



# Où s'installent les emménagés récents ?

## Ça bouge en Alsace !

En 2013, l'INSEE dénombrait en Alsace une population de plus de 1,85 million d'habitants, répartis dans près de 800 000 ménages.

Entre 2008 et 2013, plus de 554 000 personnes ont changé de logement en Alsace, soient environ 255 000 ménages. C'est-à-dire que 30 % de la population et des ménages ont déménagé en cinq ans :

- environ 10 % de la population habitait un autre logement moins de deux ans auparavant ;
- 20 % de la population a changé de logement entre deux ans et moins de cinq ans avant le recensement.

Le nombre de migrations résidentielles entre 2008 et 2013 est en légère augmentation par rapport à la période quinquennale précédente, ainsi que la part des emménagés récents<sup>1</sup>.

## Les communes urbaines, principaux lieux de résidence des emménagés récents

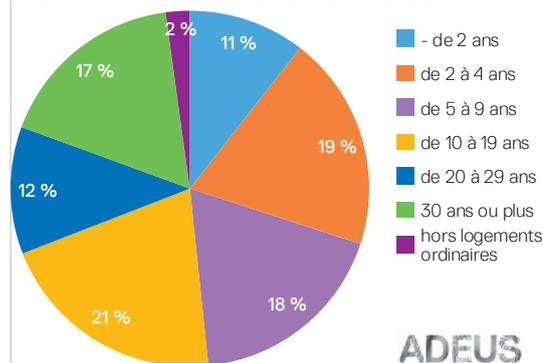
Les communes urbaines sont le lieu de résidence de 85 % des emménagés récents en Alsace, qu'ils résidaient précédemment dans une commune urbaine ou rurale. Seuls 12 % des ménages emménagés récents qui résident dans une commune rurale y habitaient déjà auparavant et 3 % des ménages qui se sont établis dans une commune rurale viennent d'ailleurs.

## Des territoires vieillissants face à des territoires en renouvellement

Avec de telles proportions de population et de ménages qui changent de résidence dans une région aussi petite et densément peuplée, la quasi-totalité des communes alsaciennes accueille des ménages en migration résidentielle.

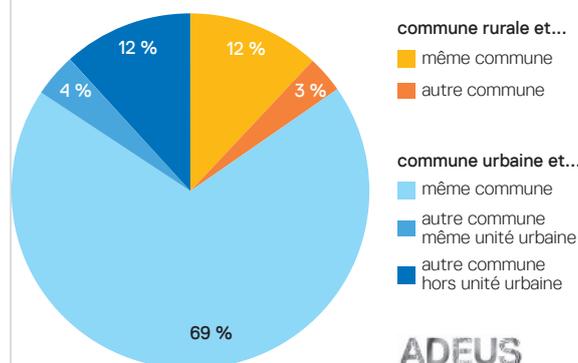
Toutefois, certains territoires s'avèrent plus dynamiques que d'autres en termes d'accueil des emménagés récents. Ce sont principalement les grandes communes urbaines alsaciennes, tandis que dans d'autres territoires, la population est plus sédentaire. Ce dernier

### ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT EN ALSACE



Source : INSEE - RP 2013

### INDICATEUR URBAIN DE LA RÉSIDENCE ANTÉRIEURE DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS EN ALSACE



Source : INSEE - RP 2013

constat est particulièrement visible dans le nord-ouest du Bas-Rhin, ainsi que dans le sud-ouest du Haut-Rhin. La nature de l'offre en logements, sa variété et son abondance, ainsi que le rythme de construction neuve et l'époque d'achèvement des logements ont une influence directe sur les migrations résidentielles. En effet, des territoires tels que l'Alsace Bossue par exemple, où le niveau de construction neuve est relativement faible, doivent davantage compter sur le renouvellement de la population dans le parc existant que dans le neuf. Mais ce parc est occupé par des ménages sédentaires, qui ne libèrent pas souvent les logements, limitent de fait les migrations résidentielles et entraînent le vieillissement de la population.

Mais, au-delà des capacités d'accueil des différentes communes en termes de logements, d'autres facteurs d'attractivité entrent en compte, tels que la présence plus ou moins proche d'emplois, d'équipements et

1. Voir Les notes de l'ADEUS n°141, *Les migrations résidentielles en Alsace : où s'installe-t-on ?*, et Les notes de l'ADEUS n°157, *Les migrations résidentielles en Alsace : quel rôle joue le parc de logements ?*

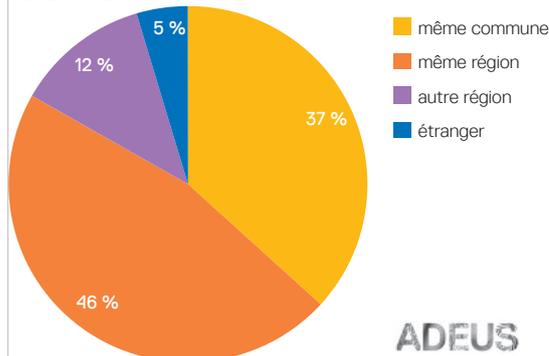
de services et surtout de voies de communication pour les atteindre, tant en voiture particulière qu'en transports en commun, voire en modes actifs.

## Peu d'échanges entre régions

Les migrations résidentielles entre l'Alsace et les autres anciennes régions représentent environ 12 % des mouvements migratoires.

L'Alsace est dans l'ensemble déficitaire dans ces échanges entre 2008 et 2013. Cependant, si elle est effectivement bénéficiaire avec la Lorraine, la Picardie, la Champagne-Ardenne ou la Bourgogne, elle est en revanche déficitaire avec Rhône-Alpes, l'Aquitaine, Midi-Pyrénées ou encore le Languedoc-Roussillon. Il en ressort que l'Alsace attire des ménages originaires du quart nord-est de la France, mais beaucoup de ses anciens ressortissants partent au-delà de cette limite.

### LIEU DE RÉSIDENCE ANTÉRIEURE DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS EN ALSACE



## Strasbourg attire de loin en Alsace

A l'échelle strasbourgeoise, les échanges au sein de l'Alsace, entre les départs et les arrivées, sont favorables à la ville (en excluant les ménages qui y résidaient déjà et qui y ont déménagé). En effet, si près de 3 600 ménages ont quitté la ville, 4 500 autres sont venus y habiter au cours des cinq dernières années.

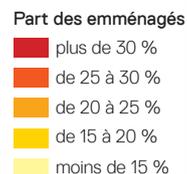
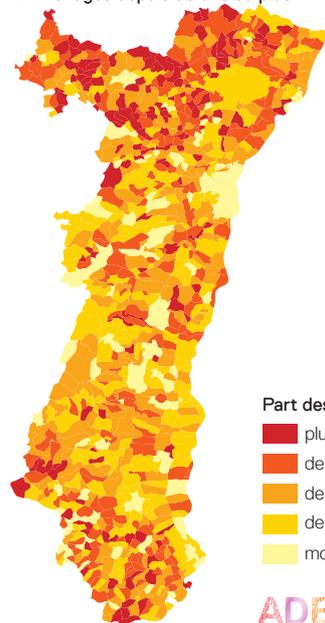
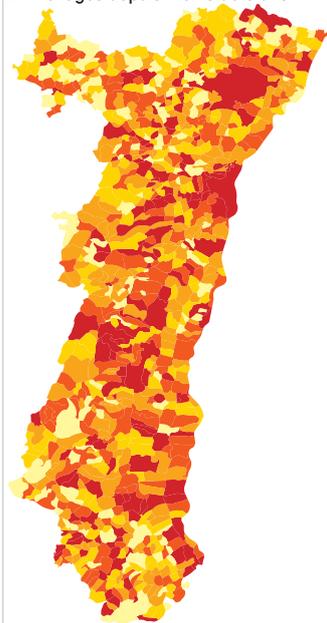
Strasbourg attire certes des résidents originaires du Bas-Rhin, mais aussi du Haut-Rhin. Mulhouse est d'ailleurs la première ville haut-rhinoise dont sont originaires les néo-strasbourgeois.

Strasbourg a un effet d'attraction inverse de celui de l'Alsace, puisque ses nouveaux arrivants viennent de relativement loin en Alsace, tandis que les ménages qui quittent la ville ont plutôt tendance à rester dans le Bas-Rhin. D'ailleurs, le tiers des ménages qui ont quitté Strasbourg au cours des cinq dernières années se sont installés, par ordre décroissant, à Schiltigheim, Illkirch-Graffenstaden, Lingolsheim, Bischheim, Eckbolsheim, c'est-à-dire les communes urbaines de l'Eurométropole.

### EMMÉNAGÉS DEPUIS MOINS DE CINQ ANS ET DEPUIS 30 ANS ET PLUS EN ALSACE

Emménagés depuis moins de 5 ans

Emménagés depuis 30 ans ou plus



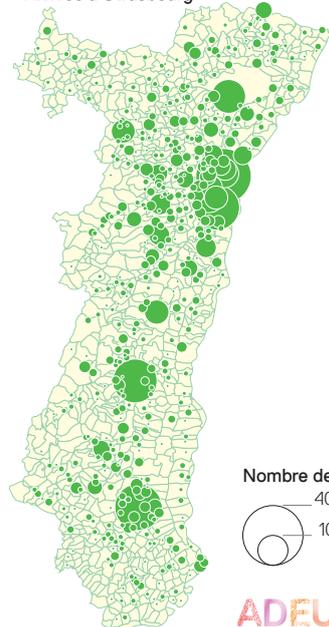
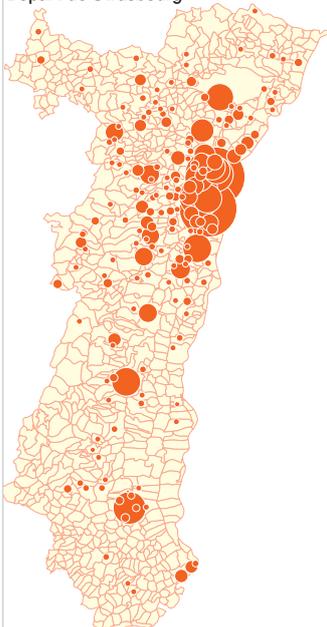
Source : INSEE - RP 2013

ADEUS

### EMMÉNAGÉS RÉCENTS AU DÉPART DE ET À L'ARRIVÉE À STRASBOURG

Départ de Strasbourg

Arrivée à Strasbourg



Source : INSEE - RP 2013

ADEUS

# Quel est le profil des emménagés récents ?

## Des emménagés récents jeunes

En Alsace, 56 % des personnes de référence des ménages sont âgées de 35 à 64 ans et seuls 5 % ont moins de 25 ans.

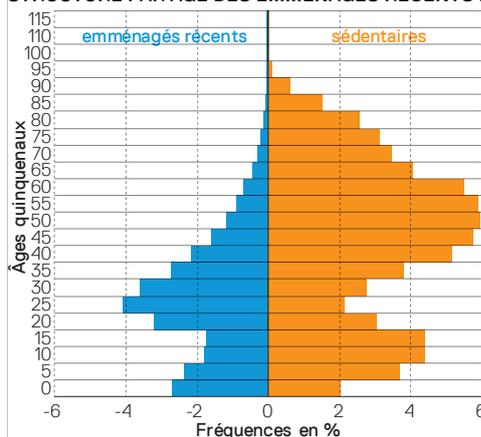
Les emménagés récents présentent une structure par âge plus jeune, puisqu'une personne de référence sur six a moins de 25 ans, mais surtout, 65 % des emménagés récents sont âgés de 25 à 49 ans. Seuls 6 % des emménagés récents sont âgés de 65 ans et plus.

## Les plus jeunes et les seniors dans les communes urbaines

Les grandes communes urbaines alsaciennes jouent un rôle primordial dans l'accueil des populations en migration résidentielle, quel que soit leur groupe d'âge. Cependant, les moins de 25 ans et les 65 ans et plus emménagent préférentiellement dans ces communes.

Les ménages qui relèvent des tranches d'âges intermédiaires investissent également massivement les communes urbaines et ont aussi tendance à s'établir plus loin, en vue d'accéder à la propriété, souvent en maison individuelle.

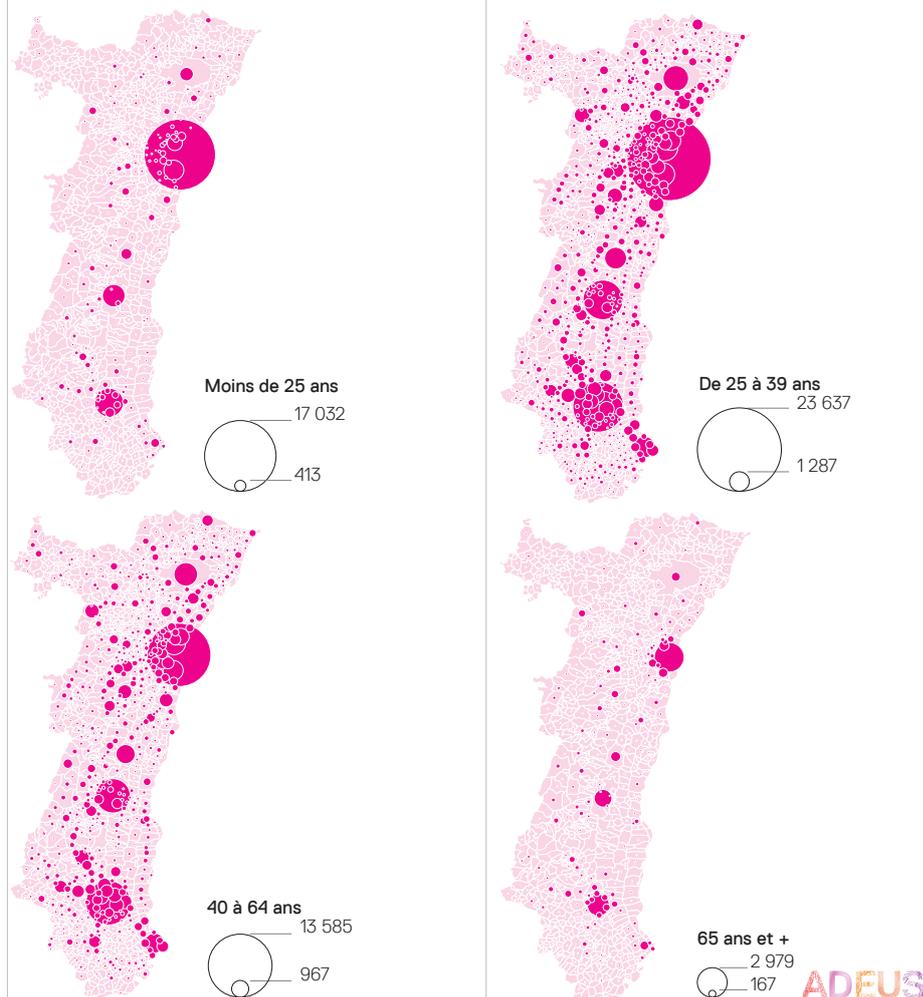
STRUCTURE PAR ÂGE DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS EN ALSACE EN 2013



ADEUS

Source : INSEE - RP 2013

COMMUNES DE RÉSIDENCE DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS SELON LES GROUPES D'ÂGE



Source : INSEE - RP 2013

ADEUS

## Des personnes isolées parmi les plus jeunes et les plus âgés

Si 31 % des ménages alsaciens sont constitués de personnes seules, 37 % des emménagés récents sont des personnes isolées. C'est en début et en fin de parcours résidentiel que cette proportion est la plus élevée, aux alentours des deux tiers des ménages.

Les familles ne sont majoritaires parmi les emménagés récents que dans la tranche des 35-49 ans. Ainsi, l'évolution de la composition du ménage est l'un des facteurs déterminants dans le changement de résidence et l'évolution du parcours résidentiel se fait en parallèle, au gré des compositions, dissolutions et recompositions des ménages et de la décohabitation des plus jeunes.

## Le rôle primordial du parc locatif privé...

En Alsace, 61 % des ménages sont propriétaires de leur logement, un quart des ménages habite dans le parc locatif privé et le solde est locataire du parc social.

En moyenne, 53 % des emménagés récents changent de logement dans le parc locatif privé, et ce d'autant plus qu'ils sont jeunes.

Même parmi les 35-49 ans et les 50-64 ans, le parc locatif privé demeure le parc le plus important. C'est en revanche aussi à ces âges que les emménagés récents accèdent le plus à la propriété.

Dans le parc le plus récent (mis en service depuis 2006), la localisation des emménagés récents selon leur statut d'occupation montre des différences significatives avec la moyenne.

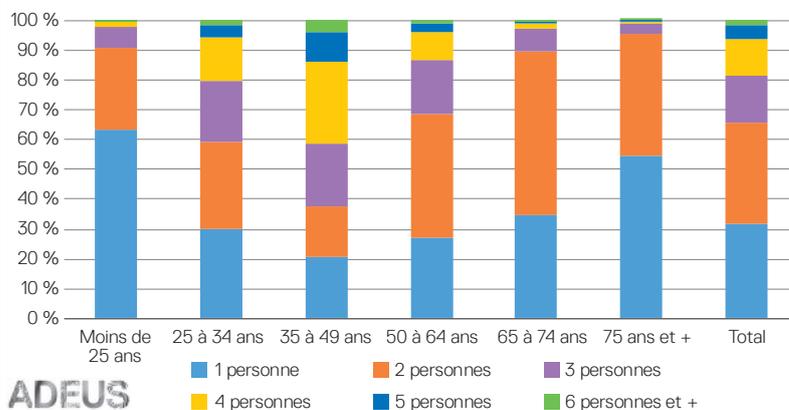
En effet, les propriétaires de logements récents sont très disséminés dans le territoire régional, beaucoup plus que l'ensemble des emménagés récents propriétaires de leur logement, toutes époques d'achèvement confondues.

## ... et du collectif

En moyenne, les trois quarts des ménages en migration résidentielle emménagent dans des appartements. Ces derniers sont concentrés dans les communes urbaines, tandis que les maisons se trouvent indifféremment dans l'ensemble du territoire alsacien.

Les plus jeunes emménagent très majoritairement dans les appartements, tandis que les groupes d'âge suivants, constitués principalement de familles, emménagent davantage dans des maisons. Les seniors qui ont changé de logement ont eux aussi plutôt intégré des appartements.

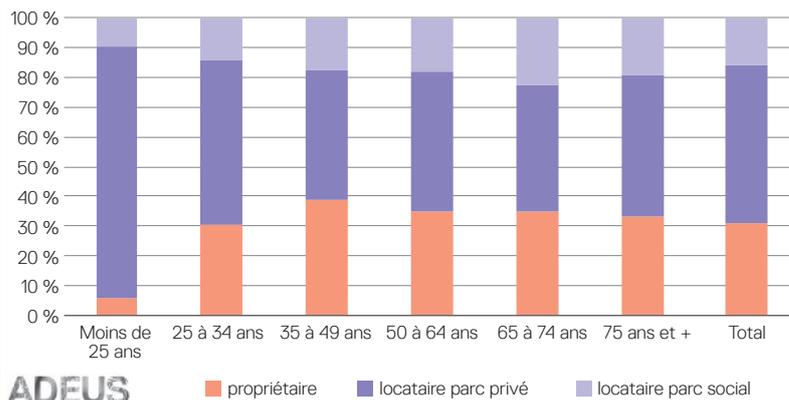
### NOMBRE DE PERSONNES DU MÉNAGE SELON L'ÂGE PARMIS LES EMMÉNAGÉS RÉCENTS EN ALSACE



ADEUS

Source : INSEE - RP 2013

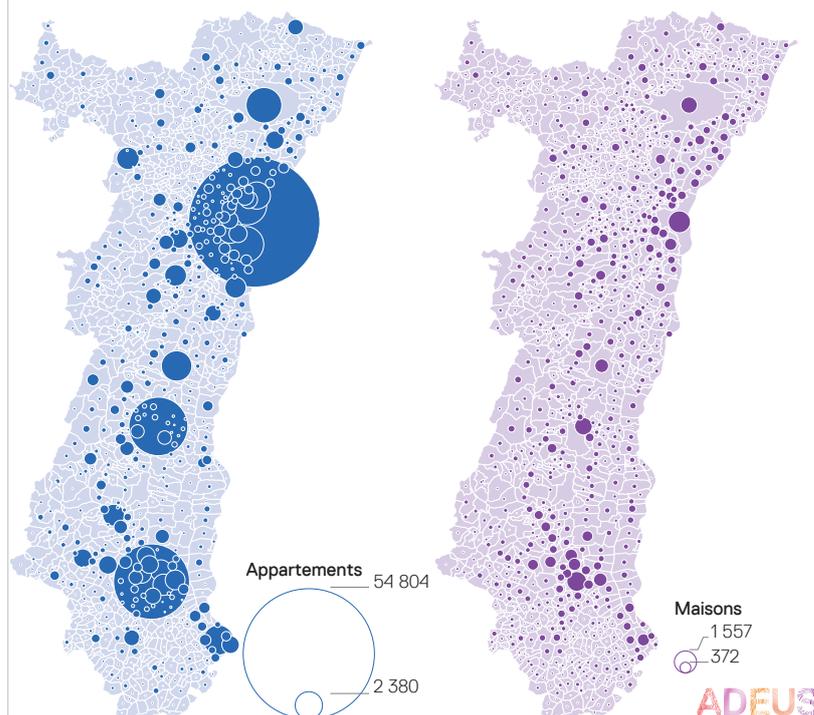
### STATUT D'OCCUPATION DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS SELON L'ÂGE EN ALSACE



ADEUS

Source : INSEE - RP 2013

### TYPE DE LOGEMENTS DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS EN ALSACE

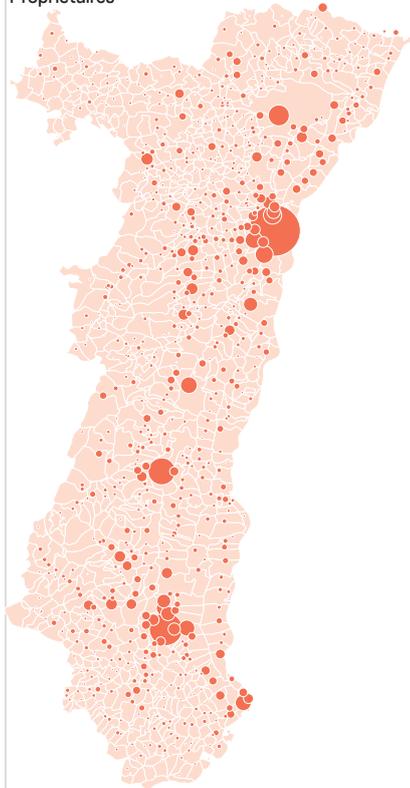


Source : INSEE - RP 2013

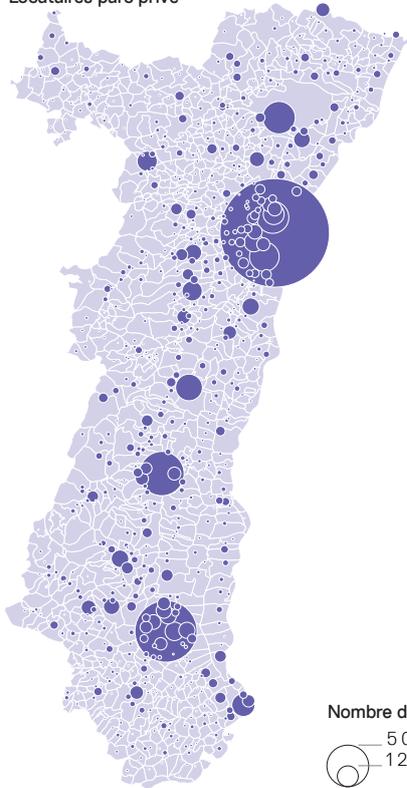
# MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES EN ALSACE : QUI SONT LES EMMÉNAGÉS RÉCENTS ?

## COMMUNE DE RÉSIDENCE DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS EN ALSACE SELON LE STATUT D'OCCUPATION

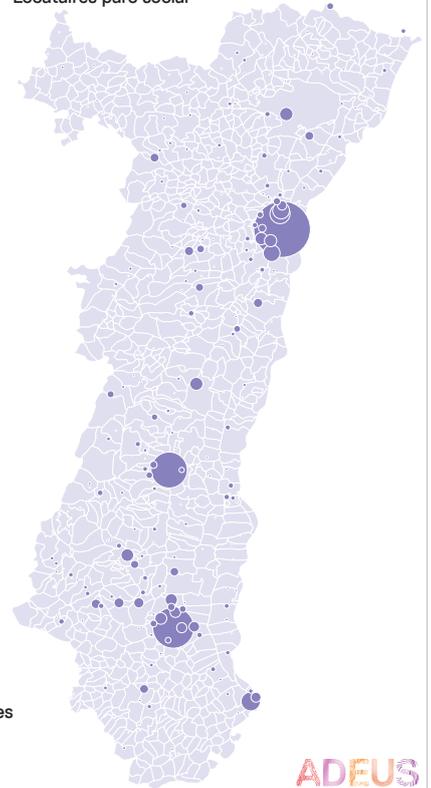
Propriétaires



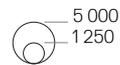
Locataires parc privé



Locataires parc social



Nombre de ménages

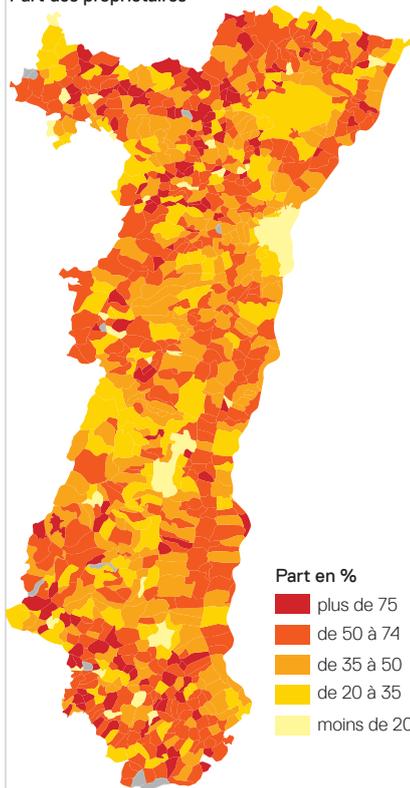


ADEUS

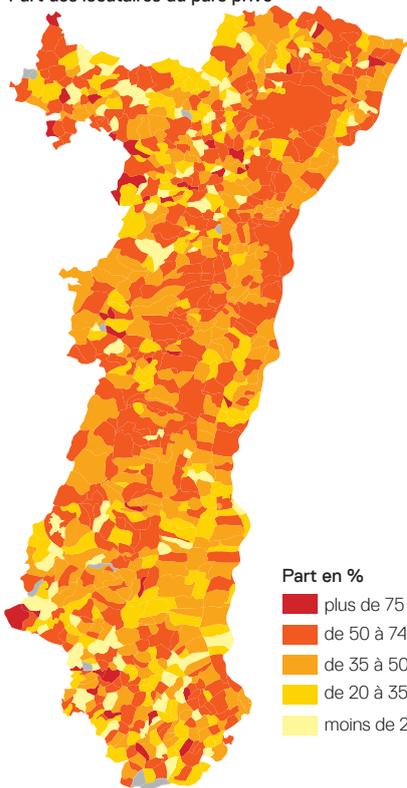
Source : INSEE - RP 2013

## COMMUNE DE RÉSIDENCE DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS SELON LE STATUT D'OCCUPATION DANS LE PARC RÉCENT (DEPUIS 2006)

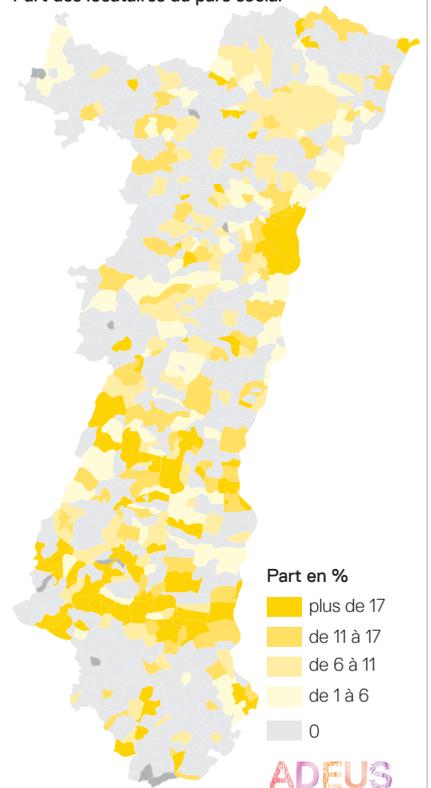
Part des propriétaires



Part des locataires du parc privé



Part des locataires du parc social

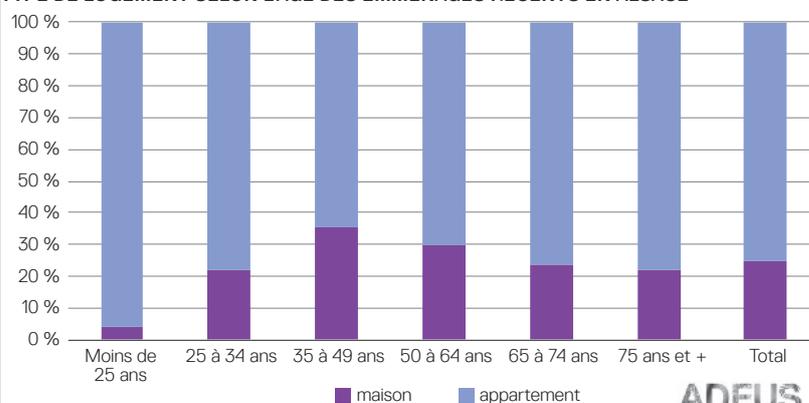


Source : INSEE - RP 2013

ADEUS

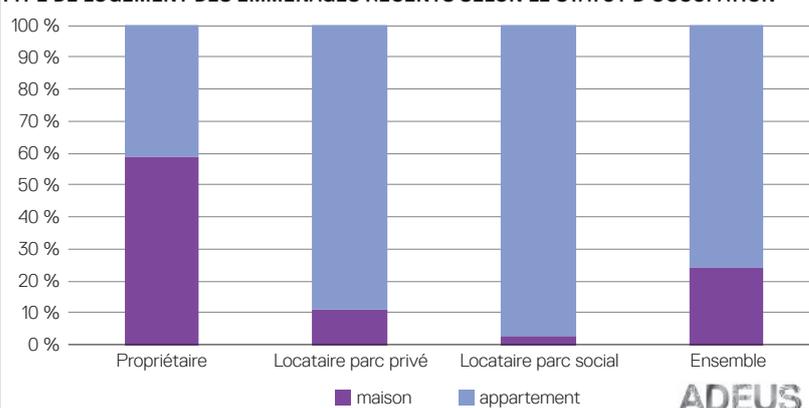
Le collectif demeure de loin le parc privilégié par les locataires, particulièrement dans le parc social, qui n'est composé presque exclusivement que d'appartements. De manière générale en Alsace, la maison individuelle n'est que rarement un produit de location. En revanche, les accédants à la propriété choisissent préférentiellement la maison individuelle, même si la part du collectif n'est pas négligeable. Cette répartition est aussi liée au caractère urbain des communes dans lesquelles s'installent les emménagés récents.

#### TYPE DE LOGEMENT SELON L'ÂGE DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS EN ALSACE



Source : INSEE - RP 2013

#### TYPE DE LOGEMENT DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS SELON LE STATUT D'OCCUPATION



Source : INSEE - RP 2013

#### ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

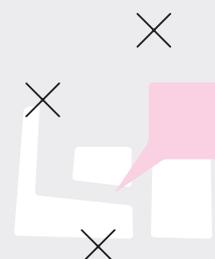
Les migrations résidentielles correspondent à des changements de domicile entre deux périodes de référence. Initialement, le recensement rénové de la population considérait la résidence antérieure comme celle occupée au 1er janvier cinq ans avant le recensement.

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 personnes de référence des ménages, en comparant les profils des emménagés récents (depuis moins de cinq ans) à ceux de la population alsacienne.

Afin de ne retenir que les principaux résultats, le choix a été fait de ne retenir 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.



## Conclusion et enjeux

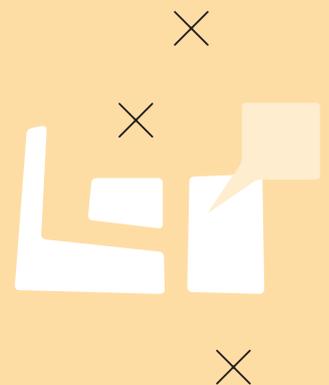
Avec près de 250 000 ménages qui ont changé de résidence entre 2008 et 2013, le tiers des ménages et de la population alsacienne sont considérés comme des emménagés récents. Les communes urbaines sont les lieux privilégiés par les emménagés récents, d'autant plus que l'offre de logements y est abondante et diversifiée.

Les 25-49 ans sont les plus mobiles et alimentent à eux seuls les deux tiers des migrations résidentielles. Des différences s'observent entre les groupes d'âge en fonction du nombre de personnes du ménage ou du statut d'occupation, alors qu'il n'y en a que très peu au regard de l'époque d'achèvement des logements. L'époque d'achèvement des logements devient plus discriminante au regard des statuts d'occupation, avec une dissémination territoriale des propriétaires emménagés récents dans le parc neuf, alors que les locataires du parc privé comme du parc social restent concentrés dans les agglomérations urbaines.

Les plus jeunes (moins de 25 ans) présentent des profils relativement proches de leurs grands aînés (65 ans et plus) : ce sont plutôt

de petits ménages composés d'une seule personne, qui habitent dans les plus grandes communes alsaciennes. Ces deux catégories de population sont donc potentiellement en concurrence sur le marché des logements, puisque l'analyse ne porte ici que sur les logements ordinaires (et n'intègre pas les structures collectives, telles que les EHPAD par exemple). Les plus âgés sont cependant plus souvent propriétaires de leur nouveau logement que les plus jeunes.

Au-delà de l'enjeu de l'adéquation de l'offre de logements aux caractéristiques sociodémographiques des ménages, notamment au travers des politiques sectorielles et des documents de planification, l'enjeu pour l'Alsace est de ralentir, si ce n'est de stopper le solde migratoire négatif, qui peut menacer à terme le dynamisme démographique global, avec le départ hors de la région des classes d'âge les plus jeunes, qui sont aussi celles qui assurent le renouvellement de la population.



### 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



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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale**  
Validation : **Yves Gendron, Directeur général adjoint**  
Équipe projet : **Vincent Flickinger (chef de projet),  
Thomas Graff, Stéphanie Martin**  
PTP 2016 - 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](http://www.adeus.org)