



## Les appartements plébiscités

Les appartements représentent les trois quarts des logements occupés lors des changements de domicile. Pourtant, en moyenne en Alsace ils ne représentent que 49 % des logements et seules huit communes présentent un taux voisin de 75 % d'appartements<sup>1</sup>. Ces huit communes totalisent à elles-seules 42 % des migrations résidentielles dans la région, dont 23 % pour la seule ville de Strasbourg.

De plus, d'importantes différences liées à la nature du parc de logements disponibles se manifestent selon les statuts d'occupation. En effet, le parc social alsacien est principalement constitué d'appartements, tout comme le parc locatif privé. Les maisons individuelles sont très peu présentes sur le marché locatif. C'est en revanche le produit-phare des accédants à la propriété, à 58 %.

Afin d'avoir une vision agrégée du territoire régional, les communes ont été affectées à l'un des six niveaux d'armature<sup>2</sup>. La métropole agglomérée, qui comporte les sept plus grandes communes de l'Eurométropole de Strasbourg, attire à elle seule près du tiers des emménagés récents.

De manière générale, les grands centres urbains de la région et leur proche périphérie accueillent près des deux tiers des emménagés récents<sup>3</sup>.

## Changer de commune pour une maison

Les personnes qui ont changé de domicile pour intégrer une maison ont également plus souvent que les autres changé de commune dans le même département. Ainsi, le tiers des personnes qui ont changé de commune ont emménagé dans une maison et plus de la moitié des personnes qui ont emménagé dans une maison ont changé de commune.

TYPE DE LOGEMENT OCCUPÉ PAR LES EMMÉNAGÉS RÉCENTS SELON LE STATUT D'OCCUPATION



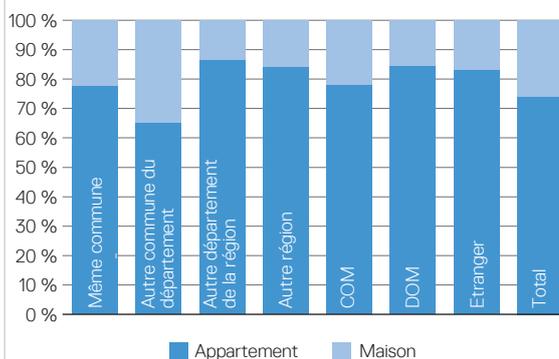
Source : INSEE - RP 2008

RÉPARTITION DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS SELON LE NIVEAU D'ARMATURE



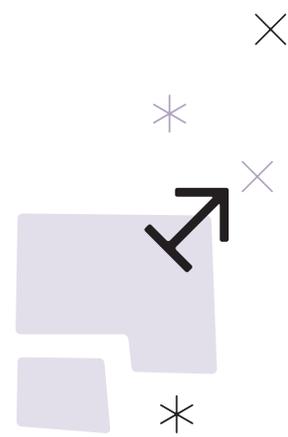
Source : INSEE - RP 2008

TYPE DE LOGEMENT OCCUPÉ PAR LES EMMÉNAGÉS RÉCENTS SELON LE LIEU DE RÉSIDENCE ANTÉRIEUR



Source : INSEE - RP 2008

1. Strasbourg 93 %, Schiltigheim 88 %, Mulhouse 86 %, Bischheim 85 %, Neuf-Brisach 83 %, Colmar 82 %, Huningue 77 % et Illkirch-Graffenstaden 74 %.  
 2. L'armature régionale est issue des réflexions engagées par les Services de l'Etat et de la Région Alsace. Elle se compose de six classes : Métropole agglomérée, Périphérie des métropoles, Autre agglomération principale, Villes moyennes et bourgs-centres, Centralités secondaires, Villages.  
 3. Emménagés de moins de cinq ans.



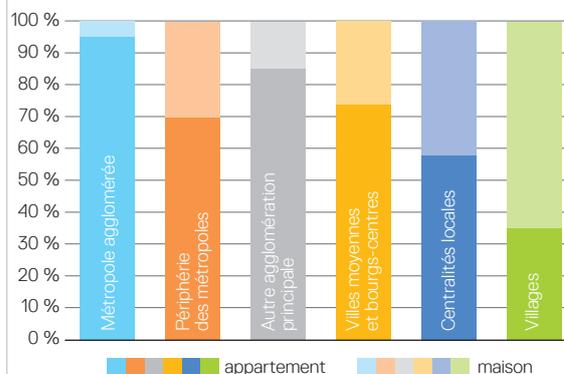
## Les appartements dans les pôles et les maisons dans les villages

La nature de l'offre de logements existants dans les différents types de communes induit fortement les choix de localisation des emménagés récents.

Si la quasi-totalité des personnes qui ont emménagé dans la métropole agglomérée résident dans des appartements (93 %), c'est aussi parce que le parc de logements en est très majoritairement constitué.

En revanche, les ménages en migration résidentielle qui s'installent dans les villages le font majoritairement parce que cela correspond à leur désir d'accession à la propriété. C'est aussi le résultat de la faiblesse de l'offre en appartements dans les villages.

TYPES DE LOGEMENTS DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS SELON LE NIVEAU D'ARMATURE

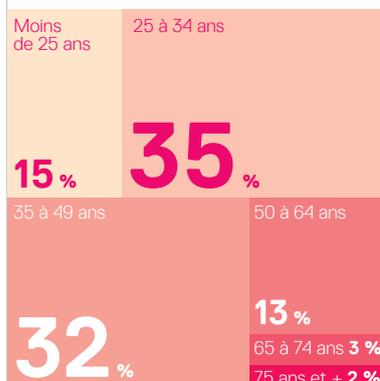


Source : INSEE - RP 2008

## Les jeunes sont les plus mobiles

Les moins de 35 ans représentent à eux seuls la moitié des emménagés récents. Les personnes âgées de 35 à 49 ans représentent encore le tiers des personnes qui ont changé de logement. La part des migrations résidentielles est ensuite inversement proportionnelle à l'âge.

ÂGES REGROUPÉS DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS



Source : INSEE - RP 2008

## Le rôle prépondérant du parc locatif

Le parc locatif joue un rôle primordial dans l'accueil des emménagés récents et le parc locatif privé en particulier, puisqu'il abrite à lui seul 52 % des personnes qui ont changé de domicile entre 2003 et 2008 en Alsace, alors qu'il ne représente en moyenne que 35 % des résidences principales. L'accession à la propriété concerne environ un tiers des ménages et le parc social accueille 14 % des emménagés récents (11 % des résidences principales de la région).

Le parc locatif joue également un rôle très important dans l'accueil des ménages en provenance d'un autre département de la région ou d'une autre région.

STATUTS D'OCCUPATION DES MÉNAGES EMMÉNAGÉS RÉCENTS



Source : INSEE - RP 2008

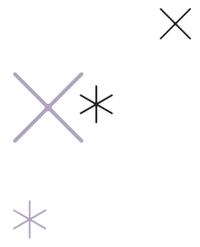
### Les jeunes viennent de plus loin pour s'installer dans le locatif des centres urbains

Les changements de domicile dans une autre commune du département sont prépondérantes parmi les 25-49 ans. Ces âges correspondent aux plus importantes périodes de modifications de la structure des ménages et sont l'occasion de quitter les centres urbains pour des communes de taille plus modeste, dans lesquelles le désir de maison individuelle peut se concrétiser plus aisément.

Les migrations résidentielles dans la même commune sont plutôt le fait des personnes de 50 ans et plus, tandis que cette tendance est moins marquée chez les plus jeunes. Cela pose la question de l'existence et de la disponibilité d'une offre de logements qui corresponde aux attentes et aux besoins des jeunes dans les communes dont ils sont originaires.

Enfin, l'analyse de la localisation des emménagés récents dans les niveaux d'armature urbaine montrent que les moins de 35 ans s'installent préférentiellement dans les grandes agglomérations de la région. La palette de l'offre en logements y est la plus large, leur permettant ainsi relativement aisément de faire correspondre leurs besoins avec leurs moyens et leurs envies.

Les ménages d'âges intermédiaires (35-49 ans), qui sont les principaux accédants à la propriété, s'installent relativement massivement dans les périphéries des grandes agglomérations, dans les centralités locales ou encore dans les villages.



#### MIGRATION DES MÉNAGES SELON L'ÂGE DE LA PERSONNE ET LE LIEU DE RÉSIDENCE ANTÉRIEUR

	moins de 25 ans	25 à 34 ans	35 à 49 ans	50 à 64 ans	65 à 74 ans	75 ans et plus	Total
Même commune	46 %	53 %	61 %	70 %	73 %	68 %	59 %
Autre commune du département	31 %	28 %	26 %	21 %	17 %	23 %	26 %
Autre département de la région	5 %	2 %	1 %	1 %	0 %	1 %	2 %
Autre région	11 %	8 %	6 %	5 %	7 %	6 %	7 %
DOM	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Étranger	8 %	9 %	6 %	3 %	2 %	2 %	6 %

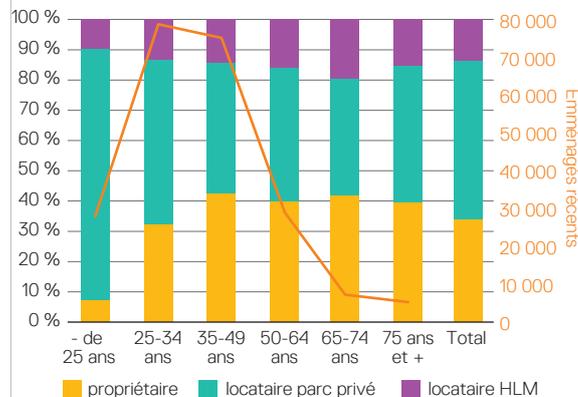
Source : INSEE - RP 2008

### Pic d'accession à la propriété entre 35 et 49 ans

Les plus jeunes plébiscitent le parc locatif privé pour 83 % de ceux qui ont changé de résidence entre 2003 et 2008. Les jeunes de moins de 25 ans ne sont en effet que 7 % à pouvoir accéder à la propriété. Ceci s'explique par leurs capacités financières limitées pour acheter un bien immobilier. Parallèlement, ils sont proportionnellement les moins nombreux à accéder au logement social.

Bien que restant encore majoritaire, la part du parc locatif privé se réduit progressivement au profit de l'accession à la propriété pour la tranche des 25-34 ans. A partir de 35 ans et jusqu'au-delà de 75 ans, les personnes qui déménagent deviennent propriétaires pour 40 % d'entre elles. Cette proportion est relativement stable. En revanche, jusqu'à 74 ans, la part des emménagés récents dans le parc social croît progressivement, pour atteindre 20 % des personnes qui ont changé de domicile.

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



Source : INSEE - RP 2008



Il existe ainsi des constantes selon les tranches d'âges, quels que soient les statuts d'occupation :

- la faiblesse du nombre et de la part des personnes de plus de 65 ans parmi les emménagés récents,
- les 25-34 ans représentent toujours au moins le tiers des emménagés récents.

En fonction des statuts d'occupation, les différences les plus significatives s'observent principalement parmi les trois premières classes d'âges, qui sont également les plus nombreuses.

Les modifications des structures familiales (formation des couples, naissances, séparations et décès), engendrent des changements de domicile et expliquent ces différences entre grandes classes d'âge en matière de mobilité résidentielle et de statut d'occupation.

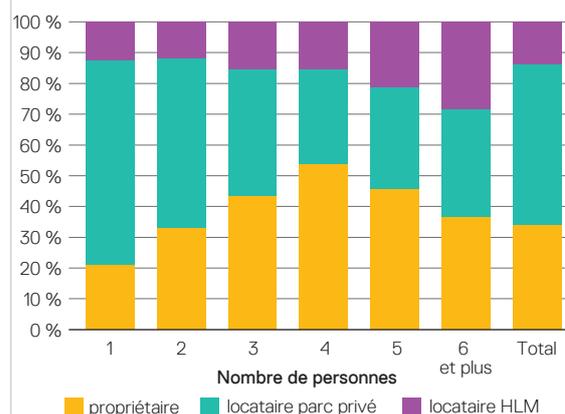
La formation des couples et les naissances nécessitent le plus souvent des déménagements dans des logements plus grands, et sont aussi, à terme, l'occasion d'accéder à la propriété (le plus souvent dans des maisons). Les séparations peuvent à l'inverse plutôt entraîner un retour, au moins momentané, vers le parc locatif, qu'il soit privé ou social.

## Les couples avec enfants accèdent le plus à la propriété

Les ménages accèdent le plus à la propriété entre 35 et 49 ans. C'est généralement à ces âges que les meilleures conditions, notamment financières, sont réunies pour concrétiser les projets d'acquisition d'un logement.

Ce sont aussi le plus souvent des ménages de trois et de quatre personnes, généralement composés de couples avec enfants.

### NOMBRE DE PERSONNES DES MÉNAGES EMMÉNAGÉS RÉCENTS SELON LE STATUT D'OCCUPATION



Source : INSEE - RP 2008

## LES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES EN ALSACE : QUEL RÔLE JOUE LE PARC DE LOGEMENTS ?

Les ménages de quatre et de cinq personnes sont ceux qui accèdent le plus à la propriété.

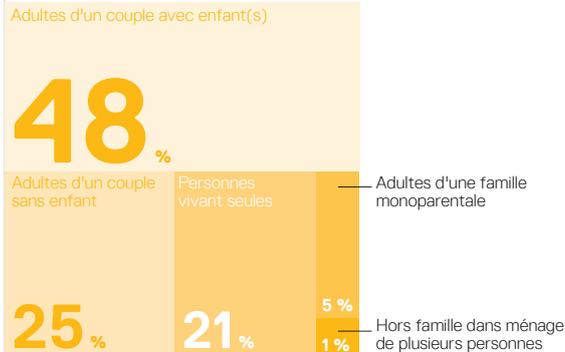
Près de la moitié des emménagés récents qui accèdent à la propriété ont des enfants. Avec les ménages sans enfants, les accédants à la propriété sont, pour près des trois quarts, des ménages en couple.

Le contraste avec les locataires du parc locatif privé en fonction du mode de cohabitation est frappant, puisque ce parc attire le plus de ménages isolés.

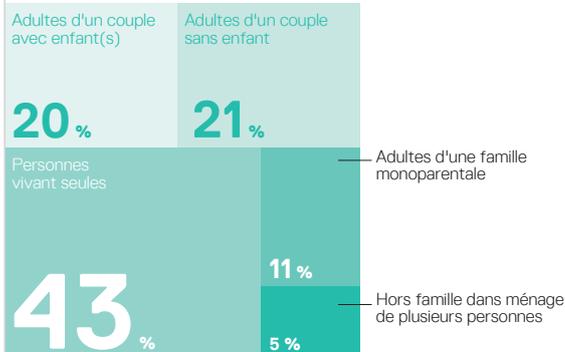
Le parc locatif social a aussi une vocation marquée d'accueil des familles monoparentales. Dans ce parc, les familles monoparentales représentent le cinquième des ménages en migration résidentielle, soit le plus fort taux pour ce type de ménages, tous parcs confondus. Ce parc abrite également une part importante de ménages isolés et de familles nombreuses.

L'accession à la propriété est ainsi plutôt le fait de ménages en couple, avec ou sans enfant(s), plus à même de faire face aux implications de ce statut d'occupation et des besoins financiers qu'il nécessite.

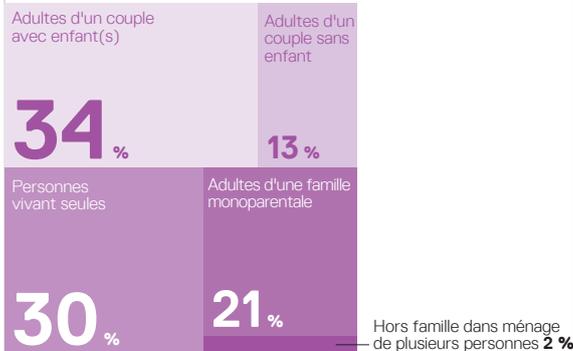
### MODE DE COHABITATION DES PROPRIÉTAIRES



### MODE DE COHABITATION DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ



### MODE DE COHABITATION DES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL



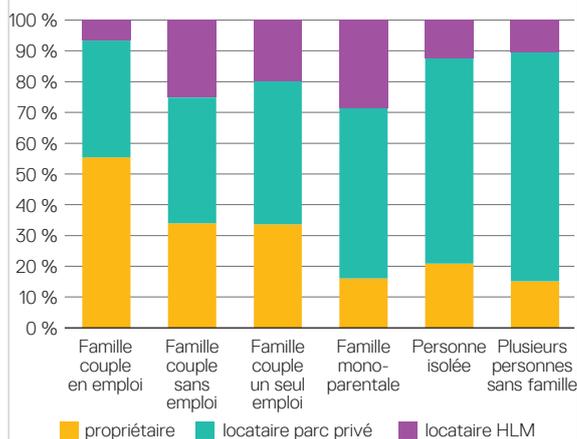
Source : INSEE - RP 2008

### Accession à la propriété et emploi font bon ménage

La part des propriétaires est majoritaire parmi les ménages composés de couples dont les deux membres ont un emploi.

La proportion de propriétaires diminue rapidement en fonction des conditions d'emploi des ménages et de leur composition. C'est ainsi que les familles monoparentales représentent moins de 20 % des propriétaires, illustrant leurs difficultés à accéder à la propriété, du fait des prix des biens immobiliers et d'une estimation par les banques d'un risque financier trop élevé.

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



Source : INSEE - RP 2008

## Les villages attirent les accédants à la propriété

Les principales agglomérations régionales présentent un profil similaire, avec une part importante de ménages qui ont emménagé dans des appartements, une proportion plus faible de propriétaires et environ un cinquième dans le parc social.

A l'opposé, les villages attirent majoritairement les accédants à la propriété.

L'accession à la propriété, en maison individuelle dans les villages, se fait également le plus souvent dans des constructions neuves, ce qui implique une consommation foncière de terrains agricoles ou naturels par extension de la tache urbaine. Dès lors se pose la question de la régulation de la consommation foncière, dont les objectifs de modération font partie intégrante des documents de planification tels que les PLU ou les SCoT.

Dans l'ensemble de la population alsacienne et, quelle que soit l'ancienneté d'emménagement, les ménages propriétaires de leur logement résident majoritairement en maison individuelle (78 %, pour 22 % en appartement).

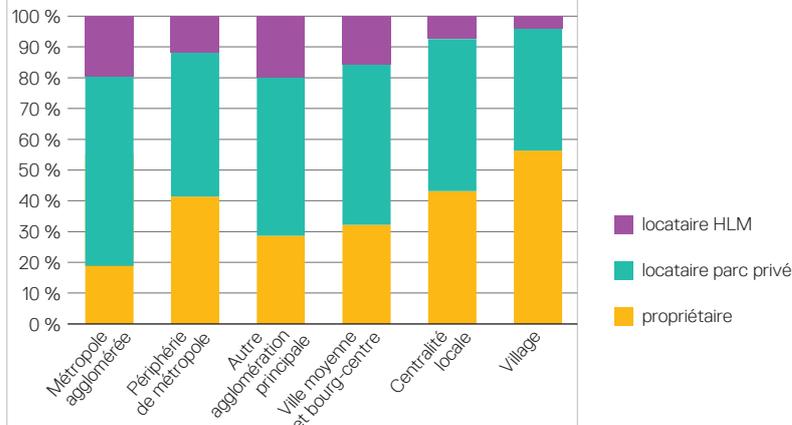
Parmi les emménagés récents, les propriétaires (ou accédants à la propriété) en maison individuelle restent majoritaires, mais en fort recul à 58 %. Les emménagés récents qui accèdent à la propriété le font donc, pour 48 %, dans des appartements.

Selon le niveau d'armature urbaine, les proportions sont cependant extrêmement différenciées, entre 67 % de propriétaires en appartement dans la métropole agglomérée et 96 % dans les villages.

De fortes différences s'observent ici aussi selon les niveaux d'armature urbaine, puisque 83 % ont emménagé en appartement dans la métropole agglomérée et 12 % dans les villages.

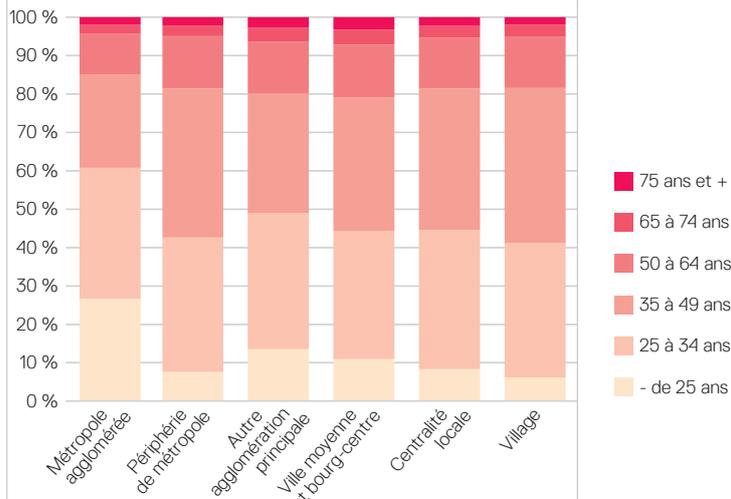
Comparativement au stock total de logements et à l'ensemble de la population, il y a une sur-représentation des propriétaires en appartements dans les villages parmi les emménagés récents. Cela peut être le signe des effets des politiques publiques d'aménagement du territoire et des politiques sectorielles de l'habitat en faveur d'une diversification de l'offre de logements et de modération de la consommation foncière.

STATUTS D'OCCUPATION DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS SELON LE NIVEAU D'ARMATURE



Source : INSEE - RP 2008

TRANCHES D'ÂGES DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS SELON LE NIVEAU D'ARMATURE URBAINE



Source : INSEE - RP 2008

### Éléments de méthode

On appelle migrations résidentielles les changements de lieu de résidence. Depuis la mise en place du recensement rénové de la population, la résidence antérieure est celle au 1<sup>er</sup> janvier cinq ans auparavant. La période observée est plus courte qu'entre les recensements généraux de la population et permet donc de mieux rendre compte de la réalité des migrations.

Les analyses présentées dans cette note prennent uniquement en compte les personnes de référence des ménages et l'angle retenu est prioritairement celui des statuts d'occupation (propriétaires, locataires du parc privé et locataires du parc social).

Pour des raisons de simplification, les analyses ne tiennent pas compte des personnes qui ont déménagé dans des logements précaires ou des meublés, de même que les personnes logées à titre gratuit, qui n'entrent pas dans le champ des investigations conduites.

## Conclusion et enjeux

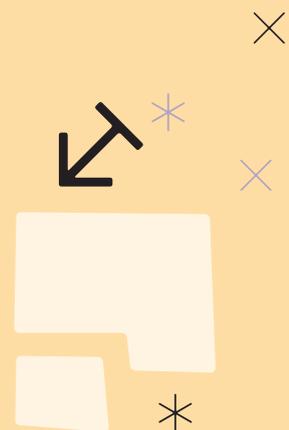
Les différents parcs de logements jouent des rôles spécifiques et n'accueillent pas tous la même population. En effet, le parc locatif, et particulièrement le parc locatif privé, jouent un rôle majeur dans l'accueil des ménages qui changent de domicile. Le parc locatif privé attire essentiellement les plus jeunes (15-34 ans), qui sont aussi les plus mobiles, puisqu'ils représentent à eux seuls la moitié des ménages migrants.

Si les moins de 25 ans sont peu nombreux à pouvoir accéder à la propriété, la proportion des accédants augmente néanmoins rapidement pour se stabiliser autour de 40 % à partir de 35 ans. En Alsace, chaque parc a son public de prédilection : ainsi, les accédants à la propriété sont plutôt des personnes de 35 à 49 ans, tandis que les locataires sont plutôt âgés de moins de 35 ans.

La structure du parc de logements alsacien est très marquée par la maison individuelle dans les petites communes périurbaines, tandis que les agglomérations présentent plutôt un parc de logements collectifs. C'est aussi vers ces grandes communes que s'effectuent le plus de migrations résidentielles, d'où la prépondérance des appartements dans ces mouvements.

Toutefois, la maison individuelle continue de séduire les accédants à la propriété, qui le plus souvent sont obligés de changer de commune dans le même département pour réaliser leur parcours résidentiel. Mais tous les ménages ne peuvent pas accéder à la propriété et certains en sont très souvent écartés, tels que les familles monoparentales ou les ménages dont un seul des membres du couple a un emploi.

La connaissance de la structure du parc de logements alsacien, de même que l'analyse de l'amplitude et de la direction des mouvements de migrations résidentielles, combinées aux aspirations des ménages dans l'accomplissement de leurs modes de vie, sont indispensables pour améliorer encore les propositions de scénarii de développement des territoires. Plus de la moitié des ménages qui ont emménagé dans les villages sont propriétaires de leur logement. Ces logements sont le plus souvent des maisons individuelles neuves, ce qui pose la question de la consommation foncière dans les communes péri-urbaines.



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 : **Ahmed Saïb (chef de projet),  
Vincent Flickinger (responsable de livrable),  
Maryline Rousette**  
PTP 2015 - N° projet : **1.3.2.2**  
Photos 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)