constate que dans la partie française de l'Agglomération, le prix moyen de vente de logements en euros constants a augmenté de 21 % entre 1996 et 1999 avec un passage de 57 030 à 68 850 euros⁵. La mise en vente des cités ouvrières à des prix modérés explique le niveau relativement bas du prix moyen de vente de logements. Les loyers du parc locatif privé ont également augmenté et rejoignent ceux des grandes villes françaises. En 1997, il existait une tension certaine sur le marché locatif de qualité au niveau de Longwy. Le loyer moyen sur ce marché avait doublé en 6 ans et les prix pratiqués étaient de 30 à 50 % plus élevés que sur le marché nancéien. La moyenne des loyers des logements de bonne qualité en 1997 sur Longwy aurait été de 130 % supérieure à celle des logements du parc social⁶. Il semble que depuis le début de la nouvelle décennie les loyers se soient stabilisés à un niveau élevé.

Le secteur belge du PED se caractérise également en 1999 par un prix de vente moyen des habitations moyennes supérieur de 7 % à la moyenne provinciale (102 005/94 936 euros)⁷. On constate aussi que la superficie moyenne des parcelles vendues sur les communes de l'Agglomération Transfrontalière était bien inférieure à celle de la moyenne provinciale (838 m²/1 485 m²). Ainsi, le prix du m² bâti vendu en 1999 était sur les 3 communes belges du PED supérieur de 73 % au prix provincial (136/78 euros)⁸.

Les prix pratiqués au Luxembourg sont élevés. Cela n'incite donc pas les travailleurs frontaliers français et belges à s'installer sur les communes luxembourgeoises. En 1998, le prix de vente moyen d'un logement sur les 3 communes luxembourgeoises du PED était de 130 334 euros⁹, soit un prix moyen de vente de 27 % supérieur à celui des 3 communes belges et de 89 % supérieur à celui pratiqué sur les communes françaises. Dans les communes luxembourgeoises du PED, la croissance du prix de vente moyen d'un logement entre 1988 et 1998 en euros constants aura été assez modérée (+ 37 %) alors que le prix du m² de terrain à bâtir a lui fortement progressé sur la période (+ 155 % en euros constants)¹⁰.

En Belgique, les professionnels remarquent qu'une partie de la clientèle commence à chercher des terrains à bâtir du côté français étant donné l'offre plus importante et des conditions fiscales plus avantageuses dans ce secteur.

La présence d'un nombre important de frontaliers signifie également que les ménages d'actifs français et belges ne travaillant pas au Luxembourg doivent consacrer une plus grande partie de leur budget au logement et peuvent éprouver des difficultés pour accéder à la propriété. Cela peut être aussi le cas des populations luxembourgeoises à bas revenus ou sans emploi.

La poursuite de cette pression foncière dépendra surtout de l'évolution de la création d'emplois au Luxembourg. Il apparaît déjà que plus de 50 % de la clientèle de certains agents immobiliers sur les 3 communes belges du PED sont des frontaliers travaillant au Luxembourg¹¹. Entre 1990 et 1999, ce sont 61 161 emplois qui ont été créés dans ce pays¹², soit une croissance de 32 %. Dans le même temps, le nombre de frontaliers de l'Agglomération de Longwy travaillant au Luxembourg augmentait de 95 % et celui des 3 communes belges du PED de 40 %.

⁵ Source : Enquête sur les actes de mutations – Agape - 2000

⁶ Source : Analyse du marché du logement dans le Pays-Haut – CETE de l'Est – 1997

⁷ 1 euro = 40,3399 BEF/LUF – 6,55957 FRF

⁸ Source : Guide des valeurs immobilières – Stadim – Fortis Banque – Fédération Royale des Notaires - 2000

⁹ Source : Statec 1998

¹⁰ Source : Statec 1999

¹¹ Source : Enquête auprès de notaires et d'agents immobiliers belges – Agape - 2001

¹² Source : Statec - IGSS

A cela s'ajoute la pression potentielle des salariés résidant hors de l'Agglomération Transfrontalière et allant travailler sur les secteurs français et belge du PED. On estime en 1997, à 4 000 le nombre de salariés français venant travailler chaque jour sur l'Agglomération de Longwy et constituant donc un potentiel de personnes intéressées par une installation dans ce secteur dans un souci de rapprochement du lieu de travail¹³.

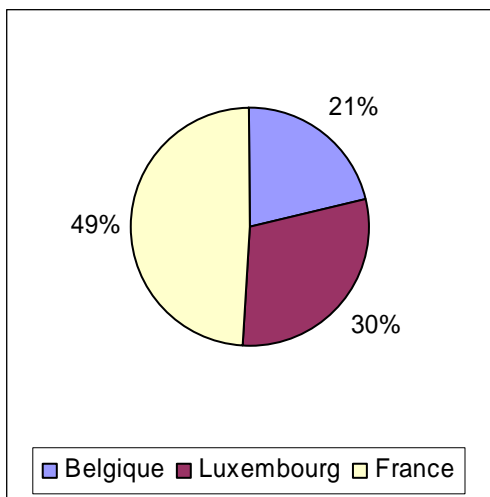
c - Les logements : dynamique de la construction neuve

La croissance du nombre de ménages sur l'Agglomération Transfrontalière (+ 5 428 ménages sur la période 1990-2001) a provoqué une augmentation de la demande en logements. Au cours de la période 1990-1998, 4 547 nouveaux logements ont été autorisés sur le territoire dont 56 % sur les 3 communes luxembourgeoises, un quart sur les 19 communes françaises et un cinquième sur les communes belges (Cf Annexe 4 p 28. Résidences principales et dynamisme de la construction neuve).

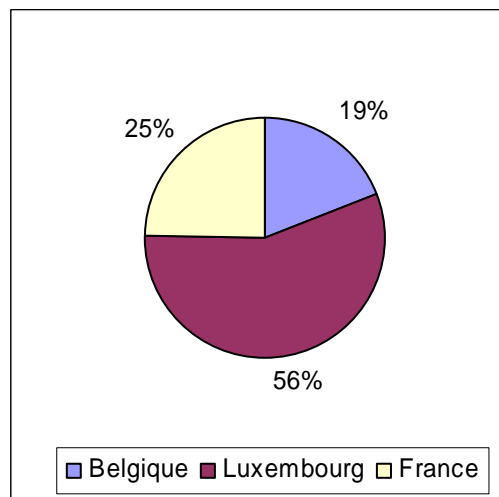
La demande pour de nouveaux logements et les permis de construire accordés varient en fonction des communes et des localités. La proximité des axes routiers et de la frontière luxembourgeoise en espace-temps, les possibilités physiques d'extension de l'habitat, l'attractivité environnementale des sites, le coût du logement, les politiques communales de l'habitat sont autant de raisons permettant de comprendre les différences de développement entre les communes.

On constate qu'il y a une différence entre les proportions de résidences principales sur chaque commune de l'Agglomération en 1990 et le poids relatif de logements autorisés sur la période 1990/1998 sur les mêmes communes. Ainsi, les communes luxembourgeoises totalisaient 30 % des résidences principales en 1990 et elles ont enregistré 56 % des nouveaux logements autorisés entre 1990 et 1998. A l'opposé, les communes françaises qui regroupaient 49 % des résidences principales de l'Agglomération en 1990, n'ont bénéficié que du quart des nouveaux logements autorisés sur la période.

Répartition des résidences principales sur les 3 secteurs nationaux de l'Agglomération en 1990/1991



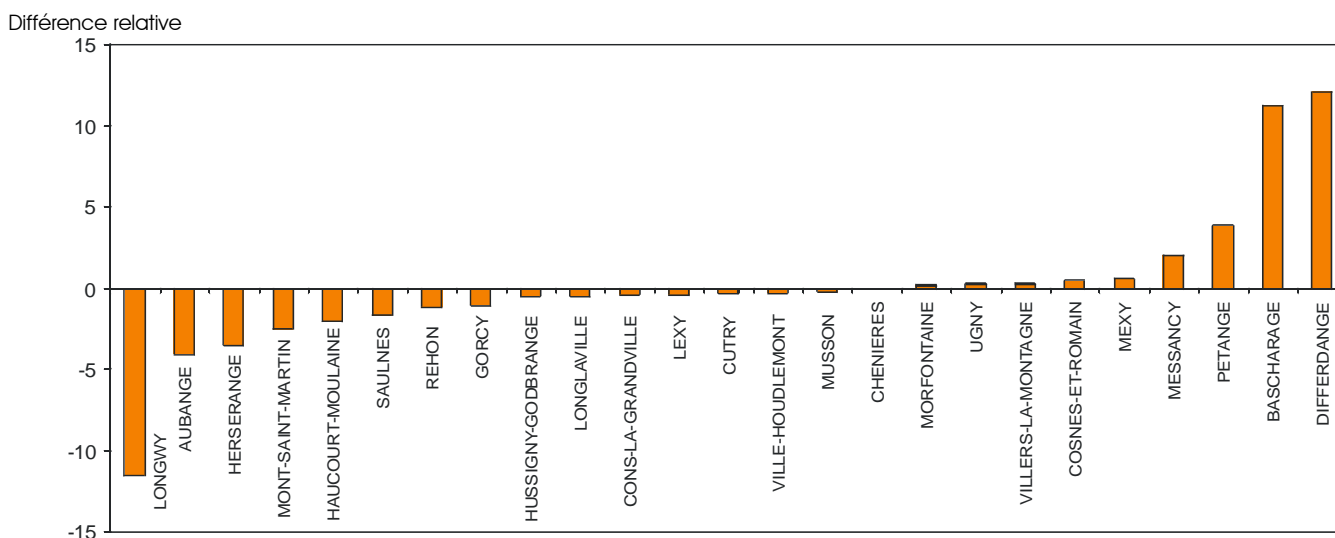
Répartition des nouveaux logements autorisés sur les 3 secteurs nationaux de l'Agglomération entre 1990 et 1998



¹³ Source : Déclarations Annuelles des Données Sociales - 1997

La différence entre le poids relatif communal de nouveaux logements autorisés entre 1990 et 1998 et la répartition communale des résidences principales de l'Agglomération en 1990 permet d'apprécier le dynamisme communal de la construction neuve. Ainsi Longwy et Aubange ont eu relativement peu de nouveaux logements autorisés sur la période quand on considère l'importance de leur parc de résidences principales au niveau de l'Agglomération. Mise à part Aubange, ce sont les communes françaises des fonds de vallée industrielles dans lesquelles le dynamisme de la construction neuve a été le plus faible. Cela s'explique par la densité déjà importante du bâti sur ces communes, par les limitations d'extension imposées par le relief ou encore par les paysages urbains qui doivent être améliorés pour attirer de nouveaux ménages. Cette situation trouve également son origine dans les politiques communales privilégiant la remise sur le marché de logements vacants à la création de nouveaux logements.

Différence entre le poids relatif communal de logements nouveaux autorisés sur l'Agglomération entre 1990 et 1998 et la répartition de résidences principales de l'Agglomération sur chaque commune en 1990



Toutes les communes de l'Agglomération ont des possibilités d'augmentation plus ou moins fortes du nombre de logements, soit par une utilisation de la réserve foncière, soit par une densification du nombre de logements dans l'espace bâti. Mais la topographie, l'accessibilité et la proximité du pôle d'emploi du Luxembourg, et plus particulièrement celui de Luxembourg Ville, laissent à penser que les communes françaises du plateau, ainsi que les communes belges de la vallée de la Vire, la Commune de Messancy, Aubange/Athus, les sections luxembourgeoises de Bascharage, Hautcharage et Oberkorn sont celles qui ont le plus important potentiel de développement (Cf Annexe 5 p 29. La possibilité et le réalisme d'extension urbaine des communes et localités de l'Agglomération Transfrontalière).

Constats

⇐ La population de l'Agglomération Transfrontalière a augmenté de 5 % au cours de la dernière décennie. 20 des 25 communes du territoire ont enregistré une croissance démographique

⇐ Les communes dont la diminution de la population persiste, sont localisées principalement dans les fonds de vallées où était implantée l'activité sidérurgique

⇐ Le vieillissement démographique de l'Agglomération se ralentit pendant la même période par rapport à la décennie précédente. Il s'accélère cependant dans 10 communes dont 3 rurales et 7 urbaines

⇐ L'accroissement du nombre de ménages sur l'Agglomération a été deux fois plus rapide que celui de la population locale

⇐ 10 530 actifs des communes belges et françaises du PED (30% du total des actifs franco-belges) travaillaient en 1999 dans des entreprises localisées au Luxembourg, d'où une inflation du coût du logement

⇐ 4 547 nouveaux logements ont été autorisés sur l'Agglomération entre 1990 et 1998, soit l'équivalent de 11 % des résidences principales de 1990

II- La mixité de l'habitat : de l'approche physique au statut d'occupation

1 - L'habitat : empreinte de l'histoire et indicateur de densité démographique

a - Les périodes historiques du bâti

Il est possible de répartir les unités de l'habitat de l'Agglomération Transfrontalière en 7 catégories (Cf Carte des unités d'habitat p 13.) :

Les hameaux et villages agricoles à caractère rural. Ils sont caractérisés par un noyau d'habitat ancien où l'activité agricole reste encore présente et où la rurbanisation est encore limitée. Ce sont les unités de Aix-sur-Cloie, Bébange, Cons-la-Grandville, Gennevaux, Guelff, Habergy, Houdlémont, Praucourt, Ugny, Vaux/Warnicourt, Willancourt.

Les villages ouvriers. Il s'agit des villages qui ont connu un développement dès la fin du 19^{ème} siècle et dont les actifs allaient travailler quotidiennement dans les établissements industriels répartis le long de la vallée de la Chiers. Ces villages ouvriers se caractérisent par un noyau d'habitat ancien. Ce sont les villages de Baranzay, Battincourt, Cutry, Guerlange, Lamadelaine, Lexy, Mexy, Mussy-la-Ville, Rachecourt et Signeux.

Les agglomérations ouvrières. Elles se sont développées de 1880 à 1940 au départ d'un noyau rural et d'une entreprise sidérurgique ou minière avec un apport important de populations immigrées. Il s'agit de Gorcy, Halanzy, Herserange, Hussigny-Godbrange, Longlaville, Mont-Saint-Martin, Moulaine, Musson, Nierderkorn, Oberkorn, Réhon, Rodange et Saulnes.

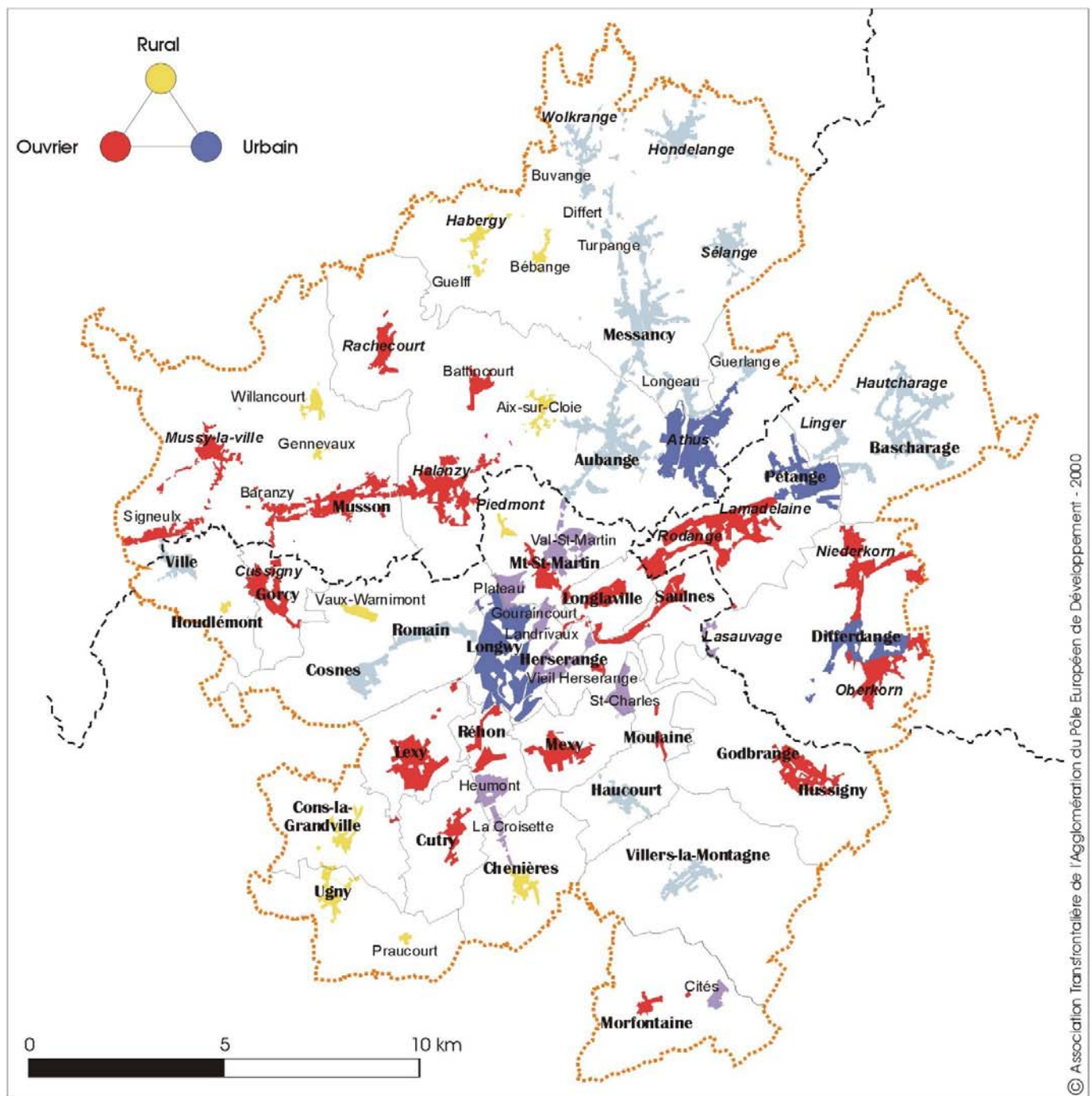
Les cités ouvrières anciennes (Gouraincourt, Lasauvage, Landrivaux, Nouvel Herserange) **et récentes** (Heumont, Mont-Saint-Martin Plateau, Saint-Charles, Val-Saint-Martin).

Les villages de rurbanisation récente. Ils sont caractérisés par le développement des lotissements résidentiels et la croissance importante du nombre de navetteurs. Il s'agit de Buvange, Cosnes, Differt, Guerlange, Hautcharage, Haucourt, Hondelange, Linger, Longeau, Romain, Sélange, Turpange, Ville-Houdlémont, Villers-la-Montagne, Wolkrange.

Les bourgs d'urbanisation liés au développement économique. Il s'agit d'Aubange, de Messancy et de Bascharage.

Les petites villes industrielles. Cela concerne les petites villes dont le développement est lié à l'industrie sidérurgique (Longwy, Athus, Differdange) et à l'activité du transport ferroviaire (Pétange).

Origine des unités d'habitat



- Hameaux et villages à caractère agricole encore présent
- Villages ouvriers qui ont connu un développement déjà ancien de population ouvrière, agglomérations ouvrières qui se sont développées de 1880 à 1940 au départ d'un noyau rural et d'une entreprise sidérurgique ou minière
- Nouvelles entités, cités ouvrières
- Villages de rurbanisation récente, bourgs d'urbanisation
- Petites villes industrielles

- Aubange** Nom de commune
- Athus** Nom d'ancienne commune fusionnée (B), absorbée (F) ou localité (L)
- Aix-sur-Cloie Nom de quartier ou de bourg
- Frontière

b - Les logements collectifs et individuels

Les trois quarts des résidences principales de l'Agglomération Transfrontalière du PED en 1990/91 étaient des logements individuels.

La carte des densités de population des zones d'habitat en 1999/2000 montre une forte concentration d'habitants dans les noyaux urbains des centres de fonds de vallées marqués par la sidérurgie (Cf *Carte sur la densité de population des zones d'habitat en 1999 p 5.*). Les zones d'habitat de Differdange (11 000 hab./km²), d'Hererange (7 095 hab./km²), de Pétange (5 852 hab./km²), de Saulnes (5 114 hab./km²) et de Longwy (5 110 hab./km²) ont les plus fortes densités ; à l'opposé les communes et localités rurales d'Ugny (1 233 hab./km²), d'Habergy (1 262 hab./km²) et de Chenières (1 264 hab./km²) enregistrent les plus basses densités du territoire.

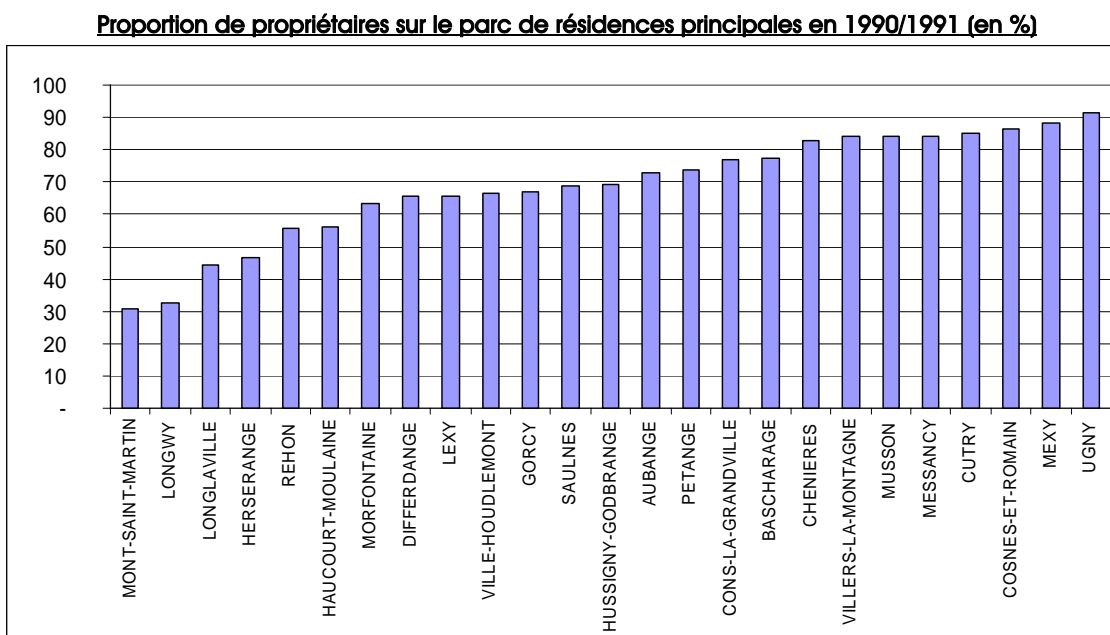
C'est donc dans les territoires industriels de fonds de vallées que l'on retrouve la plus grande proportion de logements collectifs dû au manque de place pour les étalements périurbains et aux besoins passés d'une main d'œuvre importante de proximité pour les entreprises sidérurgiques, étant donné la faiblesse des équipements de transport de personnes. Ainsi, en 1990/91, Differdange, Hererange, Longwy, Mont-Saint-Martin et Longlaville avaient une proportion de logements collectifs allant de 33 à 48 % du parc des résidences principales (Cf *Annexe 6 p 30. Les logements*).

A l'inverse, les communes rurbanisées ou conservant un caractère agricole ont une proportion de logements collectifs occupant de 0 à 10 % du parc de résidences principales communal du fait que le bâti rural ancien est individuel et que les lotissements récents sont constitués essentiellement de résidences unifamiliales.

2 - Le statut de l'habitat

a - Les propriétaires et les locataires

Au début de la décennie 1990, l'Agglomération Transfrontalière du PED avait 62 % de propriétaires et 38 % de locataires sur le parc des résidences principales (Cf *Annexe 6 p 30. Tableau sur les logements*).



Les variations entre les différentes parties de l'espace transfrontalier trouvent leur origine dans le caractère rural ou urbain des territoires. En effet, les communes et localités rurales et périurbanisées ont majoritairement des propriétaires car le bâti ancien, comme les nouveaux lotissements, sont surtout composés de logements en accession à la propriété.

On constate au contraire que les communes d'Aubange, de Differdange et de Longwy ont chacune dans leur pays respectif les proportions les plus basses de propriétaires. Le caractère industriel et urbain d'Athus, de Differdange et de Longwy, ainsi que l'importance du patrimoine de logements locatifs, expliquent cette situation.

b - Le logement locatif social

A la fin de la décennie, l'Agglomération comptait environ 15 % de logements locatifs sociaux, soit 7 330 unités (Cf Annexe 6 p 30. Les logements). Ces logements sont répartis d'une manière très inégale sur l'Agglomération Transfrontalière. Il apparaît que 91 % d'entre eux sont localisés dans le secteur français contre 5 % dans les 3 communes belges et 4 % dans la partie luxembourgeoise.

A cette concentration nationale s'ajoute une concentration locale. Les 4 communes françaises de Haucourt-Moulaine, Herserange, Longwy et Mont-Saint-Martin qui regroupent environ le quart du parc de logements total de l'Agglomération (13 330 unités), possèdent plus des trois quarts de l'ensemble des logements sociaux de l'espace transfrontalier (5 690 unités). Ce sont des communes urbaines de 3 000 habitants et plus, dans lesquelles il y a un nombre important de logements sociaux hérités de la sidérurgie.

c - Les corrélations entre les formes physiques du bâti et le statut du logement

Il est possible de constater que dans chaque pays, il y a généralement un lien entre les formes physiques du bâti et les différents critères caractérisant le statut du logement. Ainsi, **les communes possédant les plus grandes proportions de logements collectifs, ont en général les ratios les plus élevés de locataires et de logements sociaux**. C'est le cas de la Commune d'Aubange dans le secteur belge, de la Commune de Differdange dans la partie luxembourgeoise et de la Commune de Longwy en France. Ce sont des communes industrielles, sidérurgiques, possédant un patrimoine important de logements ouvriers.

A l'inverse, les communes conservant un caractère agricole ou enregistrant un phénomène de rurbanisation récent ont en général des proportions basses de logements collectifs, de locataires et de logements sociaux (ex : la commune de Musson en Belgique).

3 - La vacance du logement et les politiques de restructuration du bâti

a - La vacance du logement : du phénomène isolé au quartier sinistré

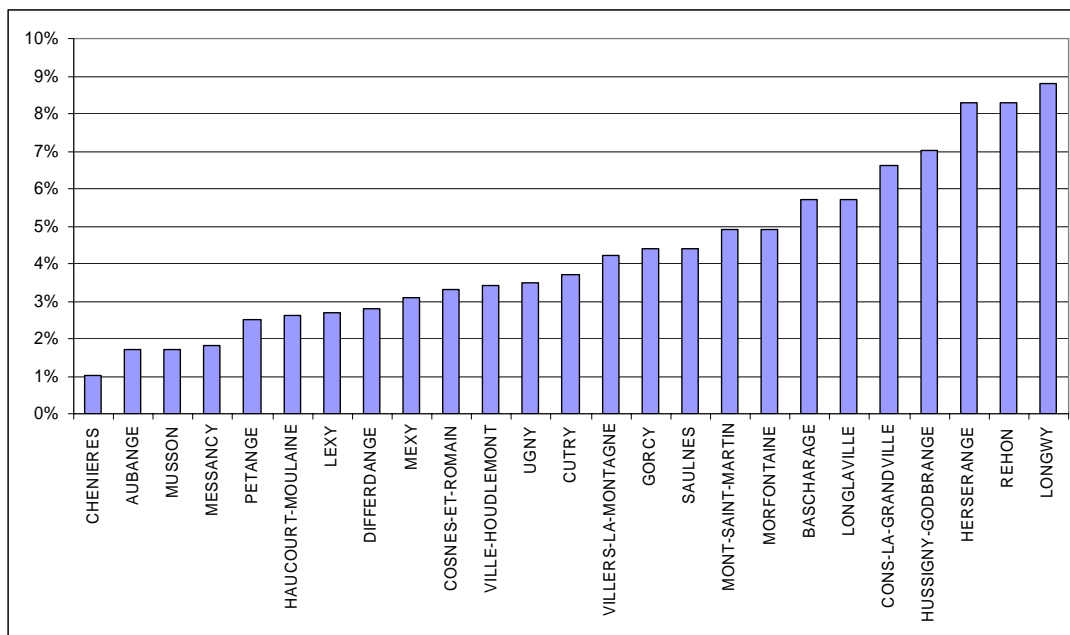
L'Agglomération compte à la fin de la décennie 1990 environ 2 175 logements vacants, soit 4 % du parc de logements (Cf Annexe 6 p 30. Les logements). Les communes possédant les plus fortes proportions de logements vacants sont généralement des communes industrielles des fonds de vallée. C'est également sur ces communes que se concentre une grande partie des logements vacants de l'Agglomération.

La vacance du logement peut notamment s'expliquer par son état de vétusté, son prix trop élevé par rapport à la demande du marché, son inadaptation par rapport à la demande des ménages ou encore par la réalisation de travaux.

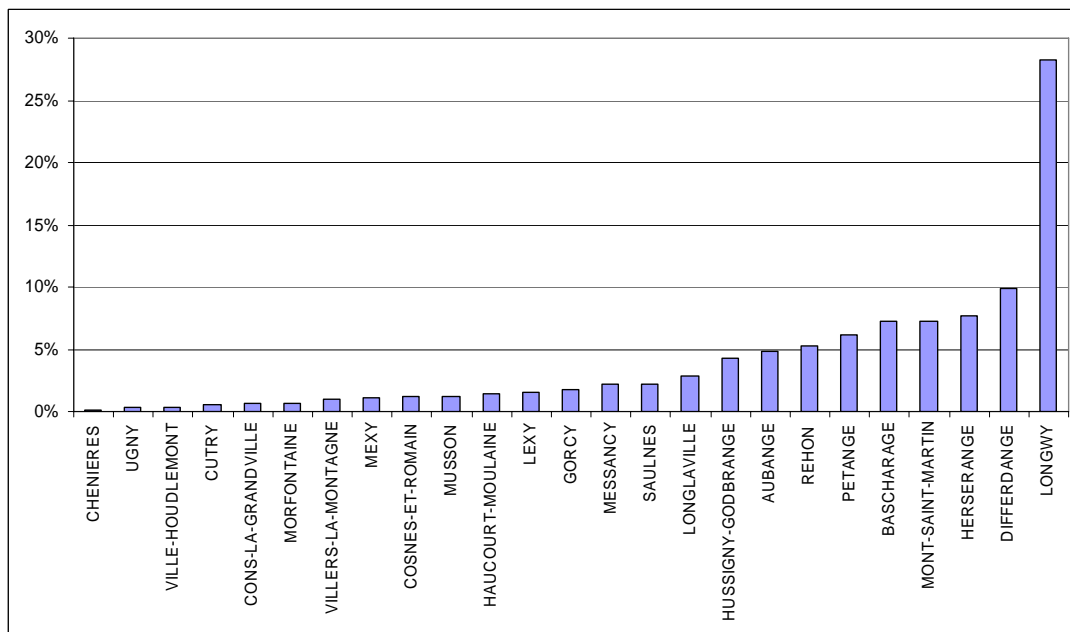
Il convient de différencier la vacance momentanée de la vacance structurelle. Les logements vacants pour des courtes périodes et diffus dans les espaces urbanisés ne posent pas de problèmes et s'avèrent nécessaires pour permettre un renouvellement continu de la population locale et réduire la pression de la demande en logements sur l'espace constructible.

A l'opposé, les logements restant sans occupant pendant de trop longues périodes se dégradent et risquent d'être abandonnés définitivement au profit d'habitations nouvelles. Dans le même temps, les quartiers ou les rues concentrant un grand nombre de logements vides deviennent des zones répulsives dans lesquelles il apparaît donc urgent de mettre en place une politique de restructuration urbaine et de rénovation/rehabilitation des logements afin d'enrayer une situation de déclin.

Proportion de logements vacants sur chaque commune à la fin de la décennie 1990



Répartition des logements vacants de l'Agglomération sur les communes à la fin de la décennie 1990



Le phénomène de la vacance concentrée touchant certains quartiers de l'Agglomération nécessite une politique de restructuration de l'habitat.

b - Les politiques de restructuration de l'habitat sur le territoire : réalisations et projets

Les communes ou les structures intercommunales de l'Agglomération ont effectué au cours de la dernière décennie des opérations de requalification de rues et de quartiers.

Ainsi, du côté belge, la Commune d'Aubange a décidé de s'inscrire dans un régime de décentralisation par la mise en place, en 1991 d'un schéma de structure, notamment en faveur d'une restructuration des espaces bâtis visant à leur donner une image positive et à attirer des populations nouvelles. De plus, un quartier d'Athus a fait l'objet d'une revitalisation urbaine (prise en charge de l'aménagement des espaces publics).

Dans la partie française, les politiques du « Pact Urbain » engagées depuis 1992 dans les communes sidérurgiques de Gorcy, Haucourt-Moulaine-Saint-Charles, Herserange, Hussigny-Godbrange, Lexy, Longlaville, Longwy, Mont-Saint-Martin, Morfontaine, Réhon et Saulnes ont permis d'obtenir des résultats quant à la réhabilitation de quartiers dégradés. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat de l'Agglomération de Longwy permettant la mise aux normes des logements, ont provoqué une diminution de la vacance. Entre 1990 et 1999, le secteur français de l'Agglomération Transfrontalière a bénéficié d'une centaine d'opérations de requalification urbaine.

Le Contrat de Ville de l'Agglomération de Longwy 2000/2006 permettra de cibler les enjeux liés au parc de logements sociaux. Il sera complémentaire aux politiques des structures de logements sociaux tels que Batigère Nord-Est qui gère la majorité des habitations sociales et envisage de réhabiliter 1000 logements sur un plan quinquennal, moderniser 250 logements entre 2000 et 2003, établir des constructions neuves et démolir des logements vétustes¹⁴.

A ces actions, s'ajoute l'opération « Lumière et couleur sur l'agglomération de Longwy » animée par l'association intercommunale « Le Fil Bleu » créée en 1991 et dont le but est de valoriser le patrimoine local par une restauration et coloration des façades. En 10 ans, 15 communes de l'Agglomération (Cosnes et Romain, Cons la Granville, Cutry, Gorcy, Haucourt-Moulaine, Herserange, Hussigny-Godbrange, Longlaville, Longwy, Mexy, Mont-Saint-Martin, Morfontaine, Saulnes, Ugny et Villers-la-Montagne) se sont engagées dans cette opération qui a permis la réalisation de 1000 chantiers pour un montant de 6,5 M d'euros¹⁵.

Du côté luxembourgeois, une enquête sociale et juridique préalable à un dossier de déclaration de zone d'assainissement au centre ville de Differdange a été réalisée par l'ASBL « Interaction Faubourg » sur la Commune de Differdange en 1997.

¹⁴ Source : « Les priorités de Batigère : Loger à la même enseigne » - Le Républicain Lorrain – Edition de Longwy – 24.07.2000

¹⁵ Source : Rapport « Lumière et Couleur sur l'Agglomération de Longwy » - Association Fil Bleu

Constats

⇐ L'Agglomération Transfrontalière a un grand nombre d'unités d'habitats différentes allant du village agricole à la petite ville industrielle, en passant par une gamme variée de territoires ouvriers et en voie de rurbanisation

⇐ Les trois quarts des résidences principales du PED en 1990 sont des maisons individuelles et les proportions communales changent en fonction du caractère rural, urbain et périurbain des espaces. Les agglomérations industrielles de fonds de vallées ont les plus grandes proportions de logements collectifs et, à l'opposé, les villages agricoles ont des taux très hauts de résidences individuelles

⇐ Le territoire transfrontalier comptait en 1990/91, 62 % de propriétaires et 38 % de locataires

⇐ A la fin des années 1990, l'Agglomération comptait environ 7330 logements sociaux, soit 15 % du parc total de logements, lequel se concentrait à plus de 90 % dans la partie française du PED

⇐ Les communes possédant les plus grandes proportions de logements collectifs, ont en général les ratios les plus élevés de locataires et de logements sociaux. Elles sont marquées par l'industrie et possèdent un patrimoine important de logements ouvriers. A l'inverse, les communes rurbanisées ou conservant un caractère agricole, ont des proportions basses de logements collectifs, de locataires et de logements sociaux

⇐ A la fin de la décennie, le nombre de logements vacants est d'environ 2 175 unités, soit 4 % du parc de logements

III- Une approche spatiale de l'habitat et conclusion du diagnostic

1 - Une approche territoriale de la structure et de la dynamique de l'habitat

Le territoire transfrontalier de l'Agglomération du Pôle Européen de Développement est composé de 2 aires d'habitat *[Cf carte « Structure et dynamique de l'habitat » p.20]*

Les zones urbaines fortement marquées par l'industrie sidérurgique : elles concentrent 66 % de la population du territoire (79 600 hab. en 2000) et possèdent généralement, au niveau de l'Agglomération, les volumes et les proportions communales les plus importantes de locataires, de logements collectifs, de logements sociaux et de logements vacants.

Les zones périurbaines et rurales : elles bénéficient d'une partie importante de la croissance démographique effectuée au cours de la décennie 1990 (+ 3 140 hab. en 10 ans, un total de 40 400 hab. en 2000). Ce territoire est composé de communes qui ont les plus fortes proportions de propriétaires et de logements individuels. Ces communes ont généralement les ratios les plus faibles de logements sociaux et de logements vacants au niveau de l'Agglomération.

Dans le même temps, l'essor de l'habitat est plus soutenu dans une dorsale allant de Messancy en Belgique à Ville-Houdlémont en France, en passant par les 3 communes luxembourgeoises de Bascharage, Pétange et Differdange. Ce sont les communes dont les taux de croissance décennaux du nombre de ménages et de résidences principales sont supérieurs à 12 %. Ce sont en général les communes qui ont également un fort dynamisme de la construction neuve.

2 - Conclusion du diagnostic

L'Agglomération Transfrontalière du Pôle Européen de Développement a des zones d'habitats variées tant dans ses formes physiques que dans ses caractères socio-juridiques. Elle a à la fois un habitat rural ancien, un patrimoine urbain hérité de l'industrie sidérurgique et des quartiers résidentiels périurbains récents. Au début de la décennie 1990, elle disposait de trois fois plus de logements individuels que de logements collectifs sur son parc de résidences principales et 62 % de ses ménages étaient propriétaires de leur logement. Enfin, environ 15 % du parc total de logements étaient constitués de logements sociaux à la fin des années 1990.

Les communes et localités des vallées industrielles se distinguent des communes et localités du piémont et du plateau par des concentrations plus fortes de locataires, de logements collectifs, de logements sociaux ainsi que de logements vacants. Les communes industrielles françaises de fond de vallée sont les seules à perdre des habitants au cours de la décennie 1990.

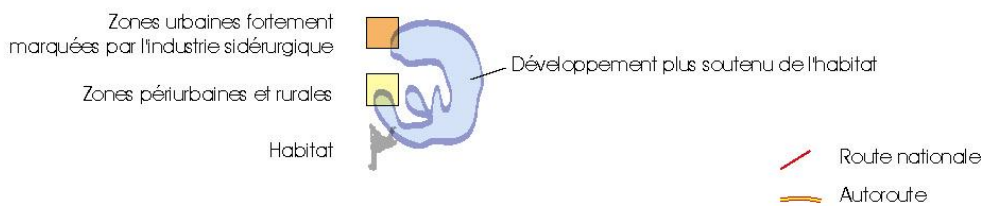
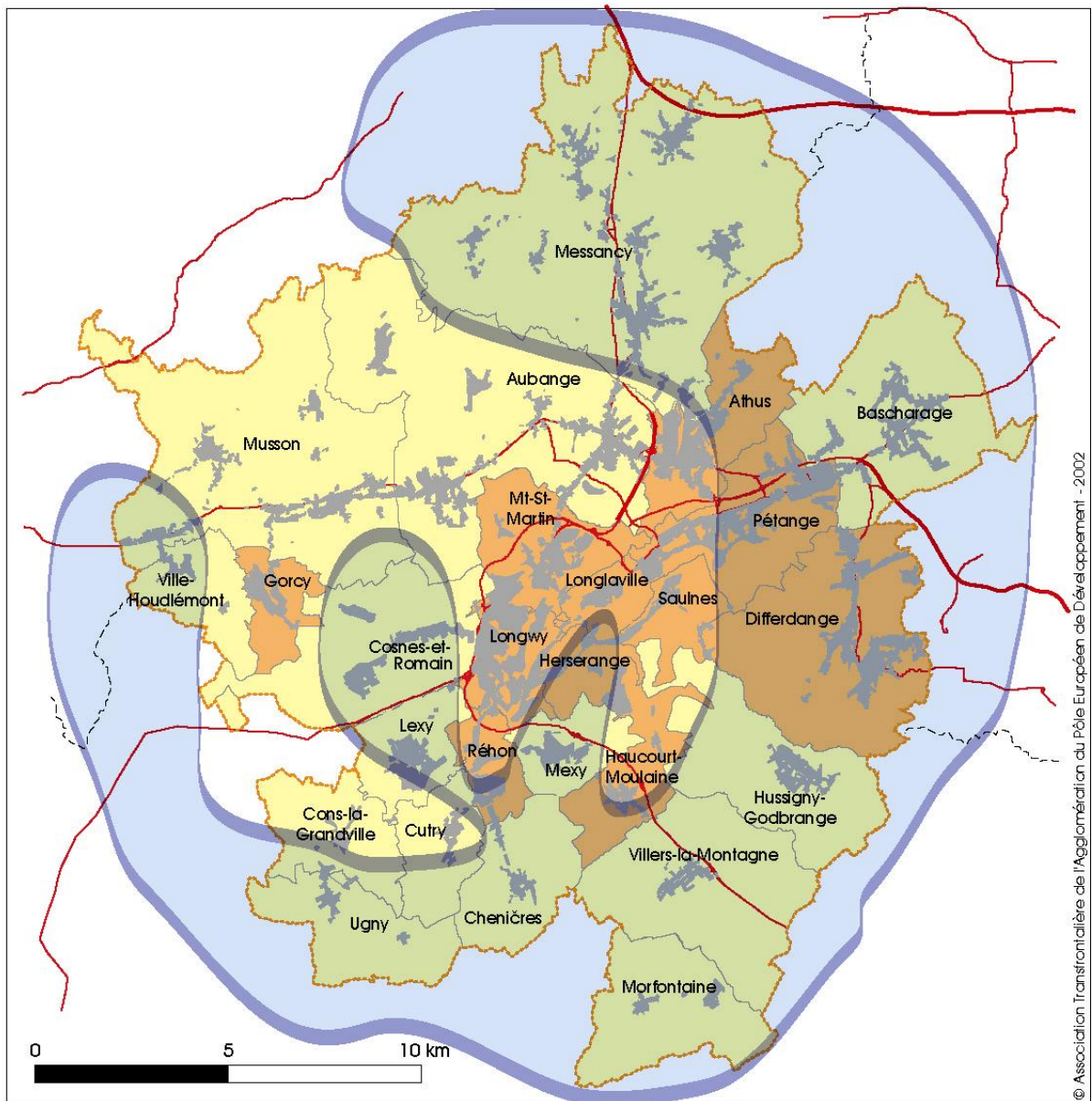
L'évolution tendancielle des zones d'habitat dans l'Agglomération laisse présager une demande accrue de logements localisés hors des vallées industrielles (à l'exception des communes de Differdange et de Pétange) et sur les territoires bien reliés au réseau routier principal. Ce développement alimenté notamment par les actifs travaillant au Luxembourg provoquerait une déperdition des vallées industrielles en tant que moteur démographique de l'Agglomération et un accroissement fort du trafic sur les axes transfrontaliers.

Le travail frontalier risque aussi de provoquer une inflation du coût du logement et d'empêcher l'accès de certaines catégories socioprofessionnelles aux quartiers et localités prisés par les actifs les plus solvables (frontaliers franco-belges et actifs luxembourgeois aux revenus élevés). A cette ségrégation sociale peut s'ajouter une ségrégation générationnelle car les nouvelles zones résidentielles sont composées de ménages propriétaires de leur logement qui vieilliront sur place. De plus, le vieillissement actuel et futur des ménages va poser avec une acuité toujours plus grande, le problème du logement des personnes âgées. Enfin, les logements sociaux tendent à rester concentrés dans quelques quartiers de communes industrielles.

La mise en œuvre de recommandations transfrontalières concernant l'habitat pourrait permettre d'éviter les écueils de ce scénario tendanciel.



Structure et dynamique de l'habitat



IV- Recommandations pour un développement durable de l'habitat

1 - Proposer une alternative au développement périurbain

Il s'agit tout d'abord de proposer aux ménages souhaitant s'installer dans l'Agglomération, une alternative à l'établissement en périphérie. Il est donc important de développer une offre en logements dans les vallées industrielles centrales. Un développement résidentiel est difficilement envisageable sur les marges des communes industrielles concernées, étant donné les aspérités du relief. Une stratégie en faveur du logement sur ce territoire doit donc passer avant tout par :

a - Une reconquête des centres anciens

Il y a un risque de délocalisation de la fonction résidentielle vers les espaces périurbains et de déperdition des autres fonctions urbaines centrales (commerce...) lorsqu'il y a au centre une inadéquation des logements par rapport à la demande des ménages. Une concentration de logements vacants donnant un caractère répulsif à certaines rues, peut provoquer également une fuite des populations et limiter l'attraction démographique globale d'un centre. C'est pourquoi, il s'impose de :

- Contribuer à l'adaptation et à la réhabilitation des logements en fonction de la demande des ménages intéressés par une présence dans les noyaux urbains (une demande à cerner dans le cadre du diagnostic du Plan Local Habitat transfrontalier). Cette adaptation peut concerner notamment la taille des logements, leur confort (niveau d'équipement), leur aspect extérieur et leur coût.
- Poursuivre ou mettre en place des politiques de restauration des logements centraux laissés vacants.
- Conduire une politique sectorielle de renaissance des centres urbains. Le ralentissement de vitalité des autres fonctions centrales (commerces, équipements collectifs publics...), la perte d'identité des centres, les problèmes de circulation et la médiocrité paysagère des noyaux urbains contribuent à une diminution de l'attrait des populations locales pour les habitations centrales. Il faut donc améliorer l'image des noyaux urbains et soutenir les initiatives visant à développer les pratiques sociales (piétonnisation de certaines rues, manifestations culturelles, marchés hebdomadaires...).

b - Un aménagement de friches industrielles à des fins résidentielles

Les friches industrielles héritées de la sidérurgie occupent des espaces centraux qui peuvent être utilisés pour développer l'habitat. Il est alors nécessaire d'approcher l'aménagement des zones désaffectées à 3 échelles :

- Penser un projet de territoire pour les friches dans lequel la fonction résidentielle sera un maillon du redéveloppement avec les fonctions environnementale, économique et de service. Ce projet nécessite la prise en compte des flux de transports liés à l'implantation de ces nouvelles occupations du sol ; cela, afin d'adapter les réseaux de communication aux flux potentiels.
- Déterminer les aires consacrées au développement résidentiel en fonction :
 - des niveaux de pollution des sols et sous-sols et des processus de décontamination nécessaires à mettre en place
 - des contraintes du sol (stabilité des sols, présence de matériaux empêchant les fondations...)
 - de l'organisation globale des nouvelles affectations des friches
 - du tissu d'habitat existant à la périphérie des friches (construction dans la continuité du bâti existant)

- Constituer des quartiers de vie sur les zones résidentielles en :
 - assurant une présence de services de proximité (publics et privés) dans les aires d'habitat et une bonne accessibilité aux équipements collectifs extérieurs
 - reliant ces quartiers au centre urbain
 - définissant les types d'habitat ainsi que la mixité résidentielle et sociale souhaitables (logements individuels/logements dans collectif – logements locatifs/logements en accession à la propriété – logements sociaux/logements moyens et hauts de gamme)

Les friches peuvent apparaître comme des zones répulsives. C'est pourquoi il est souhaitable de :

- Mener une politique de communication sur la durée concernant les politiques de décontamination des sites afin d'inciter les professionnels de l'immobilier et les ménages à s'intéresser à la construction et à une installation sur un site dépollué.
- Penser l'aménagement paysager des nouvelles zones résidentielles

2 - Etablir un système d'échanges d'expériences et de communication entre les communes

Les politiques de l'habitat d'envergure sont conduites dans le cadre de procédures nationales. L'apport d'une agglomération transfrontalière pour les communes du territoire est de savoir ce qui est mené dans chaque pays au niveau local. Cela permet d'en retirer des idées de projets et d'appréhender les répercussions de ces aménagements. Il est donc important d'avoir :

a - Une communication sur les politiques globales de l'habitat

Cette communication peut concerner à la fois :

- Les objectifs des politiques conduites par les communes (OPAH, ORAC, PLH... en France, Ancre Communal... en Belgique, Zone d'Assainissement... au Luxembourg)
- Les adaptations décidées suite au processus d'évaluation « chemin faisant » des stratégies menées
- Les résultats des politiques engagées

b - Des échanges d'expériences sur des thèmes précis

Des réflexions peuvent être également engagées sur des problèmes qui se posent avec une certaine acuité sur le territoire comme par exemple :

- Le logement des personnes âgées
- La question des quartiers d'habitat social
- La mixité sociale de l'habitat
- Le risque d'inadaptation quantitative et géographique des équipements publics collectifs par rapport au développement résidentiel

c - Une connaissance partagée et à jour des projets de développement résidentiel

La création d'un lotissement communal est susceptible d'avoir des répercussions sur les communes environnantes étant donné les flux de personnes engendrés. Il peut y avoir des dysfonctionnements périphériques au lotissement, notamment en terme de transport. Une connaissance à jour des projets de nouvelles zones résidentielles par les 25 communes de l'Agglomération permettrait d'évaluer les répercussions de ces aménagements et de mettre en place une stratégie visant à diminuer les impacts négatifs de tels projets.

Annexes

Annexe 1 : L'évolution de la population de l'Agglomération Transfrontalière du PED	25
Annexe 2 : Le coefficient de vieillissement de la population	26
Annexe 3 : Les ménages	27
Annexe 4 : Les résidences principales et le dynamisme de la construction neuve	28
Annexe 5 : La possibilité et le réalisme d'extension urbaine des communes et localités de l'Agglomération Transfrontalière	29
Annexe 6 : Les logements	30

Annexe 1 :

L'évolution de la population de l'Agglomération Transfrontalière du PED

Communes	Population				Variations de la population 1990/91-1999/00				
	1990/91	1999/00	Evolution 1990/91-1999/00		Solde naturel	Solde migratoire*	Taux de variation annuel en %*	dû au solde naturel en %*	dû au solde migratoire en %*
			Nombre	%					
Aubange	14 356	14 663	307	2,1	216	91	0,27	0,19	0,08
Messancy	6 412	6 902	490	7,6	238	252	0,96	0,46	0,49
Musson	3 740	3 893	153	4,1	128	25	0,51	0,43	0,08
Secteur belge	24 508	25 458	950	3,9	582	368	0,48	0,30	0,19
Bascharage	5 034	6 635	1 601	31,8	121	1 480	3,53	0,27	3,27
Differdange	15 740	18 509	2 769	17,6	632	2 137	1,95	0,45	1,51
Pétange	12 352	13 835	1 483	12,0	522	961	1,33	0,47	0,86
Secteur luxembourgeois	33 126	38 979	5 853	17,7	1 275	4 578	1,96	0,43	1,54
Chénières	512	531	19	3,7	25	-6	0,41	0,53	-0,13
Cons-la-Grandville	593	608	15	2,5	18	-3	0,28	0,33	-0,06
Cosnes-et-Romain	2 053	2 089	36	1,8	-3	39	0,19	-0,02	0,21
Cutry	887	903	16	1,8	8	8	0,2	0,10	0,10
Gorcy	2 168	2 130	-38	-1,8	11	-49	-0,2	0,06	-0,25
Haucourt-Moulaine	3 328	2 987	-341	-10,2	72	-413	-1,19	0,25	-1,44
Herserange	4 240	4 327	87	2,1	107	-20	0,23	0,28	-0,05
Hussigny-Godbrange	2 827	3 076	249	8,8	14	235	0,94	0,05	0,89
Lexy	2 962	2 993	31	1,0	73	-42	0,12	0,27	-0,16
Longlaville	2 305	2 377	72	3,1	48	24	0,34	0,23	0,11
Longwy	15 439	14 521	-918	-5,9	130	-1048	-0,68	0,10	-0,77
Mexy	1 959	1 997	38	1,9	9	29	0,21	0,05	0,16
Mont-Saint-Martin	8 660	8 241	-419	-4,8	367	-786	-0,55	0,48	-1,03
Morfontaine	827	909	82	9,9	68	14	1,05	0,87	0,18
Réhon	3 168	3 200	32	1,0	51	-19	0,11	0,18	-0,07
Saulnes	2 473	2 454	-19	-0,8	13	-32	-0,09	0,06	-0,14
Ugny	418	444	26	6,2	0	26	0,67	0,00	0,67
Ville-Houdlémont	504	531	27	5,4	19	8	0,58	0,41	0,17
Villers-la-Montagne	1 226	1 323	97	7,9	8	89	0,85	0,07	0,78
Secteur français	56 549	55 641	-908	-1,6	1 038	-1 946	-0,18	0,20	-0,38
Agglomération transfrontalière	114 183	120 078	5 895	5,2	2 895	3 000	0,57	0,28	0,29

* Estimations réalisées pour les communes belges et luxembourgeoises par l'AGAPE

Sources:

- pour la France : INSEE, Recensements de la population de 1990 et 1999,
- pour la Belgique : INS, Recensements de la population de 1991, et Registre de la population 1999 (au 1/01/00)
- pour le Luxembourg : STATEC et SIGI (population au 31/12/2000)

Annexe 2 : Le coefficient de vieillissement de la population

Communes	Coefficient de vieillissement*		
	1981/82	1990/91	1999/00
Aubange	0,59	0,84	0,88
Messancy	0,53	0,58	0,67
Musson	0,54	0,70	0,77
Bascharage	0,60	0,89	0,84
Differdange	0,60	0,97	0,82
Pétange	0,69	0,88	0,75
Chénières	0,39	0,56	0,92
Cons-la-Grandville	0,47	0,71	0,75
Cosnes-et-Romain	0,48	0,53	0,79
Cutry	0,32	0,85	1,09
Gorcy	0,42	0,72	0,96
Haucourt-Moulaine	0,27	0,62	1,11
Herserange	0,68	1,01	1,27
Hussigny-Godbrange	0,78	0,95	1,05
Lexy	0,24	0,59	1,09
Longlville	0,65	1,02	1,04
Longwy	0,52	0,87	1,18
Mexy	0,30	0,88	1,23
Mont-Saint-Martin	0,30	0,53	0,81
Morfontaine	0,34	0,53	0,49
Réhon	0,50	0,96	1,26
Saulnes	0,62	0,90	1,21
Ugny	0,43	0,53	0,86
Ville-Houdlémont	0,41	0,50	0,63
Villers-la-Montagne	0,47	0,66	1,04
Agglomération Transfrontalière	0,52	0,80	0,91
dont: Secteur belge	0,57	0,75	0,80
Secteur Luxembourgeois	0,63	0,93	0,80
Secteur Français	0,45	0,76	1,05

* rapport entre les plus de 60 ans et les moins de 20 ans

Sources: Calcul réalisé à partir des données de l'INS, du STATEC, du SIGI et de l'INSEE

Annexe 3 : Les ménages

Communes	Ménages en 82	Ménages en 90/91	Ménages en 99/00	Population des ménages en 90/91	Population des ménages en 99/01	Nombre de personnes par ménages en 90/91	Nombre de personnes par ménages en 99/01
Aubange	5 231	5 562	6 016	14 098	14 592	2,53	2,43
Messancy	1 991	2 262	2 583	6 363	6 872	2,81	2,66
Musson	1 267	1 364	1 488	3 686	3 888	2,70	2,61
Bascharage	1 509	1 837	2 578	4 939	6 606	2,69	2,56
Differdange	6 003	6 074	7 540	15 638	18 490	2,57	2,45
Pétange	4 324	4 590	5 271	12 279	13 892	2,68	2,64
Chénières	142	168	191	510	531	3,04	2,78
Cons-la-Grandville	229	215	226	593	608	2,76	2,69
Cosnes-et-Romain	606	686	786	2 056	2 083	3,00	2,65
Cutry	314	309	337	886	902	2,87	2,68
Gorcy	778	783	848	2 168	2 123	2,77	2,50
Haucourt-Moulaine	1 146	1 103	1 107	3 325	2 985	3,01	2,70
Herserange	1 808	1 654	1 845	4 065	4 171	2,46	2,26
Hussigny-Godbrange	1 063	1 088	1 235	2 827	3 076	2,60	2,49
Lexy	1 031	1 061	1 175	2 963	2 990	2,79	2,54
Longlaville	975	952	1 029	2 304	2 347	2,42	2,28
Longwy	6 267	6 129	6 392	15 127	14 041	2,47	2,20
Mexy	655	689	773	1 959	1 996	2,84	2,58
Mont-Saint-Martin	3 208	2 798	3 020	8 380	7 972	2,99	2,64
Morfontaine	282	271	308	828	909	3,06	2,95
Réhon	1 276	1 208	1 278	3 169	3 203	2,62	2,51
Saulnes	981	970	1 040	2 477	2 455	2,55	2,36
Ugny	140	136	164	417	444	3,07	2,71
Ville-Houdlémont	159	165	198	504	531	3,05	2,68
Villers-la-Montagne	413	430	504	1 212	1 297	2,82	2,57
Agglomération Transfrontalière	41 798	42 504	47 932	112 773	119 004	2,65	2,48
TOTAL Belgique	8 489	9 188	10 087	24 147	25 352	2,63	2,51
TOTAL Luxembourg	11 836	12 501	15 389	32 856	38 988	2,63	2,53
TOTAL France	21 473	20 815	22 456	55 770	54 664	2,68	2,43

Source : INS (Recensement 1991, Registre de la population 2000), STATEC (Recensement 1991), SIGI (Jvr 2001), INSEE (Recensement de la population de 1990 à 1999)

Annexe 4 : Les résidences principales et le dynamisme de la construction neuve

Communes	Résidences principales en 1990	Répartition des résidences principales	logements autorisés entre 1990/98	Répartition des logements autorisés	Différence logements Autorisés % / résidences Principales %
Aubange	5452	12,9%	404	8,9%	- 4,0
Messancy	2241	5,3%	337	7,4%	2,1
Musson	1337	3,2%	134	2,9%	- 0,2
Bascharage	1837	4,3%	686	15,1%	10,7
Differdange	6074	14,3%	1116	24,5%	10,2
Pétange	4590	10,8%	744	16,4%	5,5
Chénières	168	0,4%	17	0,4%	-
Cons-la-Grandville	215	0,5%	7	0,2%	- 0,4
Cosnes-et-Romain	686	1,6%	96	2,1%	0,5
Cutry	309	0,7%	22	0,5%	- 0,2
Gorcy	783	1,8%	33	0,7%	- 1,1
Haucourt-Moulaine	1103	2,6%	22	0,5%	- 2,1
Herserange	1654	3,9%	17	0,4%	- 3,5
Hussigny-Godbrange	1088	2,6%	94	2,1%	- 0,5
Lexy	1061	2,5%	96	2,1%	- 0,4
Longlaville	952	2,2%	80	1,8%	- 0,5
Longwy	6129	14,5%	134	2,9%	- 11,5
Mexy	689	1,6%	96	2,1%	0,5
Mont-Saint-Martin	2798	6,6%	183	4,0%	- 2,6
Morfontaine	271	0,6%	35	0,8%	0,1
Réhon	1208	2,9%	78	1,7%	- 1,1
Saulnes	970	2,3%	28	0,6%	- 1,7
Ugny	136	0,3%	24	0,5%	0,2
Ville-Houdlémont	165	0,4%	6	0,1%	- 0,3
Villers-la-Montagne	430	1,0%	58	1,3%	0,3
Agglomération Transfrontalière	42346	100%	4547	100%	-
TOTAL Belgique	9030	21,3%	875	19,2%	- 2,1
TOTAL Luxembourg	12501	29,5%	2546	56,0%	26,5
TOTAL France	20815	49,2%	1126	24,8%	- 24,4

Sources : INS – Communes belges - STATEC - DRE - INSEE

Annexe 5 :

La possibilité et le réalisme d'extension urbaine des communes et localités de l'Agglomération Transfrontalière

Commune	Section communale	Possibilité d'extension	Réalisme de l'extension	Raisons
Cons-la-Grandville	Cons-la-Grandville	moyenne	faible	Pentes – contraintes de relief – accessibilité peu aisée
Cosnes-et-Romain	Cosnes	moyenne	fort	plateau – bonne accessibilité
	Romain	faible	fort	réserve en voie d'épuisement
	Vaux-Warnimont	moyenne	faible	pentons
Cutry	Cutry	forte	fort	Plateau - à équiper
Gorcy	Cussigny	moyenne	faible	Nécessité de dédensification
	Gorcy	moyenne	faible	Nécessité de dédensification
Haucourt Moulaine	Haucourt	forte	fort	plateau
	Moulaine	forte	faible	Vallée encaissée
	St-Charles	moyenne	faible	Densité déjà importante
Herserange	Landrivaux	faible	faible	Vallée déjà dense
	Nouvel Herserange	faible	faible	Densité à aérer
	Herserange Village	faible	faible	Enclavement et densité excessive
Hussigny Godbrange	Hussigny-Godbrange	moyenne	moyen	Accès à améliorer
Lexy	Lexy	forte	fort	Plateau - à équiper
Longlaville	Longlaville	forte	faible	Extension inadéquate
Longwy	Longwy-Haut	moyenne	faible	Certaines zones inadéquates
	Longwy-Bas	faible	faible	Pentes
Mexy	Mexy	forte	fort	Plateau - à équiper
Mont-Saint-Martin	Mont-St-Martin	forte	moyen	Zone de Piedmont à coordonner avec le point triple
	Plateau	faible	faible	place
	Val-St-Martin	moyenne	faible	Densité déjà forte
Réhon	Heumont	forte	fort	Plateau
	Réhon	forte	faible	Vallée
Saulnes	Saulnes	forte	faible	Accès – pentes – extension inadéquate
Ville-Houdlémont	Ville-Houdlémont			
	Ville			
Villers-la-Montagne		forte	fort	Entreprises - plateau
Ugny	Praucourt			
	Ugny			
Aubange	Aubange	forte	moyen	Proximité du Grand-Duché
	Athus	moyenne	moyen	Zones extérieures difficiles d'accès
	Halanzy	forte	fort	Proximité du Grand-Duché
	Rachecourt	faible	faible	Peu de possibilités restantes
Messancy	Messancy	forte	fort	Proximité du Grand-Duché – extensions inadéquates
	Habergy	forte	fort	Proximité du Grand-Duché
	Hondelange	moyenne	fort	Proximité du Grand-Duché
	Sélangue	moyenne	fort	Proximité du Grand-Duché
	Wolkrange	moyenne	fort	Proximité du Grand-Duché
Musson	Musson	forte	fort	Proximité du Grand-Duché
	Mussy-la-Ville	moyenne	moyen	Plus isolé
Bascharage	Bascharage	fort	fort	Banlieue résidentielle
	Hautcharage	moyenne	fort	Banlieue résidentielle
	Linger	moyenne	fort	Banlieue résidentielle
Differdange	Differdange	faible	faible	Déjà dense
	Lasauvage	moyenne	moyen	Accès difficile
	Niedercoorn	moyenne	fort	Accès
	Obercoorn	forte	moyen	Pentes
Pétange	Lamadelaine	moyenne	faible	Banlieue résidentielle
	Rodange	moyenne	moyenne	Banlieue résidentielle
	Pétange	faible	fort	Banlieue résidentielle

Source : Analyse spatiale – Association Transfrontalière de l'Agglomération du PED – Juillet 1997

Annexe 6 : Les logements

Communes	Nombre de logements collectifs en 90/91	Proportion de logements collectifs en 90/91	Proportion de propriétaires en 90/91	Logements sociaux en 98/00	Logements vacants en 99/01
Aubange	703	12,90	72,82	363	104
Messancy	174	7,80	84,16	28	48
Musson	86	6,40	83,99	0	26
Bascharage	354	19,30	77,41	27	156
Differdange	2016	33,20	65,46	261	216
Pétange	999	21,80	73,86	7	134
Chénières	11	6,50	82,74	1	2
Cons-la-Grandville	21	9,80	76,74	0	16
Cosnes-et-Romain	21	3,10	86,59	0	27
Cutry	9	2,90	85,11	4	13
Gorcy	147	18,80	66,92	100	39
Haucourt-Moulaine	337	30,60	56,03	307	30
Herserange	596	36,00	46,74	512	168
Hussigny-Godbrange	181	16,60	69,21	22	93
Lexy	221	20,80	65,60	186	33
Longlaville	376	39,50	44,54	260	62
Longwy	2949	48,10	32,53	3204	613
Mexy	19	2,80	88,39	4	25
Mont-Saint-Martin	1029	36,80	30,59	1668	156
Morfontaine	20	7,40	63,47	93	16
Réhon	275	22,80	55,46	159	115
Saulnes	170	17,50	68,87	69	48
Ugny	0	-	91,18	1	6
Ville-Houdlémont	3	1,80	66,67	44	7
Villers-la-Montagne	22	5,10	83,95	14	22
Agglomération Transfrontalière	10739	25,40	62,30	7334	2175
TOTAL Belgique	963	10,70	78,00	391	178
TOTAL Luxembourg	3369	26,90	70,90	295	506
TOTAL France	9422	30,80	50,50	6648	1491

Sources : Proportions de logements collectifs et de propriétaires (INS - STATEC - INSEE)

Logements sociaux et logements sociaux vacants (Home Lorrain, Maison Virtonaise - Fonds du Logement, Communes de Bascharage et de Pétange - DRE)

Logements vacants (Electrabel - Communes de Bascharage et de Pétange, Révision du PAG de Differdange diagnostic et premières suggestions - INSEE)

NB : pour Haucourt-Moulaine, la destruction de 131 logements sociaux en 2000 a été prise en compte dans les champs "logements sociaux" et "logements sociaux vacants". Certains logements en construction (logement ayant un toit et des fenêtres) peuvent être considérés comme vacants sur le versant luxembourgeois.