

exploratoire

4

juin 2022

TRANSFRONTALIER

Les angles morts du
développement du
Grand Luxembourg

Épisode 1 : Luxembourg face à
son avenir


LORRAINE
NORD
agence d'urbanisme et de développement durable



SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
1. LES ENSEIGNEMENTS DE 15 ANS DE CROISSANCE AU LUXEMBOURG	4
2. LES PERSPECTIVES DU GRAND-DUCHÉ POUR LES 20 PROCHAINES ANNÉES.....	8
3. LE LOGEMENT AU GRAND-DUCHÉ, UNE QUESTION CENTRALE POUR LE GRAND LUXEMBOURG .	12
CONCLUSION	14

explOratoire

Depuis plusieurs décennies, le Luxembourg affiche un développement démographique et économique intense, qui résiste aux crises : crise financière et crise sanitaire du Covid-19 n'ont provoqué qu'un coup d'arrêt. **L'intense développement économique du Grand-Duché a notamment été soutenu par l'apport important de main-d'œuvre depuis les pays limitrophes**, palliant ainsi les difficultés de la démographie luxembourgeoise à fournir la main-d'œuvre nécessaire.

Les différentes projections du STATEC prévoient une poursuite de ce développement, en faisant **le pari d'un développement du travail frontalier en complément de la dynamique démographique du pays**.

Mais **l'emballlement du marché immobilier au Luxembourg risque de venir gripper la machine** : année après année, de nombreux ménages quittent le Grand-Duché pour se loger dans les territoires limitrophes, alimentant la dynamique des flux frontaliers et alimentant la pression résidentielle sur ces territoires.

Au vu de la progression des flux frontaliers, des difficultés de recrutement des entreprises de la Grande Région, mais aussi des impératifs de sobriété foncière dans un contexte global d'épuisement des ressources, nous nous sommes interrogés sur **les limites du modèle de croissance actuel du Grand-Duché, et par extension du Grand Luxembourg**.

Ce nouveau numéro d'ExplOratoire, le premier d'une série de 3 publications se penche sur **la question des angles morts de la croissance au Luxembourg**, à partir d'éléments et tendances issus de l'analyse de la période récente (2005-2020), mis en regard des perspectives de développement 2020-2040.



1. LES ENSEIGNEMENTS DE 15 ANS DE CROISSANCE AU LUXEMBOURG

1.1. UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS INSUFFISANTE AU REGARD DES BESOINS ESTIMÉS

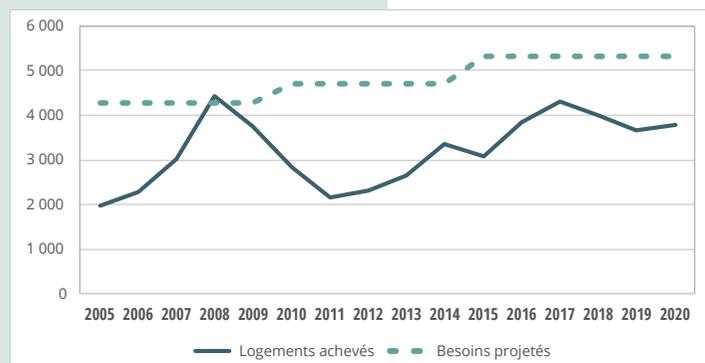
En 2007, le STATEC s'était livré à un exercice prospectif¹ afin de déterminer la demande potentielle en logements à l'échelle du Grand-Duché pour la période 2005-2020. Ainsi, pour accompagner une forte croissance démographique (+45 500 ménages et +71 400 habitants) et tenir compte du vieillissement de la population, **la projection du STATEC estimait le besoin en logements à environ 4 800 par an², soit 72 600 logements nouveaux entre 2005 et 2020.**

Dans cette projection, on obtient le ratio suivant : pour un logement neuf produit, le Luxembourg compte 0,6 ménage et 1 habitant supplémentaire.

Sur la période 2005-2020, à partir des données du STATEC et d'une estimation de l'AGAPE pour 20203, 49 460 logements ont été achevés au Grand-Duché, soit 3 300 par an. **On observe donc un déficit de 32% par rapport aux besoins estimés (-23 110 logements).**

Si la production de logements accuse le contre-coup de la crise financière avec une baisse des livraisons

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



Source : STATEC, calculs AGAPE

¹ STATEC, Projection des besoins en logements 2005-2020, juin 2007

² Dans son estimation des besoins en logement, le STATEC identifie un besoin en logement croissant tout au long de la période : 4268 par an (2005-2009), puis 4714 par an (2010-2014) et 5322 par an (2015-2020)

³ En l'absence de données disponibles pour 2020, le nombre de logements achevés a été estimé en appliquant le ratio moyen des 5 dernières années entre logements achevés et logements autorisés (74%). Pour 2020, le nombre de logements achevés correspond ainsi à 74% des logements autorisés de l'année 2020.

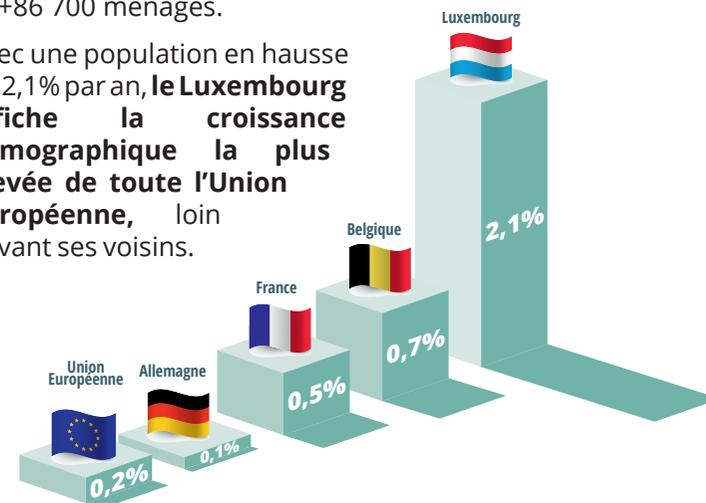
de logements entre 2008 et 2011, la hausse croissante enregistrée entre 2011 et 2017 n'a jamais permis de rattraper le retard. Et en toute fin de période (2017-2020), le nombre de logements livrés est à la baisse.

Et si l'on analyse de manière encore plus fine la dynamique de construction neuve au Grand-Duché, **le secteur de la construction n'a jamais été en capacité de produire plus de 4 500 logements par an au cours des 15 dernières années**, la barre des 4 000 logements achevés n'ayant été franchie qu'à deux reprises, en 2008 et 2017.

1.2. UNE FORTE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET UN COÛT DU LOGEMENT QUI S'ENVOLE

Sur la période 2005-2020, le Grand-Duché a vu sa population progresser de +164 900 habitants et +86 700 ménages.

Avec une population en hausse de 2,1% par an, **le Luxembourg affiche la croissance démographique la plus élevée de toute l'Union Européenne**, loin devant ses voisins.



Si l'on met en perspective cette croissance démographique avec la construction neuve, on obtient un ratio de 1 logement neuf pour 1,7 ménages et 3,3 habitants supplémentaires. Rapporté au ratio calculé à partir de la projection du STATEC (1 logement neuf pour 0,6 ménages et 1 habitant supplémentaire), on peut en déduire que, entre l'estimation des besoins et la réalité, **la pression sur le parc de logement luxembourgeois a été trois fois plus forte que prévue.**

En d'autres termes, la construction neuve de la période 2005-2020 n'a permis de répondre qu'aux besoins de 29 700 ménages et 49 500 habitants supplémentaires. Le parc existant a donc dû « absorber » la demande en logement restante, soit 57 000 ménages et 115 400 habitants, par récupération de vacance, divisions de logements, recours à la colocation, etc.

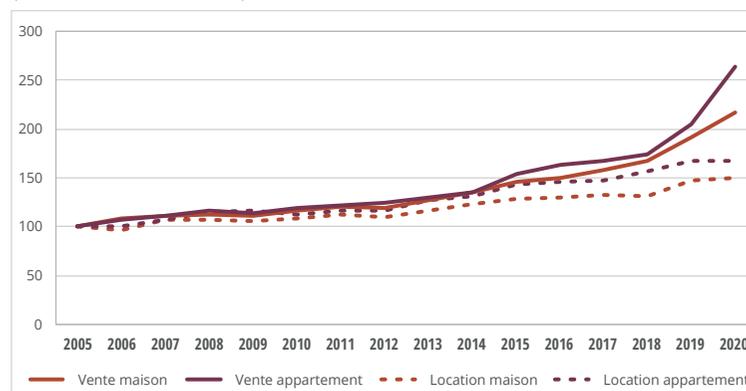
Pour répondre de manière satisfaisante aux besoins des ménages générés par l'intensité de la croissance démographique, il aurait fallu produire quasiment trois fois plus de logements, soit 9 630 logements par an⁴...

En l'absence de dispositif de recensement des logements vacants au Luxembourg, il est impossible de mesurer l'impact sur la vacance dans le pays. Mais avec une telle pression de la demande, la vacance réelle du parc de logements au Luxembourg est très probablement inférieure au taux de 6% mesuré lors du recensement de 2011. D'ailleurs, **au vu de la place qu'occupe le logement dans le débat public luxembourgeois, signe d'une forte tension sur le marché immobilier**, la vacance y est probablement inférieure à 5%.

Le report sur le parc existant d'une grande partie de la demande générée par la forte croissance démographique explique l'emballement observé des prix de l'immobilier : entre 2005 et 2020, les prix ont plus que doublé pour les ventes (+117% pour une maison, +164% pour un appartement) et les loyers ont eux progressé de +50% pour une maison, à +68% pour un appartement.

⁴ 86 700 ménages / 0,6 ménages par logement neuf = 144 500 logements neufs, soit 9 630 logements par an sur 15 ans.

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



Source : Observatoire du Logement du Luxembourg

Entre l'été 2020 et l'été 2021, une maison se négocie en moyenne au Luxembourg à 1 258 700€ et un appartement à 9 970€/m² ⁵, soit 3 à 5 fois plus que les niveaux de prix observés dans le Nord-lorrain.

Un tel écart de prix alimente inévitablement un flux résidentiel depuis le Luxembourg vers la France, mesuré par l'INSEE à 1 475 personnes en 2018 (contre 988 en 2013). Parmi eux, 797 occupent un emploi au Luxembourg : rapportés à la croissance des frontaliers entre 2017 et 2018 (+5 300), **15% des nouveaux frontaliers dans le Nord-lorrain sont en réalité des frontaliers atypiques** (des résidents luxembourgeois qui deviennent frontaliers).

⁵ Source : Observatoire de l'Habitat du Luxembourg



1 258 700€ pour une maison au Luxembourg, 9 970€/m² pour un appartement, soit 3 à 5 fois plus que les niveaux de prix dans le Nord-lorrain.

1.3. EMPLOI ET LOGEMENT, DEUX RÉALITÉS DÉCONNECTÉES

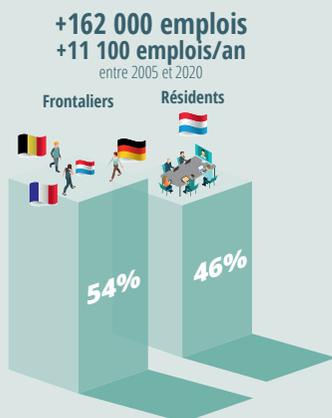
Le marché de l'emploi suit sa propre logique : un employeur recherche des talents et des compétences et lorsqu'il trouve le profil correspondant, les termes du contrat de travail n'intègrent pas, à de rares exceptions près, de dispositions en matière de logement.

Le salarié recruté devient donc un salarié à loger, ou déjà logé : s'il habite au Luxembourg, il est classé dans les actifs résidents. S'il habite dans un pays limitrophe, par choix ou contrainte, le voici devenu un actif frontalier. **Ces réalités rendent illusoire toute tentative de régulation des flux frontaliers, en fixant des objectifs de taux entre frontaliers et actifs résidents** : c'est le marché, et notamment l'adéquation entre le salaire et le coût du logement, qui influe sur la décision d'habiter ou non de tel ou tel côté de la frontière.

Sur l'ensemble de la période 2005-2020, la répartition entre frontaliers et actifs résidents montre que le marché du logement luxembourgeois n'a pu absorber que 46% de l'accroissement de la main d'œuvre.

Plus de la moitié de la main-d'œuvre dont le Luxembourg a besoin pour ses entreprises dépend donc directement de la capacité des territoires voisins à accueillir (voire fournir) cette main-d'œuvre. La dynamique des frontaliers est donc un signe révélateur des tensions à l'œuvre sur le marché du logement luxembourgeois et une variable d'ajustement du marché de l'emploi⁶.

⁶ Cf. AGAPE, *Emploi frontalier et chômage nord-lorrain : une interdépendance plus si évidente*, InfObservatoire n°46, décembre 2021



À RETENIR

- Entre 2005 et 2020, **la production de logements neufs au Luxembourg (3 300 par an) a été inférieure de 32% aux besoins estimés (4 840 par an)** et n'a jamais dépassé la barre des 4 500 logements ;
- Dans le même temps, **la croissance démographique a été soutenue et a généré une pression sur le logement trois fois plus forte qu'attendue**, entraînant un emballement des prix du logement ;
- **La déconnexion entre le marché de l'emploi et le marché du logement rend illusoire toute tentative de régulation des flux de frontaliers** : c'est l'adéquation salaire/coût du logement qui détermine en grande partie la localisation d'un travailleur ;
- **Les frontaliers, un signe révélateur de la tension sur le marché du logement luxembourgeois** : plus de la moitié de la main-d'œuvre dont les entreprises luxembourgeoises ont besoin dépend de la capacité des voisins à accueillir et fournir cette main-d'œuvre.

Belval depuis la route d'Esch à Sanem



photo : AGAPE

2. LES PERSPECTIVES DU GRAND-DUCHÉ POUR LES 20 PROCHAINES ANNÉES

MÉTHODOLOGIE

Pour esquisser les tendances d'évolution au Grand-Duché sur la période 2020-2040, nous avons privilégié deux travaux de référence du STATEC :

- *Projections macroéconomiques et démographiques de long terme : 2017-2060*, Bulletin n° 3-2017 ;
- *Projections des ménages et de la demande potentielle en logements : 2018-2060*, Working Papers n°106.

Dans ces documents, nous avons privilégié les scénarios construits sur une hypothèse de croissance du PIB de 3% et une hypothèse d'une part constante de frontaliers dans les travailleurs étrangers de 50%.

2.1. UNE POURSUITE DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Dans ces projections, le STATEC envisage un scénario unique de référence à horizon 2030, puis des scénarios alternatifs pour la période 2030-2060, basés sur 4 hypothèses de croissance du PIB : 0%, +1,5%, +3%, +4,5%.

Dans notre analyse, nous avons fait le choix de conserver pour la période 2030-2040 le scénario le plus proche du scénario de référence, soit une croissance du PIB de 3%.

Dans cette hypothèse, **le Luxembourg pourrait compter 877 000 habitants en 2040, soit +250 900 habitants (+40%) par rapport à 2020**. Cette croissance (+1,7% par an) serait toutefois légèrement moins rapide que sur la période 2005-2020 (+2,1% par an).

Dans le même temps, **les ménages** (qui alimentent la demande en logements) **progresseraient sur un rythme plus rapide** (+46%, soit +125 000) sous l'effet du desserrement des ménages : vieillissement, baisse de la natalité, hausse des séparations, décohabitation, etc.

2.2. UNE PROSPÉRITÉ ÉCONOMIQUE QUI DÉPENDRA TOUJOURS PLUS DES FRONTALIERS

Côté économie, le STATEC, en tablant sur une croissance du PIB de 3% par an, projette un nombre d'emplois et de frontaliers à horizon 2030 et 2060. A partir de l'hypothèse d'une évolution linéaire de l'emploi et des frontaliers, il est possible d'obtenir une estimation pour 2040.

Les emplois non occupés par des frontaliers donnent donc une estimation du nombre d'actifs occupés résidents pour ces mêmes dates.

Perspectives économiques au Luxembourg à horizon 2040

Territoire	2020	2030	2040	Evolution 2020-2040
1. Emploi total	474 300	570 000	636 320	+162 020
2. Frontaliers	210 400	268 000	308 560	+98 160
3. Actifs occupés résidents (=1-2)	263 900	302 000	327 760	+63 860
4. Taux de frontaliers (=2/1*100)	44,4%	47,0%	48,5%	+4,1 points

Source : STATEC, calculs AGAPE

Sur la période 2020-2040, le Grand-Duché pourrait compter 162 000 emplois supplémentaires, dont 60% occupés par des frontaliers (+98 000).

La part des frontaliers dans l'emploi continuerait donc à augmenter : +4 points sur les 2 prochaines décennies. A ce rythme le seuil des 50% de frontaliers dans l'emploi luxembourgeois serait atteint en 2050.

2.3. UN MARCHÉ DU LOGEMENT PROBABLEMENT AUSSI TENDU DANS 20 ANS

Des besoins en logements qui ne permettraient de loger que 40% de la future main-d'oeuvre

En matière de logement, les perspectives socio-démographiques ont permis au STATEC d'évaluer les besoins en logement pour l'ensemble de la période 2020-2060. Pour la période 2020-2040, les besoins en logement s'élèveraient à 146 100 logements, soit 6 960 logements par an.

Ces besoins sont supérieurs de 45% à ceux estimés pour la période 2005-2020, notamment pour maintenir une fluidité minimale du marché (estimée par le STATEC à 6%). Et en tenant compte des déficits antérieurs et de la probable faible vacance du parc actuel, **le parc existant ne pourra absorber qu'une faible part de ces besoins.** Il faudra donc activer de manière forte le levier de la construction neuve, qui pour rappel, n'a pas réussi à dépasser la barre des 4 500 logements neufs par an ces 15 dernières années.

Si l'on met en parallèle les besoins en logements avec les perspectives du marché de l'emploi, **les besoins en logements estimés ne permettraient de répondre qu'à 40% des besoins de la future main-d'oeuvre**, les besoins non satisfaits étant matérialisés par la hausse des flux frontaliers.

Pour maintenir le flux de frontaliers à son niveau actuel (44% de l'emploi) en 2040, il faudrait que le marché du logement puisse loger 92 400 actifs supplémentaires, majorant les besoins en logement à 210 000 logements⁷, soit 10 000 logements par an.

Le défi de la mobilisation du foncier

En 2020 et 2021, les Ministères de l'Énergie et de l'Aménagement du Territoire et du Logement ont mené conjointement un recensement du potentiel foncier dans les Plans d'Aménagement Généraux (PAG) de nouvelle génération, progressivement adoptés par les communes luxembourgeoises.

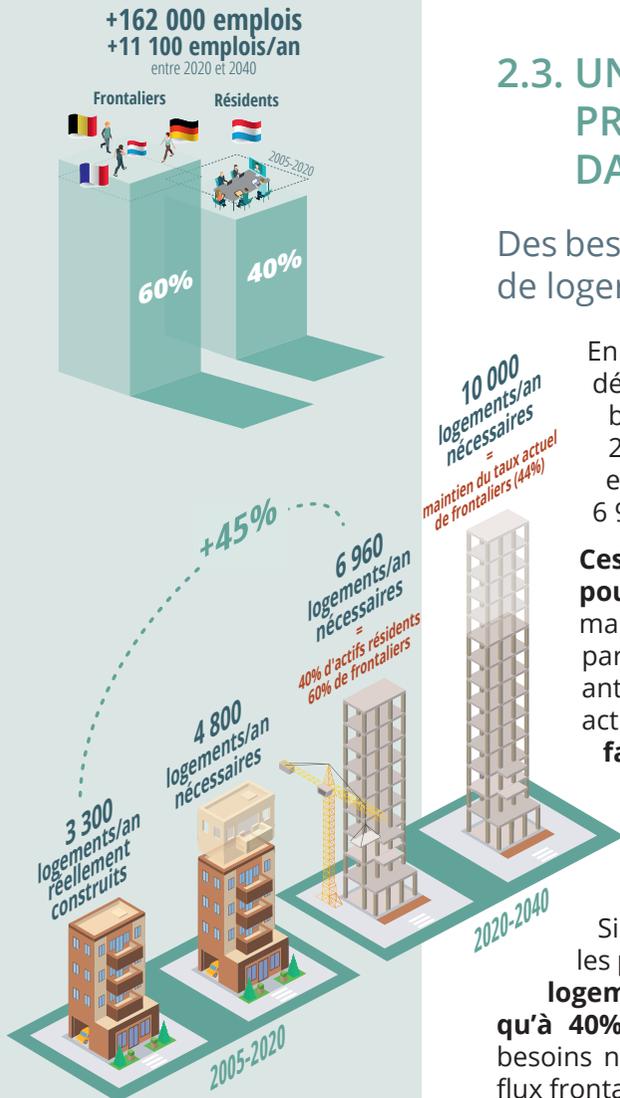
Ce recensement n'est pas exhaustif à l'heure actuelle et porte sur 89 des 102 communes (soit 93% de la population) et n'intègre pas encore les potentiels de renouvellement et de densification du tissu urbain existant. **Le potentiel identifié constitue donc un minimum susceptible d'évoluer.**

Le recensement effectué identifie donc pour le moment une enveloppe foncière de 3 732 ha destinée à l'habitat, pour **un potentiel estimé à 141 579 logements et environ 300 000 habitants supplémentaires. Ce potentiel est donc très proche des projections du STATEC pour la période 2020-2040** (146 100 logements pour 250 900 habitants supplémentaires).

Le potentiel foncier identifié permettrait donc de répondre aux besoins identifiés par le STATEC pour les 20 prochaines années. Mais deux paramètres essentiels sont à prendre en compte :

- **L'extrême concentration du foncier** : 0,5% de la population détient 50% des réserves foncières identifiées et 10 groupes de sociétés privées détiennent 50% du foncier appartenant à des personnes morales. Bien qu'en progression, la maîtrise publique et parapublique ne représente que 13,5%

⁷ 146 100 logements permettraient d'accueillir 63 860 actifs résidents supplémentaires, soit un ratio de 0,44 actif supplémentaire par logement neuf. 92 400 actifs supplémentaires génèrent donc un besoin de $92\,400/0,44 = 210\,000$ logements



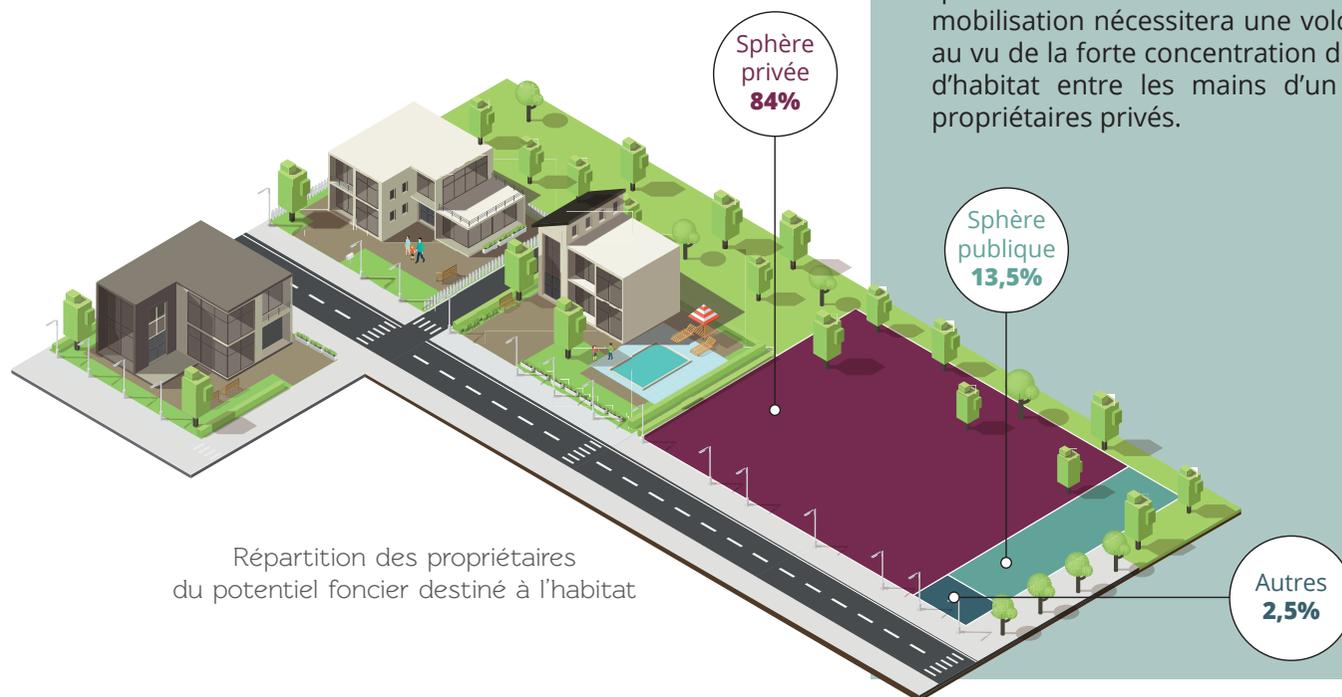
du potentiel foncier identifié. La mobilisation de l'ensemble de ce potentiel pour produire du logement n'est donc pas acquise ;

- **L'estimation des besoins identifiés par le STATEC ne couvrirait que 40% de l'accroissement attendu de la main-d'œuvre** : la mobilisation de l'ensemble de ce potentiel foncier sur les 20 prochaines années ne ralentirait donc en rien la progression des flux de travailleurs frontaliers.

La mobilisation de 100% du potentiel foncier identifié nécessitera une volonté politique forte et la mise en place d'outils efficaces pour libérer ce potentiel, mais qui ne répondrait qu'à 40% de l'accroissement de la main-d'œuvre : à horizon 20 ans, le marché du logement risque bien de rester tendu au Luxembourg, reportant l'excédant de la demande en logement sur les territoires frontaliers.

À RETENIR

- **D'ici 20 ans, la croissance démographique devrait rester soutenue au Luxembourg et alimenter une forte demande en logements** : +250 900 habitants et +125 000 ménages ;
- Les projections économiques du STATEC montrent que **la prospérité économique du Luxembourg dépendra toujours plus des frontaliers** (+98 000 d'ici 2040, 60% de la croissance de l'emploi) **et donc, de la capacité des territoires voisins à accueillir/ fournir cette main-d'œuvre** ;
- **La tension devrait rester forte sur le marché du logement au Luxembourg** : les besoins estimés ne répondraient qu'à 40% de l'accroissement de la main-d'œuvre et impliquent une mobilisation de la quasi-totalité des réserves foncières recensées. Cette mobilisation nécessitera une volonté politique forte, au vu de la forte concentration du foncier à vocation d'habitat entre les mains d'un nombre limité de propriétaires privés.

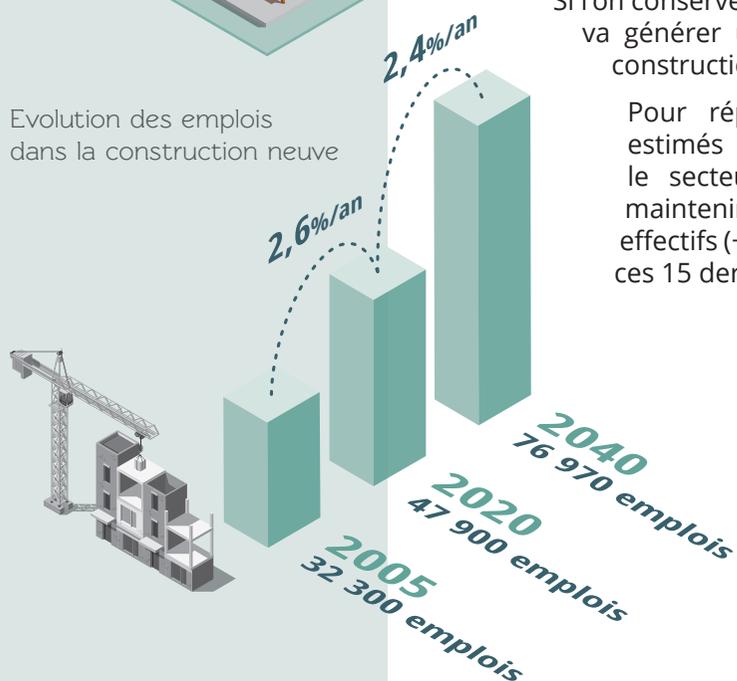


3. LE LOGEMENT, MAILLON FAIBLE DE LA FUTURE DYNAMIQUE LUXEMBOURGEOISE

13 emplois pour produire un logement neuf



Evolution des emplois dans la construction neuve



3.1. UNE CROISSANCE IMPÉRATIVE DANS LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION...

Sur la période 2005-2020, la construction neuve (3 300 logements/an) a permis de répondre à 69% des besoins estimés (4 800 logements/an). En appliquant ce ratio aux besoins estimés pour la période 2020-2040, la construction neuve passerait à environ 4 800 logements/an. Sur les 15 dernières années, il fallait en moyenne 13 emplois pour produire un logement neuf.

Si l'on conserve ce ratio, la croissance au Luxembourg va générer un besoin de main d'oeuvre dans la construction, estimé à + 29 100 sur 20 ans.

Pour répondre aux besoins en logements estimés pour les 20 prochaines années, le secteur de la construction devrait donc maintenir une croissance constante de ses effectifs (+2,4% par an), proche de celle observée ces 15 dernières années.

3.2. ... DANS UN CONTEXTE DE FORTES INCERTITUDES

Alors que les projections à horizon 2040 laissent entrevoir une forte croissance économique et démographique pour le Grand-Duché, celles-ci impliquent également une pression accrue sur les ressources, et on peut s'interroger sur l'existence de certains facteurs limitants susceptibles d'enrayer cette croissance, d'autant que certains de ces facteurs sont déjà identifiables.

Une saturation des décharges pour déchets inertes

Le Luxembourg compte une douzaine de décharges destinées à accueillir les déchets inertes de la construction (terre, pierre, brique, béton, etc.). D'après les calculs de l'Administration de l'Environnement*, **la totalité des décharges du Luxembourg pourraient être à saturation d'ici une quinzaine d'années**, soit vers 2035, à flux constants. Or nous avons démontré qu'avec les perspectives envisagées par le STATEC, l'activité de la construction est amenée à augmenter pour répondre aux besoins projetés sur la période 2020-2040.



* Voir l'article de l'Essentiel

Des décharges saturées, certains déchets exportés

15 mars 2021

Ces capacités limitées contraignent certaines entreprises du secteur à exporter une partie de ces déchets à l'étranger (4,3 Mt entre 2016 et 2018). En Grand Est, les importations de déchets inertes ont été multipliées par 3 en 20 ans et atteignent 2,4 Mt, dont 75% (1,8 Mt) depuis le Luxembourg.

La capacité de la construction au Luxembourg à intensifier son activité sur les prochaines décennies semble donc largement conditionnée à l'ouverture/agrandissement de décharges au Luxembourg et/ou à la capacité des régions voisines d'accueillir les déchets du BTP luxembourgeois, dont le coût environnemental pourrait en impacter l'acceptabilité.

Une forte pression sur les ressources et la main-d'oeuvre

Avec la reprise post-confinement, **une forte tension est apparue sur l'ensemble des matières premières**, et le secteur de la construction n'y fait pas exception : les professionnels du secteur rapportent ainsi des difficultés croissantes pour s'approvisionner en acier, cuivre, bois, plastique, semi-conducteurs (pour la domotique).

Conséquence directe, **le coût de la construction résidentielle au Luxembourg a augmenté** de 5,2% entre octobre 2020 et avril 2021, entraînant une hausse des prix de l'immobilier de 14%⁸.

⁸ ADEM, *La Construction : étude sectorielle des tendances en matières de métiers et de compétences*, novembre 2021

L'autre pression qui s'exerce dans le secteur, comme dans beaucoup d'autres, porte sur la ressource humaine : **le secteur manque de main-d'œuvre** (principalement en maçonnerie, électricité et installation d'équipements sanitaires et thermiques) **et dépend en grande partie des frontaliers**, dont la part est passée de 50% en 2011 à 57% en 2021.

Un contexte international très incertain

Alors que l'économie mondiale se remet à peine des conséquences de la pandémie et des confinements, l'éclatement du conflit russo-ukrainien place les acteurs économiques dans une incertitude générale : si la hausse des coûts de l'énergie et l'inflation sont déjà visibles, il est désormais également acquis que l'invasion russe de l'Ukraine aura des répercussions sur l'économie mondiale, notamment sur le marché des matières premières.

Il est toutefois difficile, à l'heure actuelle, d'estimer avec précision les répercussions sur les investissements et la consommation et dans quelle mesure, et sur quelle durée, les économies luxembourgeoise, européenne et mondiale pourraient être touchées.

**
Voir l'article du
Quotidien.lu

Déchets du BTP luxembourgeois : un marché porteur en Lorraine

3 mars 2021



3.3. UNE DÉPENDANCE POTENTIELLEMENT ACCRUE AUX TERRITOIRES VOISINS

A l'aune des éléments développés précédemment, **le logement apparaît comme une donnée essentielle de la future dynamique de développement du Grand-Duché.**

Mais cette question dépasse largement les frontières du Grand-Duché, la capacité à produire du logement au Luxembourg ayant un effet direct sur la dynamique des flux de travailleurs frontaliers.

Pour illustrer les impacts possibles sur ces flux, nous avons imaginé 4 scénarios, en conservant l'horizon 2040 des projections du STATEC (+162 000 emplois) :

- **Un scénario de référence**, basé sur les travaux du STATEC (projections macroéconomiques, besoins en logements), que nous avons développé précédemment : dans ce scénario, les frontaliers représenteraient 60% de la future main-d'œuvre (**+98 000 frontaliers en 20 ans**), ce qui implique **des enjeux accrus pour les territoires frontaliers en matière de logements, d'infrastructures, d'équipements et de services publics ;**

- **Un scénario sur une stabilité de la part de frontaliers dans les emplois supplémentaires (56%)** : dans un tel scénario, **le flux de frontaliers serait minoré par rapport au scénario de référence (+89 000 frontaliers)**, mais implique une intensification du volume de logements produits et des besoins de main-d'œuvre accrus dans le secteur de la construction ;

Construction de logements au Luxembourg : hypothèses et impacts sur les flux frontaliers

	2005-2020	2020-2040			
		Maintien du taux de frontaliers (56%)	Scénario de référence	Ralentissement de la croissance des emplois de la construction	Construction neuve au niveau de 2005-2020
Besoins annuels en logement	4 800	8 030	6 960	6 140	4 800
Logements achevés par an	3 300	5 520	4 790	4 220	3 300
Emplois dans la construction pour 1 logement achevé		12,9			
Estimation des emplois nécessaires dans la construction	42 570	71 250	61 730	60 800	42 570
Actifs occupés résidents	+72 100	+72 900	+63 860	+56 290	+44 040
Frontaliers	+90 700	+89 110	+98 160	+105 730	+117 980
Part des frontaliers dans les emplois supplémentaires	55,7%	55,7%	60,6%	65,3%	72,8%

Source : STATEC, IGSS, calculs AGAPE



- **Un scénario dans lequel le secteur de la construction afficherait une croissance limitée** (+1,2% par an) par rapport aux besoins du scénario de référence (+2,4%), limitant de facto le volume de logements produits : dans ce scénario, les frontaliers représenteraient 65% de l'accroissement de la main-d'œuvre (**+106 000 frontaliers**) ;
- **Un scénario dans lequel le secteur de la construction ne parviendrait pas à intensifier les volumes de logements produits**, sous l'effet de contraintes multiples (pression sur les ressources, saturation des décharges, rétention foncière, crise économique, pénurie durable de main-d'œuvre) : dans ce scénario, le niveau de production de logement resterait au niveau observé ces 15 dernières années. Les frontaliers occuperaient alors 73% des nouveaux emplois (**+118 000 frontaliers**).

Dans les 20 prochaines années, le logement sera donc un élément central du développement du Grand-Duché : de la production de logements dépendra la répartition entre actifs résidents et frontaliers, avec tous les enjeux liés, tant pour le Luxembourg que pour les pays voisins. Toute difficulté dans le secteur de la construction (pénurie de matières premières, de main-d'œuvre, crise économique) **se traduirait par une hausse encore plus forte des frontaliers, accentuant les pressions déjà observées sur les territoires limitrophes : mobilité, prix des logements, accession au logement des non-frontaliers, besoins en équipements et services publics, etc.**



À RETENIR

- Les projections démographiques et socio-économiques du STATEC et les besoins en logements estimés pour les 20 prochaines années impliquent **une croissance continue des effectifs dans la construction au rythme des 15 dernières années** ;
- Cette croissance n'est pas garantie, car **de nombreuses incertitudes pèsent sur le secteur** : pénurie de matières premières, de main-d'œuvre, coût de l'énergie, saturation des décharges accueillant les déchets du BTP, mais aussi les répercussions potentielles du conflit en Ukraine, **une crise économique mondiale n'étant pas à écarter** ;
- **Tout ralentissement dans la production de logements, à développement économique égal, entraînerait inévitablement une hausse des flux de frontaliers**, accentuant encore la dépendance de l'économie luxembourgeoise aux frontaliers et **aggravant les pressions et déséquilibres vécus par les territoires frontaliers** ;
- Inversement, **une production de logements supérieurs aux projections réduirait de facto le flux de frontaliers** : dans les scénarios imaginés, le flux de frontaliers pourrait ainsi varier de +89 000 à +118 000 sur la période 2020-2040.

CONCLUSION

Après 15 années de fort développement au Grand-Duché, **les projections du STATEC envisagent une poursuite de cette dynamique sur les prochaines décennies**, avec la même recette : des frontaliers pour pallier le manque de main-d'œuvre au Luxembourg.

Dans ce modèle, **le logement est une donnée-clé, mais aussi le point faible de la dynamique luxembourgeoise** : de la capacité du secteur à produire du logement dépendra la répartition entre actifs résidents et frontaliers. Or **le secteur de la construction est confronté à plusieurs facteurs limitants**, qui pourraient assombrir les perspectives : ressources, main-d'œuvre, gestion des déchets du BTP, contexte international constituent autant d'incertitudes pour l'avenir.

Nos investigations montrent qu'en l'état, **les besoins en logements projetés ne répondraient que partiellement à l'accroissement de la main-d'œuvre**, qui pourrait compter **60% de frontaliers sur les 20 prochaines années**.

Dès lors, **une partie de l'avenir du Nord-lorrain se joue au Luxembourg** : alors qu'il compterait environ 70 000 frontaliers supplémentaires d'ici 20 ans, ce flux pourrait être majoré en cas de ralentissement de la construction au Luxembourg.

Mais, interdépendance oblige, la réciproque est également valable : **le Luxembourg joue une partie de son avenir dans le Nord-lorrain**. Parce que ces territoires comptent malgré tout des emplois, des taux de 100% de frontaliers sont utopiques : **passé un certain seuil, certains territoires ne pourront tout simplement plus fournir la main-d'œuvre dont le Luxembourg aura besoin**.

Le prochain volet sur les angles morts du développement du Grand Luxembourg sera donc consacré aux limites des territoires du Nord-lorrain et leurs conséquences potentielles.



exploratoire est édité par l'AGAPE

agence d'urbanisme et de développement durable Lorraine-Nord

Espace Jean Monnet - Eurobase 2 - F-54810 LONGLAVILLE

tél : (+33) 03 55 26 00 10 - fax : (+33) 03 55 26 00 33

www.agape-lorraineord.eu - agape@agape-lorraineord.eu

Association Loi 1901

ISSN : 2646-5221 - Dépôt légal : 2^{ème} trimestre 2022

Président et Directeur de la publication : Fabrice BROGI

Directeur et responsable de la rédaction : Julien SCHMITZ

Rédaction : Michaël VOLLOT

Infographie : Virginie LANG-KAREVSKI



Contact : Michaël VOLLOT

chargé d'études principal

« Conditions de Vie et Observation

Transfrontalière »

courriel : mvolot@agape-lorraineord.eu

Tél : (+33) 03 55 26 00 24