LES NOTES DE L'ADEUS

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

DIS-MOI QUELS LOGEMENTS TU CONSTRUIS, JE TE DIRAI QUELLES POPULATIONS TU ACCUEILLES

257

DÉCEMBRE 2017

DÉMOGRAPHIE

La bonne compréhension et la meilleure appréciation des migrations résidentielles sont fondamentales dans l'élaboration des documents de planification tels que les Plans locaux d'urbanisme (PLU).

L'analyse fine de la structure démographique des ménages en fonction du statut d'occupation des logements, de leur typologie et de l'ancienneté d'emménagement éclaire les impacts différenciés des programmes d'urbanisation sur la démographie des territoires et, par ricochet, sur les équipements gérés par les collectivités.

Ainsi, les grands logements occupés par leurs propriétaires accueillent des familles d'emménagés récents (moins de cinq ans) qui, quinze ou vingt ans plus tard, deviennent sous-occupés après le départ des enfants. À l'opposé, le parc locatif social accueille également des familles plutôt monoparentales, mais dont les enfants partent plus tardivement.

L'effet du vieillissement de la population est ainsi visible et se trouve plus ou moins accentué selon la nature du parc de logements. Peu après l'urbanisation, ce sont les équipements dédiés à la petite enfance, à l'enfance et aux adolescents qui sont le plus impactés. Plus tard, c'est aux besoins des personnes âgées qu'il s'agit de répondre.

Pourquoi s'intéresser aux migrations résidentielles ?

Que les territoires se concurrencent ou assurent la complémentarité de leurs rôles, l'attractivité demeure un enjeu majeur et l'accueil de populations nouvelles est l'une des questions clés de leur développement. Les capacités d'accueil des communes dépendent de plusieurs facteurs :

- « Physiques » : y a-t-il suffisamment de logements – adaptés aux besoins des ménages – pour loger les personnes qui souhaitent s'installer ? En effet, la condition première pour accueillir de nouveaux ménages est de disposer de logements en nombre suffisant. L'accueil de populations nouvelles peut s'effectuer soit par la libération de foncier pour permettre la production de logements neufs, soit par la rotation sur le parc existant.
- « Politiques », liés aux projets de développement et au type de population que les communes souhaitent accueillir. Les niveaux d'ambition des projets des communes peuvent, par exemple, être guidés par le besoin de rajeunir la population. Pour cela, il faudrait donc non seulement accueillir davantage de ménages, mais aussi permettre aux ménages en début de parcours résidentiel soit de se maintenir dans la commune, soit d'y migrer. La nature du parc de logements à proposer (petits ou grands, individuels ou collectifs, en location ou en accession) devient alors déterminante quant aux profils des futurs emménagés.

En ce sens, l'analyse des migrations résidentielles (amplitudes, population susceptible de migrer, types de logements, logiques sous-jacentes…) contribue à améliorer la connaissance des logiques en œuvre. Elle permet de mieux calibrer les besoins potentiels en logements et est cruciale pour l'élaboration, le suivi et la mise en œuvre des documents de planification ou de programmation, tels que les SCoT, les PLU ou les PLH.

Ces documents de planification qui se projettent à des horizons plus ou moins lointains doivent notamment permettre de créer les conditions nécessaires au maintien des populations en place et à l'accueil de populations nouvelles.

Dès lors, les projets communaux ou intercommunaux doivent nécessairement intégrer cette dimension des migrations résidentielles.

Celles-ci ont un impact sur les services à proposer à la population (services scolaires par exemple), ainsi que sur les infrastructures de déplacement ou plus généralement les équipements et aménités urbaines.

ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

Les migrations résidentielles correspondent à des changements de domicile entre deux périodes de référence. Initialement, le recensement rénové de la population considérait la résidence antérieure comme celle occupée au 1er janvier cinq ans avant le recensement.

La nouvelle campagne de recensement considère l'ancienneté d'emménagement dans le logement actuel, tout en raccourcissant encore la période observée, puisqu'il est demandé quelle était la résidence antérieure au 1er janvier de l'année précédant le recensement.

Les analyses présentées dans cette note prennent en compte les profils des emménagés récents : depuis moins de cinq ans.

Afin de ne retenir que les principaux résultats, le choix a été fait de ne garder que les ménages occupant des logements ordinaires, en excluant des analyses les logements précaires, les meublés, de même que les personnes logées à titre gratuit.

Les migrations résidentielles peuvent se réaliser soit en emménageant dans un logement neuf, soit dans un logement existant, contribuant ainsi au renouvellement de la population dans les territoires.

AU-DELÀ DES VALEURS DE CHAQUE CATÉGORIE DE POPULATION, DES PARCOURS DE VIE DE PLUS EN PLUS VARIÉS ET COMPLEXES QUI GÉNÈRENT DES DEMANDES DIVERSIFIÉES EN LOGEMENTS.

Source : Mix'Cité/Aurba

Des permanences dans les changements de résidence

L'analyse des migrations résidentielles en Alsace, en 2008 et en 2013, indique des permanences dans les mouvements de populations liées aux changements de résidences.

- Environ 30 % des ménages qui résidaient en Alsace à ces deux dates avaient changé de logement au cours des cinq dernières années, dont environ 10 % au cours des deux années précédentes ;
- Plus du tiers des emménagés récents sont restés dans la même commune ;
- De manière générale, les déménagements s'effectuent principalement au sein du même département ;
- Toutes les communes, urbaines ou rurales, sont touchées par les migrations résidentielles, avec des intensités variables selon leur importance démographique, l'ampleur et la diversité de leur parc de logements ;
- C'est entre 20 et 40 ans que les ménages changent le plus souvent de logement, en fonction d'événements personnels et professionnels (décohabitation, études, emploi) ou démographiques (unions, naissances, ruptures et recompositions de couples) ;
- Les appartements sont les biens immobiliers les plus prisés par les emménagés récents. Ce constat s'explique à la fois par l'importance des flux migratoires à destination des plus grandes villes alsaciennes, ainsi que par leur offre de logements disponibles ;
- Emménager dans une maison implique plutôt les familles et entraine en général un changement de commune, particulièrement pour l'accession à la propriété.

Plusieurs générateurs de besoins en logements

Il existe une corrélation entre le profil des occupants d'une part, et le statut d'occupation et la typologie des logements d'autre part. Ainsi, un parc locatif privé de petite taille (1-2 pièces) ou de taille intermédiaire (3-4 pièces), est plus propice à la mobilité résidentielle et, par conséquent, au

renouvellement et au rajeunissement de la population. À l'inverse, un parc composé de propriétaires, particulièrement en maisons individuelles, sera facteur de stabilité, de sédentarité.

Mais la structure du parc n'explique cependant pas tout. Les corrélations existantes ne sont pas univoques et dépassent le simple lien population/logement. Les modifications sociétales profondes de ces dernières décennies, en France comme en Alsace, ont également des effets à la fois sur l'évolution démographique et sur l'équilibre d'un territoire.

Au cours des dernières décennies, les parcours résidentiels se sont complexifiés et de nouvelles formes de trajectoires résidentielles ont émergé. Les raisons de cette diversification et de cette complexification sont multiples :

- une mobilité plus forte,
- une augmentation des séparations et des divorces,
- des décohabitations de plus en plus tardives,
- des phénomènes de colocation qui s'amplifient,
- des ménages de personnes seules de plus en plus nombreux,
- une politique de maintien au domicile des personnes âgées, etc.

Ces évolutions ont induit des modes non linéaires d'habiter et des besoins en logements réversibles.

Ces nouvelles formes d'habiter se traduisent par une multiplicité d'occupations dans le temps pour un même ménage (voir schéma p. 3). Une quinzaine de logements seraient ainsi potentiellement mobilisables pour satisfaire le parcours résidentiel d'un ménage qui s'engage dans un cycle familial et qui pourrait connaître une séparation, puis une recomposition familiale.

Des profils différenciés selon la typologie des logements et les statuts d'occupation

L'analyse des profils des ménages migrants selon leurs structures par âge, en distinguant les statuts d'occupation des logements et leurs typologies montre des différences et des similitudes entre les différents types de parc dans l'accueil des populations.

Ainsi, les petits logements du parc locatif privé (graphiques 5 et 6) accueillent de jeunes ménages, souvent seuls[1], qu'il s'agisse d'étudiants ou de personnes qui démarrent leur vie professionnelle.

Puis, en début de cycle familial, avec la formation du couple et l'arrivée du premier enfant, plusieurs options s'ouvrent à ces ménages. Les ménages qui accèdent à la propriété (2) et ceux qui s'installent dans le parc locatif privé (7) ont des profils très proches. Il s'agit de familles en voie de constitution avec peu d'enfants. En revanche, les familles monoparentales composées essentiellement de femmes avec de très jeunes enfants s'installent plutôt dans le parc social (12).

Pour les familles plus nombreuses, les profils se différencient selon le statut d'occupation. Les accédants à la propriété dans des grands logements de 4 et 5 pièces sont plutôt des ménages formés de couples avec enfants : des parents âgés de 35 à 45 ans avec des enfants (deux en moyenne) plutôt jeunes (moins de dix ans).

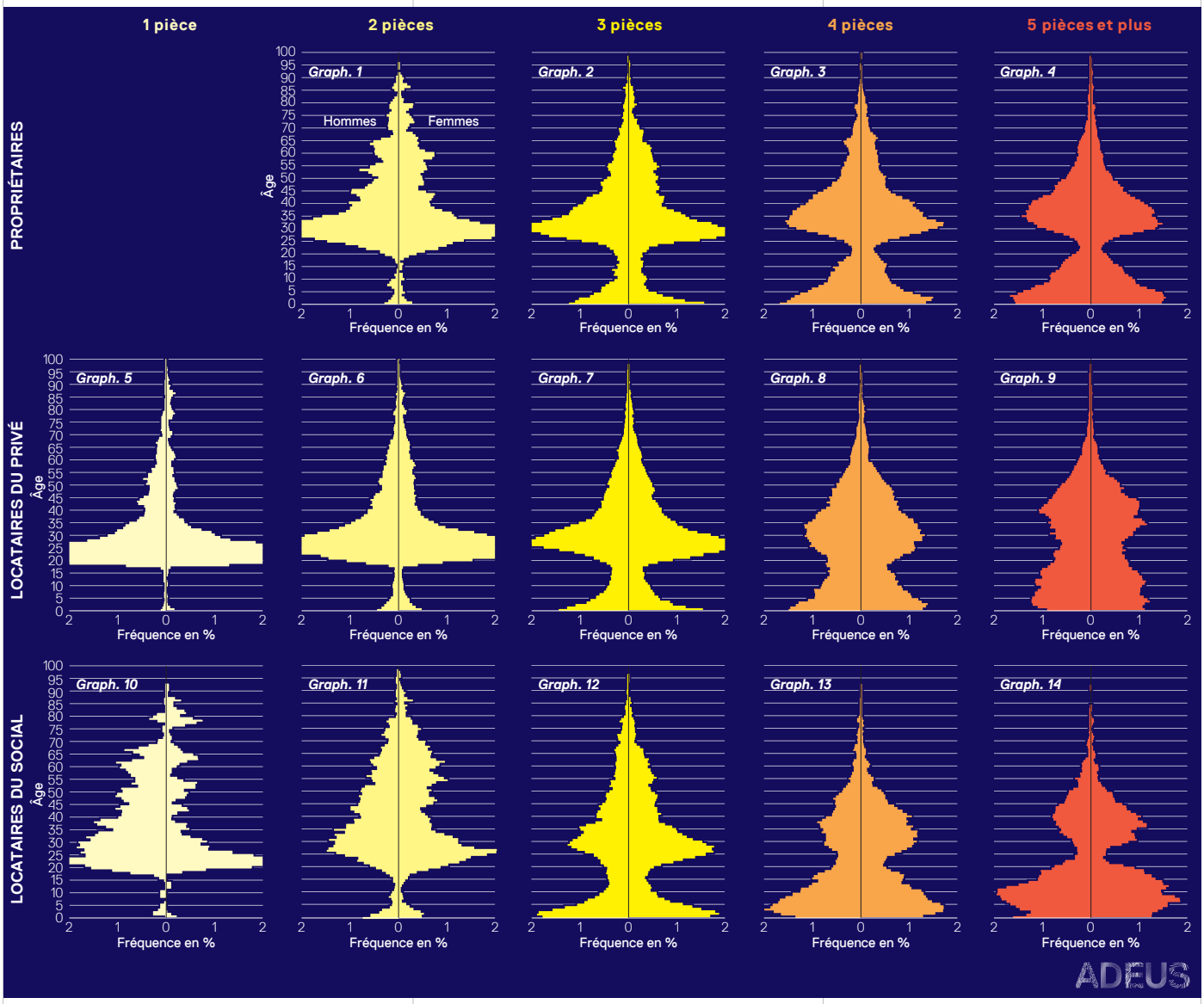
Ceux qui emménagent dans le parc locatif privé ont un profil démographique plus complexe, avec des familles de différents âges : les parents ont entre 25 et 40 ans pour les 4 pièces et entre 30 et 45 ans pour les cinq pièces. En revanche, les grands logements du parc social accueillent plutôt des familles très nombreuses, le plus souvent monoparentales, avec une surreprésentation des femmes et avec des enfants de tous âges.

Le parc locatif social joue un rôle particulier dans l'accueil des hommes seuls de tous âges (graph. 10 et 11).

En résumé, chaque type de parc joue un rôle pour l'accueil des populations. Cela montre la nécessité de disposer d'une offre large et diversifiée pour répondre aux besoins d'un ménage aux moments clés de son parcours de vie. Même si elle ne permet pas d'observer la diversité des parcours, les accidents de vie, les particularités de certaines sous-populations, cette analyse permet de comprendre et d'objectiver la relation entre un parc de logements et les profils des populations accueillies.

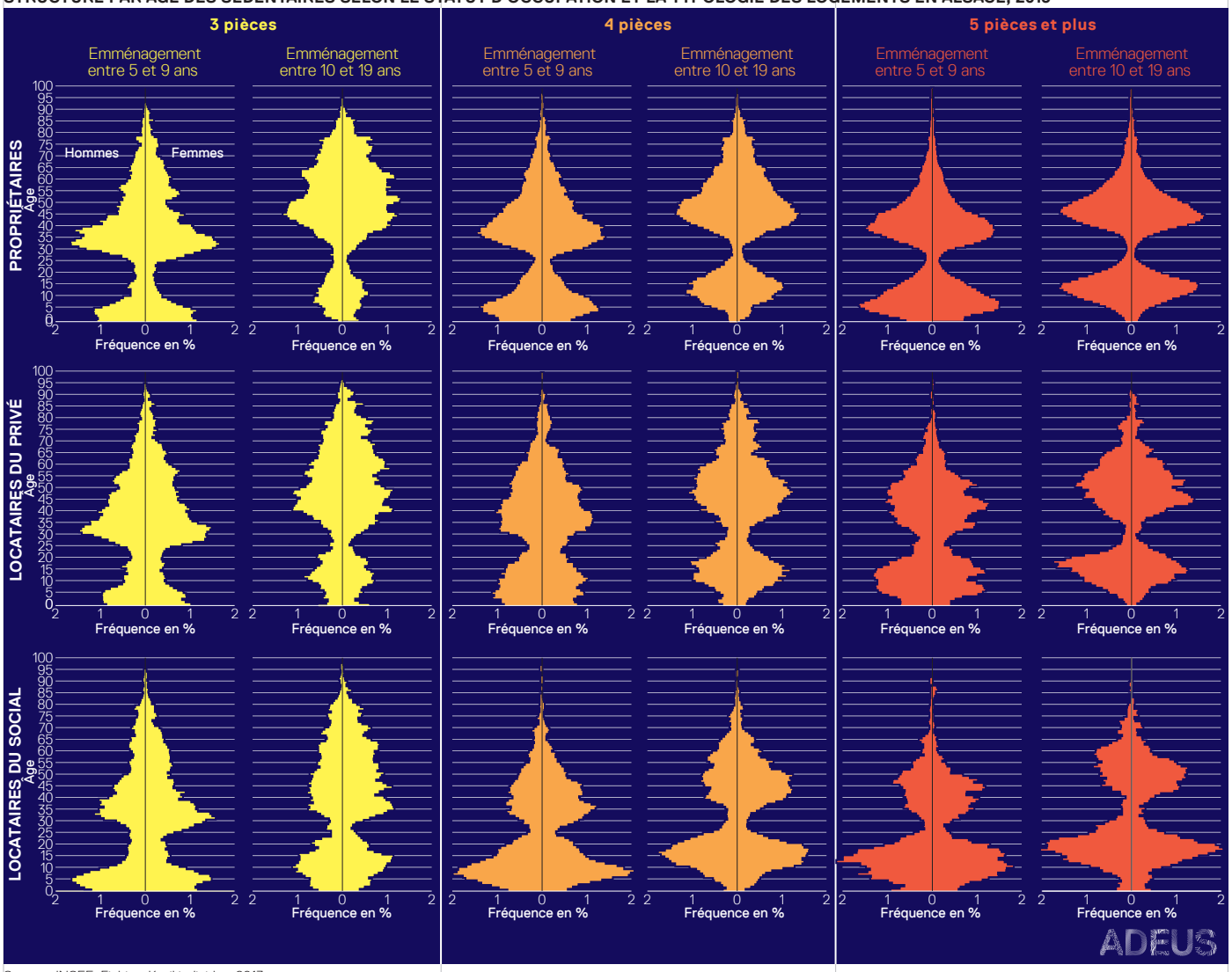
1. Voir Notes de l'ADEUS n° 221, décembre 2016.

STRUCTURE PAR ÂGE DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS (MOINS DE CINQ ANS) SELON LE STATUT D'OCCUPATION ET LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS EN ALSACE, 2013



Source : INSEE, Fichier détail individus, 2013

STRUCTURE PAR ÂGE DES SÉDENTAIRES SELON LE STATUT D'OCCUPATION ET LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS EN ALSACE, 2013



Source : INSEE, Fichier détail individus, 2013

L'impact démographique d'un parc neuf ne s'arrête pas à l'impact immédiat qu'est l'emménagement des nouveaux arrivants. Il perdure plusieurs années après leur installation, jusqu'à 15 à 20 ans après : naissances, décohabitations…

L'évolution des structures par âge des ménages sédentaires montre un vieillissement progressif de la population.

Un examen rapide des pyramides des âges montre qu'au-delà de l'impact quantitatif (effectif des nouvelles populations accueillies), il y a également l'impact qualitatif.

Par exemple, les collectivités sont très attentives à l'impact de l'urbanisation sur les équipements scolaires, sportifs, de la petite enfance qu'elles gèrent… Si on prend l'exemple des équipements scolaires, l'impact est variable sur les différents types d'établissements : maternelles, écoles primaires, collèges et lycées, selon la taille des logements, les statuts d'occupation et l'ancienneté de l'emménagement. Ainsi, par exemple, si l'on ne construit que des petits logements, l'impact sur les équipements scolaires est nul. C'est à partir des logements de trois pièces que l'on commence à avoir un impact sur les effectifs des écoles maternelles. Ensuite, plus le logement est grand, plus l'impact est grand et plus il touche les niveaux scolaires supérieurs. Par ailleurs, le parc locatif privé, et encore plus le parc locatif social génèrent un impact plus fort et plus lissé sur l'ensemble des niveaux d'équipements que le parc occupé par des propriétaires.

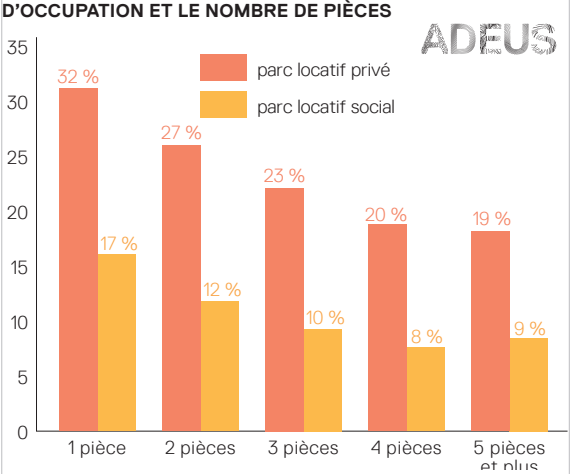
La rotation dans le parc : facteur important du renouvellement de la population

Si des ménages s'installent dans des territoires et y demeurent, d'autres, et pour différentes raisons, continuent leurs parcours résidentiels et déménagent.

Dans le parc locatif privé, la rotation touche plus les petits logements que les grands : 32 % des 1 pièce voient leurs occupants changer chaque année, contre seulement 19 % pour les 5 pièces et plus. C'est vrai également pour le parc social.

Par ailleurs, la rotation dans le parc de logements est plus importante dans le parc locatif privé que dans le parc locatif social. Seulement 8 à 10 % des logements sociaux de trois pièces et plus voient leurs occupants changer chaque année. Les habitants du parc social sont plus captifs de leurs logements.

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



Source : INSEE, Fichier détail individus, 2013

Conclusion et enjeux

L'offre en logements doit être réfléchie en termes de besoins, mais aussi en termes plus vastes de problématiques liées à la diversité des modes d'habiter.

Une plus grande diversité de l'offre permettrait de mieux répondre aux trajectoires résidentielles non linéaires et devrait permettre à un ménage d'avoir un parcours résidentiel facilité et fluide, du privé au social ou inversement, d'un petit à un grand, voire d'un grand à un logement de taille plus modeste.

Répondre aux besoins en logements des populations passe ainsi nécessairement par la prise en compte de la diversité de ces besoins et par la prise de conscience qu'une spécialisation de l'offre sur un territoire risque de générer ou de renforcer une concentration spatiale (de pauvreté, de richesse, d'étudiants, de personnes âgées…).

Les préférences et les contraintes (coût de l'habitat, bassin d'emploi, niveau d'accessibilité aux services) peuvent pousser les individus à se regrouper dans un entre-soi subi ou choisi. Et le regroupement spatial des populations selon leurs caractéristiques sociodémographiques est un phénomène complexe et multiparamétrique, mais qui s'accentue lorsque l'offre en logements ne permet pas de répondre à une diversité de besoins, à une diversité de publics.

Travailler sur une diversification de l'offre permettrait un rééquilibrage des territoires. Les politiques de l'aménagement et de l'habitat doivent être toutefois adaptées aux problématiques propres aux différents types de territoires. En effet, une analyse sur l'ensemble de l'Alsace cache des différences marquées. Les cœurs urbains, les villes moyennes et les villages ne sont pas confrontés de la même manière à ces problématiques.

Enfin, la bonne connaissance des profils de populations accueillies en fonction des caractéristiques du parc permet de mieux anticiper les besoins des territoires en termes d'équipements, qu'ils soient scolaires, sportifs ou culturels.

Notes antérieures sur le sujet :

- 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

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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**
Équipe projet : **Vincent Flickinger** (chef de projet), **Lucile Weil-Barillet**
PTP 2017 - N° projet : **1.3.2.1**
Photo et mise en page : **Jean Isenmann**

© ADEUS - Numéro ISSN 2109-0149
Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org