

LE MARCHÉ DU LOGEMENT SOUS TENSION DANS LES TERRITOIRES FRONTALIERS

De nombreux espaces frontaliers français connaissent depuis plusieurs années une pression immobilière croissante, reflet des déséquilibres économiques entre la France et ses voisins. Qu'ils jouxtent le Luxembourg, la Suisse ou Monaco, ces territoires concentrent les effets d'une double attractivité : celle d'un bassin d'emploi international très rémunérateur et celle d'un parc de logements français plus abordable. Cette combinaison alimente une forte tension sur le marché du logement, où la demande dépasse largement l'offre.

Dans le Nord lorrain, à proximité du Luxembourg, la flambée des prix atteint des niveaux inédits. Les travailleurs frontaliers, de plus en plus nombreux à s'installer côté français pour profiter de loyers et de prix de vente encore « compétitifs », contribuent malgré eux à la hausse du prix du foncier. Entre Thionville, Longwy et Audun-le-Tiche, les prix au mètre carré ont augmenté de 50 % à près de 70 % entre 2015 et 2025 (Tableau 1), alors que la hausse n'est que de + 0,5 % à l'échelle nationale en France.

Tableau 1 : Prix des logements dans le transfrontalier France-Luxembourg (2015-2025)

Commune	Prix janvier 2015 (en €/m ²)	Prix janvier 2025 (en €/m ²)	Évolution 2015-2025
Luxembourg-Ville (LU)	5 705	10 527	+ 84,5 %
Thionville (57)	2 044	3 443	+ 68,4 %
Longwy (54)	1 287	1 970	+ 53,1 %
Audun-le-Tiche (57)	1 887	2 983	+ 58,1 %
France (moyenne nationale)	3 388	3 405	+ 0,5 %

Sources : Immotop.lu (Luxembourg) ; Figaro Immobilier, Yanport (France)

L'écart de salaire entre la France et le Grand-Duché – souvent multiplié par deux ou trois – permet à certains ménages de surenchérir sur les offres locales, au détriment des habitants qui travaillent en France. Le Grand-Duché propose le salaire annuel brut moyen le plus élevé de l'Union européenne, soit 75 919 euros contre 41 706 euros en France (chiffres STATEC, 2022). À cela, il faut ajouter le phénomène des « frontaliers atypiques » qui concernent des actifs qui ont quitté le Luxembourg pour s'installer en France tout en continuant à y travailler. Le résultat en est la raréfaction des biens disponibles, la hausse des loyers et l'exode de ménages modestes vers des communes plus éloignées.

Le même scénario se répète dans le Genevois français, autour d'Annemasse, Saint-Julien-en-Genevois ou Gex. La proximité immédiate de Genève, où le prix moyen du mètre carré dépassait déjà les 13 000 francs suisses en 2015 (soit 13 995 euros), exerce une pression continue sur les territoires voisins (Tableau 2).

Tableau 2 : Prix des logements dans le transfrontalier France-Suisse (2015-2025)

Commune	Prix janvier 2015 (en €/m ²)	Prix janvier 2025 (en €/m ²)	Évolution 2015-2025
Genève (CH)	13 723	17 506	+ 27,6 %
Annemasse (74)	3 238	4 457	+ 37,6 %
Saint-Julien-en-Genevois (74)	4 176	5 186	+ 24,2 %
Gex (01)	3 816	4 607	+ 20,7 %
France (moyenne nationale)	3 388	3 405	+ 0,5 %

Sources : Realadvisor.ch (Suisse) ; Figaro Immobilier, Yanport (France)

Le phénomène de «frontaliérisation» y prend une ampleur considérable : près d'un actif sur deux travaille en Suisse (95 500 actifs du Genevois français sur un total de 189 400 en 2020 d'après l'Observatoire Statistique transfrontalier¹). La demande en logements explose, tirant les prix vers le haut et accentuant la pénurie. Les jeunes ménages et les travailleurs non frontaliers peinent à se loger, doivent s'éloigner de plus en plus de leur lieu de travail qu'il soit du côté français ou suisse. Les collectivités affrontent quant à elles la difficulté de maîtriser l'urbanisation dans des vallées déjà très denses.

Au-delà des cas emblématiques du Luxembourg et de la Suisse, d'autres régions frontalières subissent des tensions comparables, qu'il s'agisse de la Côte basque face à l'Espagne ou des Alpes-Maritimes face à Monaco et à l'Italie, territoires sur lesquels se surimpose une forte pression touristique. Partout, les acteurs publics tentent de réguler ces marchés déséquilibrés : développement du logement abordable (utilisation du Bail Réel Solidaire), programmes de densification raisonnée et de rénovation urbaine (par exemple autour des gares), politiques foncières transfrontalières. Mais les réponses locales peinent à compenser l'ampleur des différentiels économiques et fiscaux.

À terme, la question du logement dans les territoires frontaliers interroge la capacité de la France et de ses voisins à concevoir des stratégies communes d'aménagement et d'habitat. Sans coordination transfrontalière, les déséquilibres risquent de s'accroître encore, transformant ces zones dynamiques en espaces de tension permanente, où la mobilité du travail se paie au prix fort du logement.

Jean Rubió (Mission opérationnelle transfrontalière)

1. https://statistique.ge.ch/tel/publications/2023/hors_collection/ost/Synthese_2023.pdf