

# LA ROTATION DES OCCUPANTS DANS LE PARC LOCATIF BAS-RHINOIS

271

DÉCEMBRE 2018

⏪ ⏩ ⏴ ⏵ ⏲ ⏳ ⏱ ⏶ ⏷ ⏸ ⏹ ⏺ ⏻ ⏼ ⏽ ⏾ ⏿ ⏰ ⏱ ⏲ ⏳ ⏴ ⏵ ⏶ ⏷ ⏸ ⏹ ⏺ ⏻ ⏼ ⏽ ⏾ ⏿ ⏰ DÉMOGRAPHIE



L'apport de nouvelles populations dans un territoire se fait soit par la construction de nouveaux logements, soit par la rotation sur le parc existant.

Dans le Bas-Rhin, les déménagements se font près de neuf fois sur dix dans l'ancien. En ce sens, ce parc joue un rôle important et assure, en grande partie les conditions du renouvellement de la population.

Néanmoins, le rôle de la construction neuve est primordial, particulièrement dans les petites communes. Dans la durée, elle permet de transformer la structure du parc et de répondre qualitativement et quantitativement aux nouveaux besoins.

S'il y a plus de rotation dans le privé que dans le social, et si elle est inversement proportionnelle à la taille des logements, ces tendances peuvent s'inverser lorsque l'on introduit d'autres variables.

Cette note sur la rotation permet une première mise à plat de cette question. Mais les premiers constats montrent le besoin d'un approfondissement, qui aura lieu, en continuité, en 2019.

# Le parc ancien assure en grande partie le renouvellement de la population

## Les emménagements dans le Bas-Rhin

Parmi les 47 410 ménages ayant emménagé dans le Bas-Rhin en 2013, 89 % l'ont fait dans le parc ancien (logements construits en 2010 ou avant). Parmi eux, 67 % sont locataires dans le parc privé, 22 % sont propriétaires et 11 % sont locataires dans le parc social.

Les 11% restants emménagent dans le parc récent. Ils se répartissent de manière quasiment équilibrée entre propriétaires et locataires privés (44 %). 12 % emménagent dans le parc public.

Plus la commune est peuplée, plus la part des emménagements dans le parc ancien est grande. Dans les villes de moins de 10 000 habitants et les villages, 80 % des emménagements ont lieu dans le parc ancien. Ce taux atteint les 95 % dans les villes de plus de 10 000 habitants.

Ainsi, le parc ancien joue un rôle prépondérant dans l'accueil des populations en mobilité résidentielle et assure donc, en grande partie, les conditions de renouvellement de la population. Mais le parc neuf (environ 1 % chaque année) le complète et joue un rôle non négligeable dans l'accueil des accédants à la propriété. Il est particulièrement visible dans les petites communes.

## Des emménagements en appartement plus importants dans le parc ancien

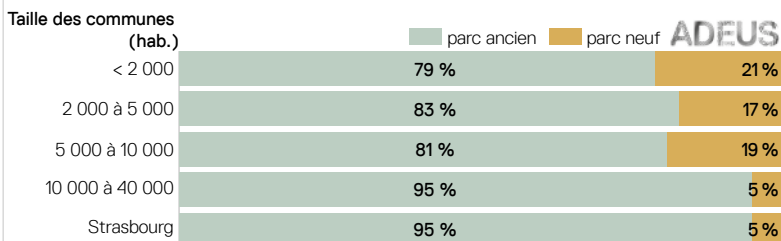
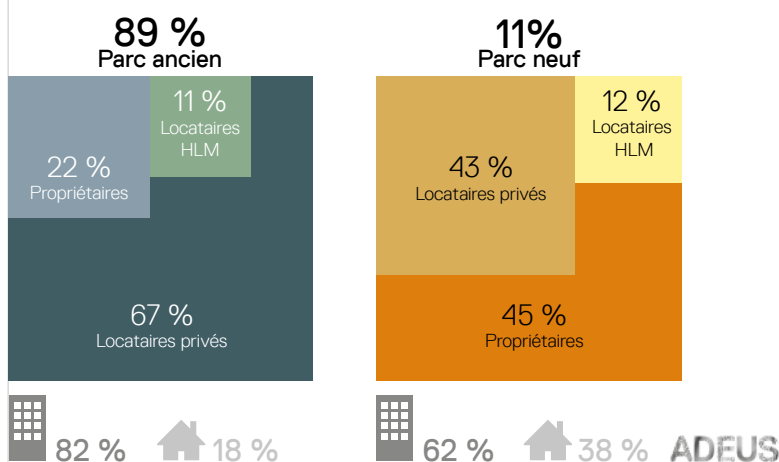
Dans le parc ancien, une large proportion des emménagements a lieu dans des appartements (81,5 %) plutôt que dans des maisons (18,5 %), alors que ces segments représentent chacun la moitié du parc existant.

Quant au parc neuf, 62 % des emménagements ont lieu dans des appartements, contre 38 % dans des maisons.

Enfin, de manière globale, le taux de rotation des appartements (19 %) est plus important que celui des maisons (16 %).

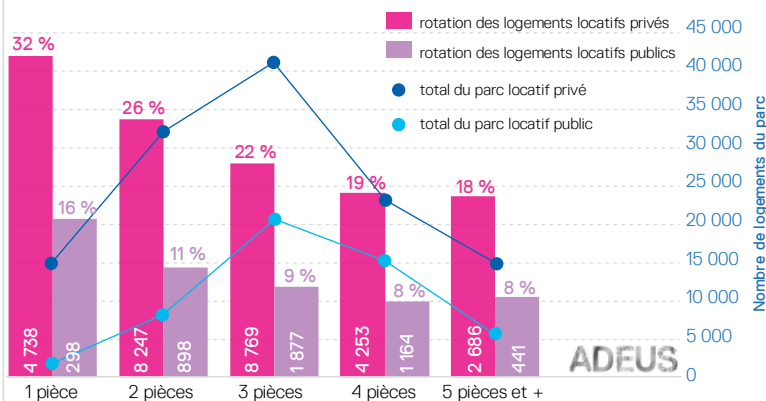
## LES EMMÉNAGEMENTS DANS LE BAS-RHIN EN 2013

Source : Fichier détail Logement, Recensement de la population 2014, INSEE



## TAUX DE ROTATION ANNUEL SELON LE STATUT D'OCCUPATION ET LE NOMBRE DE PIÈCES

Source : INSEE, Fichier Détail Logement RP 2014



# Des différences notables entre parcs locatifs social et privé

## Une rotation plus marquée dans le parc privé

Alors que 23 % des logements privés changent d'occupant principal au cours d'une année, c'est le cas de seulement 9 % des logements dans le parc HLM.

Les caractéristiques des ménages résidant dans le parc social, plus précaires, les rendent plus captifs de leurs logements, d'où une rotation beaucoup plus faible dans le parc. Cette captivité s'explique par des niveaux de loyer plus modérés et une solvabilisation plus importante.

Sachant que les habitations à loyer modéré sont pour la majorité des cas (70 %) des 3 ou 4 pièces, tandis que les logements du parc locatif privé sont plutôt des 2 ou 3 pièces (58 %), la structure du parc de logements explique une petite partie (10 %) de l'écart important entre le privé et le public.

## Une mobilité plus importante dans les petits logements

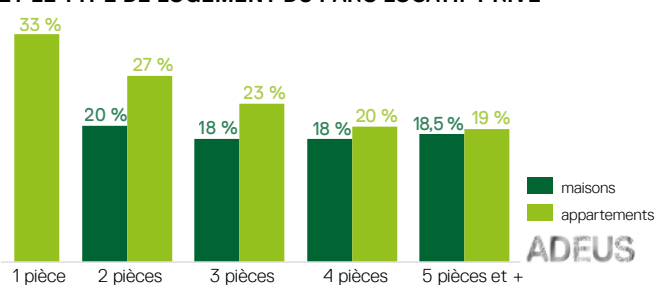
En effet, le niveau de la rotation est inversement proportionnel à la taille des logements. Ainsi, dans le parc locatif privé, la rotation atteint 32 % dans les logements d'une seule pièce, contre seulement 18 % dans les logements de 5 pièces ou plus.

Par ailleurs, à nombre de pièces égal, les taux de rotation dans le parc locatif privé sont deux à trois fois supérieurs à ceux du parc public.

## Une plus grande rotation dans les appartements

Si les taux de rotation sont inversement proportionnels à la taille des logements, ceci est encore plus vrai pour les appartements. Pour les maisons, la rotation est quasiment la même, quelle que soit la taille du logement, et demeure globalement inférieure à celle des appartements.

TAUX DE ROTATION ANNUEL SELON LE NOMBRE DE PIÈCES ET LE TYPE DE LOGEMENT DU PARC LOCATIF PRIVÉ



Source : INSEE, Fichier Détail Logement RP 2014

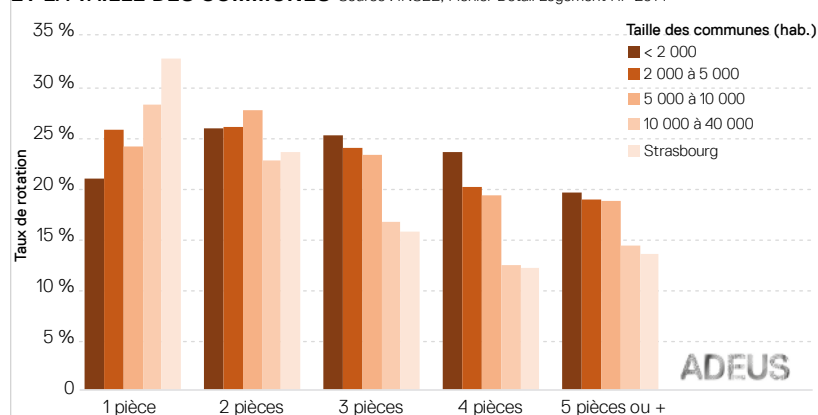
## Une plus grande rotation dans les petites communes

Les niveaux de rotation dans le parc locatif sont plus grands dans les petites communes. Par ailleurs, pour les petits logements, la rotation est plus élevée à Strasbourg alors que pour les grands, elle l'est dans les petites communes. Plusieurs hypothèses pour expliquer ces différences :

- Le parc locatif ne représente qu'une étape dans le parcours résidentiel des habitants des petites communes, alors que dans les grandes communes, même si cela reste vrai, d'autres facteurs interviennent : une présence plus grande du parc social où l'on observe une plus grande captivité et donc une mobilité résidentielle plus faible ;
- L'âge des populations résidentes explique en partie ces divergences, mais celles-ci viendraient pour l'essentiel de l'offre et de son abondance. Plus une typologie de logements est présente sur un territoire, plus le marché est détendu et permet une fluidité plus importante, qui se manifeste par des niveaux de rotation plus importants.

Ces hypothèses restent à vérifier et feront l'objet d'une prochaine note.

TAUX DE ROTATION ANNUEL SELON LA TAILLE DU LOGEMENT LOCATIF ET LA TAILLE DES COMMUNES



# Conclusion et enjeux

Avec plus de 47 000 emménagements effectués durant l'année 2013 dans le Bas-Rhin, le parc ancien accueille quasiment 90 % des emménagements. C'est lui qui assure, en grande partie, les conditions du renouvellement de la population.

Dans l'ensemble du parc, ce sont les logements privés qui connaissent les plus forts taux de rotation. Dans le parc locatif privé, ce sont les petits logements, accueillant une population souvent jeune et mobile, qui ont les plus forts taux de rotation. Ces logements du locatif privé, plus petits en moyenne que les HLM, permettent une fluidité du marché et facilitent le renouvellement de la population, particulièrement des plus jeunes. Quant aux logements sociaux, avec deux à trois fois moins de rotations selon le nombre de pièces du logement, ils permettent de répondre aux besoins d'une population plus précaire, moins mobile et donc plus captive.

Au-delà de ces constats et afin d'assurer une réponse aux besoins de populations diverses et aux caractéristiques différentes, il est primordial de disposer d'un parc également diversifié. La disponibilité de logements diversifiés en typologies et en statuts d'occupation, au-delà de la réponse aux besoins des ménages, permet d'assurer une fluidité et un bon fonctionnement des marchés de l'habitat.

Beaucoup de questions demeurent et nécessitent des investigations supplémentaires :

- Les différences entre les villages et les grandes communes sont par moments contre-intuitives ;
- Le rôle des parcs, selon leur typologie et leur type dans les différents territoires, semblent être différents. Il s'agit de comprendre et d'expliquer ces différences.

C'est pour répondre à ces questions-là ainsi qu'à d'autres que les travaux sur la rotation dans le parc locatif seront approfondis.

## Définitions et éléments de méthode

Le **taux de rotation** annuel indique la part de logements ayant connu un changement d'occupant principal au cours de l'année précédant le recensement de la population par rapport à l'ensemble des logements. C'est un indicateur de fluidité du marché de l'habitat.

Ces taux ont été calculés sur la base des données du fichier détail « Logement » issu du recensement de la population 2014 de l'INSEE.

Les taux de rotation des logements correspondent à des changements d'occupant principal des logements entre la date du recensement et le 1er janvier de l'année précédente.

## Pour en savoir plus :

- [Les migrations résidentielles en Alsace : où s'installe-t-on ?](#), Les notes de l'ADEUS n° 141, novembre 2014
- [Les migrations résidentielles en Alsace : quel rôle joue le parc de logements ?](#), Les notes de l'ADEUS n° 157, septembre 2015
- [Migrations résidentielles en Alsace : qui sont les emménagés récents ?](#), Les notes de l'ADEUS n° 221, décembre 2016
- [Dis-moi quels logements tu construis, je te dirai quelle population tu accueilles](#), Les notes de l'ADEUS n° 257, décembre 2017



L'Agence  
de Développement  
et d'Urbanisme  
de l'Agglomération  
Strasbourgeoise

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**

Équipe projet : **Luca Chiarizia (chef de projet), Vincent Flickinger, Alexandra Chamroux**

PTP 2018 - N° projet : **1.3.2.3**

Mise en page : **Anne-Laure Carré**

Photo : **Jean Isenmann**.

© ADEUS - Numéro ISSN 2109-0149

Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS [www.adeus.org](http://www.adeus.org)