

LES ÉVOLUTIONS RÉCENTES EN QUESTION

# HABITAT : QUELLES CONTINUITÉS ? QUELLES RUPTURES ?



Les différents observatoires de l'ADEUS produisent régulièrement des indicateurs permettant de comprendre le fonctionnement de nos territoires et de suivre leur évolution dans le temps. Le présent tableau de bord sur l'habitat fait partie d'un ensemble de publications similaires sur d'autres thématiques (démographie, économie, mobilité et environnement). Ensemble, ils permettent de donner une vision transversale des principales évolutions et des tendances récentes à l'œuvre sur nos territoires.

En matière d'habitat, les évolutions indiquent la poursuite de tendances lourdes, mais également quelques changements récents susceptibles d'entraîner d'importantes conséquences à terme sur le fonctionnement de nos territoires.

Ainsi, si l'accroissement de l'offre en logement se maintient à un bon niveau malgré un léger retrait sur la période récente, sa structure se caractérise toujours par une moindre présence de la maison individuelle que la moyenne nationale.

Mais surtout, la dynamique récente de la construction de nouveaux logements est marquée par une inversion de tendance qui fait que l'essentiel de la production régionale se fait dans l'Eurométropole de Strasbourg.

Cette nouvelle donne, a fortiori si la tendance se poursuit, soulève des enjeux importants en termes de répartition de l'offre en logements entre les différents territoires alsaciens. D'autant que les besoins en logements demeurent très importants, dans un contexte de marché avec des prix élevés.

# Quelles dynamiques du marché du logement ?

## Plus fort accroissement des logements en Alsace qu'en France

- Accroissement annuel des logements entre 1968 et 2012 : +1,47 % en Alsace, +1,39 % en France ;
- Mais inversion de tendance sur la période récente.

NOMBRES DE LOGEMENTS EN 2012

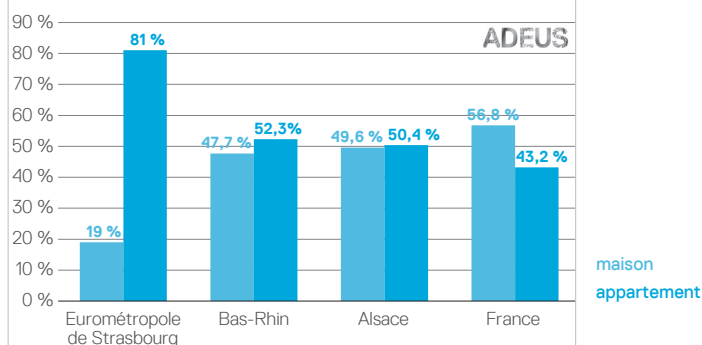
	Nombres de logements	Évolution annuelle	
		1968-2012	2007-2012
Eurométropole de Strasbourg	235 366	1,47 %	0,72 %
Bas-Rhin	520 432	1,54 %	1,10 %
Alsace	880 629	1,47 %	1,11 %
France	34 037 824	1,39 %	1,12 %

Source : INSEE, RP 1968-2012

## Moins de maisons individuelles

- Près de 57 % de maisons en France en 2012, contre 50 % pour l'Alsace ;
- Encore moins dans l'Eurométropole de Strasbourg : 81 % de logements collectifs.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LA TYPOLOGIE EN 2012



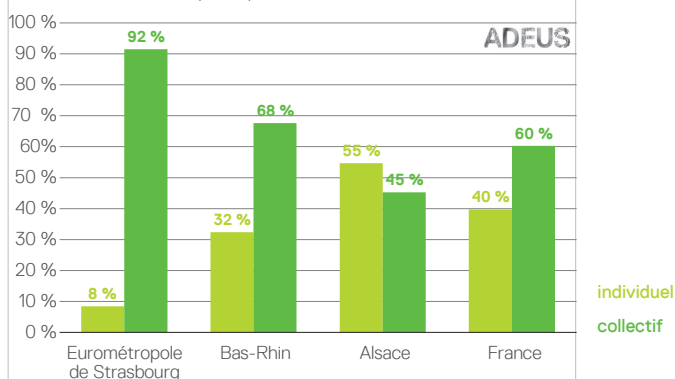
Source : INSEE, RP 2012

## LOGEMENTS COMMENCÉS

	Volume annuel 2000-2009			Volume annuel 2010-2014		
	Individuels	Collectifs	Total	Individuels	Collectifs	Total
Bas-Rhin	2 539	3 664	6 203	1 905	3 974	5 879
dont Eurométropole de Strasbourg	239	1 628	1 866	272	2 928	3 200
Haut-Rhin	2 107	2 395	4 502	1 581	1 309	2 890
Alsace	4 646	6 059	10 704	3 486	5 283	8 769

Source : DREAL Alsace/CEDD/C/ODE - Sitadel 2000-2014

PART DU COLLECTIF DANS LA CONSTRUCTION NEUVE ENTRE 2010 ET 2014 (EN %)



Source : DREAL Alsace/CEDD/C/ODE - Sitadel 2000-2014

## Poids significatif de l'Eurométropole de Strasbourg dans la construction neuve

- Recul de la construction neuve en France sur une période récente (-8 % en 2013) ;
- Mais qui se maintient et se recentre sur l'Eurométropole : plus de 50 % de la production bas-rhinoise et plus de 36 % de la production alsacienne sur la période récente ;
- Une production de logements neufs portée par le collectif. En moyenne entre 2010 et 2014 : 60 % en Alsace (68 % dans le Bas-Rhin, 45 % dans le Haut-Rhin), 92 % dans l'Eurométropole.

## Des prix qui restent élevés

- à l'achat :
  - 2 213 €/m<sup>2</sup> en moyenne pour un logement ancien dans le Bas-Rhin,
  - 2 805 €/m<sup>2</sup> en moyenne pour un logement ancien dans l'Eurométropole de Strasbourg,
  - 2 934 €/m<sup>2</sup> en moyenne pour un logement neuf dans le Bas-Rhin,
  - 3 400 €/m<sup>2</sup> en moyenne pour un appartement neuf dans l'Eurométropole ;

### VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS DANS LE BAS-RHIN EN 2014

	Surface moyenne	Prix global moyen
Appartement	76 m <sup>2</sup>	193 123 €
Maison	149 m <sup>2</sup>	290 296 €

Source : FNAIM 2014

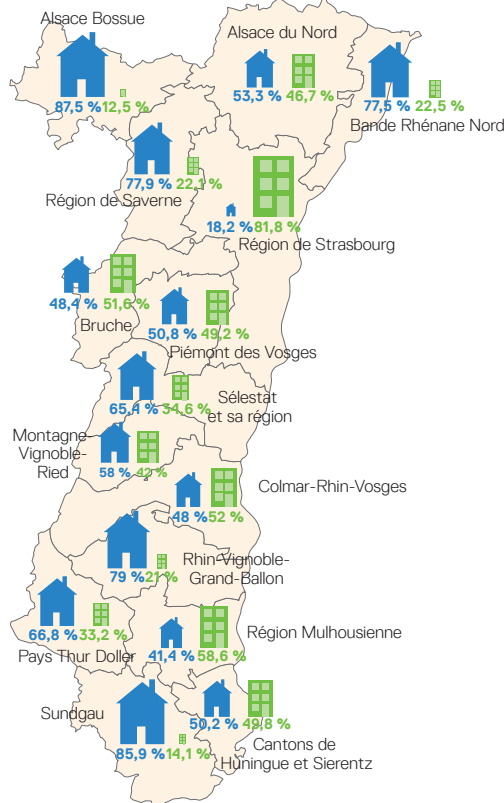
### VENTES DE LOGEMENTS NEUFS DANS LE BAS-RHIN EN 2014

	Surface moyenne	Prix global moyen
Appartement	61 m <sup>2</sup>	198 860 €
Maison	88 m <sup>2</sup>	229 516 €

Source : ECLN 2014

- Impact sur le délai d'écoulement des logements : trois mois de plus en moyenne pour une vente dans le Bas-Rhin par rapport à 2014 ;
- A la location : 9,70 €/m<sup>2</sup> en moyenne en 2014 pour une relocation dans le Bas-Rhin, 10,60 €/m<sup>2</sup> en moyenne dans l'Eurométropole.

## LA CONSTRUCTION NEUVE PAR SCOT ENTRE 2010 ET 2014

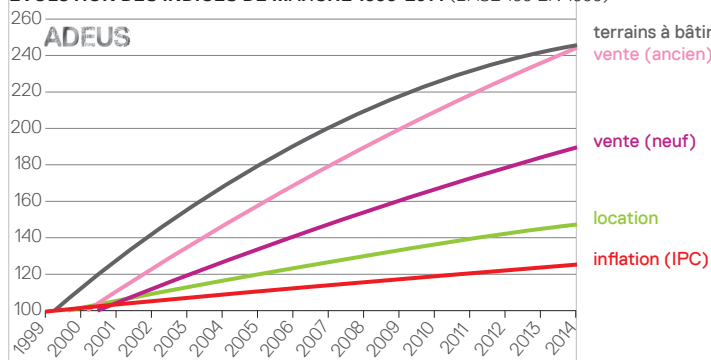


### La construction neuve par SCoT entre 2010 et 2014

- collectif
- individuel

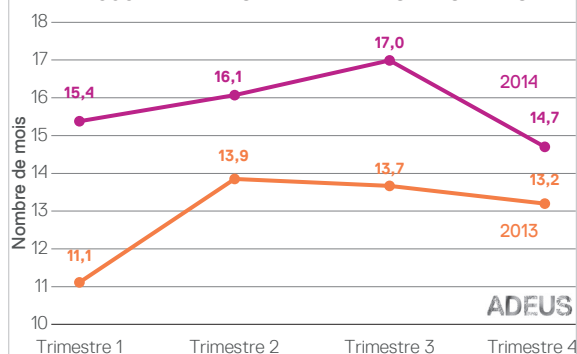
0 30 km ADEUS  
Sources BD Topo 2015, DREAL Alsace/ CEDD/C/ODE - Sitadel 2000-2014  
Réalisation ADEUS, décembre 2015

## ÉVOLUTION DES INDICES DE MARCHÉ 1999-2014 (BASE 100 EN 1999)



Source : INSEE, Fichier DIA Eurométropole, ECLN, FNAIM, Enquête loyers Eurométropole

## DÉLAI D'ÉCOULEMENT DES APPARTEMENTS DANS LE BAS-RHIN EN 2014



Source : ECLN, 2013-2014

# Qu'en est-il des besoins en logements ?

## Une situation locale préservée par rapport au niveau national...

- En Alsace, 11,8 % de l'ensemble de la population ont un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté en 2012, contre 14,3 % en moyenne nationale ;
- Près de 21 300 € de revenu médian, soit 1 500 € de plus que le niveau en France métropolitaine ;
- De plus fortes inégalités dans l'Eurométropole que dans le reste du territoire alsacien : 17,2 % de la population sous le seuil de pauvreté, un écart élevé entre les plus pauvres et les plus riches.

## ... mais toujours des difficultés

- Un nombre élevé de demandeurs de logements sociaux dans le Bas-Rhin : 25 000 demandes enregistrées au 1<sup>er</sup> janvier 2015, malgré un effort de

### NIVEAU DE VIE ET DE REVENUS EN 2012

	Taux de pauvreté	Revenu médian	Écart interdéciles
Eurométropole de Strasbourg	17,2 %	19 784 €	4,1 %
Bas-Rhin	11,6 %	21 182 €	3,4 %
Haut-Rhin	12,0 %	21 483 €	3,7 %
Alsace	11,8 %	21 299 €	3,5 %
France	14,3 %	19 785 €	3,5 %

Source : INSEE, FILOSOFI 2012

construction sur la période récente (+4 100 mises en service entre 2011 et 2013) et un volume d'attributions conséquent (6 495 en 2014) ;

- Des taux d'effort élevés des allocataires logements en 2014 dans tous les parcs :
  - 35,7 % des allocataires accédants à la propriété,
  - 35,0 % des allocataires locataires du parc privé,
  - 5,2 % des allocataires locataires du parc social.

## Conclusion et enjeux

L'analyse des évolutions passées et récentes dans le domaine de l'habitat fait ressortir deux constats majeurs.

D'abord, l'offre en logements en Alsace continue à s'étoffer grâce à la construction de nouveaux logements, qui se maintient à un bon niveau même si elle demeure caractérisée par la production de logements collectifs. Il est cependant à noter que cette production tend à être de plus en plus captée par l'Eurométropole de Strasbourg sur la période récente (50 % des logements

construits dans le Bas-Rhin et 36 % de la production régionale).

Ensuite, les besoins en logements demeurent importants, comme en témoigne le nombre élevé de demandeurs de logements sociaux et les budgets conséquents que beaucoup de ménages doivent concéder pour pouvoir se loger dans le secteur privé.

Au vu de ces éclairages, les enjeux pour les politiques publiques, notamment de l'habitat (PDH, PLH, etc.), se situent d'abord

au niveau des solutions à apporter pour favoriser les conditions satisfaisantes de réponses aux besoins des ménages : type ou taille des logements, prix, etc.

Mais au-delà, la répartition de l'offre en logements à l'échelle infrarégionale, avec le poids repris par l'Eurométropole ces dernières années, pose des enjeux plus globaux d'attractivité résidentielle des différents territoires alsaciens.



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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale**  
 Validation : **Yves Gendron, Directeur général adjoint**  
 Équipe projet : **Pierre De Cadenet, Nadia Monkachi, Ahmed Saïb** (chefs de projet), **Sandrine Lechner** (responsable de livrable), **Thomas Graff, Pauline Hoffmann**  
 PTP 2015 - N° projet : **1.2.3.3**  
 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)