



TRANSFRONTALIER

LES FRONTALIERS, CLÉ DE LA FILIÈRE LOGEMENT AU LUXEMBOURG ?

Au Luxembourg, le logement constitue la préoccupation première de la population. Avec la croissance économique forte que connaît le pays, le secteur de la construction peine à répondre aux besoins, alors qu'il bénéficie déjà d'un apport conséquent de main-d'œuvre frontalière.

Alors que le Programme Directeur d'Aménagement du Territoire (PDAT) luxembourgeois fixe des objectifs de développement ambitieux (1 million d'habitants, 765 000 emplois dont 382 000 frontaliers en 2050) et que les tensions sur la main-d'œuvre se multiplient, l'AGAPE propose un focus sur la place des frontaliers, actuelle et future, dans la politique du logement au Luxembourg.

Un secteur qui progresse au même rythme que l'économie luxembourgeoise

Sur les dix dernières années (2013-2023) l'emploi dans la filière logement, qui regroupe ici la construction et les activités immobilières, a progressé de 3% par an, soit au même rythme que l'ensemble des emplois au Luxembourg. Elle a été plus rapide (+4% par an) dans le secteur des activités immobilières. La filière est toutefois tirée essentiellement par la construction, qui représente l'essentiel du stock (94% des emplois) et de la variation (91%) des emplois. En 10 ans, les effectifs de la construction ont ainsi augmenté de 33%, en lien avec la forte démographie du Grand-Duché et des besoins qu'elle génère.

Néanmoins, malgré le fort dynamisme de la filière logement, son poids dans l'emploi au Luxembourg est resté stable, à 11% des emplois tout au long de la dernière décennie.

Evolution comparée de l'emploi et de l'emploi dans la filière logement au Luxembourg

Secteur	2013	2018	2023	Evolution annuelle (%) 2013-2023
Construction	38 770	44 340	51 420	+2,9
Activités immobilières	2 290	3 010	3 510	+4,4
Total filière logement	41 060	47 350	54 930	+3,0
Emploi total GDL	364 150	423 030	488 150	+3,0
Part de la filière logement dans l'emploi total (en %)	11,3	11,2	11,3	-

Source : Inspection Générale de la Sécurité Sociale, calculs AGAPE

Une dépendance toujours plus forte aux frontaliers, notamment français...

En 10 ans, la filière logement compte toujours plus de frontaliers : si en 2013, on comptait 50% de main-d'œuvre frontalière dans la construction et les activités immobilières, cette part atteint 57% en 2023. En 10 ans, ce sont les frontaliers résidant en France qui ont le plus progressé (+8 points), devant les frontaliers résidant en Belgique (+1 point) tandis que la part des frontaliers résidant en Allemagne a diminué (-2 points).

Côté Grand-Duché, ce sont les étrangers résidents qui constituent l'essentiel de la main-d'œuvre du secteur, mais en forte baisse (-7 points), alors que la part des Luxembourgeois reste stable mais est peu représentée (10% des effectifs en 2023). **La forte baisse de la part des étrangers résidents et la forte hausse de celle des frontaliers français confirme que le marché du logement luxembourgeois alimente un flux résidentiel depuis le Luxembourg vers les pays frontaliers.**

Structure de la main d'oeuvre dans la filière logement



Source : IGSS, calculs AGAPE

... mais aussi aux étrangers, de plus en plus frontaliers

Si le secteur du logement au Luxembourg dépend de plus en plus des frontaliers, il est également de plus en plus dépendant d'une main-d'œuvre étrangère (47% des effectifs en 2023), principalement issue des pays de l'Union Européenne (42%). La hausse des effectifs de ressortissants étrangers dans la filière logement est principalement alimentée par les ressortissants étrangers frontaliers (+12% par an pour les ressortissants UE et +10% par an pour les ressortissants non-UE). Sur le seul versant français, 30% des frontaliers sont en réalité des ressortissants étrangers.

Si les ressortissants étrangers (UE et non-UE) sont de plus en plus nombreux chez les frontaliers, notamment français, leur nombre est toutefois en baisse chez les résidents luxembourgeois depuis 2021 (-680, soit -4%).

Evolution des ressortissants étrangers dans la filière logement au Luxembourg

Secteur	2013	2018	2023	Evolution annuelle (%) 2013-2023
Résidents LU – ressortissants UE	14 760	15 400	15 200	+0,3
Résidents LU – ressortissants non-UE	1 230	1 740	2 470	+7,2
Frontaliers FR – ressortissants UE	1 240	2 310	4 370	+13,4
Frontaliers FR – ressortissants non-UE	90	170	230	+9,8
Frontaliers BE/DE – ressortissants UE	1 370	2 290	3 510	+9,9
Frontaliers BE/DE – ressortissants non-UE	110	190	280	+9,8
Total Frontaliers – ressortissants UE	2 610	4 600	7 880	+11,7
Total Frontaliers – ressortissants non-UE	200	360	510	+9,8
Part des étrangers (UE) dans la filière logement	42,3%	42,2%	42,0%	-
Part des étrangers (non-UE) dans la filière logement	3,5%	4,4%	5,4%	-

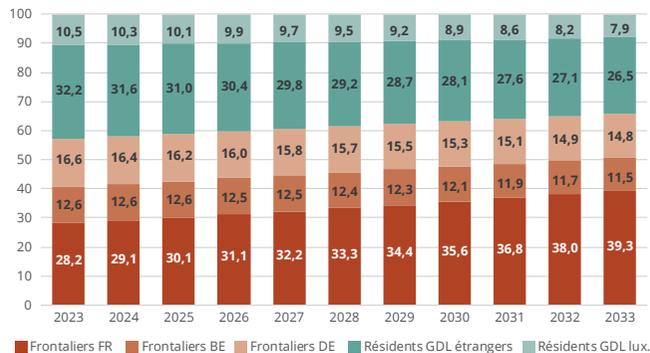
Dans 10 ans, un secteur composé aux 2/3 de frontaliers ?

En se livrant à un rapide exercice de prospective, en prolongeant les tendances des 10 dernières années, on peut esquisser un premier portrait de la filière logement au Luxembourg d'ici 10 ans.

Dans notre modélisation, la filière logement continuerait de croître en effectifs (+18 650 à horizon 2033), portée presque exclusivement par les frontaliers (+16 770), au premier rang desquels les frontaliers français (+13 400).

Ainsi, **sur les 10 prochaines années, le taux de frontaliers dans la filière logement pourrait passer de 57 à 66% et les seuls frontaliers français pourraient voir leur part atteindre 40%. Dès 2026, les frontaliers français pourraient représenter le premier fournisseur de main-d'œuvre pour le secteur du logement.**

Structure projetée de la main d'œuvre dans la filière logement



Source : IGSS, calculs AGAPE

À découvrir sur www.agape-lorrainord.eu ...

Une vision transfrontalière pour aménager le Grand Luxembourg à l'heure des transitions

• Pour une meilleure planification territoriale transfrontalière et locale en Lorraine Nord •

Octobre 2023



Belval - Photo : AGAPE

Depuis 10 ans, le secteur de la production de logement au Luxembourg progresse au même rythme que le reste de l'économie. Mais cette croissance se fait au prix d'une dépendance toujours plus grande aux frontaliers et aux étrangers, qui renforcent le poids des frontaliers par le jeu des migrations résidentielles.

D'ici 10 ans, 66% des emplois dans la filière logement au Luxembourg pourraient dépendre des frontaliers et près de 40% pour les seuls frontaliers français.

Ecrit autrement, la politique du logement luxembourgeoise dépend de plus en plus de la capacité des territoires frontaliers à organiser l'accueil de populations supplémentaires. Il est donc essentiel, pour le Nord-lorrain comme pour le Grand-Duché, d'envisager la planification sous un angle transfrontalier, afin d'apporter une réponse à hauteur de l'enjeu.