LES EXPERTISES
DE L'ADEUS

Typologie des quartiers CUS

Phase 1 : Actualisation des connaissances

Atlas de données

Décembre 2013

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

ADEUS

Préambule

- Le projet Typologie des quartiers de la CUS poursuit deux objectifs :
  - Fournir une photographie actualisée des quartiers de la CUS concernant les profils des populations, des ménages, des familles et des parcs de logements.
  - Analyser les trajectoires des quartiers dans le temps (sur les mêmes thématiques) afin de mettre en lumière les évolutions globales et/ou particulières des quartiers.

- Au delà des restitutions aux partenaires et de la publication d'une note synthétique en fin d'année 2013, ce document rassemble un ensemble important d'indicateurs concernant les profils des populations, des ménages, des familles et des parcs de logement en 2009. Il présente également des typologies thématiques permettant de mieux lire les spécificités des différents quartiers de la Communauté urbaine de Strasbourg.

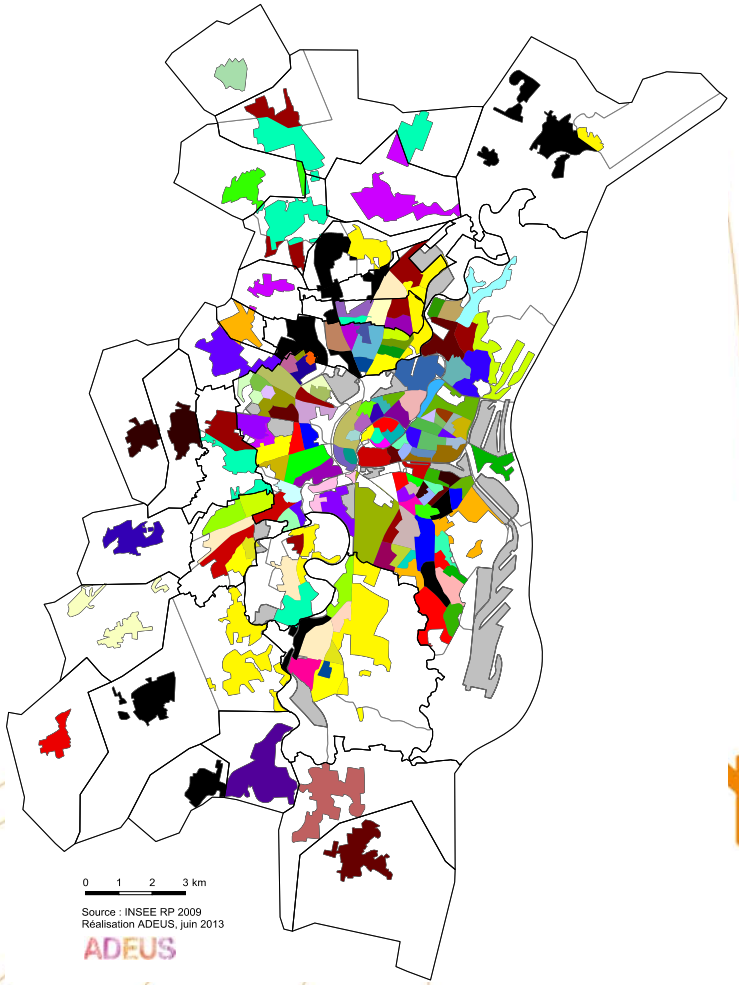
- Les entrées sont thématiques. L'objectif est la restitution d'éléments d'observation. L'analyse et la problématisation de ces observations sont effectuées dans les autres livrables.

Découpage géographique

- Le périmètre géographique de l'étude est la Communauté urbaine de Strasbourg. L'observation s'effectue dans ce périmètre à partir du découpage de la CUS en IRIS fournis par l'INSEE.

- Ainsi, les indicateurs sont présentés à l'échelle des quartiers pour les communes de Strasbourg, Schiltigheim, Illkirch-Graffenstaden, Lingolsheim, Bischheim, Hœnheim et Ostwald. Pour les autres communes, l'observation s'en tient au niveau communal puisqu'elles ne sont pas découpées.

Découpage de la CUS en IRIS



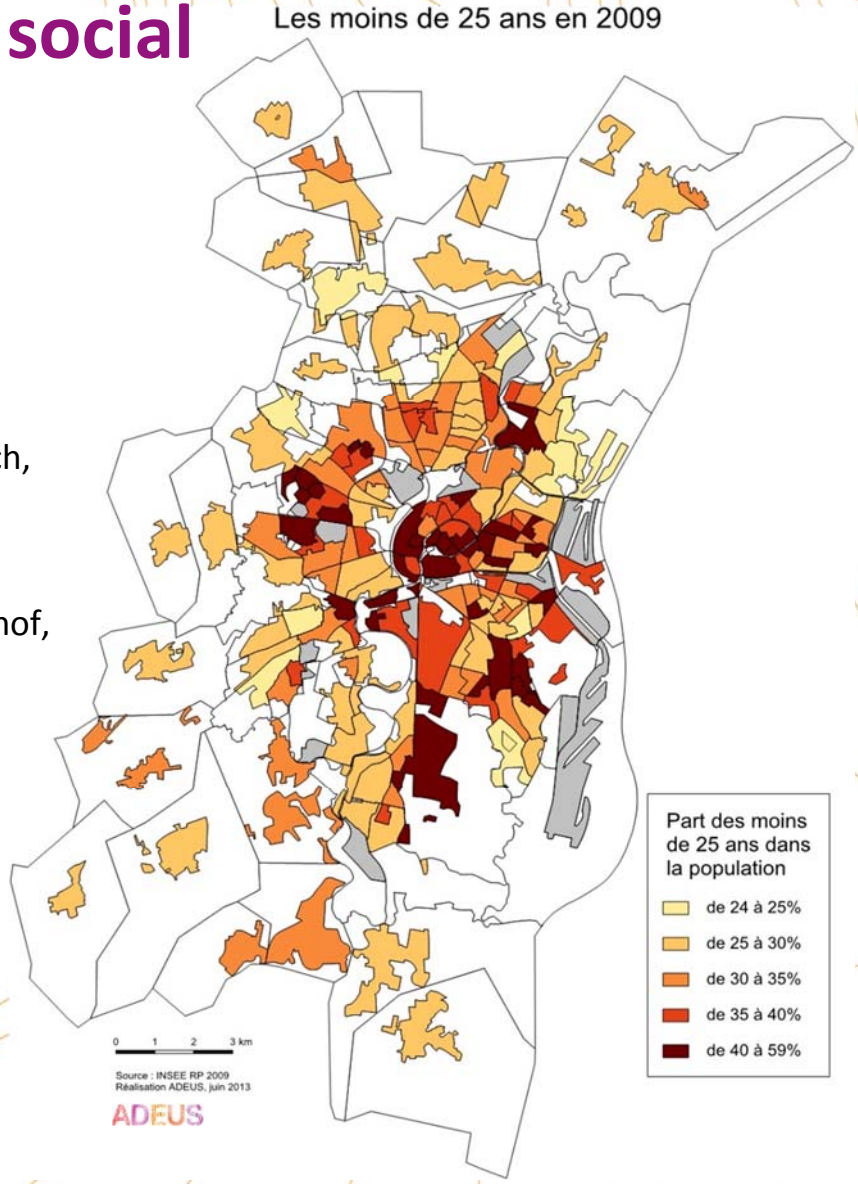
Profil des populations

1. Structures par âge

Les populations jeunes présentent au centre et dans les quartiers d'habitat social

- **Les géographie des populations d'âge jeune dans la CUS est marquée par deux phénomènes majeurs :**
  - Une concentration des étudiants (18-24 ans) dans le centre insulaire et les quartiers regroupant les établissements d'études supérieures et les centres d'hébergement étudiants (Esplanade, Campus d'Illkirch, CROUS de la Robertsau, nord du Neudorf),
  - Une surreprésentation des populations d'enfants et d'adolescents dans les quartiers d'habitat social (Neuhof, Elsau, Cronenbourg, Hautepierre, citée nucléaire).

	Part des moins de 25 ans
CUS	34 %
Strasbourg	36 %
Lingolsheim Nord-Est (min)	24 %
Esplanade Sud-Ouest (max)	59 %

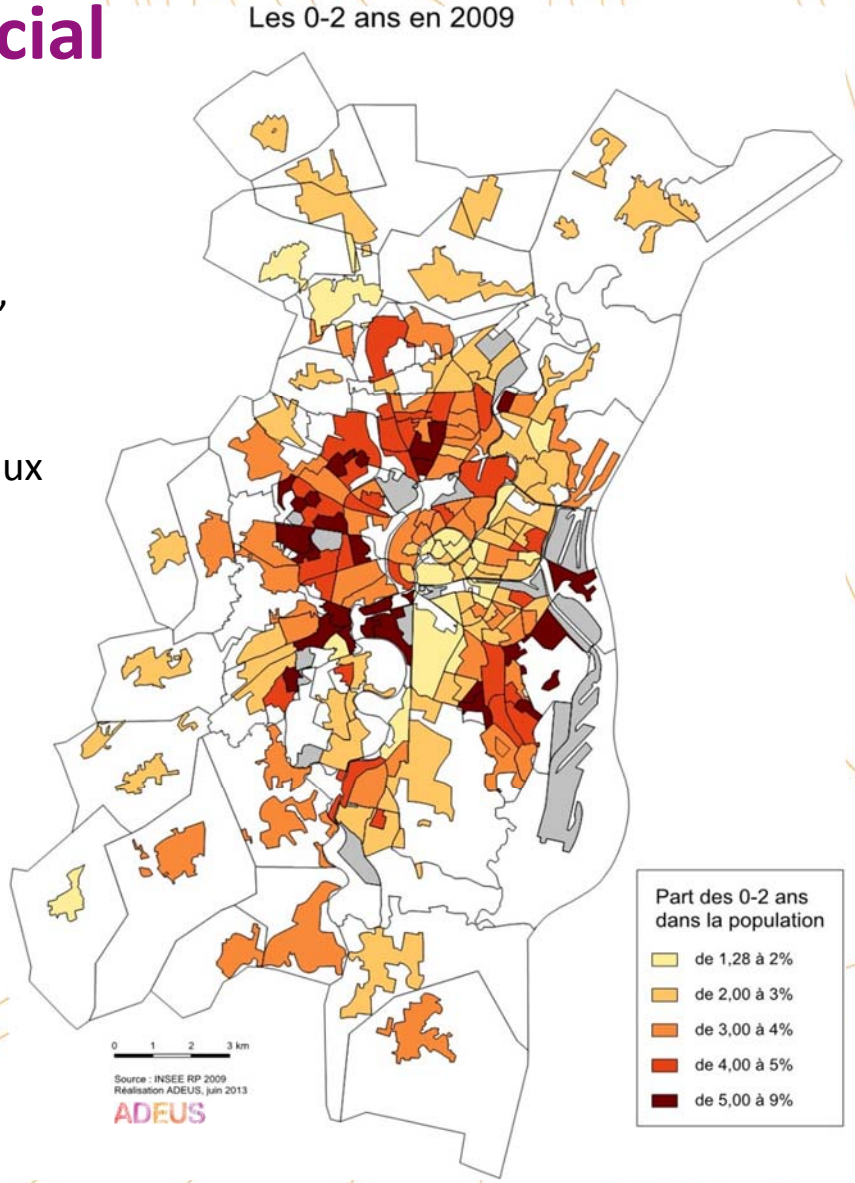


Les très jeunes enfants plus nombreux dans les quartiers d'habitat social

- On observe les plus fortes concentrations de très jeunes enfants (0-2 ans) dans les quartiers d'habitat social (Port du Rhin, Neuhof, Elsau, Montagne verte, Poteries, Hautepierre, citée nucléaire, citée de l'Ill).

- A l'inverse, les quartiers de l'ellipse insulaire sont ceux où la part des enfants en bas-âge est la plus faible.

	Part des 0-2 ans
CUS	3,6 %
Strasbourg	3,8 %
Cathédrale (min)	1,2 %
Hautepierre Ouest (max)	8,9 %

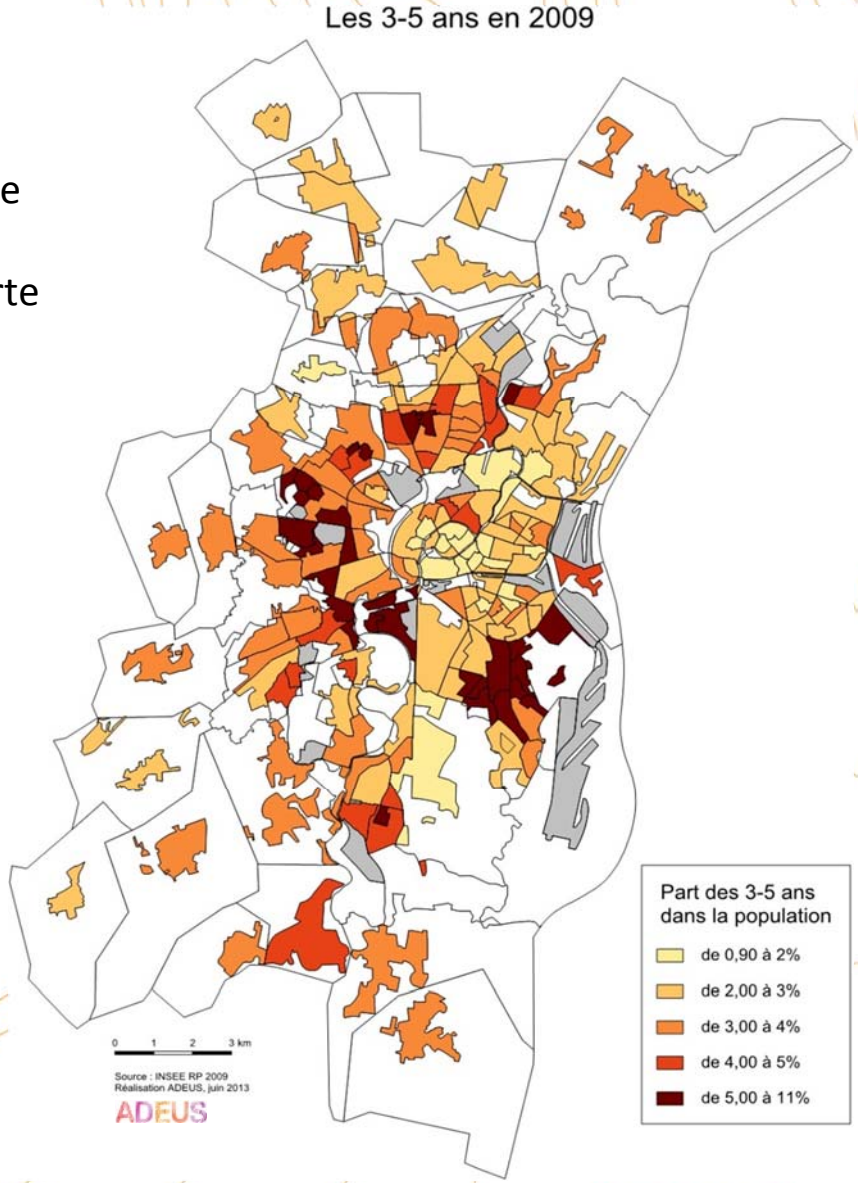


Les 3-5 ans aussi surreprésentés dans les quartiers d'habitat social

- On retrouve, à l'image des 0-2 ans, les enfants en âge d'aller à l'école maternelle au sein des mêmes quartiers (Cronenbourg, Hautepierre, Montagne Verte et Neuhof, etc.).

- A Becquerel, près d'un habitant sur cinq a moins de 6 ans en 2009.

	Part des 3-5 ans
CUS	3,5 %
Strasbourg	3,5 %
Krutenau Nord-Est (min)	0,9 %
Becquerel (max)	11,0 %

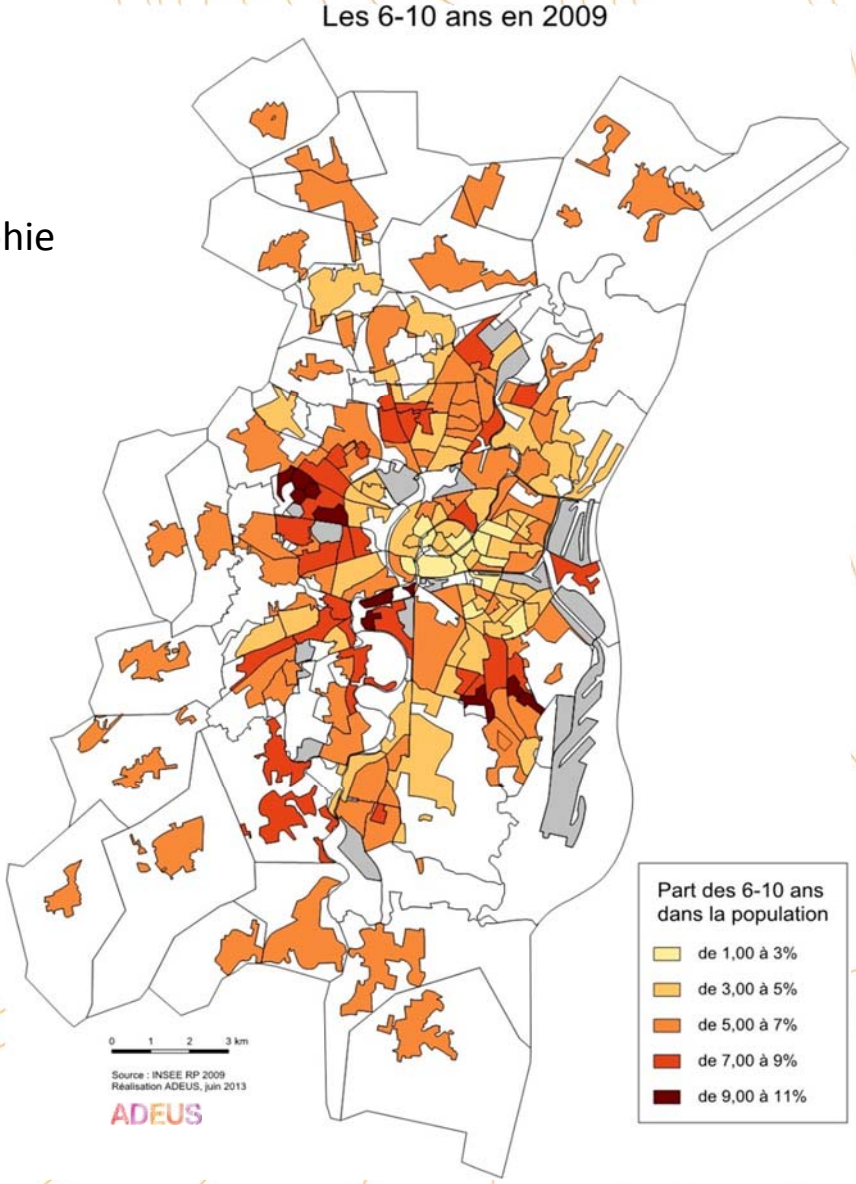


Les 6-10 ans : une répartition plus homogène

- On retrouve les mêmes spécificités dans la géographie des populations de 6-10 ans que pour les classes d'âges les plus jeunes.

- Toutefois, on observe une atténuation des écarts entre les quartiers.

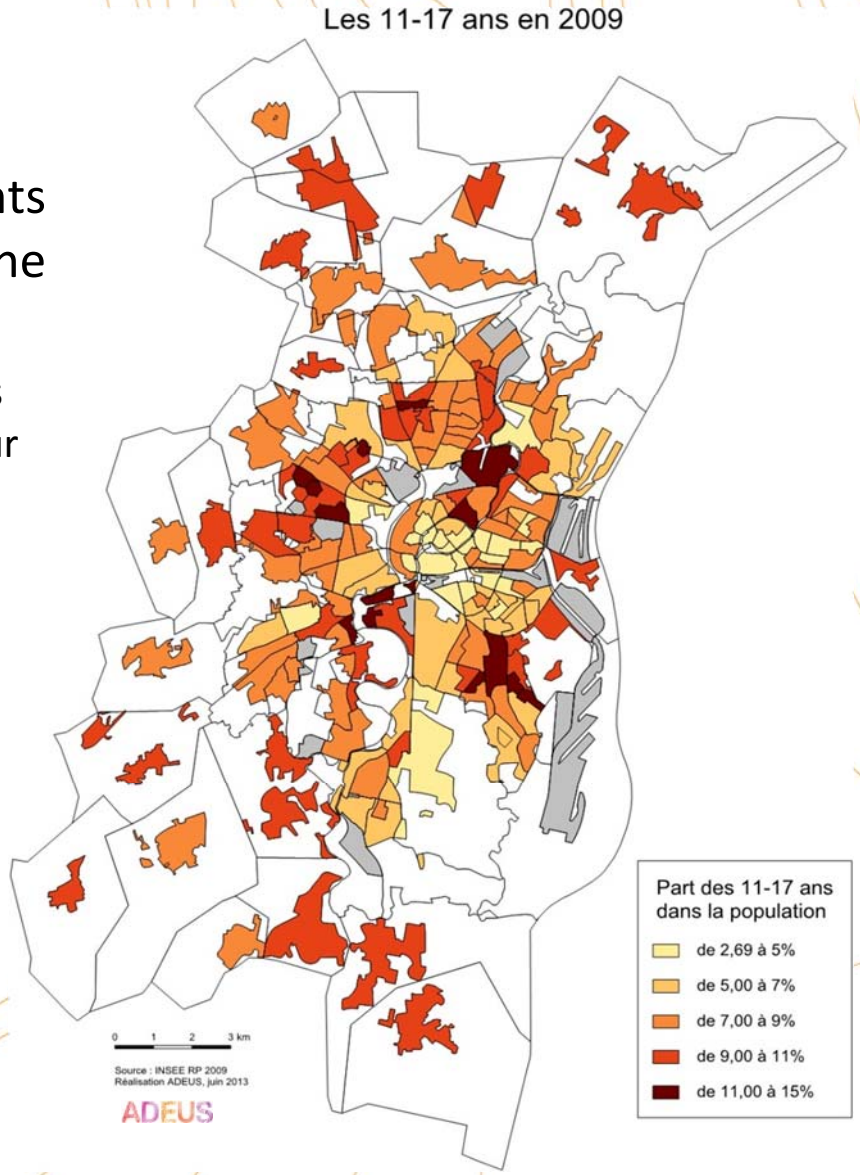
	Part des 6-10 ans
CUS	5,6 %
Strasbourg	6,4 %
Krutenau Nord-Est (min)	1,0 %
Canardière Sud-Est (max)	11,0 %



Les 11-17 ans bien présents dans les communes de la 2ème couronne

- La localisation géographique des adolescents en âge d'être collégiens ou lycéens témoigne de trois situations distinctes :
  - Une concentration de ces populations dans des quartiers strasbourgeois favorisés, situés autour de la place de la République et du Parlement européen.
  - Une surreprésentation à Strasbourg dans les quartiers d'habitat social.
  - Une présence forte dans les communes de la 2ème couronne.

	Part des 11-17 ans
CUS	7,8 %
Strasbourg	9,0 %
Gare Sud-Est (min)	2,7 %
Kepler (max)	15,0 %

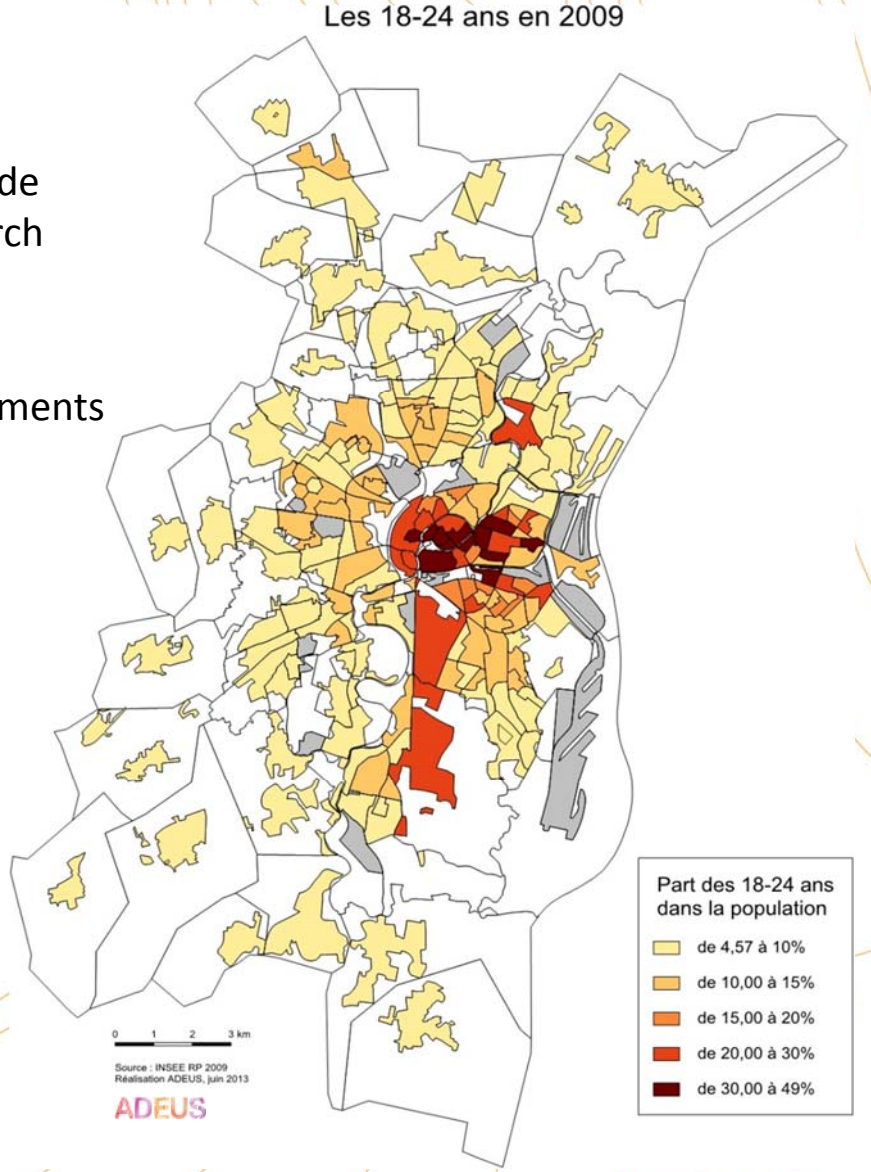


Des 18-24 ans extrêmement concentrés

- On retrouve les jeunes adultes de 18 à 24 ans majoritairement dans les quartiers les plus centraux de Strasbourg ainsi qu'à la Plaine des bouchers et à Illkirch autour des établissements de formation.

- Au Neudorf et à la Robertsau, la présence d'hébergements universitaires favorise aussi une forte présence des étudiants.

	Part des 18-24 ans
CUS	13,0 %
Strasbourg	16,0 %
Hœnheim Sud-Est (min)	4,6 %
Esplanade Sud-Ouest (max)	49,0 %

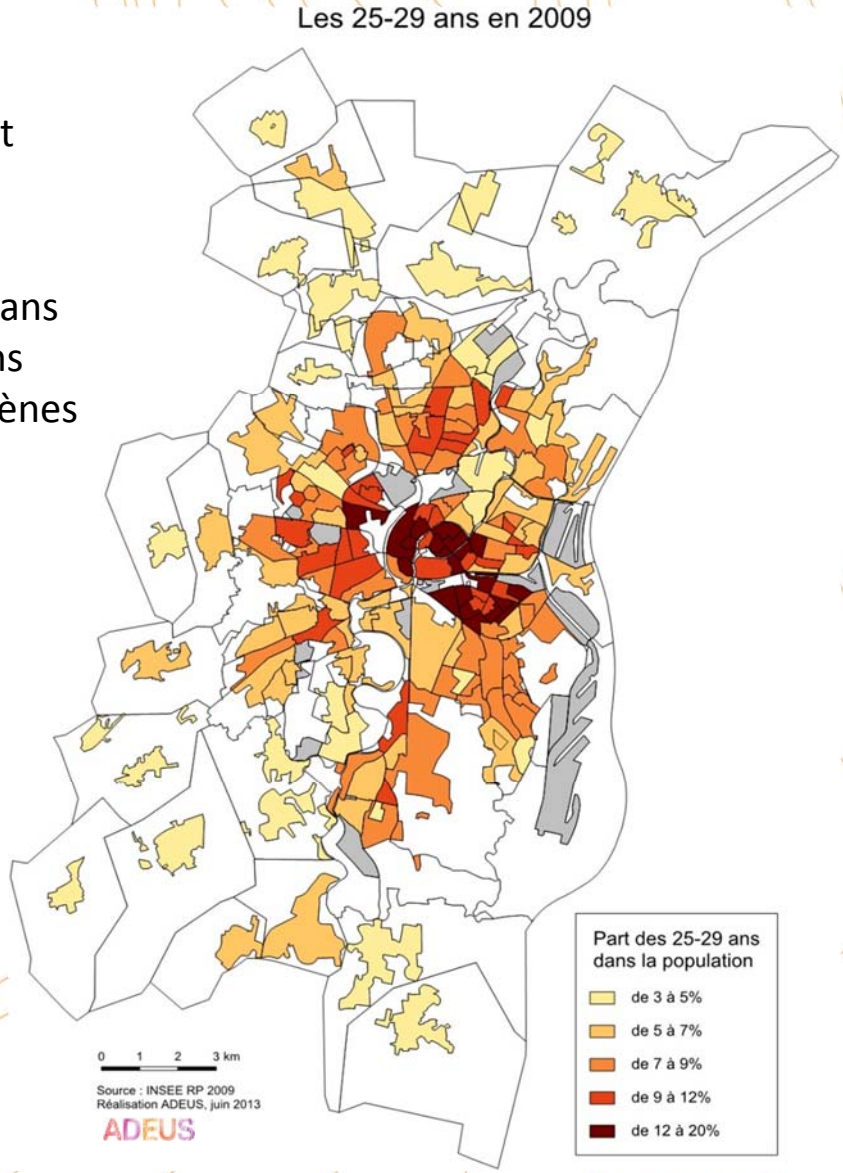


Les 25-29 ans massivement strasbourgeois

- On retrouve les adultes de 25 à 29 ans majoritairement à Strasbourg.

- Le plus souvent actives, ces populations se localisent dans les quartiers centraux, ellipse, Krutenau et gare, et dans les quartiers de faubourg qui connaissent des phénomènes de gentrification, Cronenbourg et Neudorf.

	Part des 25-29 ans
CUS	8 %
Strasbourg	9 %
La Wantzenau Est (min)	3 %
Neudorf - Lombardie (max)	20 %

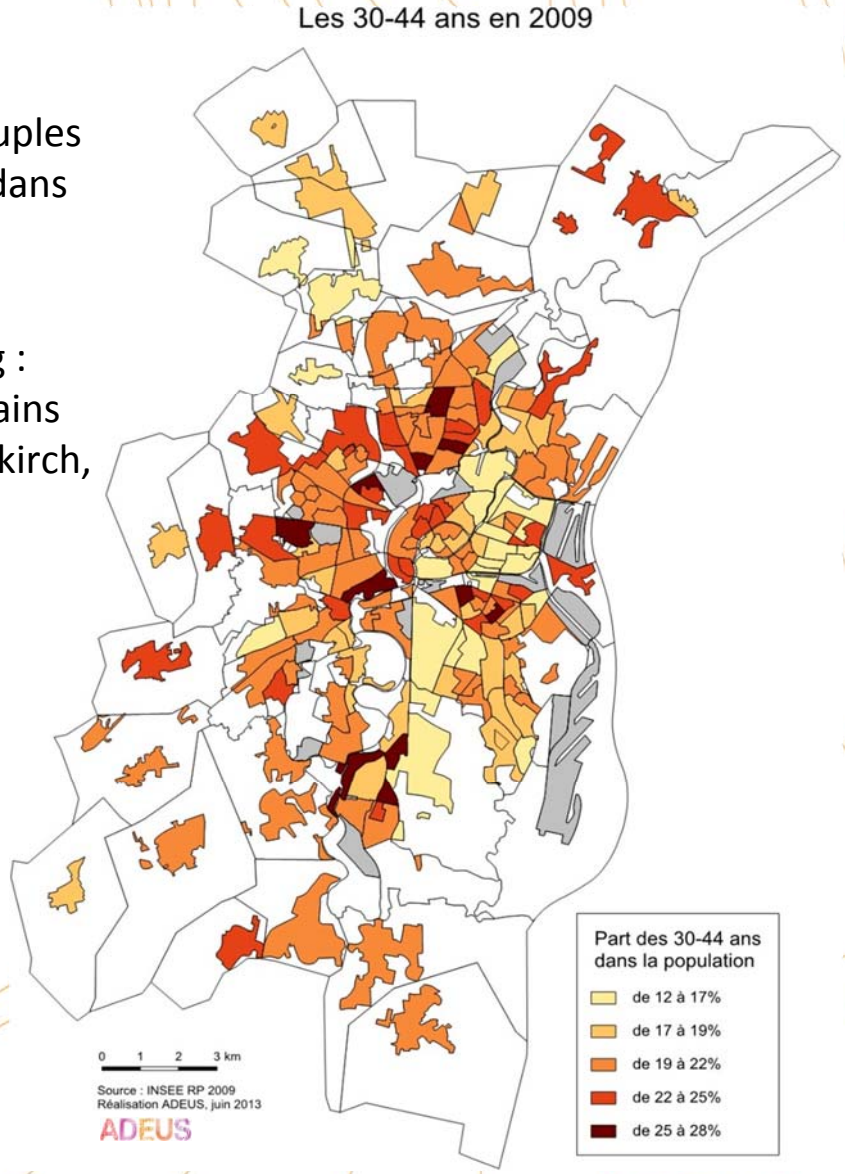


Des 30-44 ans davantage dans les faubourgs

- Les populations âgées de 30 à 44 ans, souvent des couples d'actifs et de jeunes familles, sont moins concentrés dans le centre strasbourgeois.

- On les retrouve davantage dans les tissus de faubourg : Neudorf, Montagne verte, Cronenbourg, et dans certains quartiers de la 1ère couronne : Lixenbuhl, Malraux à Illkirch, ou encore le centre de Schiltigheim.

	Part des 30-44 ans
CUS	20 %
Strasbourg	20 %
Plaine des bouchers, Esplanade (min)	12 %
Neudorf - Ziegelau (max)	28 %

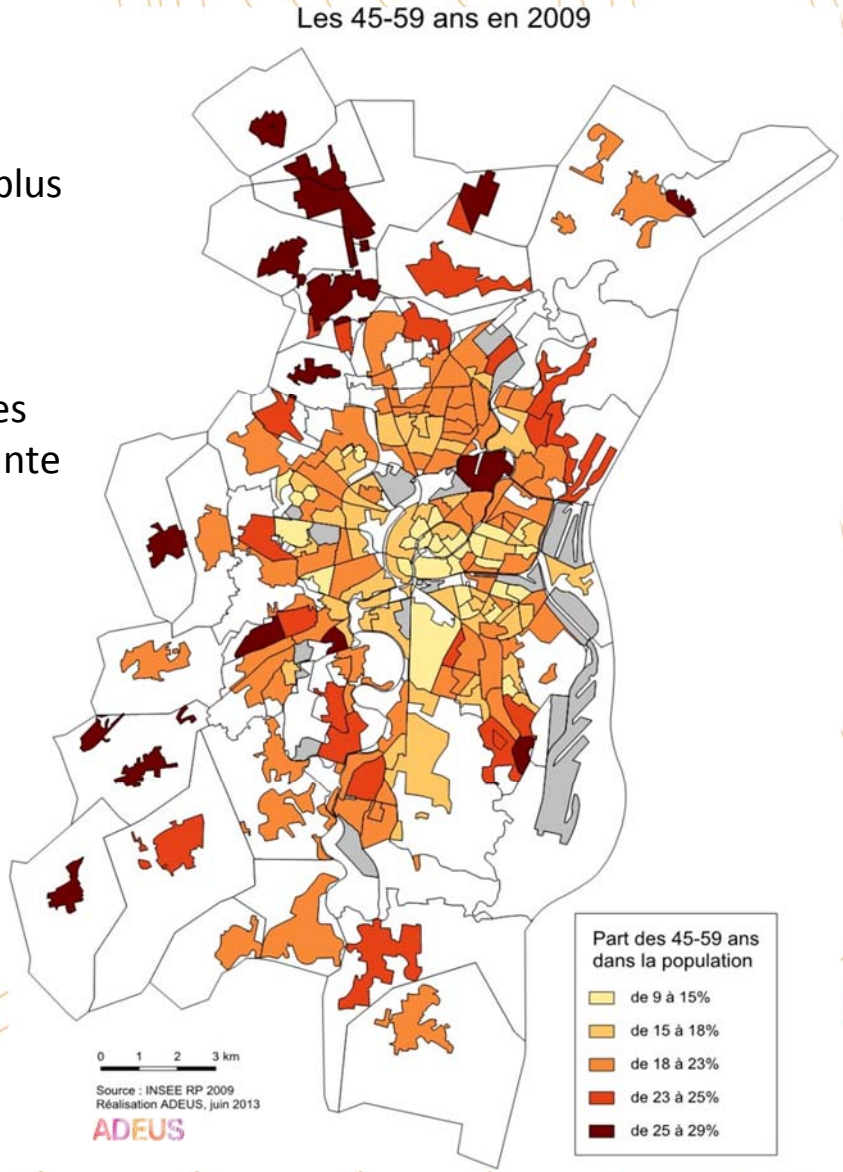


Les 45-59 ans plus souvent en 2ème couronne

- On observe pour les populations d'actifs plus âgées, souvent des familles constituées, une concentration plus importante dans les communes de la 2ème couronne.

- Plus proche du centre de Strasbourg, seul le quartier du Parlement, aux caractéristiques socio-économiques élevées, présente également une proportion importante de ces populations.

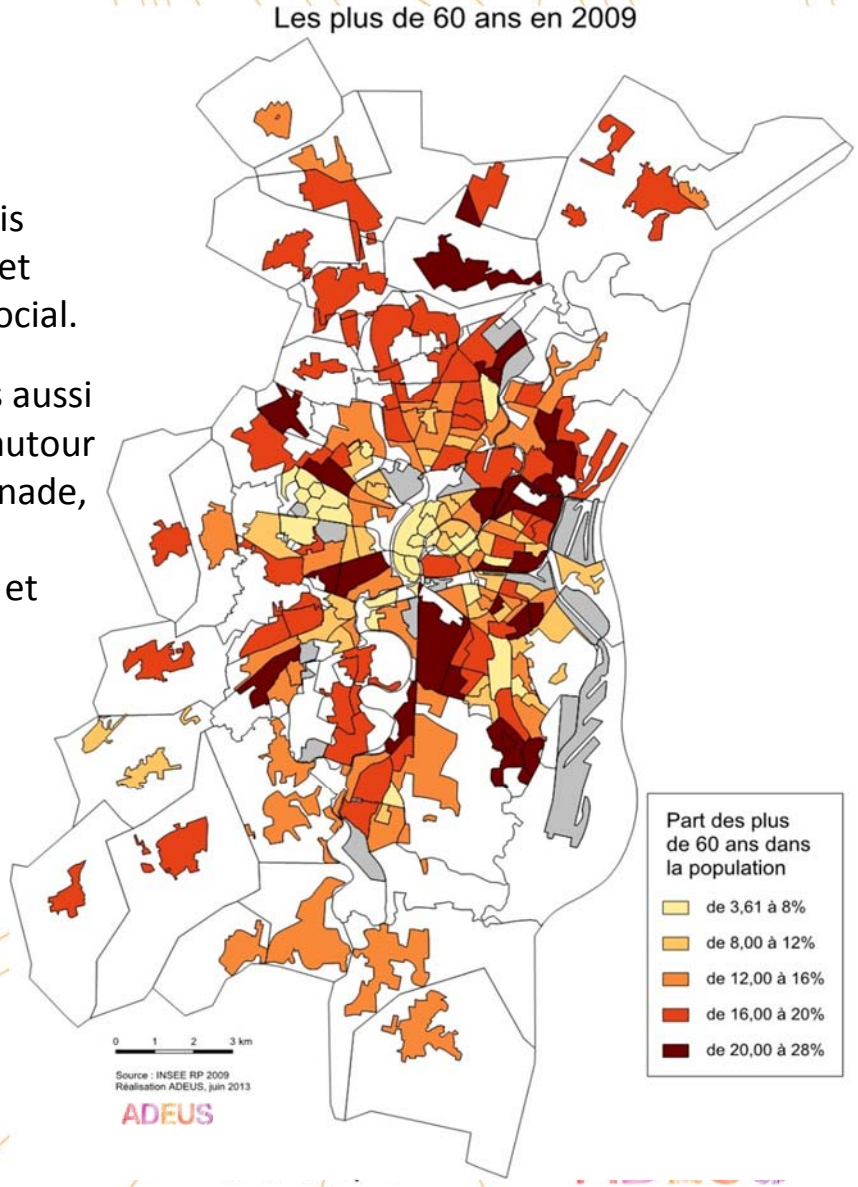
	Part des 45-59 ans
CUS	19 %
Strasbourg	17 %
Esplanade - Palerme (min)	9 %
Niederhausbergen, Mundolsheim Sud (max)	29 %



La population des plus de 60 ans dans les communes et quartiers périphériques de Strasbourg

- La répartition intracommunale des populations âgées de plus de 60 ans dans la CUS montre :
  - Une faible concentration de ces populations à la fois dans les quartiers les plus centraux de Strasbourg, et dans une moindre mesure les quartiers d'habitat social.
  - Une présence plus forte autour de Strasbourg mais aussi , à Strasbourg, dans les quartiers de la Robertsau, autour du Parlement européen et de l'Orangerie, à l'esplanade, ainsi qu'au sud-est du Neudorf, au Stockfeld et à la Ganzau, à la plaine des Bouchers , à Koenigshoffen et dans le vieux Cronenbourg.

	Part des plus de 60 ans
CUS	19 %
Strasbourg	17 %
Poteries (min)	5 %
Hoenheim Sud Est(max)	35 %

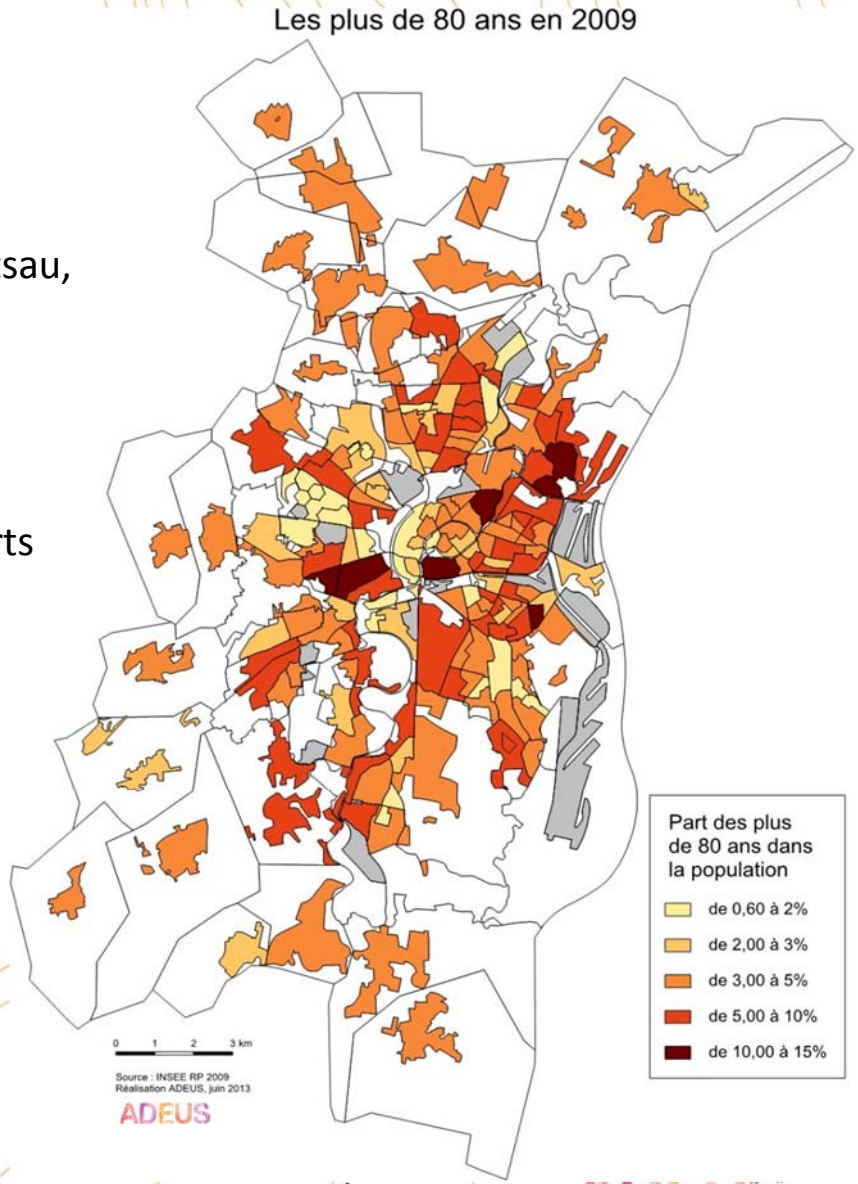


Les plus de 80 ans plus proche du centre de Strasbourg

- Les populations les plus âgées sont davantage concentrées à Strasbourg. On retrouve une forte présence de personnes de plus de 80 ans à la Robertsau, aux Contades, à la Petite France, à Koenigshoffen et dans la partie sud-est de Neudorf en lien avec la localisation des établissement d'accueil spécialisés.

- Les communes périphériques qui présentent des parts importantes de jeunes seniors font état d'une concentration de plus de 80 ans moins élevée.

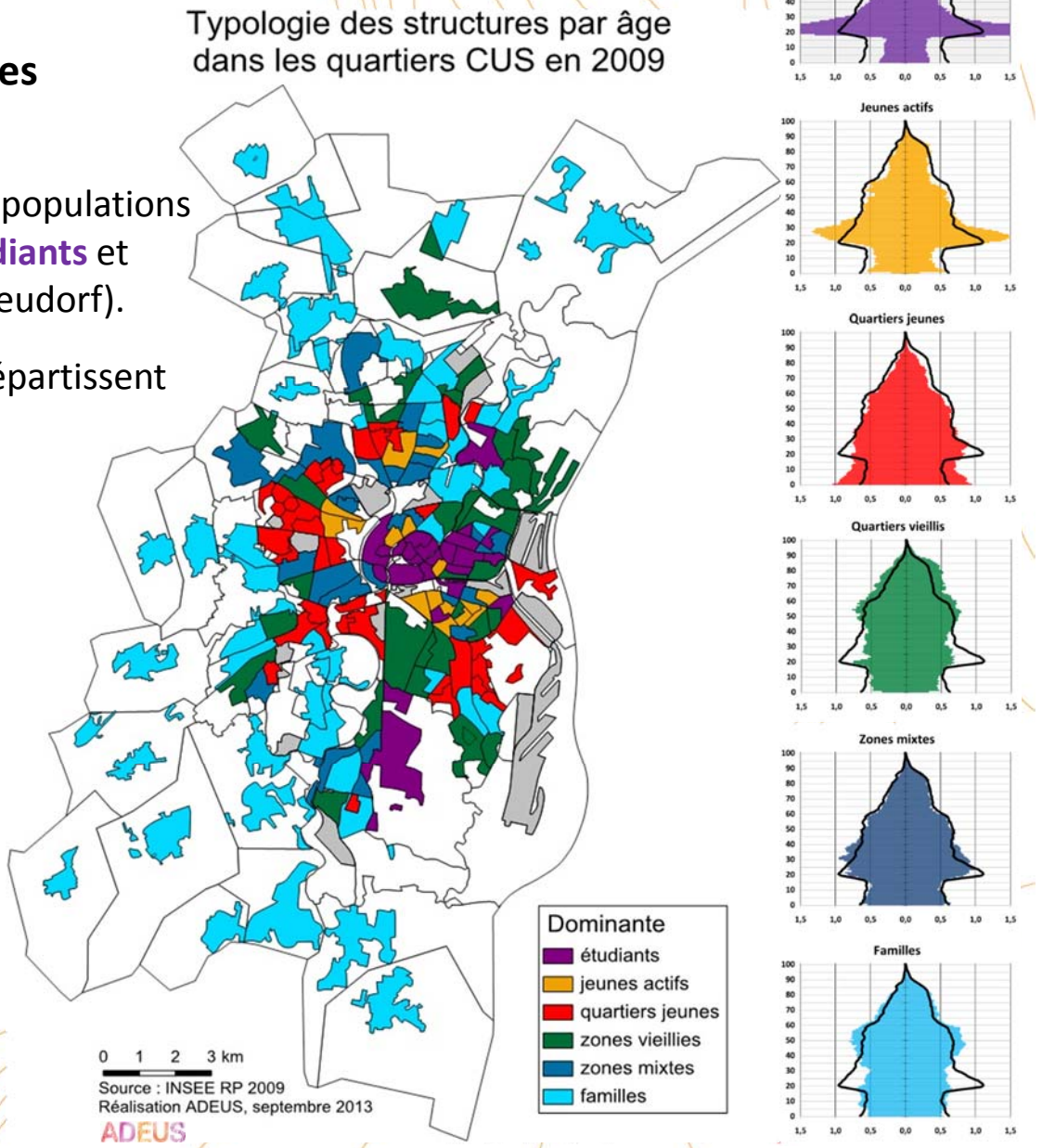
	Part des 80 ans et plus
CUS	4,3 %
Strasbourg	4,3 %
Poteries (min)	0,6 %
Neudorf - Albert le Grand (max)	15 %



A chaque âge son quartier

Six espaces distincts selon les structures par âge :

- **Les quartiers centraux** concentrent les populations de **jeunes adultes**, regroupant des **étudiants** et des **jeunes actifs** (spécifiquement au Neudorf).
- Les autres quartiers de Strasbourg se répartissent entre :
  - **les quartiers jeunes**
  - **Les quartiers vieillissants**
  - **Les quartiers mixtes** des faubourgs
- La **première couronne** présente des **caractéristiques urbaines**, avec des quartiers aux profils différenciés.
- En **deuxième couronne,** des **profils de population plus homogènes et une présence forte des familles**.



Profil des populations

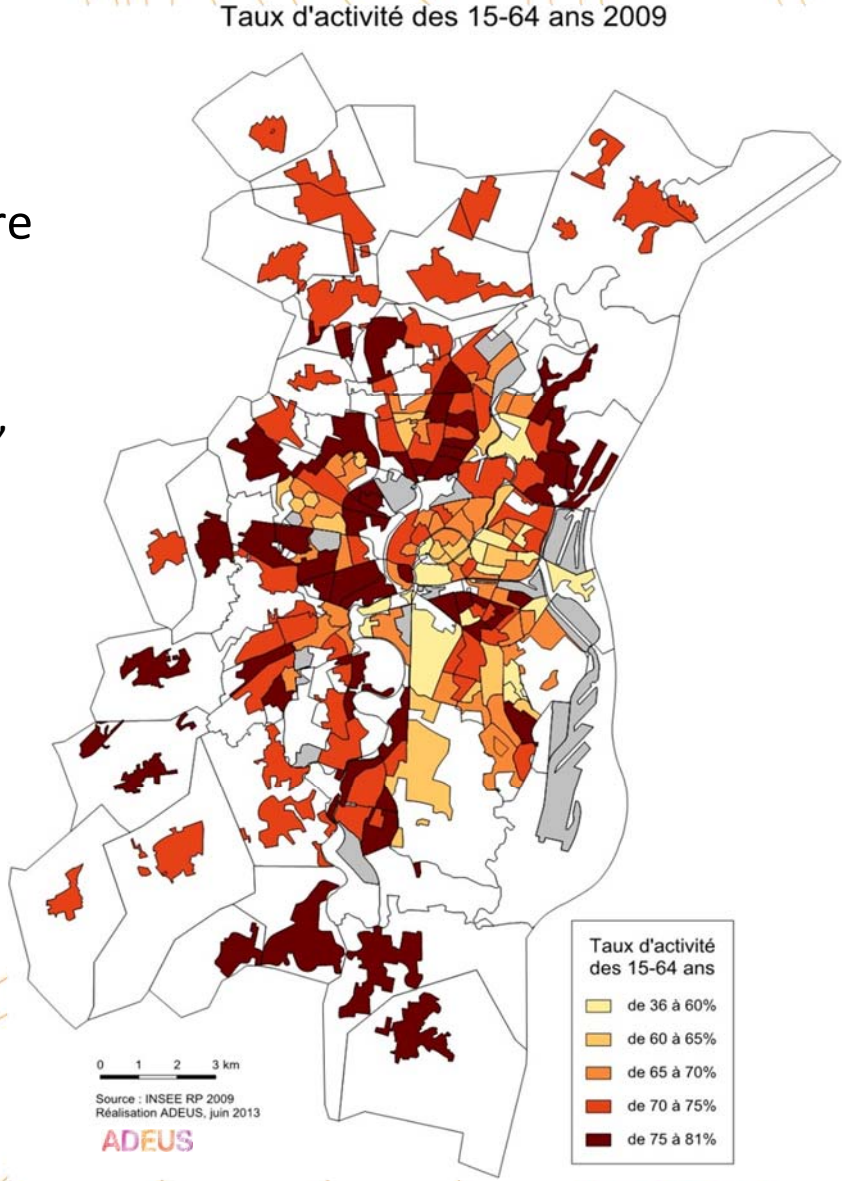
2. Activité

Des taux d'activité[1] surtout faibles dans les quartiers étudiants

- La dispersion des taux d'activité dans les différents quartiers de la CUS peut conduire à trois observations :
  - les taux d'activité sont plus faibles dans les quartiers à dominante étudiante,
  - Les taux d'activité sont plus faibles dans les quartiers d'habitat social,
  - les taux d'activité sont plus faibles dans les quartiers vieillissants.

1. Rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et la population totale.

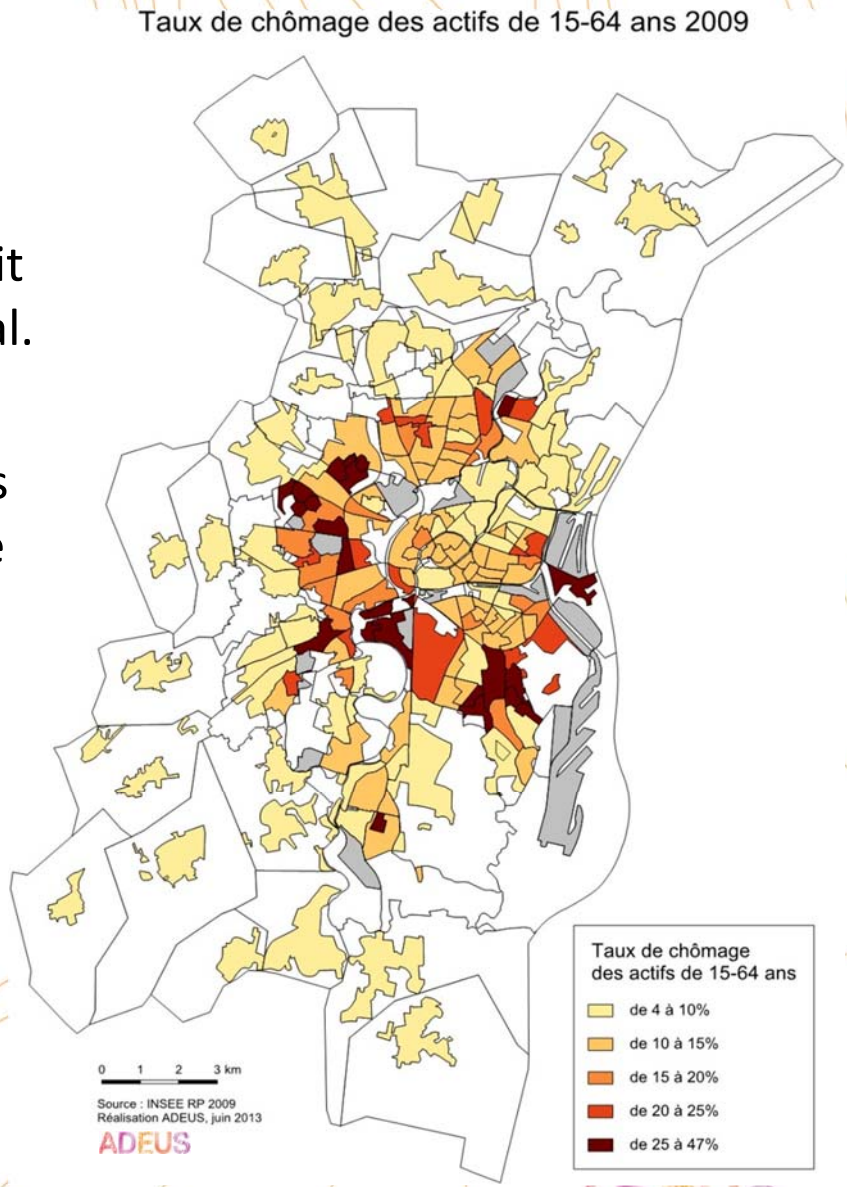
	Taux d'activité des 15-64 ans
CUS	70 %
Strasbourg	67 %
Esplanade - Palerme (min)	36 %
Bischheim Sud-Est (max)	81 %



Un taux de chômage plus élevé dans les quartiers d'habitat social

- La géographie du chômage dans la CUS suit celle des grands ensembles d'habitat social.
- Dans ces quartiers, très souvent, c'est plus d'un quart des actifs qui est à la recherche d'un emploi.

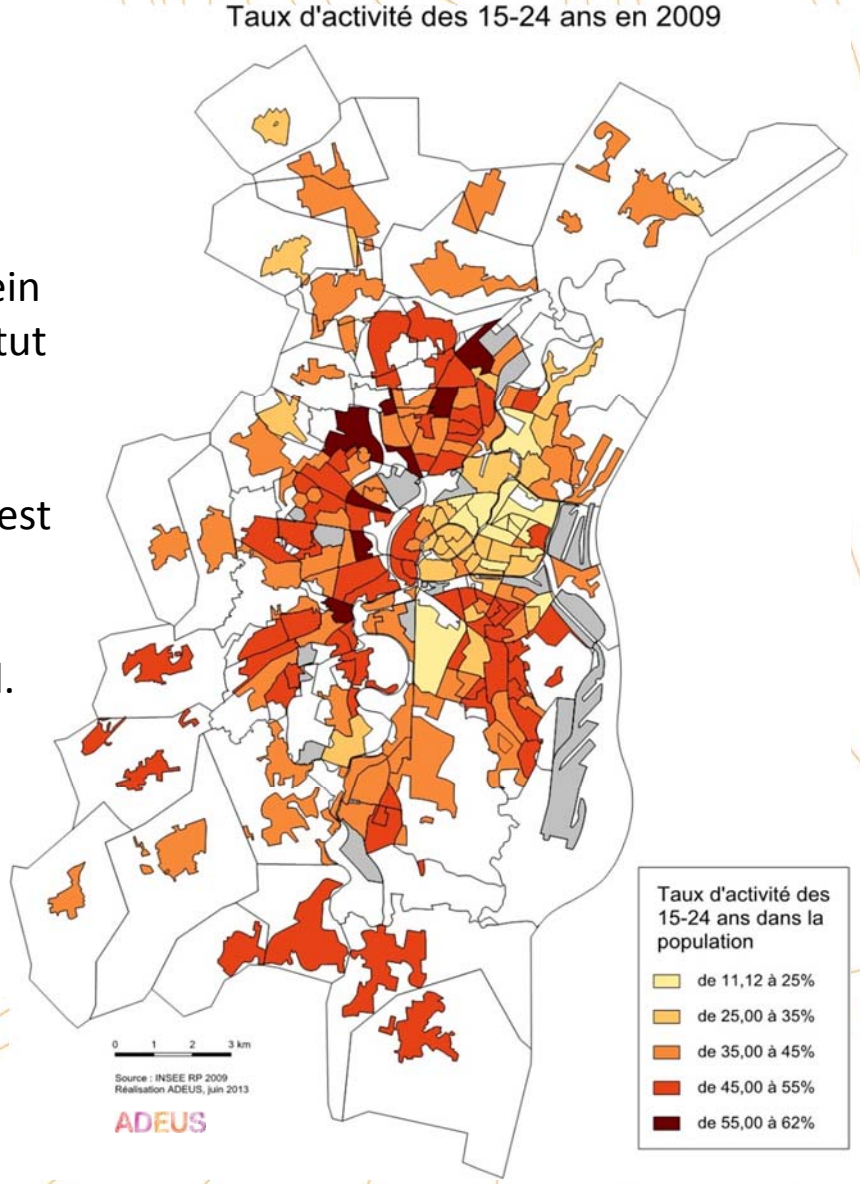
	Taux de chômage des actifs de 15-64 ans
CUS	13,0 %
Strasbourg	16,0 %
Niederhausbergen (min)	3,7 %
Polygone Sud (max)	47,0 %



Taux d'activité des 15-24 ans

- L'examen des taux d'activité des jeunes oppose :
  - les quartiers à dominante étudiante au sein desquels une majorité de jeunes a un statut d'étudiant.
  - Le reste du territoire de la Communauté urbaine, notamment les quartiers de l'ouest strasbourgeois et les communes de la 1ère couronne où plus d'un tiers des 15-24 ans est sur le marché du travail.

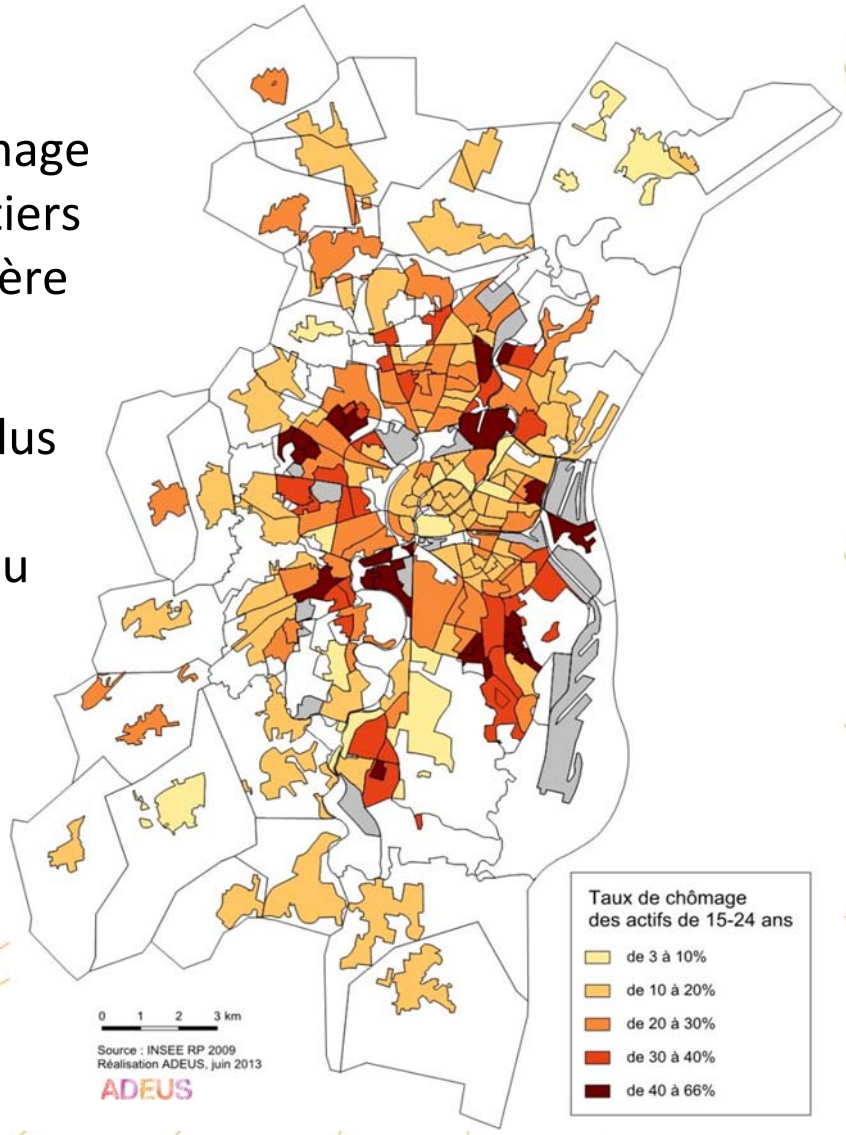
	Taux d'activité des 15-24 ans
CUS	39 %
Strasbourg	36 %
Robertsau Ouest(min)	11 %
Cronenbourg Est Centre-Ouest (max)	62 %



Un taux de chômage des jeunes qui peut dépasser les 50 %

- D'une manière générale, les taux de chômage des jeunes sont plus élevés dans les quartiers périphériques strasbourgeois et en première couronne de la CUS.
- Dans certains quartiers d'habitat social, plus d'un jeune actif sur deux ne trouve pas d'emploi. C'est le cas au Neuhof, au sud du Polygone, à l'Elsau et à la Citée de l'Ill.

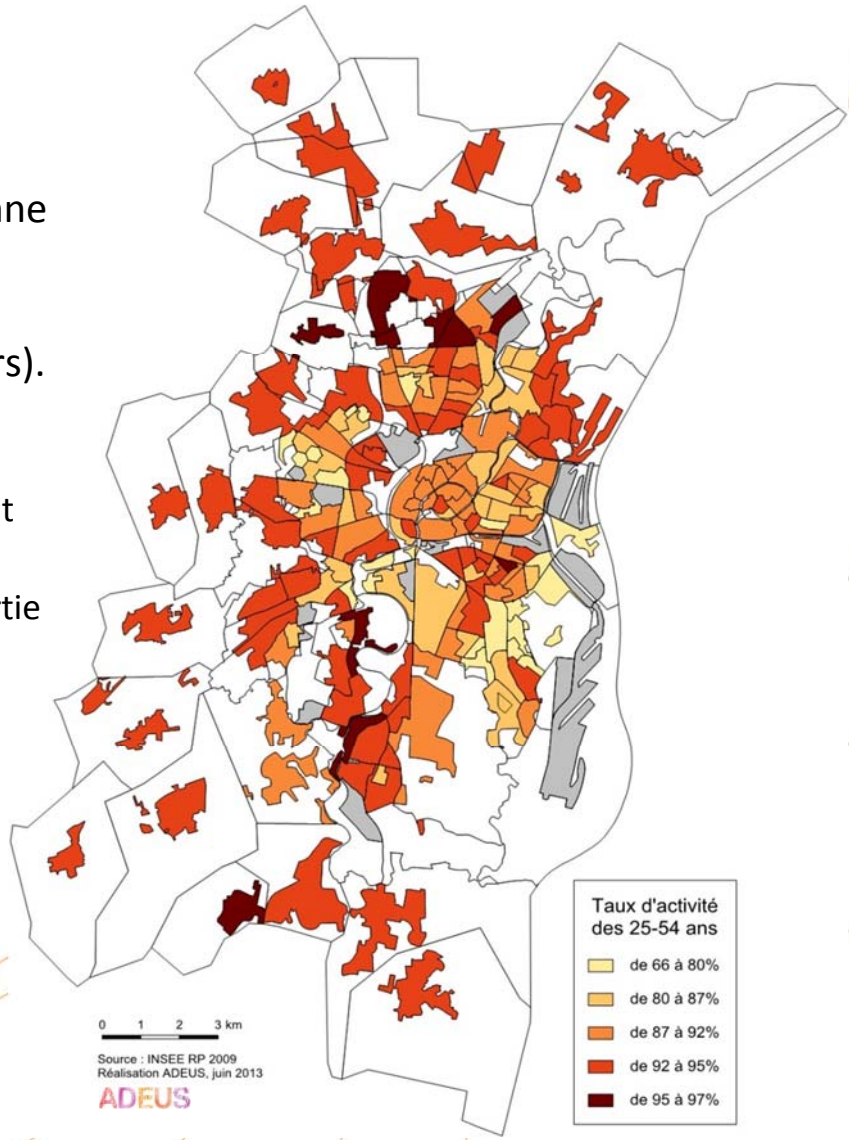
	Taux de chômage des actifs de 15-24 ans
CUS	23 %
Strasbourg	25 %
Koenigshoffen - Capucins (min)	3 %
Neuhof - Marschallhof (max)	65 %



Des taux d'activité des 25-54 ans plus élevés en 2ème couronne

- Aux âges où le taux d'activité est le plus haut (entre 25 et 54 ans), les communes de la 2ème couronne de la CUS (Niederhausbergen, Lipsheim, Souffelweyersheim, Hœnheim) ont quasiment toute leur population en activité (actifs occupés + chômeurs).
- A l'inverse, l'inactivité est plus importante :
  - dans les quartiers d'habitat social (notamment du fait d'un taux d'inactivité féminine plus important)
  - Dans les quartiers à dominante étudiante où une partie des 25-30 ans ne sont pas encore sur le marché du travail.

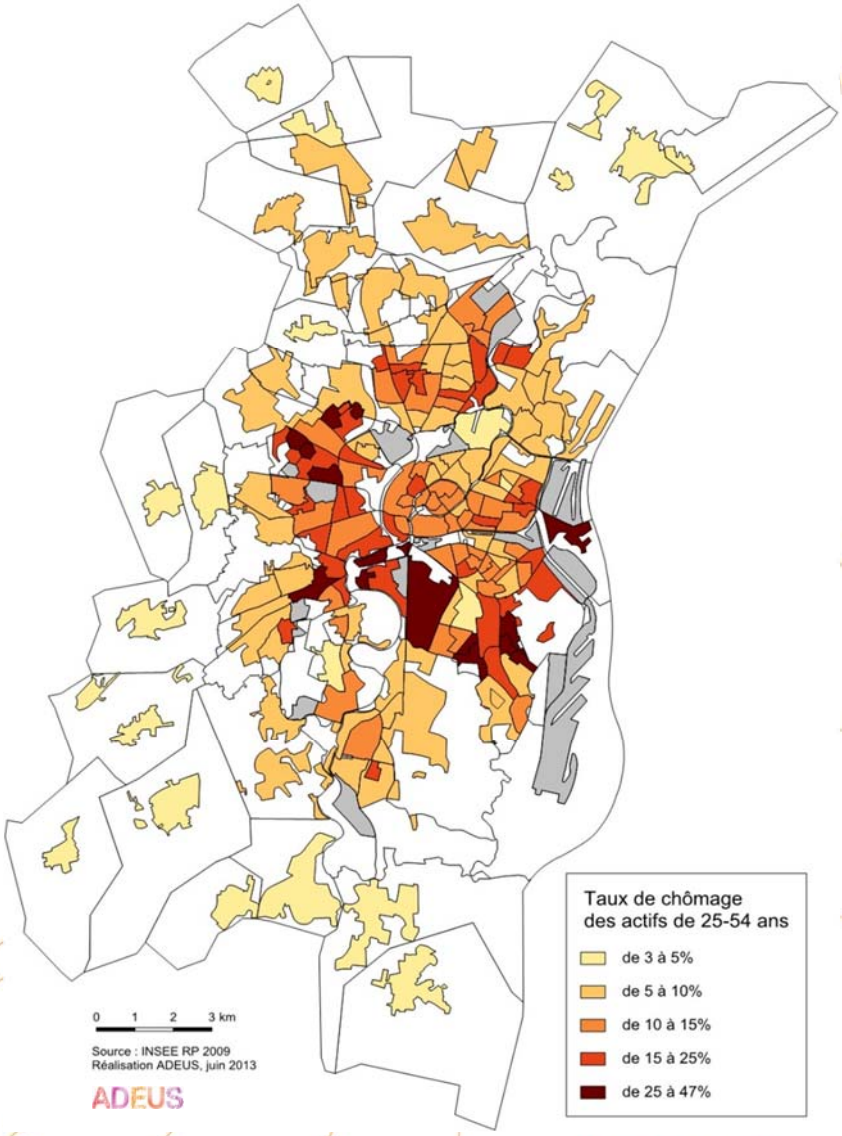
	Taux d'activité des 25-54 ans
CUS	89 %
Strasbourg	87 %
Port du Rhin - Pont de l'Europe (min)	66 %
Hoenheim centre (max)	97 %



Des taux de chômage des 25-54 ans plus élevés dans la périphérie strasbourgeoise

- Comme les plus jeunes, les 25-54 ans connaissent des taux de chômage plus importants dans les quartiers périphériques strasbourgeois, notamment ceux où l'offre en logement social est la plus développée.
- Les taux de chômage des 25-54 ans sont, d'une manière générale, plus faible en 2ème couronne de la CUS.

	Taux d'activité des 25-54 ans
CUS	12 %
Strasbourg	15 %
Blaesheim (min)	3 %
Polygone Sud (max)	47 %

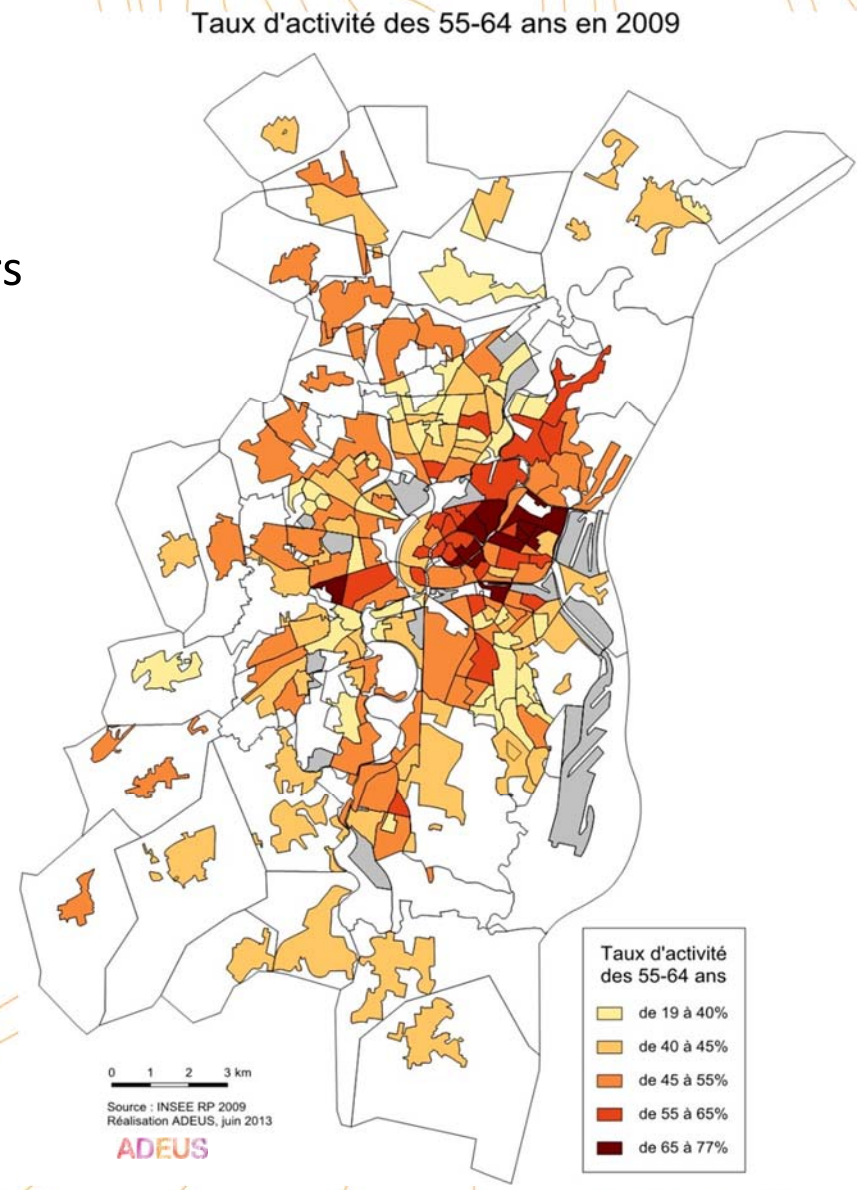


Des taux d'activité des 55-64 ans élevés au Nord-Est de Strasbourg

- On retrouve les taux d'activité des 55-64 ans les plus élevés dans les quartiers centraux et Est de Strasbourg.

- Ces quartiers se distinguent par une présence importante des professions libérales (avocats, médecins, etc.).

	Taux d'activité des 55-64 ans
CUS	47 %
Strasbourg	49 %
Polygone – Guynemer (min)	19 %
Neudorf - Saint Urbain (max)	77 %



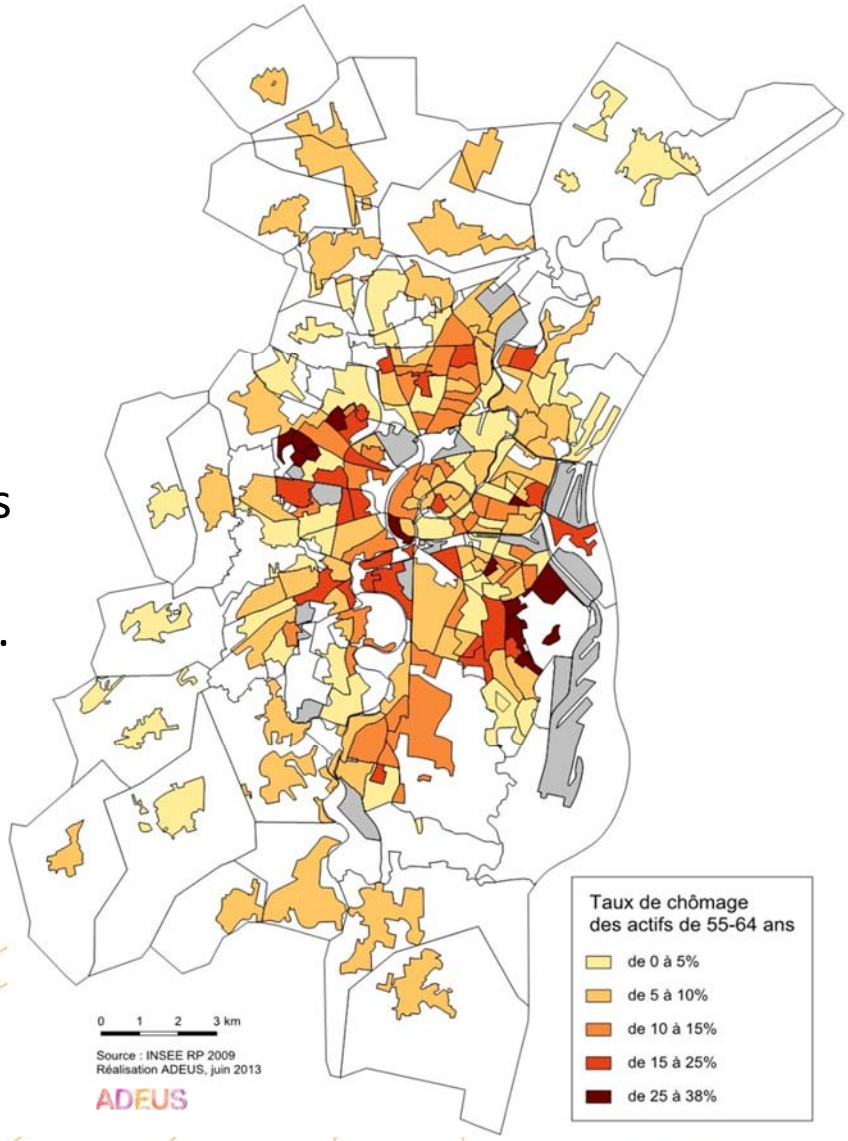
Les taux de chômage des 55-64 ans plus élevés dans la périphérie strasbourgeoise

- Les taux de chômage des 55-64 ans sont en moyenne plus faible que pour les populations plus jeunes.

- On observe les taux de chômage des 55-64 ans les plus élevés dans les quartiers d'habitat social du Neuhof, du quartier Laiterie, d'Hautepierre et de Cronenbourg.

	Taux de chômage des actifs de 55-64 ans
CUS	9 %
Strasbourg	11 %
Wacken (min)	0 %
Hautepierre - Karine (max)	30 %

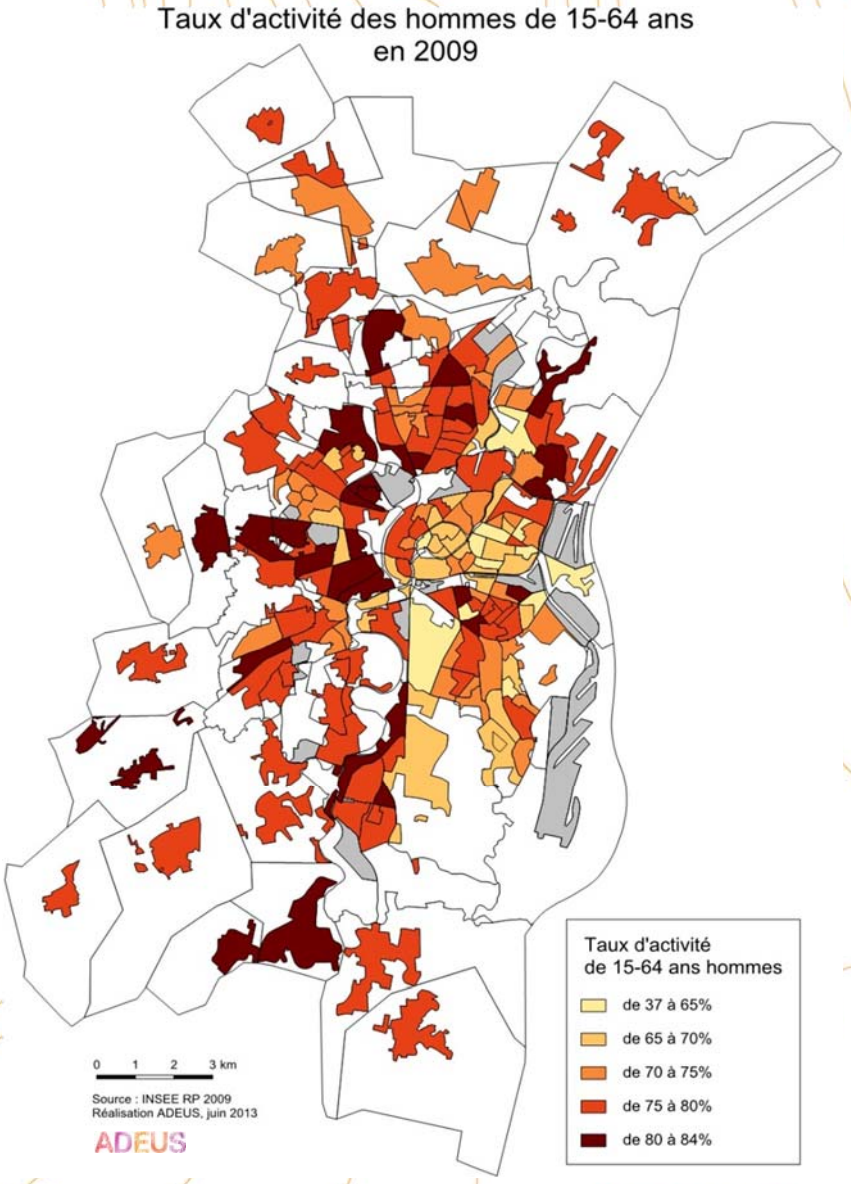
Taux de chômage des actifs de 55-64 ans en 2009



Des taux d'activité masculine plus faibles au centre de Strasbourg

- Les taux d'activité masculine sont plus faibles dans les quartiers qui accueillent une importante population d'étudiants (l'ellipse, la Robertsau, l'Esplanade, la plaine des bouchers).

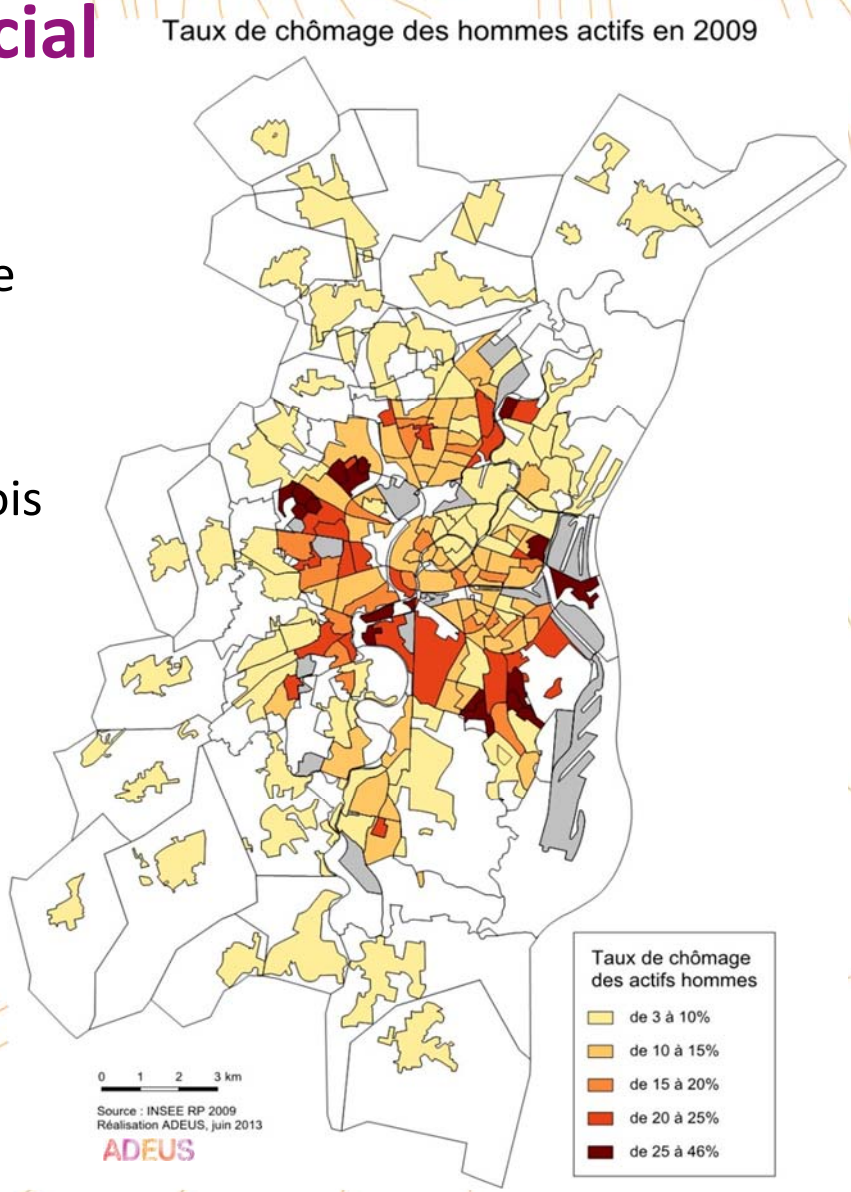
	Taux d'activité masculine
CUS	74 %
Strasbourg	72 %
Esplanade – Palerme (min)	37 %
Schiltigheim centre Sud (max)	84 %



Des taux de chômage masculin plus élevés dans les quartiers d'habitat social

- La présence de taux élevés de chômage pour les actifs masculins suit la géographie de l'habitat social dans la CUS.
- Dans ces quartiers le taux de chômage masculin est, en moyenne, près de trois fois supérieur à ce qui est constaté dans le reste de la CUS.

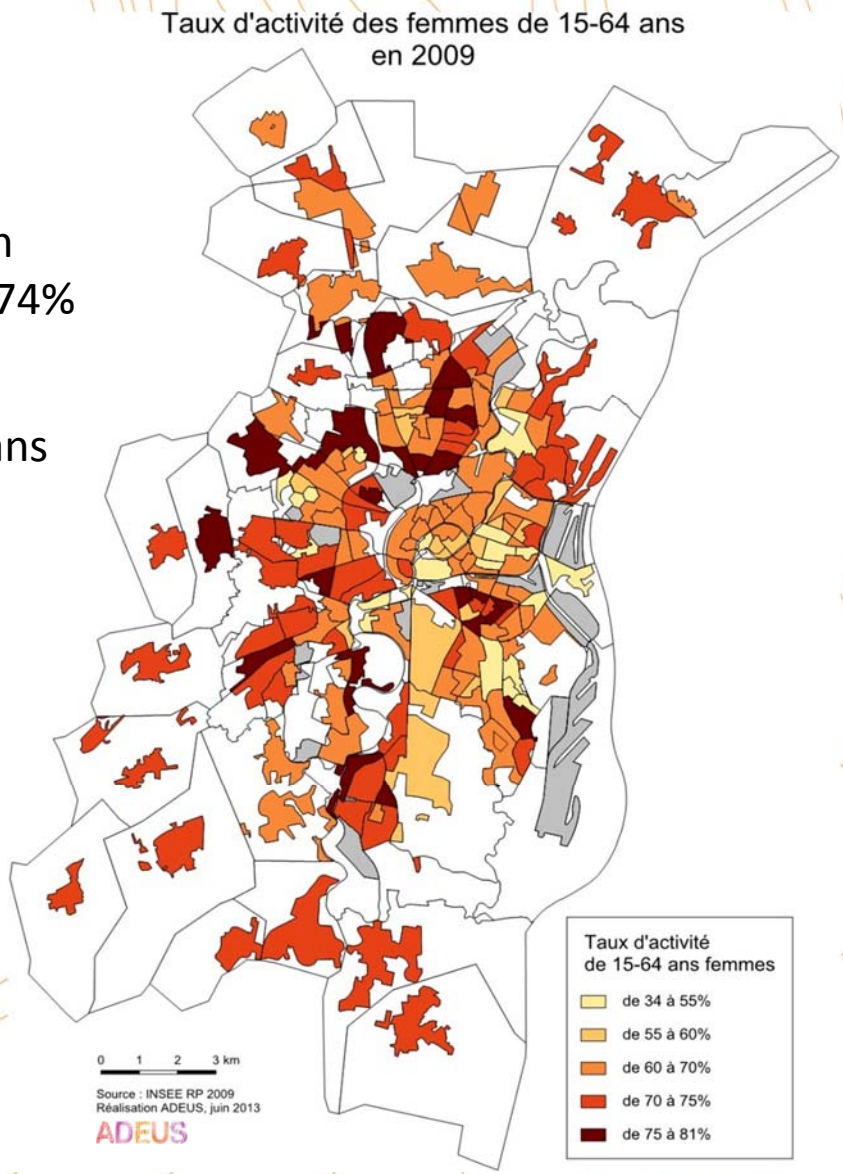
	Taux de chômage masculin
CUS	13 %
Strasbourg	16 %
Niederhausbergen (min)	3 %
Neuhof - Marschallhof (max)	46 %



Des taux d'activité féminine plus faibles au centre de Strasbourg

- Les taux d'activité sont en général plus faibles pour les femmes que pour les hommes (67% en moyenne dans la CUS pour les femmes contre 74% pour les hommes).
- Les taux d'activité féminine sont plus faibles dans les quartiers qui accueillent une importante population d'étudiants (l'ellipse, la Robertsau, l'Esplanade, la plaine des bouchers) mais aussi dans les quartiers d'habitat social.

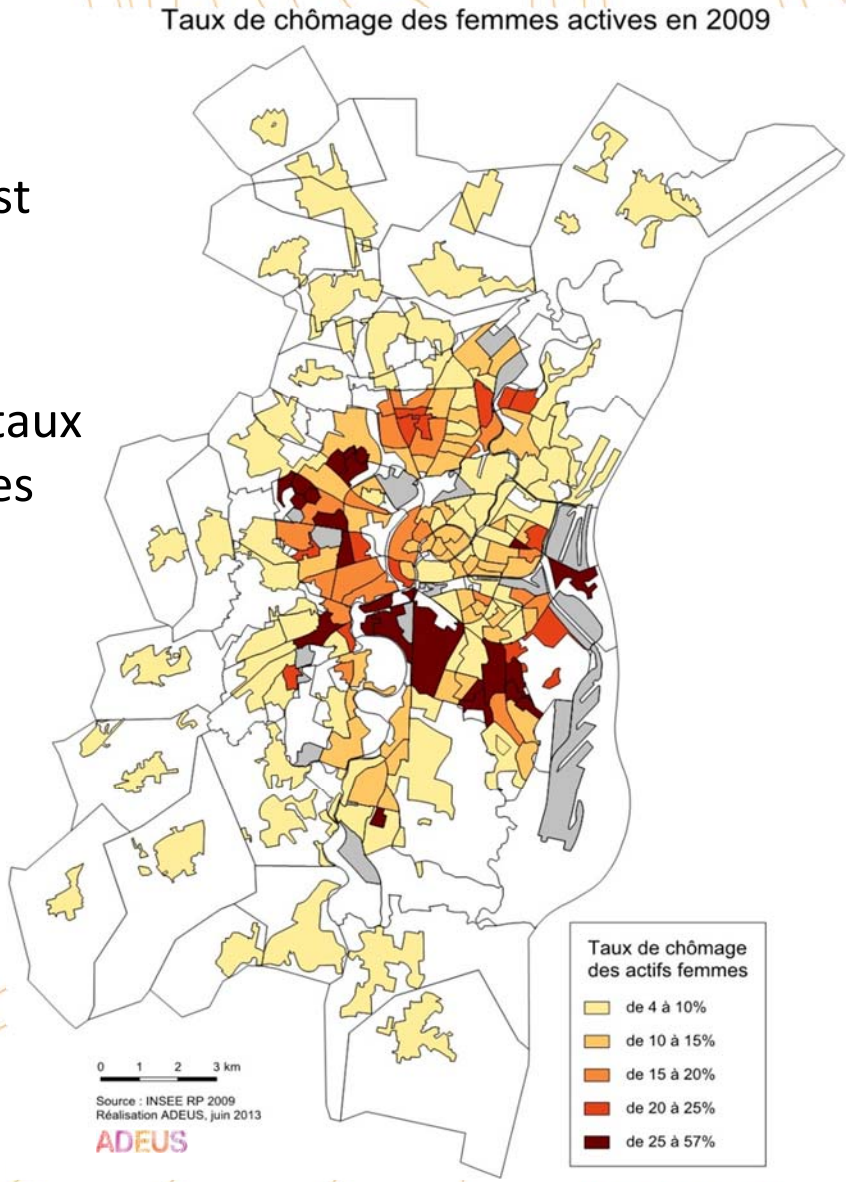
	Taux d'activité féminine
CUS	67 %
Strasbourg	63 %
Esplanade - Palerme (min)	34 %
Bischheim - centre (max)	81 %



Un taux de chômage féminin identique au taux masculin

- Le taux de chômage moyen des femmes est identique à celui des hommes dans la CUS et à Strasbourg.
- Comme chez les hommes, la présence de taux élevés de chômage pour les femmes actives est fortement corrélée à la géographie de l'habitat social dans la CUS.

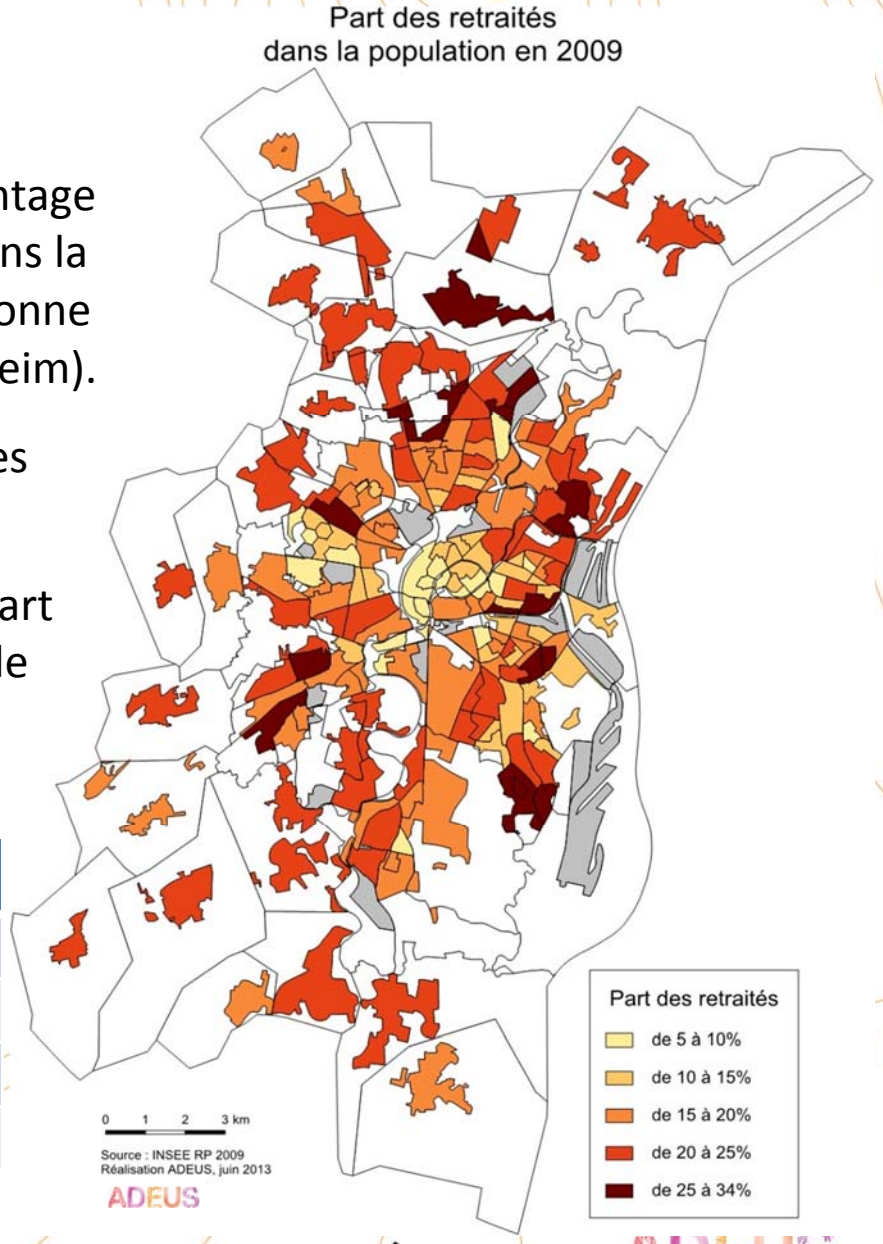
	Taux de chômage féminin
CUS	13,0 %
Strasbourg	16,0 %
Oberschaeffolsheim (min)	3,6 %
Polygone Sud (max)	57,0 %



Une présence plus importante des retraités en périphérie

- D'une manière générale, on retrouve davantage de retraités en périphérie de Strasbourg dans la première et surtout dans la deuxième couronne (Hoenheim, Reichstett, Fegersheim, Plobsheim).
- A Strasbourg, l'ellipse insulaire enregistre les plus faibles proportions de retraités.
- Dans certains quartiers strasbourgeois, la part des retraités dans la population peut tout de même atteindre d'un quart à un tiers des résidants.

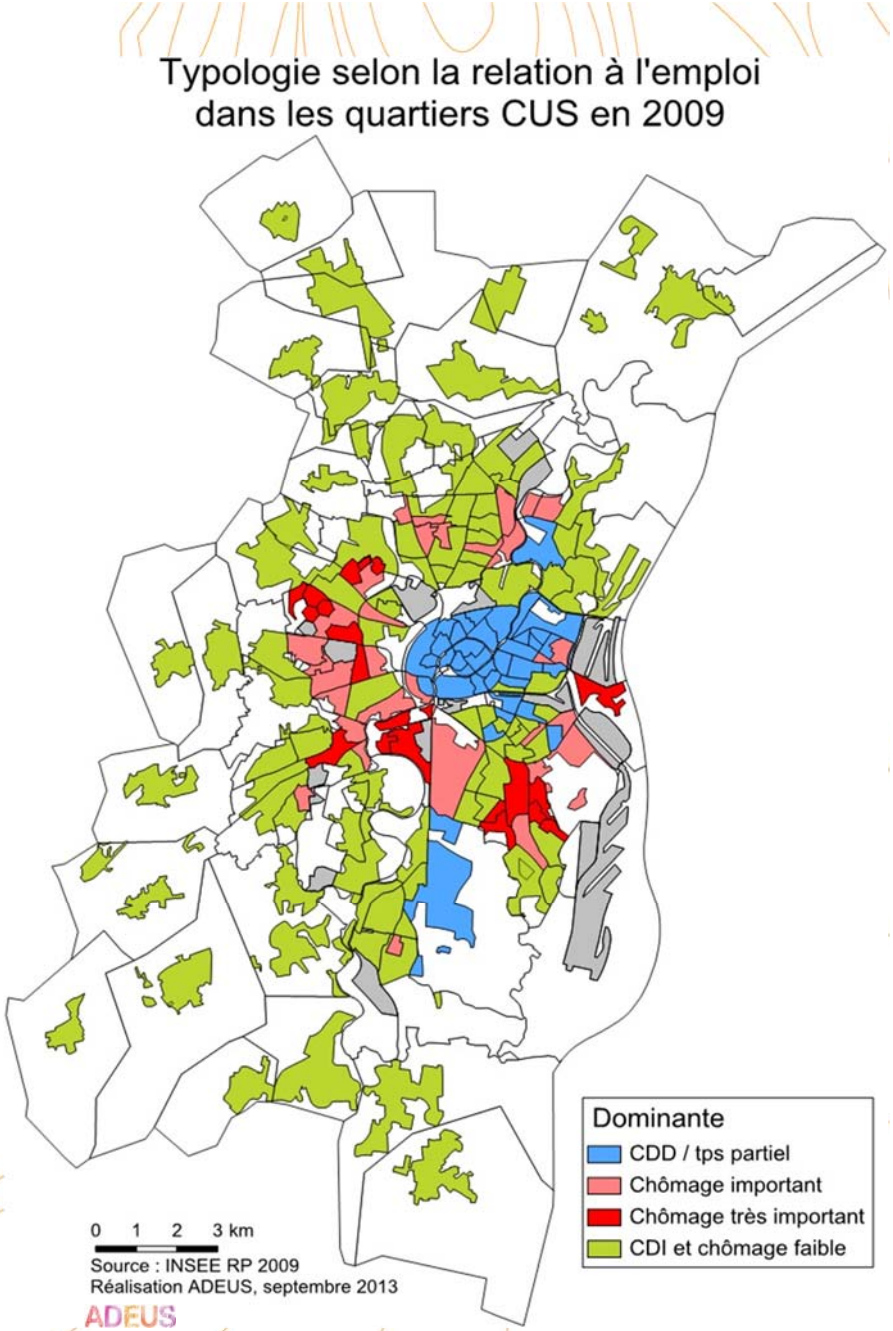
	Part des retraités
CUS	17,8 %
Strasbourg	15,7 %
Koenigschoffen Ouest Nord-Ouest (min)	5,0 %
Hoenheim Sud-Est(max)	34,0 %



Typologie synthétique

Quatre espaces distincts en termes de relation à l'emploi :

- **Les quartiers centraux** et étudiants. Les taux d'activité sont faibles chez les jeunes et élevés chez les plus âgés. Les conditions d'emplois sont précaires.
- **Les quartiers des grands ensembles d'habitat social strasbourgeois** au sein desquels on enregistre les taux de chômage les plus élevés, notamment chez les jeunes de moins de 25 ans.
- **Les autres quartiers d'habitat social à Strasbourg et en 1ère couronne** où le taux de chômage reste élevé, mais dans une moindre mesure.
- **Les autres quartiers de Strasbourg et de 1ère couronne et l'ensemble de la 2ème couronne** qui présentent une part importante de retraités et les taux de chômage les plus faibles.



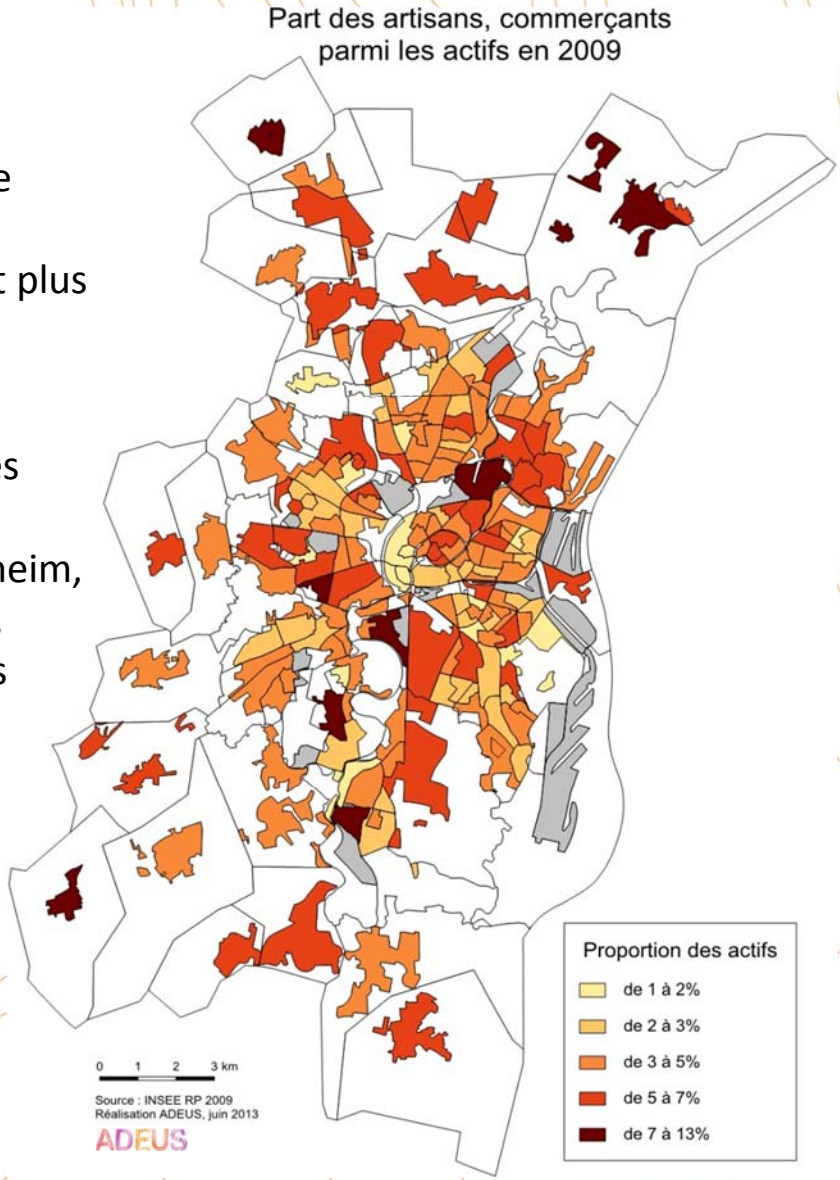
Profil des populations

3. Professions et catégories socio-professionnelles

Les artisans, commerçants : une répartition homogène

- D'une manière générale, on retrouve cette catégorie professionnelle un peu partout. Les écarts entre les quartiers rassemblant les proportions extrêmes sont plus faibles que pour les autres types de professions.
- Les quartiers de la CUS présentant les plus grandes proportions d'artisans sont très différents les uns des autres. Cela concerne des communes périphériques de la 2ème couronne telles La Wantzenau, Eckwersheim, mais aussi des quartiers de 1ère couronne (Ostwald, Souffelweyersheim) et des faubourgs strasbourgeois (Montagne Verte, Pfister à la Meinau).

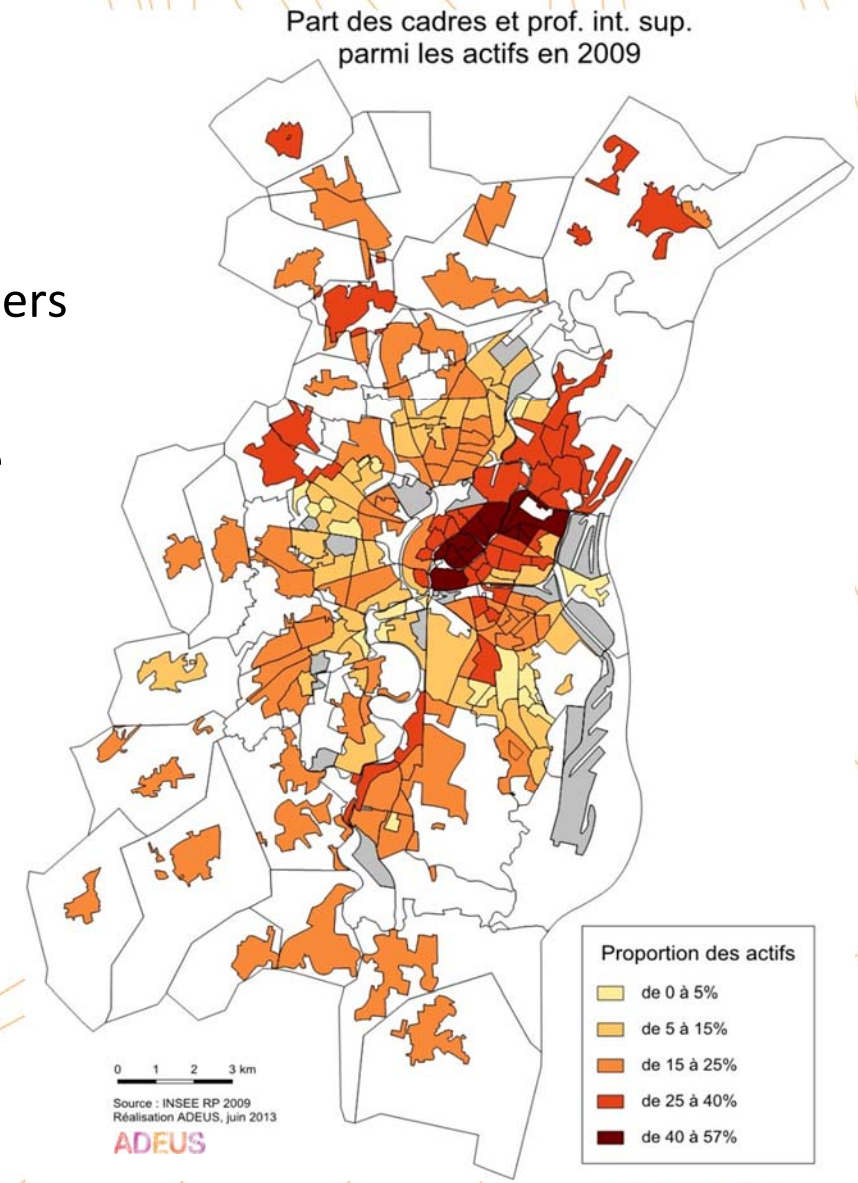
	Part des artisans, commerçants
CUS	4,0 %
Strasbourg	3,8 %
Gare Nord-Ouest (min)	0,8 %
Eckwersheim (max)	13,0 %



Les cadres dans les quartiers centraux de Strasbourg

- Dans la CUS, on retrouve les plus fortes proportions de cadres et professions intellectuelles supérieures dans les quartiers centraux de Strasbourg.
- Dans ces quartiers s'étendant de la petite France au nord de l'Orangerie, 40 à 60 % des actifs sont des cadres.

	Part des cadres et professions supérieures
CUS	20,1 %
Strasbourg	22,2 %
Polygone Sud (min)	0,4 %
Orangerie Ouest (max)	57,0 %

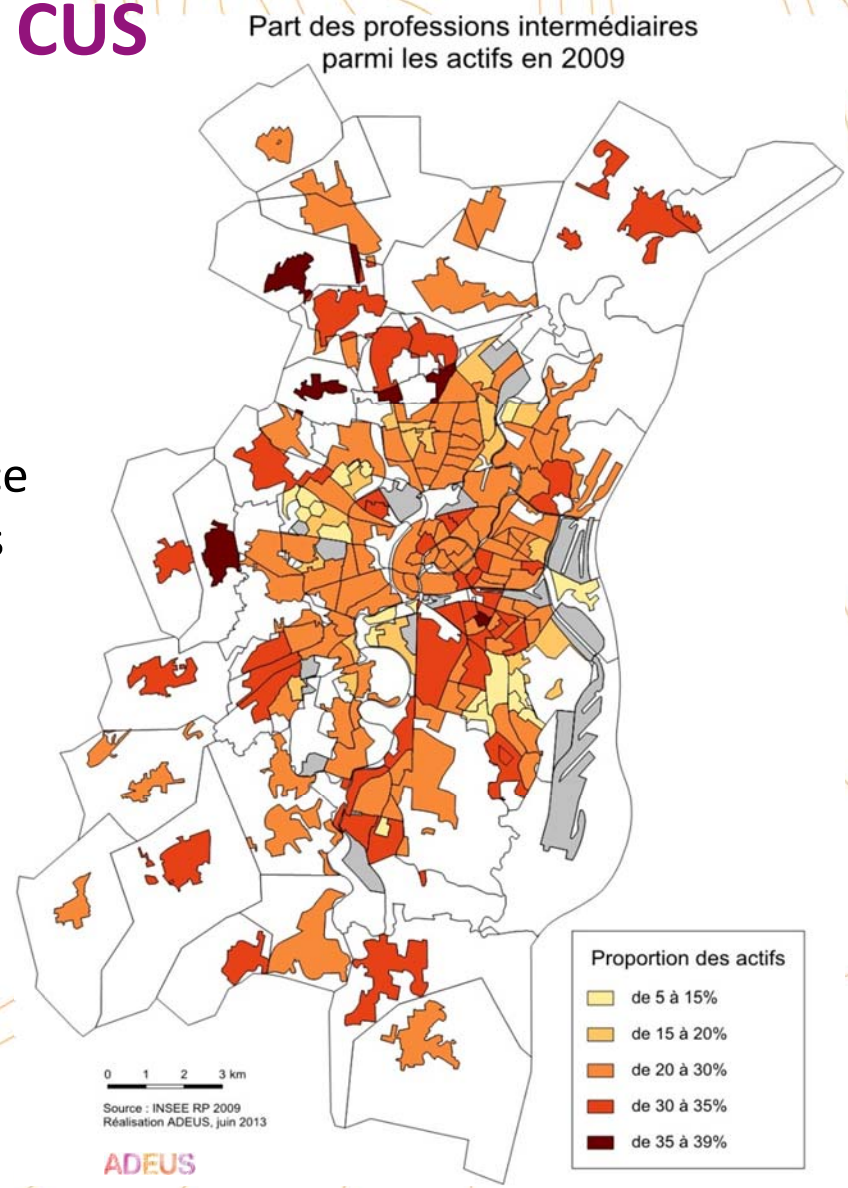


Les professions intermédiaires un peu plus présentes au Nord-Ouest de la CUS

- Comme les artisans et commerçants, les professions intermédiaires n'ont pas une répartition très typée au sein de la CUS.

- On peut tout de même relever une présence plus importante de ces professions dans les communes du Nord-Ouest de la CUS.

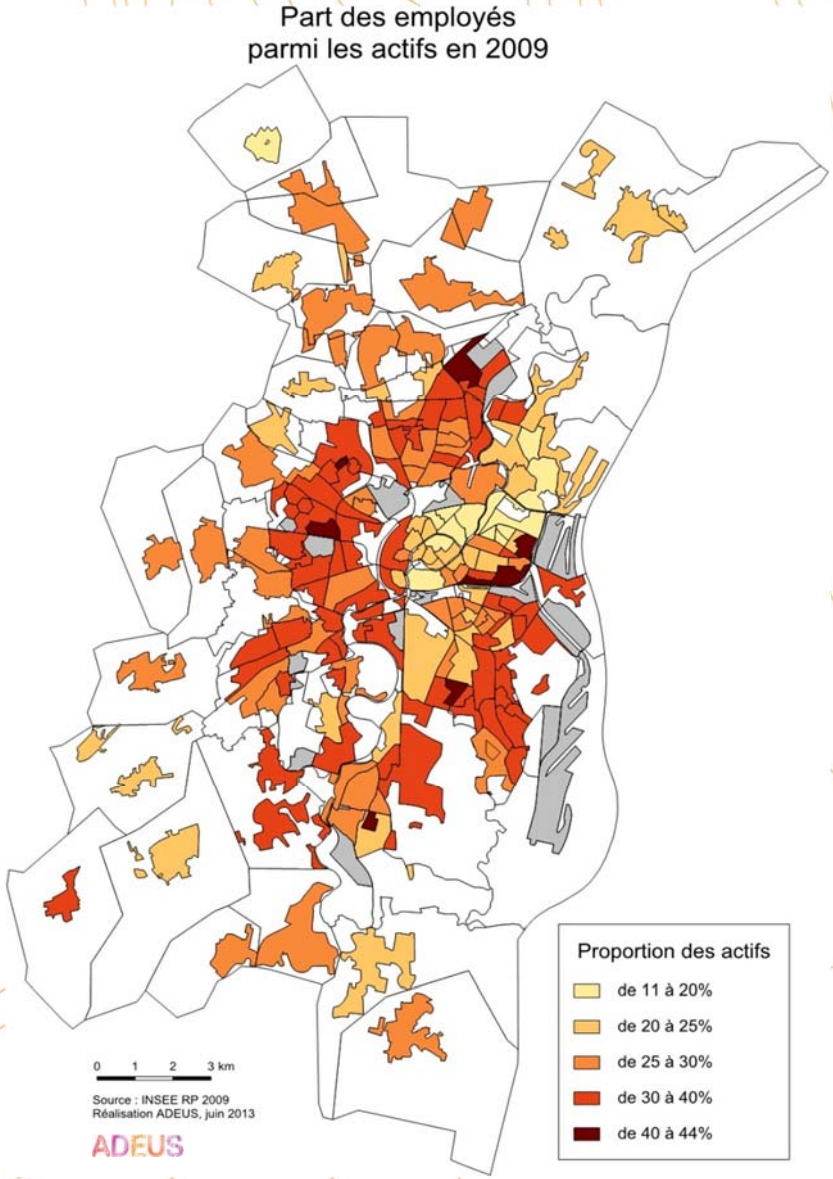
	Part des professions intermédiaires
CUS	25,5 %
Strasbourg	24,6 %
Polygone Sud (min)	5,0 %
Lampertheim (max)	39,0 %



Les employés plutôt répartis dans les faubourgs et en 1ère couronne

- Les concentrations d'employés les plus élevées sont situées dans des zones d'habitat social en périphérie de Strasbourg (Cronenbourg, une partie du Neuhof) ou dans les communes proches (Illkirch, Bischheim, Hoenheim).
- Dans ces quartiers, plus du tiers des actifs sont ont un statut d'employé.

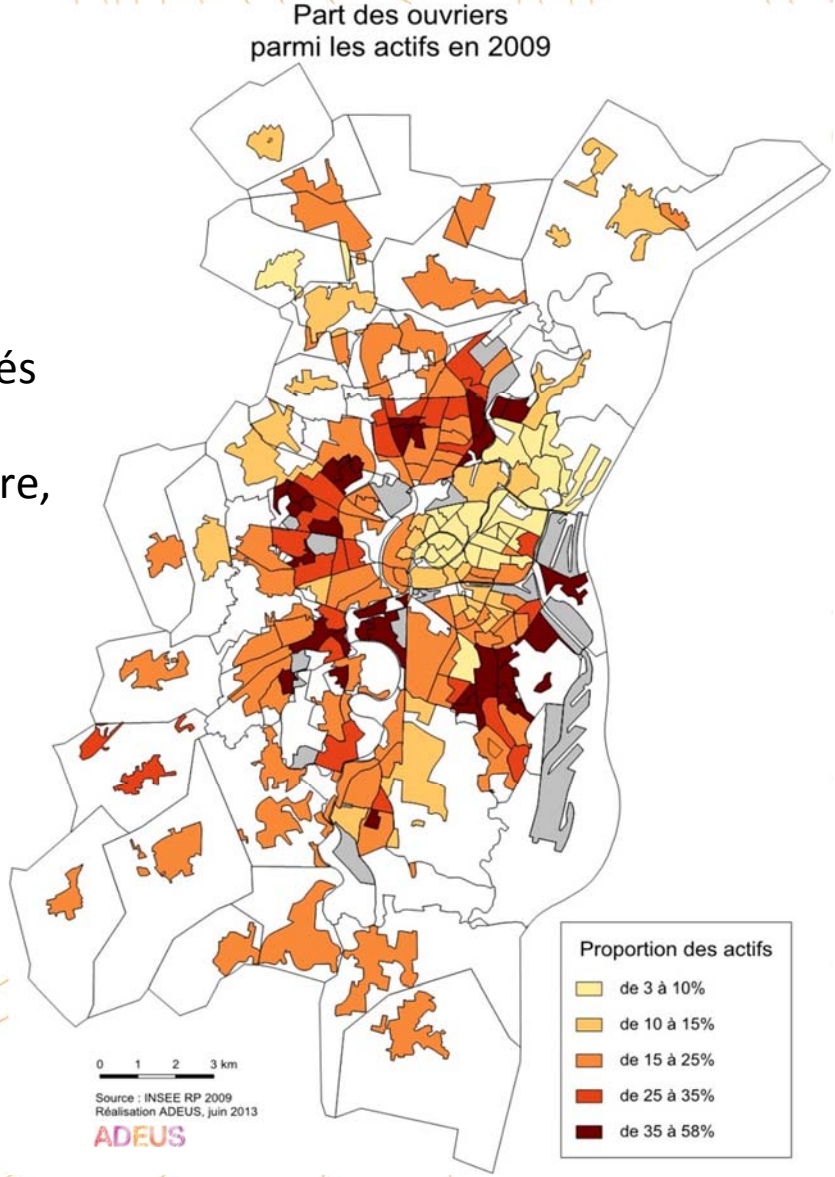
	Part des employés
CUS	28,8 %
Strasbourg	28,4 %
Orangerie Ouest (min)	11,0 %
Hautepierre Sud-Est (max)	44,0 %



Les ouvriers se localisent dans et autour des quartiers d'habitat social

- La géographie des ouvriers dans la CUS se rapproche de celle des employés tout en étant encore plus marquée.
- Les plus fortes proportions d'ouvriers sont situés dans les grands quartiers d'habitat social de la CUS (Neuhof, Elsau, Hautepierre, Citée Nucléaire, Cité des écrivains, Citée de l'Ill). Ces quartiers peuvent atteindre localement 35 à 60 % d'ouvriers.

	Part des ouvriers
CUS	21,6 %
Strasbourg	21,0 %
Contades Centre (min)	3,0 %
Polygone Sud (max)	58,0 %



Typologie synthétique

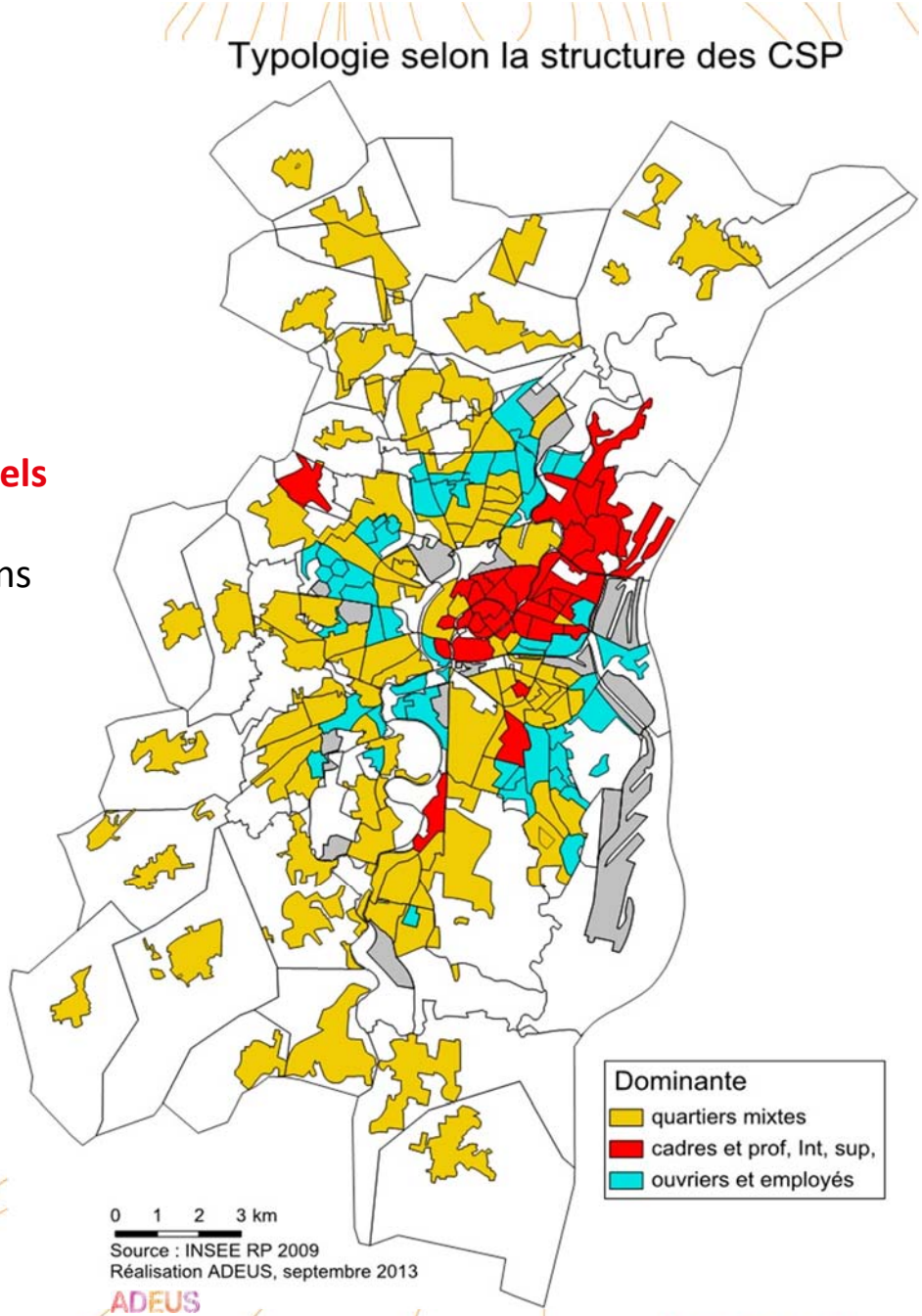
Trois espaces distincts en terme de structures des professions :

- **Le cœur strasbourgeois et les quartiers résidentiels valorisés :**
  - nette surreprésentation des cadres et professions intellectuelles supérieures.

- **Les quartiers d'habitat social :**
  - importante dominante d'ouvriers et employés.

  Ces quartiers sont aussi ceux qui présentent les taux de chômage les plus élevés, notamment chez les jeunes adultes.

- **Le reste de l'agglomération :**
  - répartition des professions plus équilibrée.

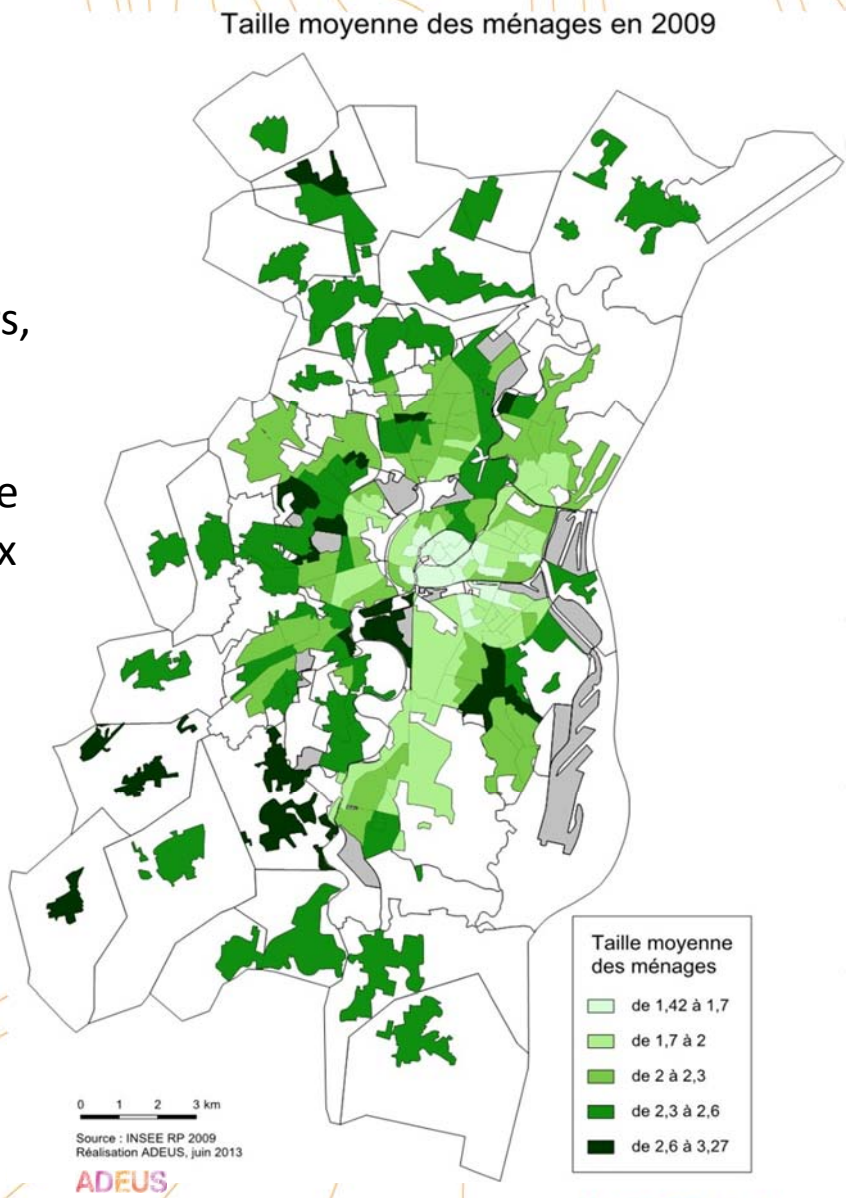


Profil des ménages et des familles

Des tailles de ménages qui augmentent en s'éloignant du centre

- Dans la CUS les ménages se composent en moyenne de 2,13 personnes. Selon les quartiers, les écarts varient de moins de 1,5 à plus de 3.
  Si globalement la taille moyenne des ménages augmente à mesure que l'on s'éloigne du centre de l'agglomération, ce sont les quartiers sociaux de Strasbourg qui sont les plus peuplés.

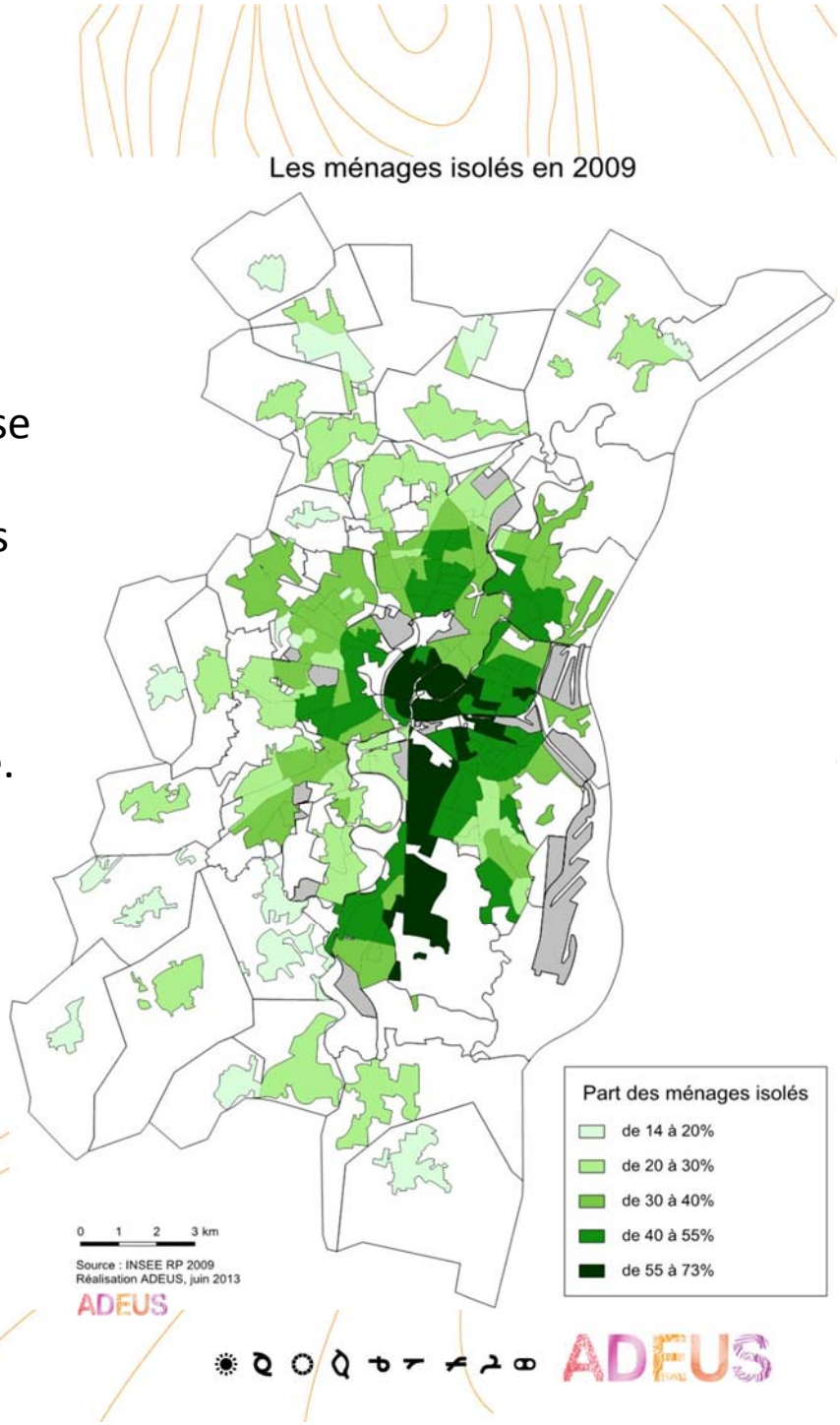
	Taille moyenne des ménages
CUS	2,13
Strasbourg	2,04
Esplanade N.E. (min)	1,41
Cronenbourg O.N.O. (max)	3,27



Les ménages isolés au centre et dans les quartiers étudiants

- Les ménages composés d'une seule personne se concentrent dans le centre de Strasbourg (ellipse, gare, Krutenau, Esplanade), et dans les secteurs proches des universités (Esplanade, Neudorf, campus d'Illkirch). On retrouve logiquement dans ces quartiers une forte dominante de petits logements en locatif privé.

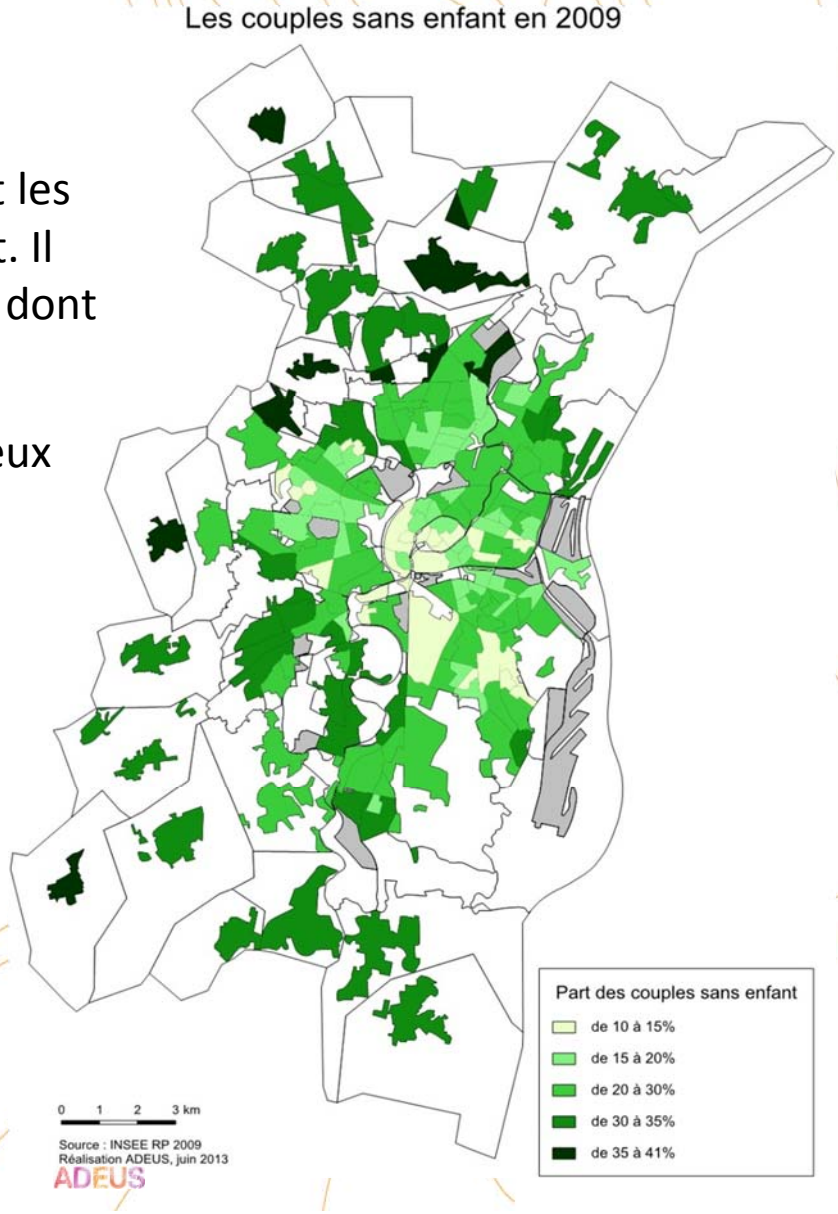
	Part des ménages de 1 personne
CUS	40 %
Strasbourg	46 %
Cronenbourg Ouest (min)	14 %
Esplanade Nord-Est (max)	73 %



Les couples sans enfant davantage présents en 2ème couronne

- Les communes de la 2nde couronne présentent les plus fortes proportions de couples sans enfant. Il s'agit le plus souvent de ménages de retraités dont les enfants ont déjà décohabité.
- A l'inverse, les quartiers étudiants ainsi que ceux abritant les grands ensembles de logements sociaux en sont particulièrement dépourvus.

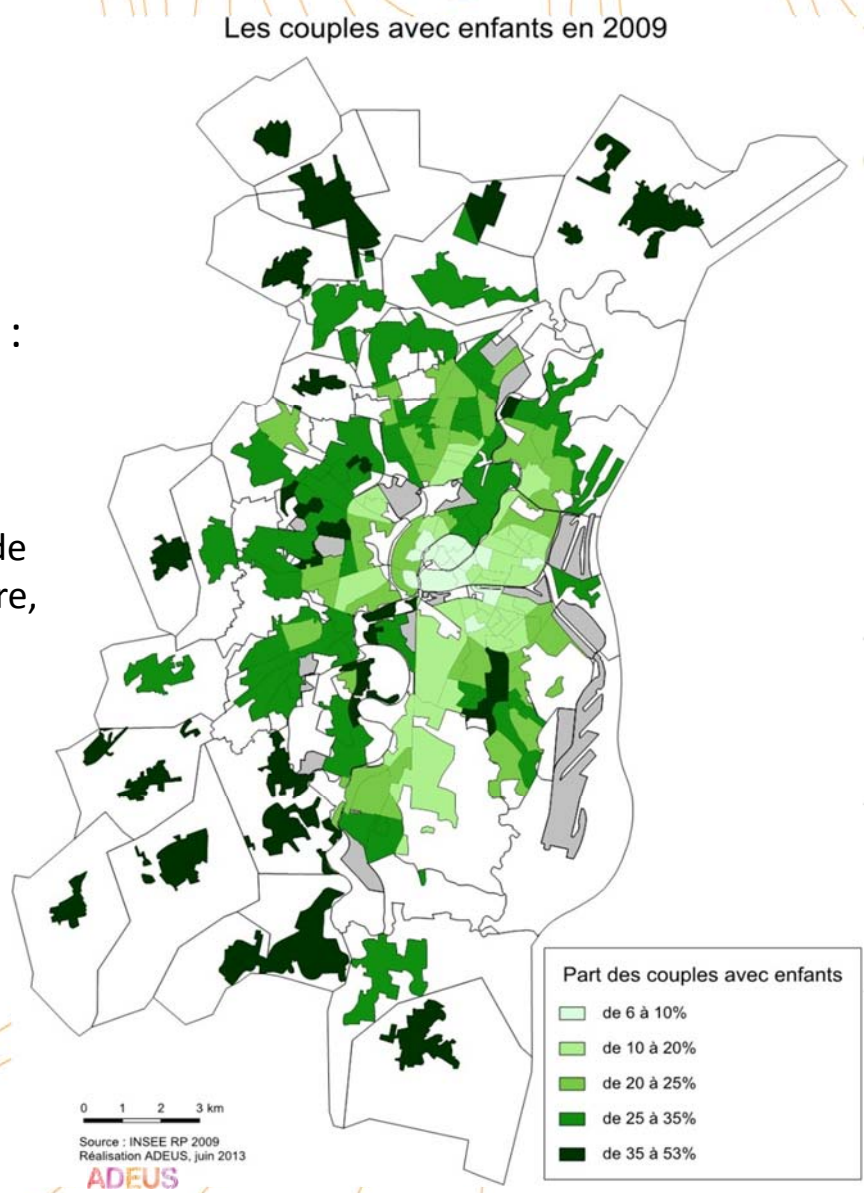
	Part des couples sans enfant
CUS	23 %
Strasbourg	20 %
Gare Nord-Ouest (min)	10 %
Hoenheim Est (max)	41 %



Les familles traditionnelles en 2ème couronne

- Les familles traditionnelles, composées d'un couple et de leurs enfants sont surreprésentées :
  - en deuxième couronne de la CUS, où le parc de grands logements, notamment des maisons, est plus important.
  - dans les quartiers d'habitat social qui regroupent de manière générale davantage de familles (Canardière, Polygone, Ostwald, Elsau, Hautepierre, Cité nucléaire, Cité de l'Ill)

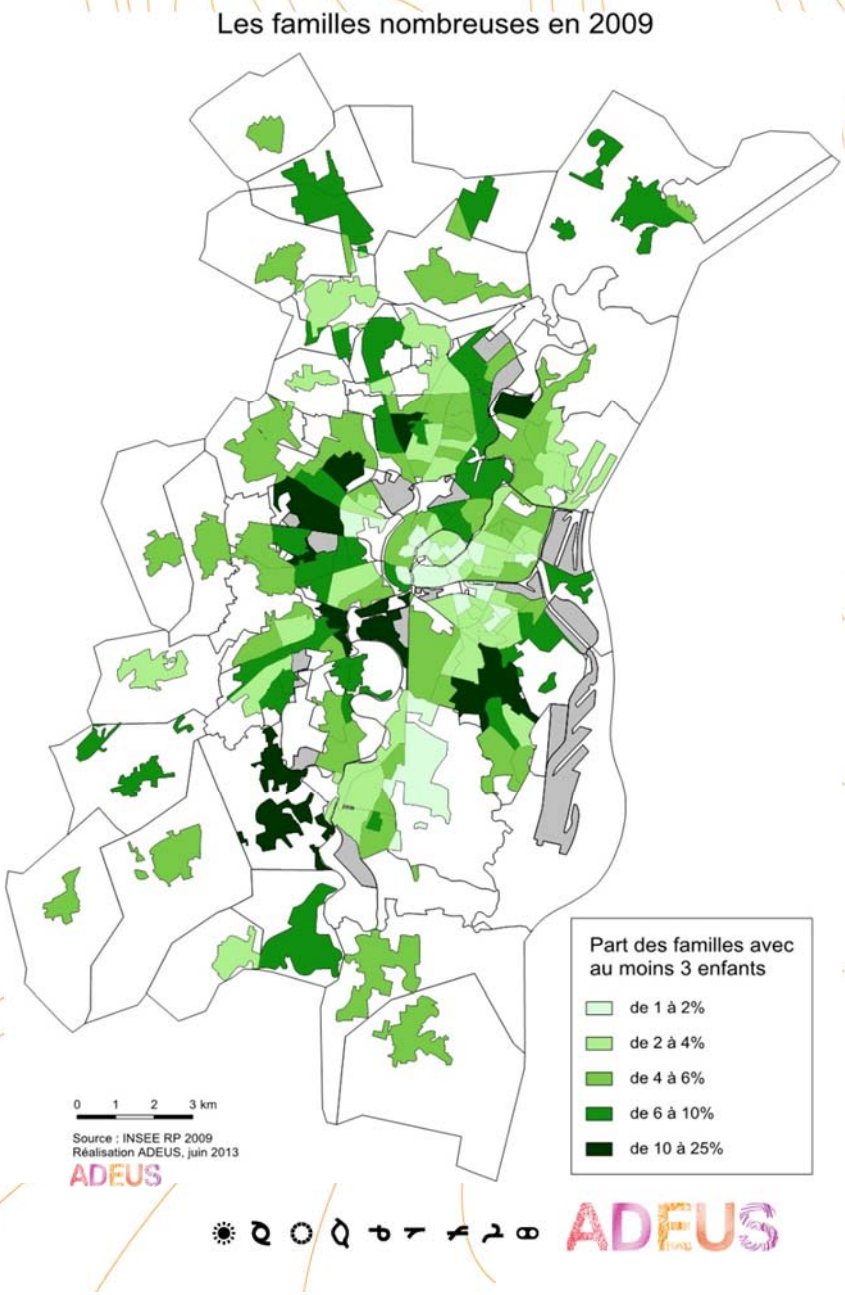
	Part des couples avec enfants
CUS	24 %
Strasbourg	20 %
Esplanade Nord-Est (min)	6 %
Cronenbourg Ouest (max)	52 %



Davantage de familles nombreuses dans les quartiers sociaux

- On retrouve davantage de familles nombreuses dans les quartiers sociaux de Strasbourg et des communes de la 1ère couronne (Polygone, Canardière, Elsau, Hautepierre, Kepler, Cité de l'Ill, Geispolsheim, Schiltigheim).
- Les quartiers centraux et Neudorf en sont quasiment dépourvus.

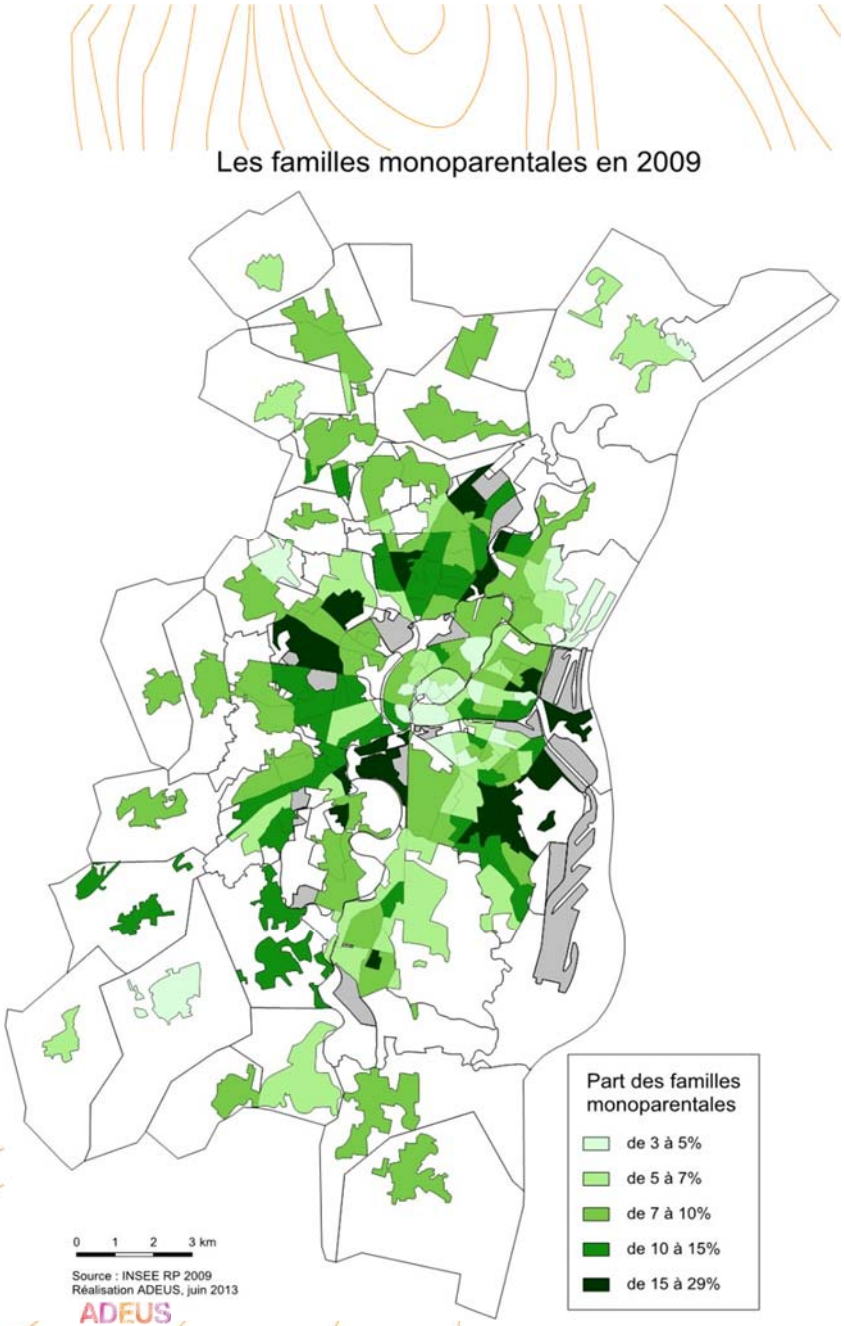
	Part des familles nombreuses
CUS	6 %
Strasbourg	6 %
Petite France Nord-Ouest (min)	1 %
Cronenbourg Ouest Nord-Ouest (max)	25 %



Les familles monoparentales aussi dans le parc social

- Figure émergente de la précarité, les familles monoparentales sont surreprésentées dans tous les quartiers à forte dominante de logements sociaux.
- Si le parc social représente 20 % des résidences principales dans la CUS, il abrite 45 % des familles monoparentales.

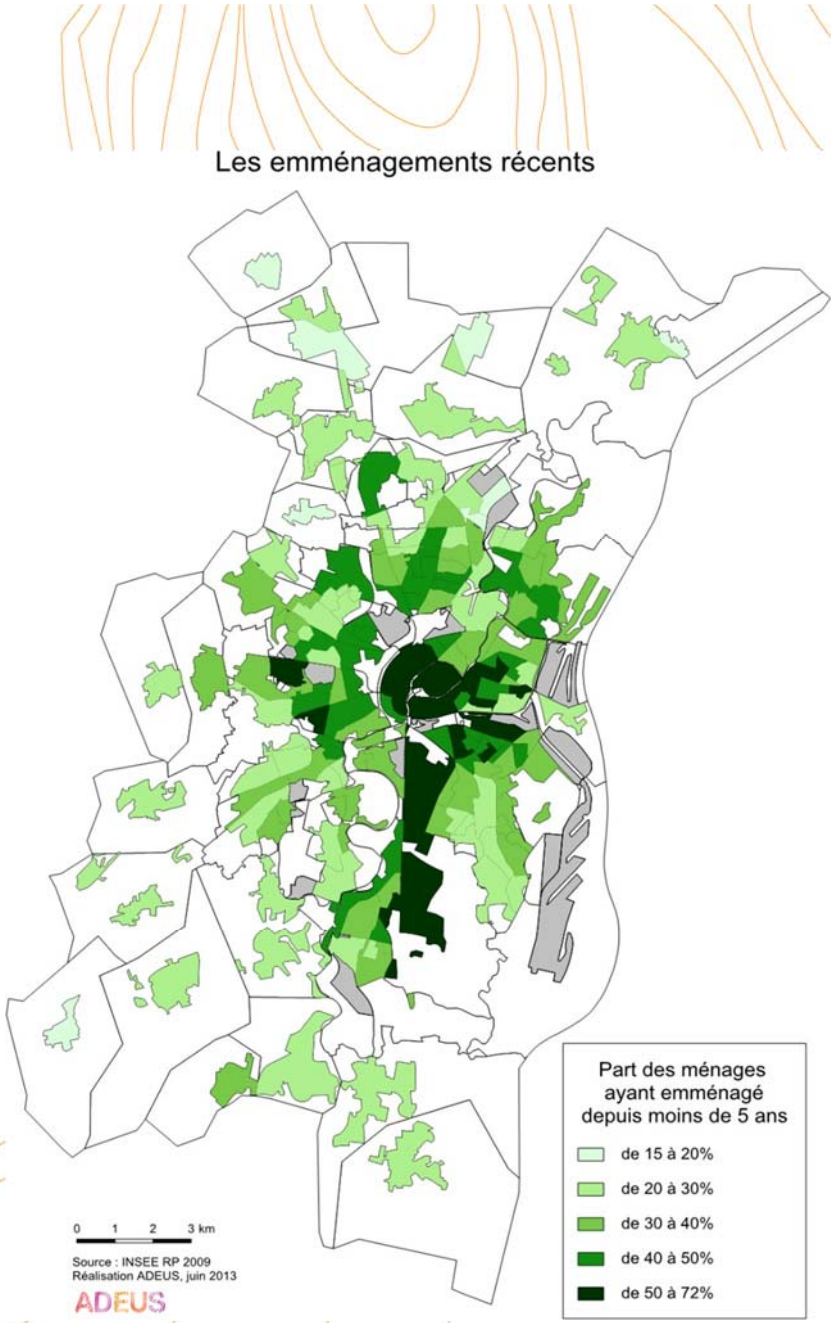
	Part des familles monoparentales
CUS	9 %
Strasbourg	10 %
Krutenau Nord-Est (min)	3 %
Polygone Sud (max)	29 %



Une plus forte rotation dans les quartiers centraux

- Dans la CUS, près de 40 % des ménages ont emménagé dans leur logement depuis moins de 5 ans. Cette proportion atteint 46 % à Strasbourg et dépasse 60 % dans le centre élargi. Ces quartiers présentent une offre de petits logements en locatif très importante qui favorise un fort turnover des populations (notamment étudiants et jeunes actifs).

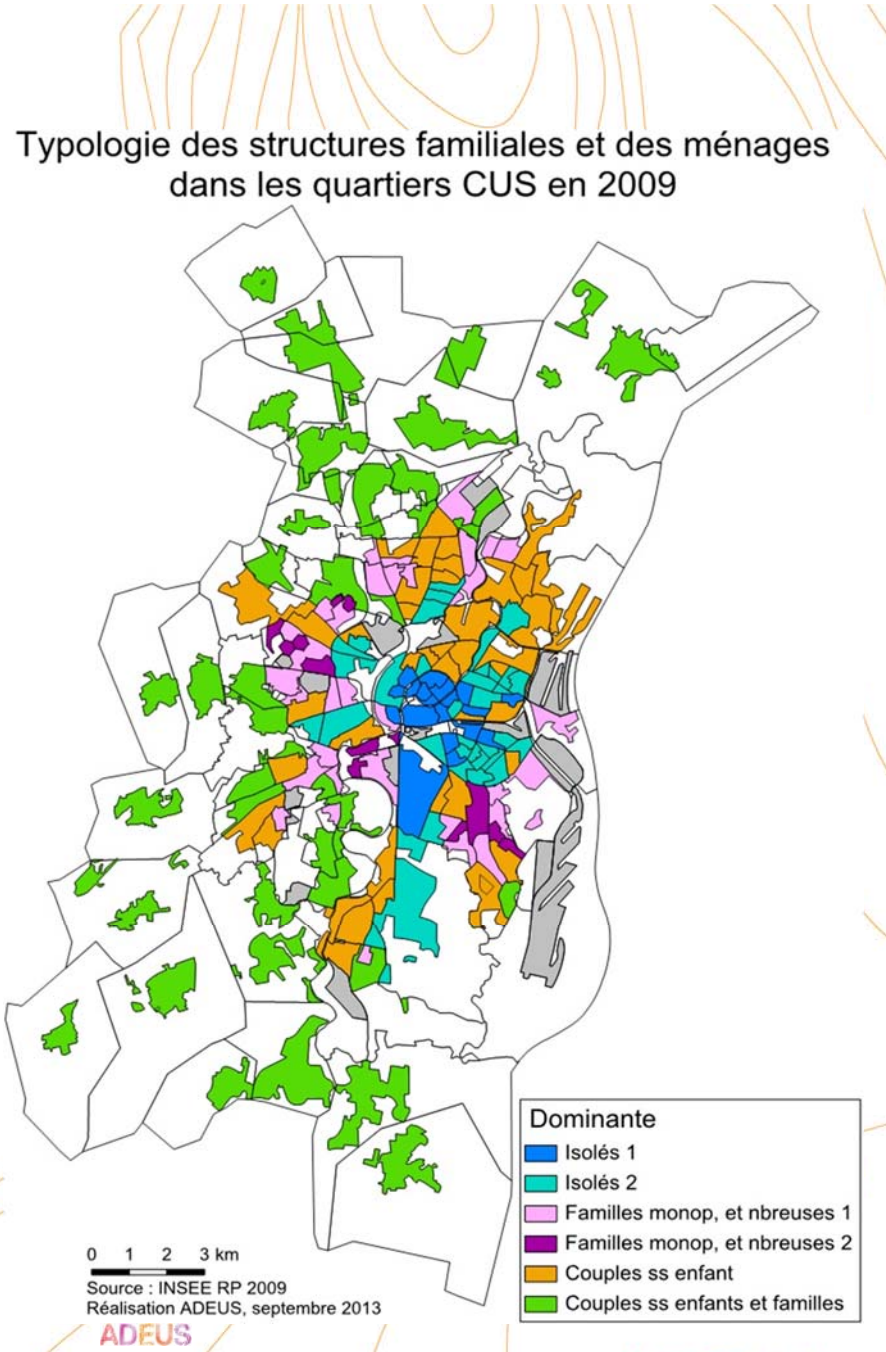
	Part des emménagés récents
CUS	39 %
Strasbourg	46 %
Esplanade Nord-Est (min)	15 %
Cronenbourg Ouest Nord-Ouest (max)	72 %



Typologie synthétique

Six espaces distincts en termes de structures des ménages :

- **Les quartiers très centraux** (ellipse, gare, petite France, Krutenau) au sein desquels les **ménages d'isolés** prédominent.
- **Les quartiers proches du centre** (Neudorf, Forêt Noire, Vieux Cronenbourg) présentent aussi une **dominante d'isolés**, mais moins marquée.
- **Le reste de Strasbourg hors quartiers sociaux** et une partie des communes urbaines sont **plus mixtes**. La part des couples sans enfant y est forte.
- **Les quartiers d'habitat social** où l'on retrouve une forte concentration de **familles monoparentales** et de **familles nombreuses**.
- **Le reste de la CUS** où l'on trouve davantage de **familles constituées** et des couples sans enfant.



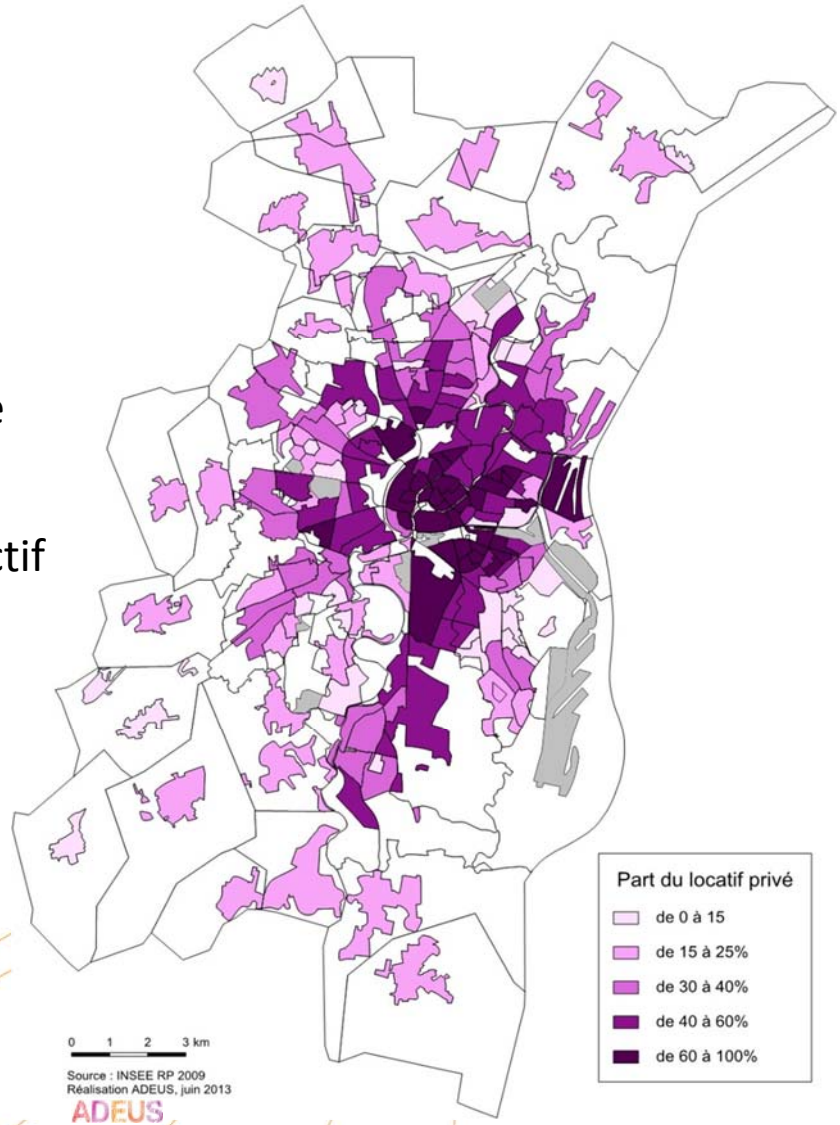
Caractéristiques des logements

Le locatif privé concentré dans les quartiers centraux

- L'offre locative privée est majoritairement concentrée dans les quartiers centraux de Strasbourg (Gare, Esplanade, Neudorf).
- Cette offre représente 48 % des résidences principales à Strasbourg et 40 % sur le territoire de la CUS.
- Dans le pôle urbain, l'importance du parc collectif explique la surreprésentation des petits logements (1-2 pièces de moins de 40 m²).

	Part du locatif privé
CUS	40 %
Strasbourg	48 %
Cronenbourg Ouest Nord-Ouest (min)	0 %
Petite France Nord-Est (max)	87 %

Parc locatif privé en 2009

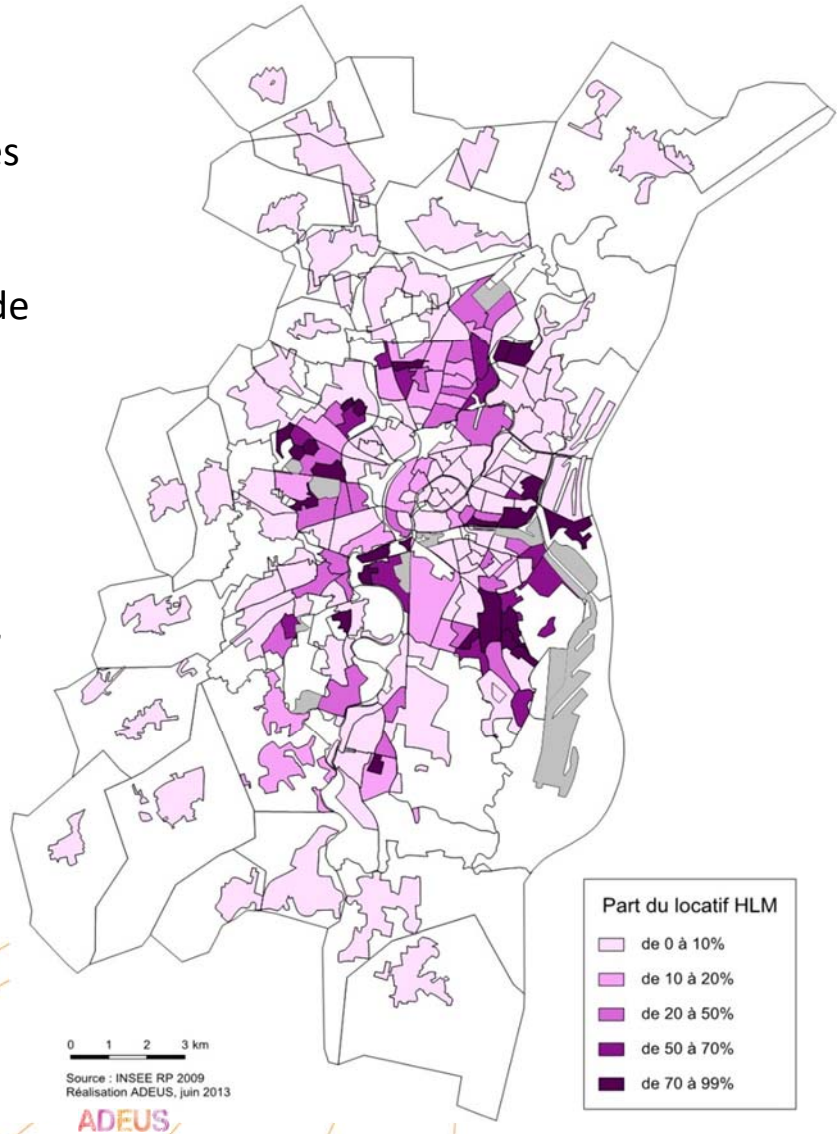


Un parc social situé en périphérie du centre

- L'offre locative sociale représente 20 % des résidences principales dans la CUS. Les quartiers d'habitat social sont majoritairement concentrés dans les quartiers périphériques strasbourgeois et dans les communes de première couronne.
- Les quartiers de Cronenbourg, Hautepierre, l'Elsau, la Canardière ou encore le Neuhof et le Port du Rhin présentent les taux les plus importants.
- Ce sont très souvent des appartements de 3-4 pièces, compris entre 40 et 99 m².

	Part du parc social
CUS	20 %
Strasbourg	23 %
Orangerie Ouest (min)	0 %
Illkirch Centre Sud (max)	99 %

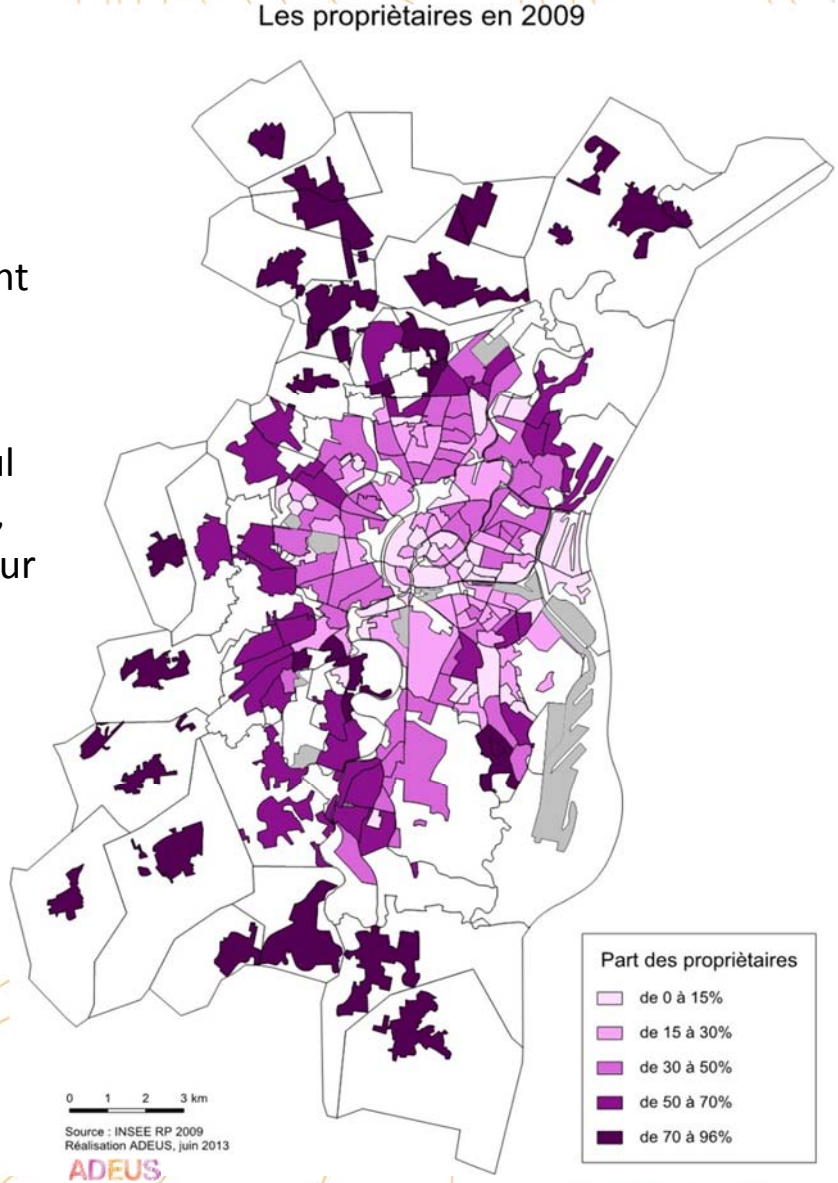
Le parc social en 2009



Les propriétaires en 2ème couronne

- Les propriétaires de résidences principales sont concentrés en deuxième couronne. On y trouve des logements plus grands (5 pièces et plus), le plus souvent des maisons individuelles (surfaces de 100m² et plus).
- A l'inverse, la commune de Strasbourg reste une commune particulièrement tournée vers le locatif. Seul un peu plus d'un quart des ménages y est propriétaire, contre 55 % dans le reste de la CUS et près de 75 % pour la seule 2ème couronne.

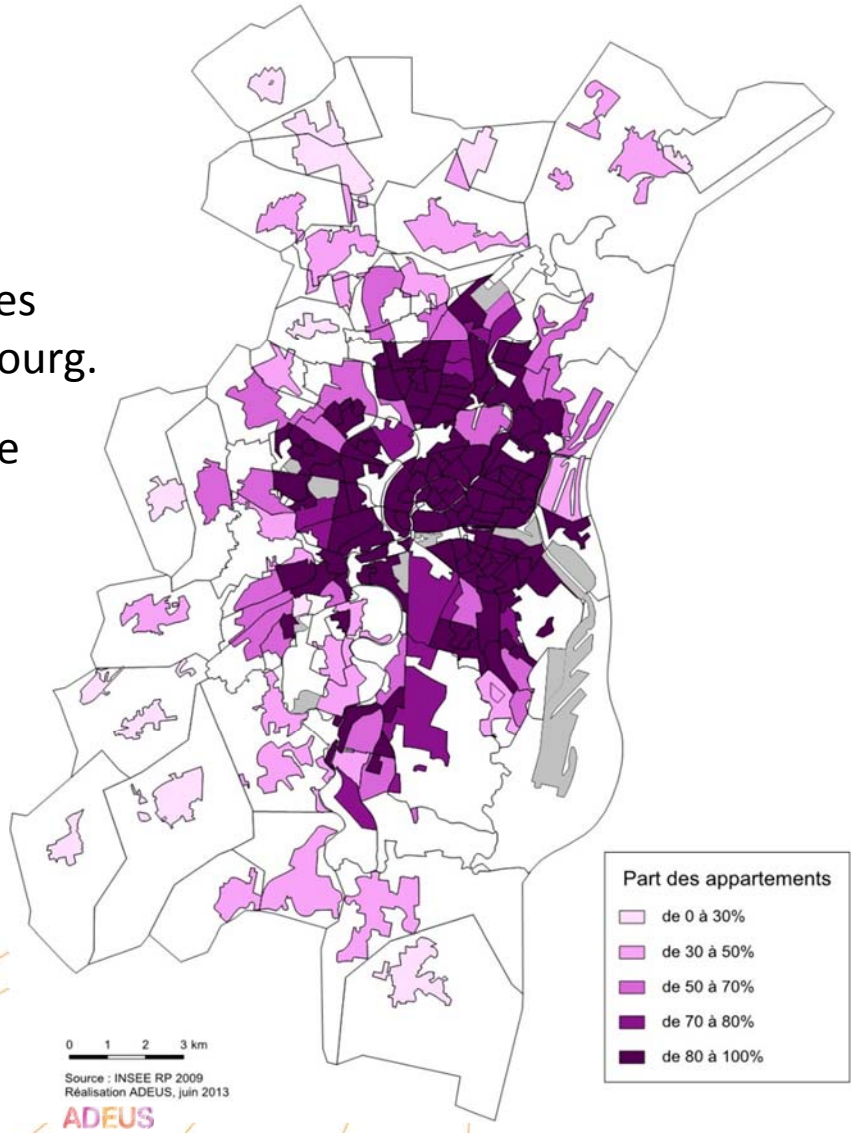
	Part des propriétaires
CUS	38 %
Strasbourg	27 %
Neuhof Nord (min)	0 %
Eckwersheim (max)	87 %



Plus de 90 % d'appartements à Strasbourg

- Le pôle urbain strasbourgeois rassemble une majorité de ménages résidant dans le collectif. La CUS concentre 79 % de résidences principales de type appartement, contre 91 % pour Strasbourg.
- Ce constat est à mettre en relation avec la forte proportion de locataires dans la commune de Strasbourg.

	Part des appartements
CUS	79 %
Strasbourg	91 %
Blaesheim (min)	9 %
Cronenbourg Ouest Nord-Ouest (max)	100 %

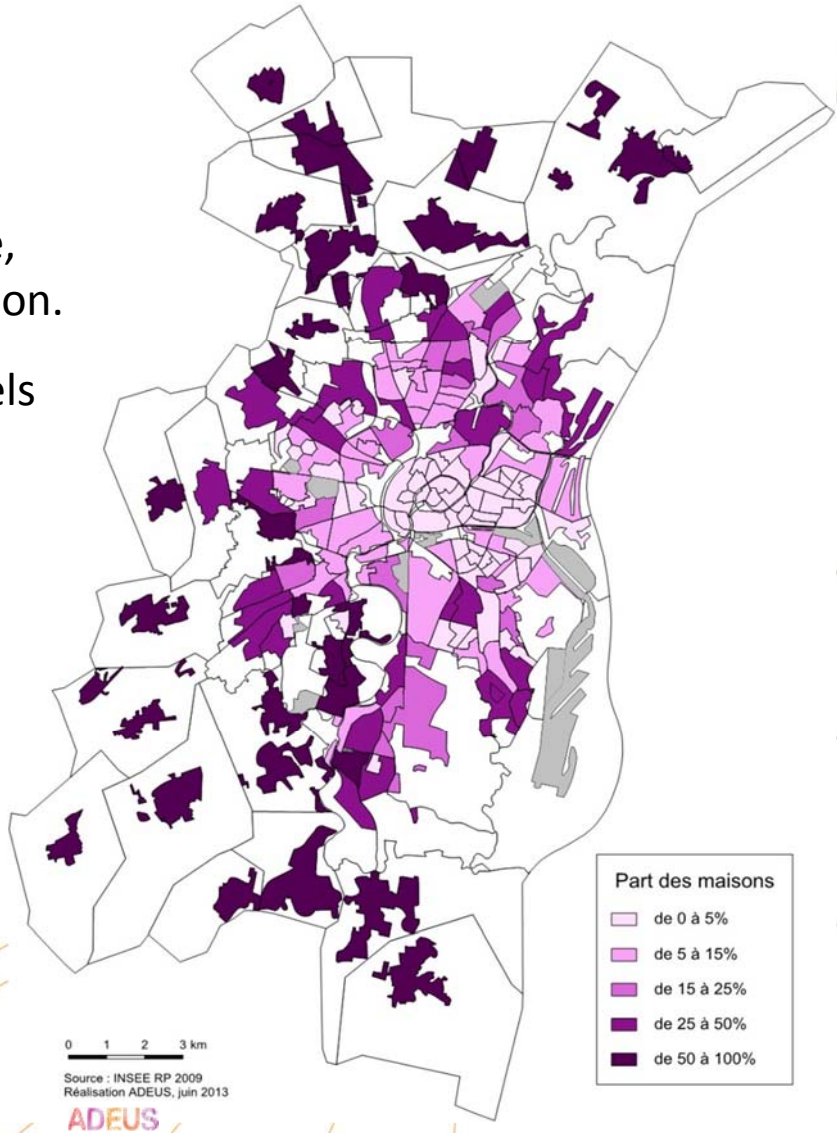


Les maisons en 2ème couronne

- Les résidences principales de type maisons se situent majoritairement en deuxième couronne, dans les espaces moins denses de l'agglomération.
- A Strasbourg, seuls certains quartiers résidentiels (Meinau, Cronenbourg, Robertsau) présentent des taux d'individuel relativement importants.

	Part des maisons
CUS	20 %
Strasbourg	7 %
Petite France Sud (min)	0 %
Blaesheim (max)	91 %

Répartition des RP de type maisons en 2009



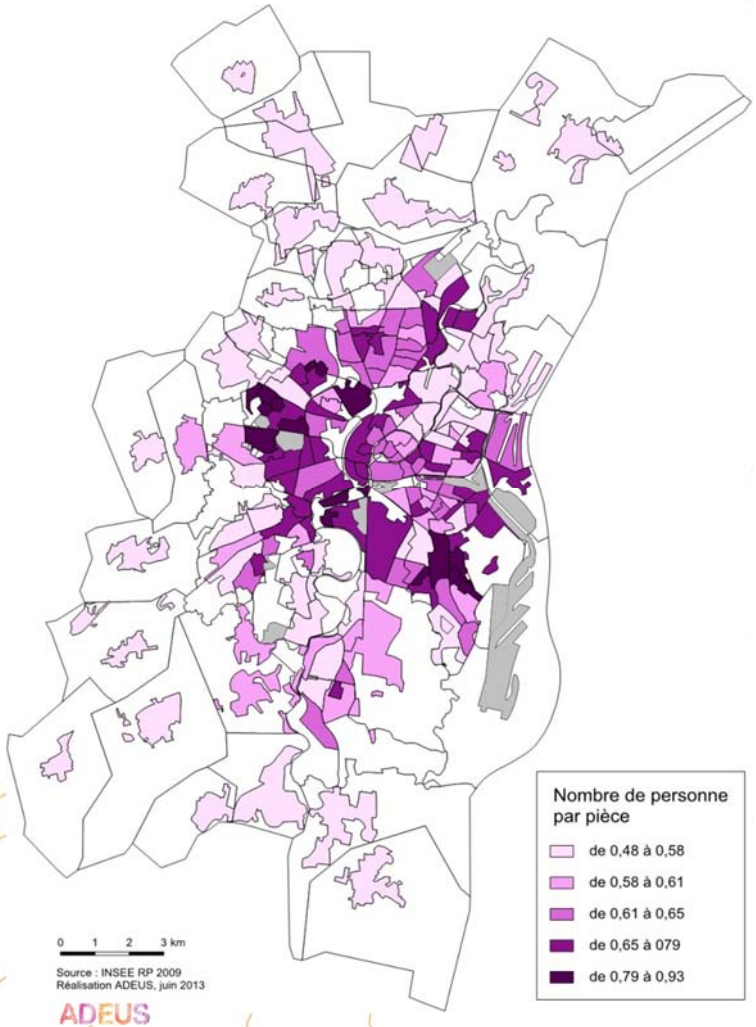
Un nombre de personne par pièce élevé dans la première couronne

- Le nombre de personnes par pièce est plutôt élevé dans la première couronne ; fortement corrélé avec la localisation du parc social. Les logements sociaux sont souvent des 3-4 pièces accueillant des familles nombreuses.

  A contrario, là où il y de grands logements, cet indicateur est faible.

	Nombre moyen de personnes par pièce
CUS	0,62
Strasbourg	0,65
Mittelhausbergen (min)	0,48
Cronenbourg Ouest Nord-Ouest (max)	0,93

Nombre de personne par pièce en 2009



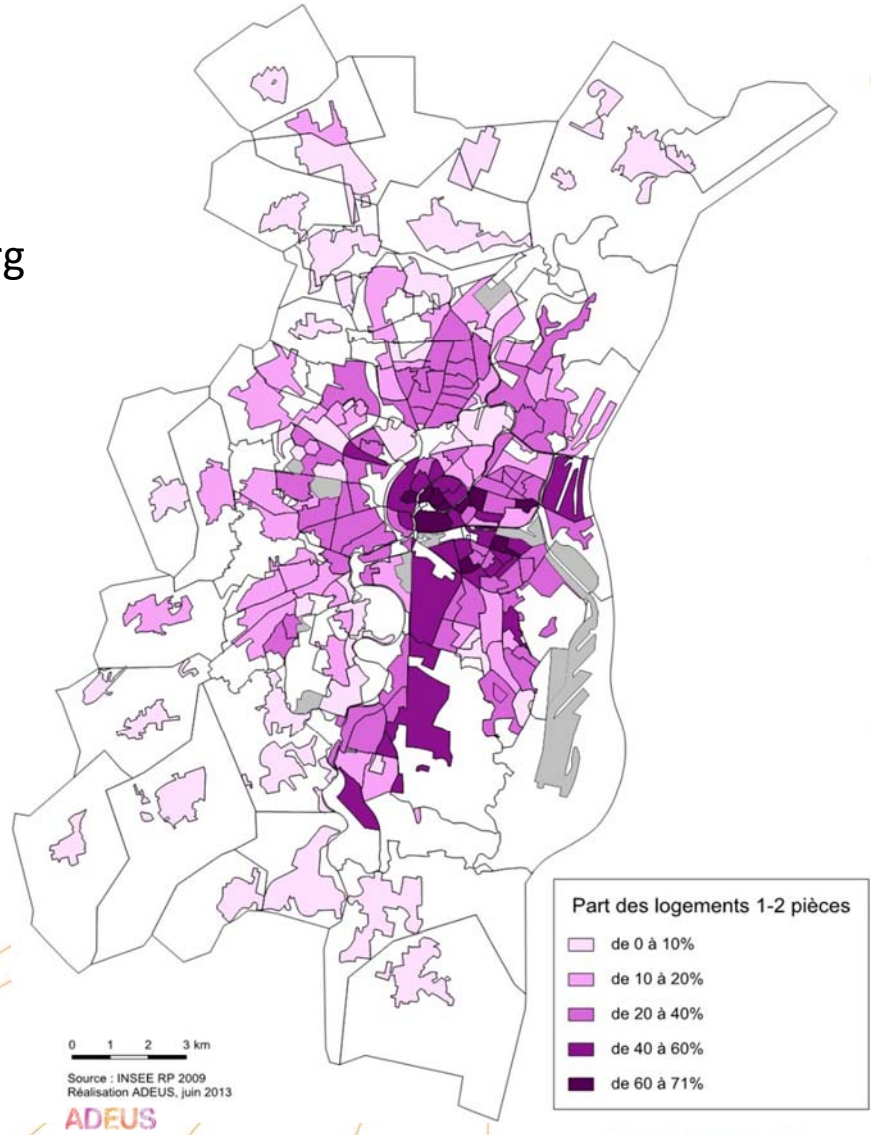
Davantage de petits logements au centre de Strasbourg

- Les résidences principales de 1 ou 2 pièces se situent majoritairement au centre de Strasbourg et près du campus universitaire.

- Ce sont très majoritairement des logements en locatif privé.

	Part des 1-2 pièces
CUS	28 %
Strasbourg	34 %
Hoenheim Sud-Est (min)	2 %
Krutenau Nord-Est (max)	71 %

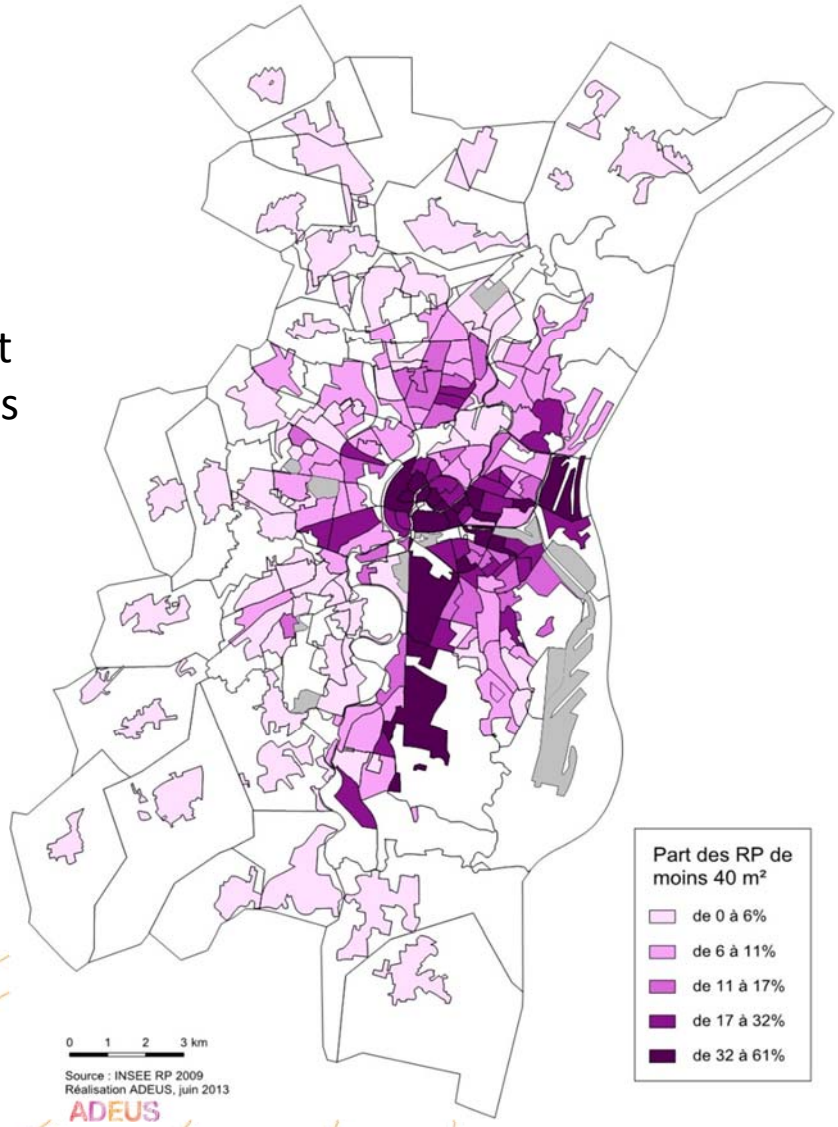
Répartition des petits logements en 2009



Davantage de petits logements au centre de Strasbourg

- Les résidences principales de moins de 40 m² (étroitement liées avec les 1-2 pièces) se situent majoritairement au centre de Strasbourg et près du campus universitaire.

	Part des résidences principales de moins de 40 m²
CUS	14 %
Strasbourg	19 %
Cronenbourg Ouest Nord-Ouest (min)	0 %
Esplanade Nord-Est (max)	61 %

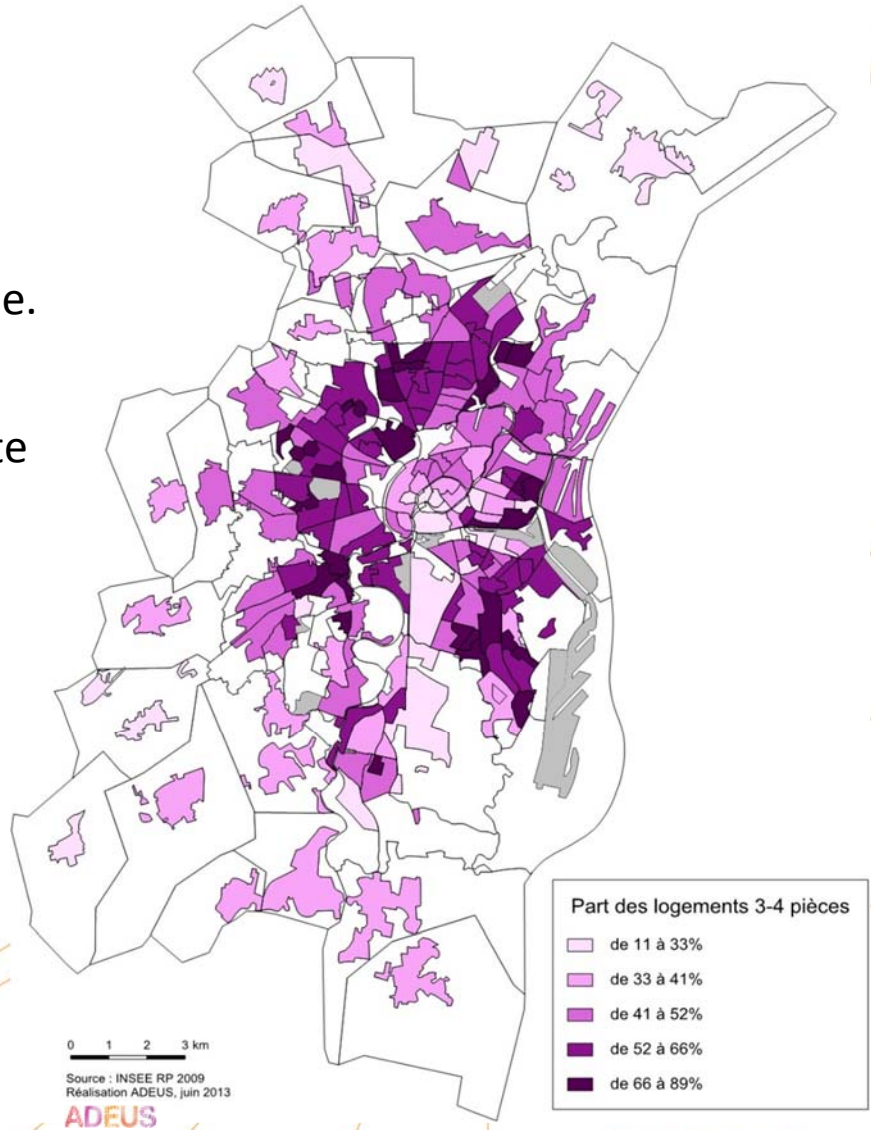


Un parc de 3-4 pièces plus important en première couronne

- Les résidences principales de 3-4 pièces se situent majoritairement en première couronne.
- On retrouve les plus fortes proportions de 3-4 pièces dans les quartiers à forte dominante d'habitat social.

	Part des résidences principales de 3-4 pièces
CUS	49 %
Strasbourg	50 %
Petite France Sud (min)	24 %
Illkirch Centre-Sud (max)	89 %

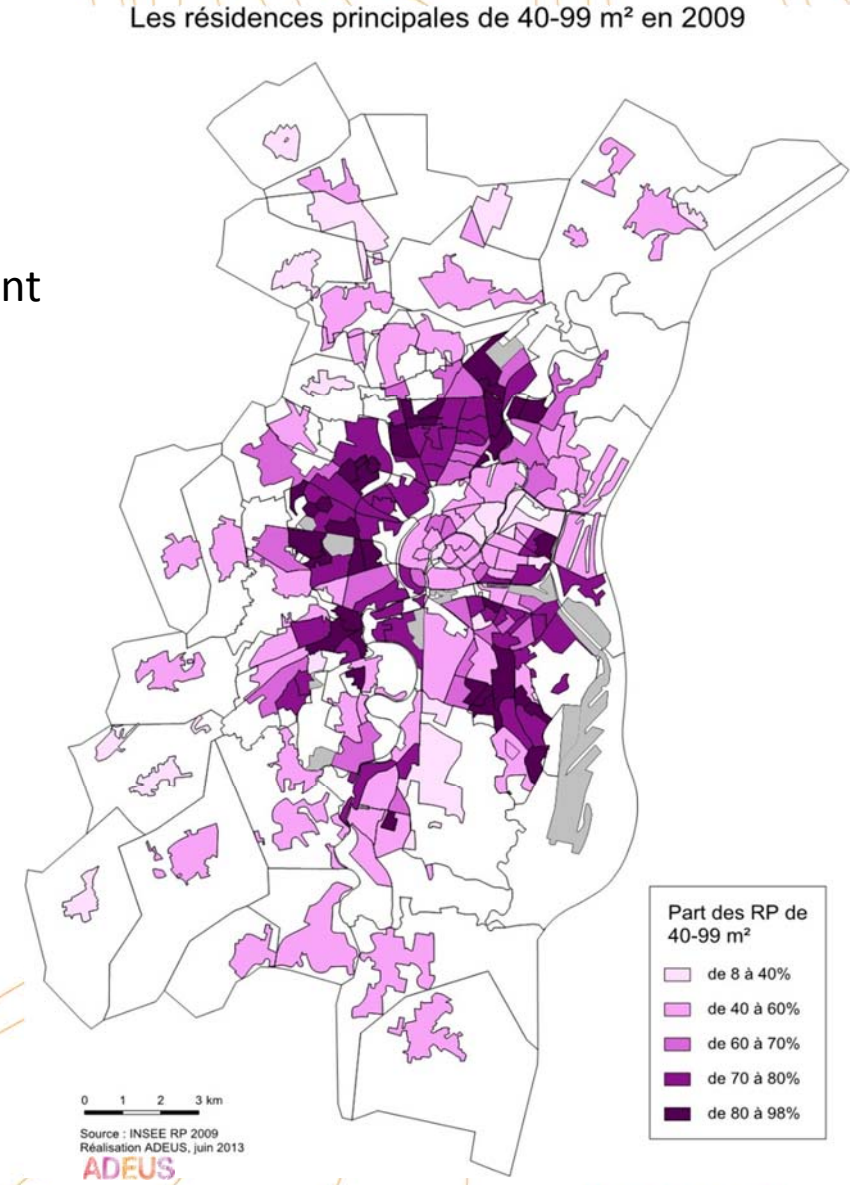
Répartition des logements moyens en 2009



Plus de logements de taille intermédiaire en première couronne

- Les résidences principales de 40-99 m² se situent majoritairement en première couronne.
- Leur localisation est fortement corrélée avec celle du logement social.

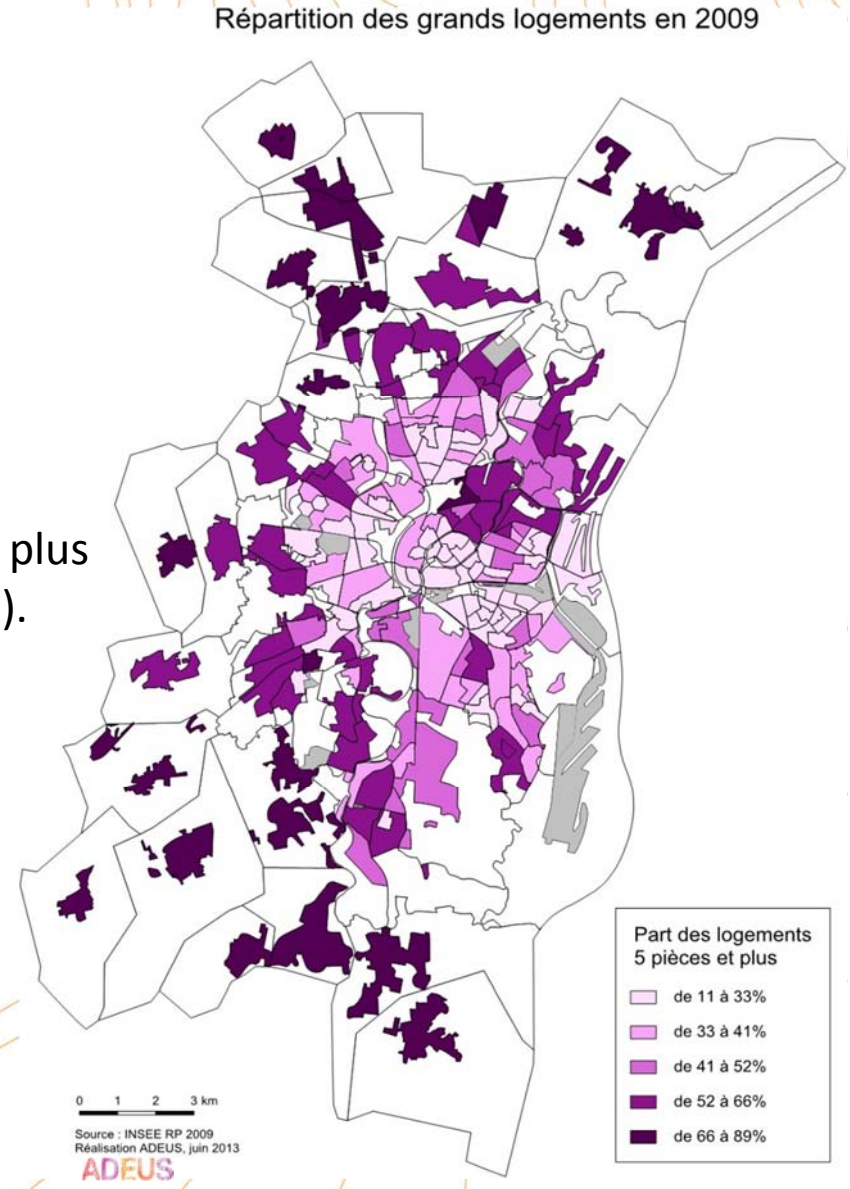
	Part des résidences principales de 40-99 m²
CUS	64 %
Strasbourg	65 %
La Wantzenau Est (min)	31 %
Illkirch Centre-Sud (max)	98 %



Les grands logements majoritairement en 2ème couronne

- Les résidences principales de 5 pièces et plus se situent majoritairement en 2ème couronne.
- A Strasbourg, on retrouve une proportion importante de grands logements (souvent des biens de standing élevés) dans les quartiers les plus valorisés (Orangerie, Contades, Robertsau, etc.).

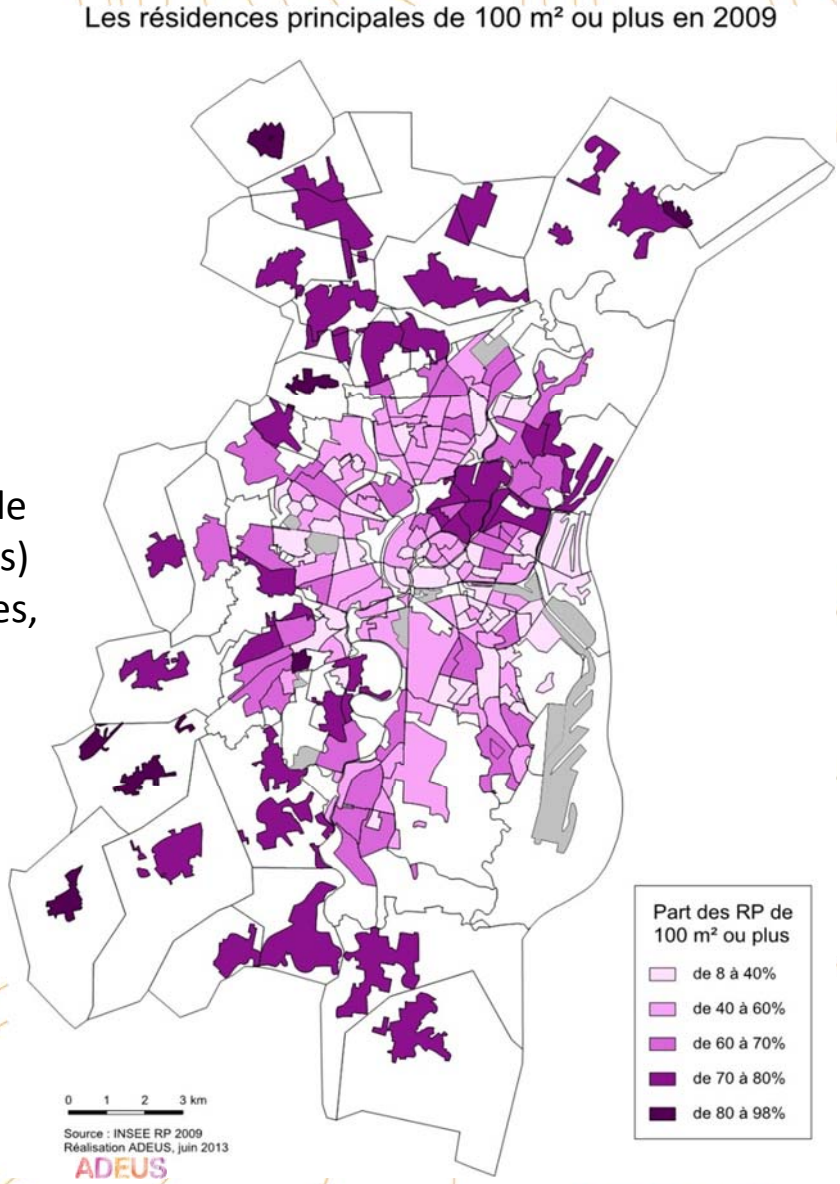
	Part des 5 pièces et plus
CUS	24 %
Strasbourg	16 %
Vauban Est (min)	1 %
La Wantzenau Est (max)	70 %



Les grands logements majoritairement en 2ème couronne

- Les résidences principales de 100 m² ou plus se situent majoritairement en deuxième couronne.
- Il s'agit le plus souvent de maisons de 5 pièces et plus dont les occupants sont propriétaires.
- A Strasbourg, on retrouve une proportion importante de grands logements (souvent des biens de standing élevés) dans les quartiers les plus valorisés (Orangerie, Contades, Robertsau, etc.).

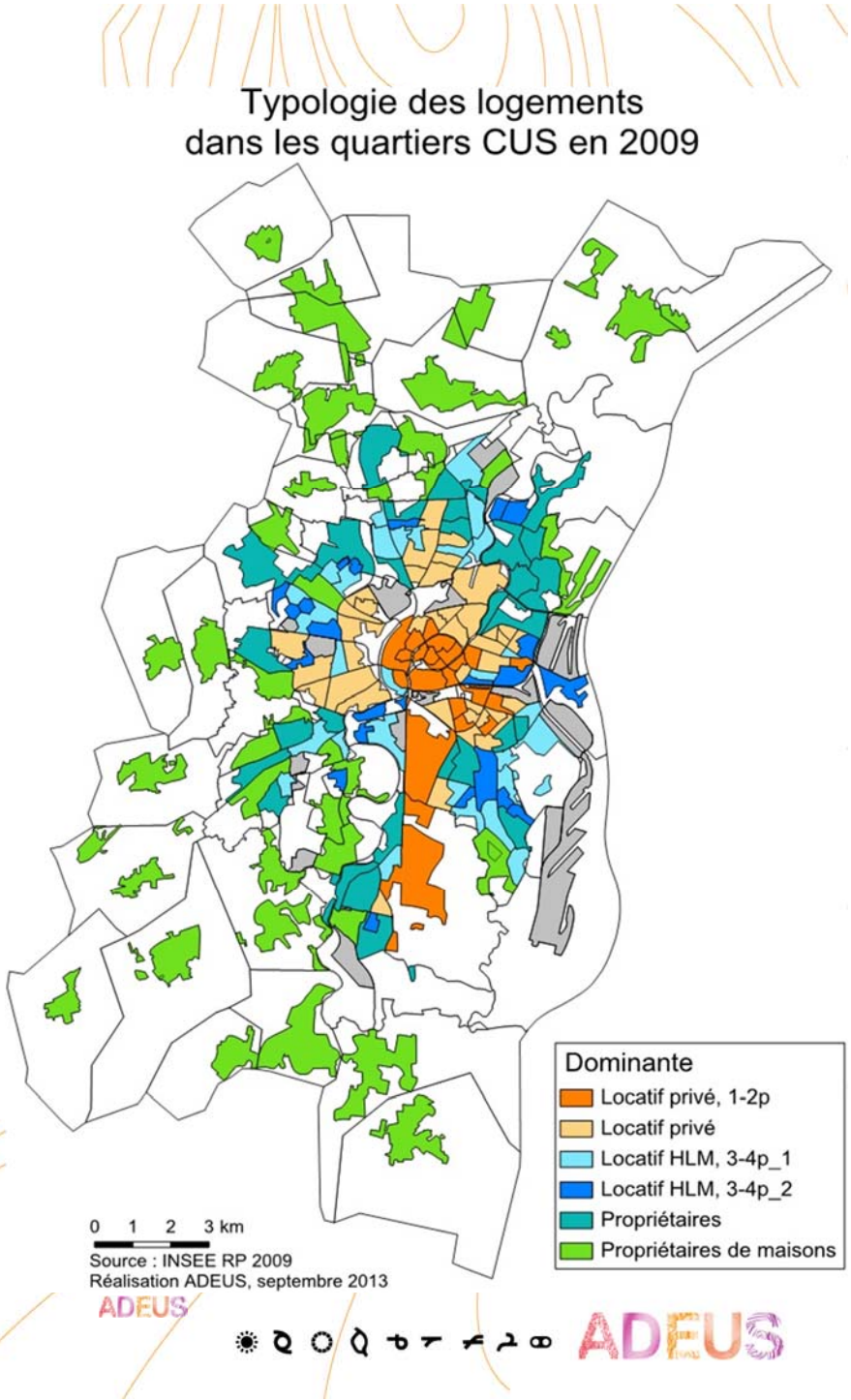
	Part des résidences principales de 100 m² et plus
CUS	22 %
Strasbourg	16 %
Canardière Est (min)	1 %
La Wantzenau Est (max)	69 %



Typologie synthétique

Six espaces distincts en termes de parc de logements :

- **Les quartiers centraux** de Strasbourg caractérisés par une offre locative privée majoritairement composée de T1 et T2.
- Une partie des **quartiers périphériques strasbourgeois** et du centre élargi marquée par une offre locative plus diversifiée.
- Les quartiers intégrant **les grands ensembles de logements sociaux** où les logements sont très souvent des **appartements 3-4 pièces.**
- On retrouve déjà une plus forte présence des propriétaires sur **les franges des communes urbaines.**
- **La deuxième couronne** concentre les ménages **propriétaires** de **grands logements (maisons, 5 pièces et plus).**



Synthèse Générale

Au centre :

- Le cœur de l'agglomération : **accueil des étudiants** et des **jeunes actifs** en début de trajectoire résidentielle.
  - parc des petits logements très important
  - proximité des aménités urbaines
- Les quartiers urbains particulièrement **vieillissants**.
  - faible rotation dans les logements
  - processus de vieillissement

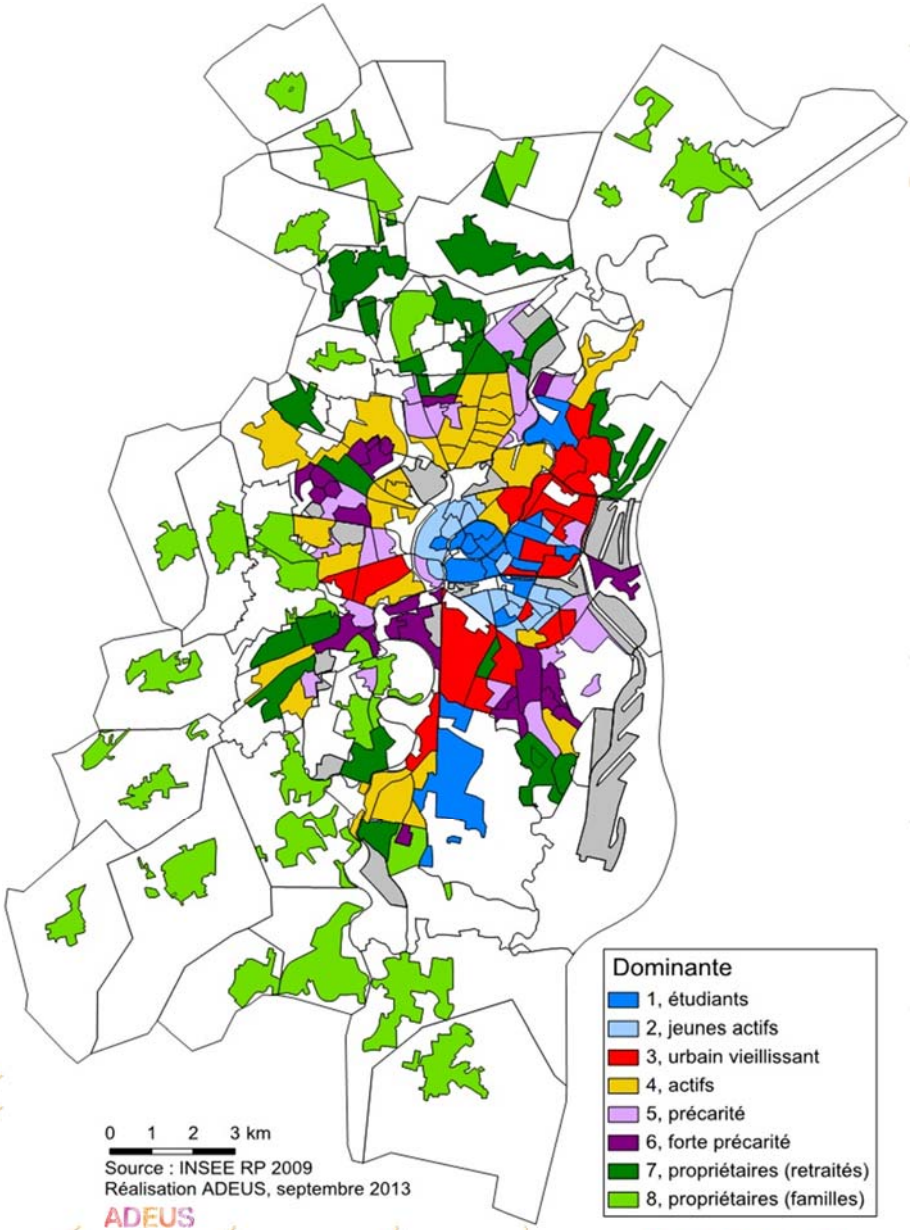
Tissus de faubourg et 1ère couronne :

- **Quartiers d'accueil des actifs**
  - typologie de logements plus diversifiée.
  - proximité des axes routiers.
- Le parc social : **réceptacle des trajectoires de vie heurtées**
  - certains présentent une très forte précarité
  - accueille tous les publics précaires

Au-delà, des quartiers de propriétaires :

- **Des retraités** , notamment dans les quartiers valorisés.
- **Des familles** en 2ème couronne

Typologie synthétique
des quartiers de la CUS en 2009



Equipe projet :

Simon GIOVANINI (chef de projet), Florestan RABILLOUD, Ahmed SAÏB, Pamela WEBER, Maryline ROUSSETTE

Projet n° 1.1.1.4

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

ADEUS