

L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DE LA MÉTROPOLE STRASBOURGEOISE

104

DÉCEMBRE 2013



ÉCONOMIE



Qui sont les nouveaux arrivants ?
D'où viennent-ils ? Quelles sont leurs
caractéristiques ? Comment se positionne
Strasbourg par rapport aux autres
grandes métropoles françaises en terme
d'attractivité résidentielle ?

Autant de questions qui permettent de
mieux appréhender ce volet résidentiel
de l'attractivité qui est devenu au
moins aussi déterminant que son volet
économique.

C'est en tout cas ce qui a été montré
dans une étude menée par l'Université
de Paris-Dauphine : nombre de villes
attractives ne font pas partie des villes les
plus dynamiques sur le plan de l'économie
« productive ».

La multiplication des palmarès ou des
classements est également un symptôme
de cette évolution qui met plus directement
les villes en concurrence sur cette
thématique de l'attractivité résidentielle.

La métropole étend son aire d'influence

Une attractivité qui dépasse le cœur métropolitain...

L'INSEE définit l'aire d'attractivité d'un pôle urbain par l'aire urbaine. L'aire urbaine de la métropole strasbourgeoise représente **70 % de la population bas-rhinoise, soit 41 % de la population alsacienne.**

Son **aire d'influence s'est largement étendue entre 1999 et 2009** : de 182 communes en 1999, l'aire urbaine de Strasbourg compte désormais 267 communes dans son périmètre défini en 2010.

Le dynamisme démographique de la CUS est toutefois trois fois moins fort que celui du reste du Bas-Rhin : **l'aire urbaine s'accroît désormais majoritairement hors CUS.**

CHIFFRES-CLÉS DE L'ATTRACTIVITÉ DÉMOGRAPHIQUE DE LA MÉTROPOLE STRASBOURGEOISE (source : INSEE RP 2009)

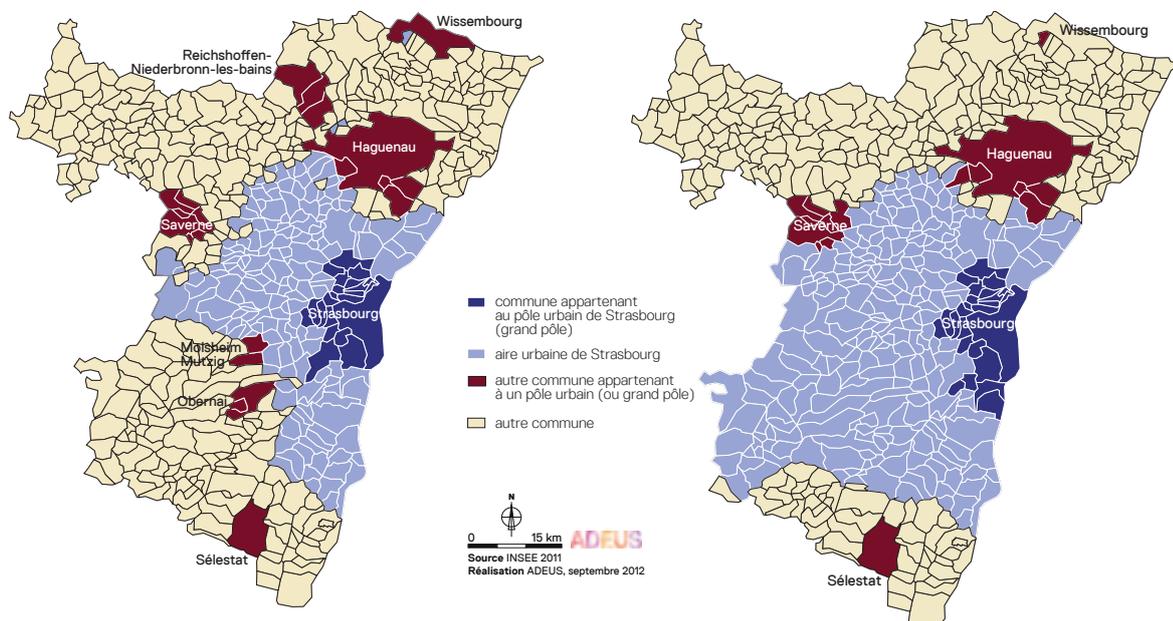
- **759 868 habitants** dans l'aire urbaine strasbourgeoise
- **466 366 habitants** dans la CUS
- **70 %** de la population du Bas-Rhin
- **61 %** de la population de l'aire urbaine de Strasbourg
- **41 %** de la population alsacienne
- **43 %** de la population du Bas-Rhin

POPULATION EN 2009 ET ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2009

	Strasbourg	CUS	Aire urbaine de Strasbourg	Bas-Rhin	Alsace	CUS hors Strasbourg	Aire urbaine de Strasbourg hors CUS	Bas-Rhin hors CUS
Population en 2009	271 708	466 366	759 868	1 094 439	1 843 053	194 658	293 502	628 073
Gain annuel de population	770	1 350	4 300	6 650	10 635	580	2 900	5 300
Taux de variation annuel moyen (%)	0,3	0,3	0,6	0,6	0,6	0,3	1,1	0,9

Source : INSEE RP 2009

ÉVOLUTION DES AIRES URBAINES ENTRE 2009 ET 2010

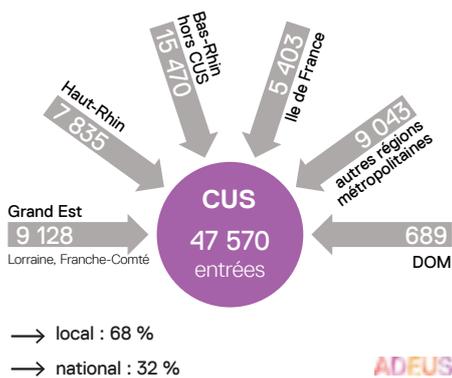


... et va au-delà du cadre régional

L'examen des entrées de population sur la CUS montre :

- un poids significatif des migrations résidentielles en provenance du Grand-Est,
- que les migrations résidentielles intra-départementales se font principalement au profit du reste de l'aire urbaine,
- que les migrants venant de l'étranger et d'autres régions françaises privilégient le cœur métropolitain pour leur installation.

ENTRÉES DE POPULATION SUR LA CUS

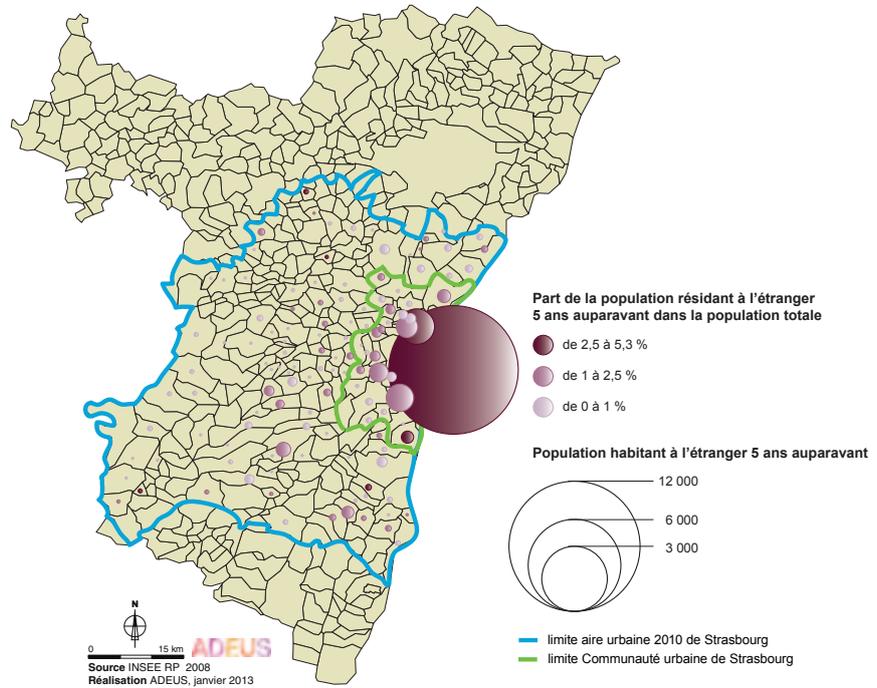


De plus en plus de migrations pendulaires à destination du cœur métropolitain

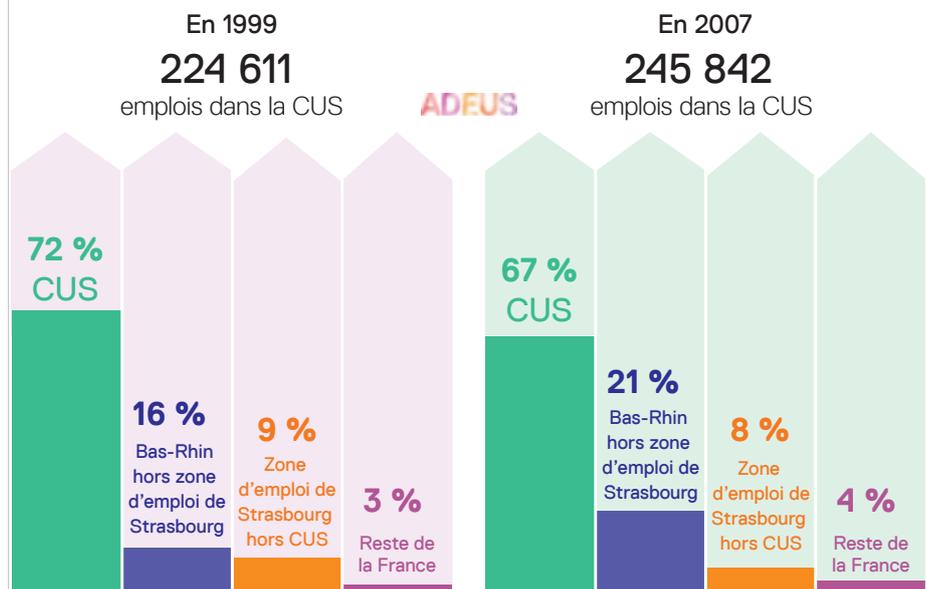
Cette dilatation de l'aire urbaine de Strasbourg est la conséquence de la migration résidentielle progressive d'une population active travaillant toujours sur le territoire de la CUS : le cœur métropolitain conserve son rôle attractif, pourvoyeur d'emploi mais les actifs viennent de plus en plus loin pour y travailler.

L'augmentation, entre 1999 et 2007, de la part des actifs occupant un emploi dans la CUS et habitant hors de la zone d'emploi de Strasbourg l'atteste.

MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES DANS LA CUS EN 2008



RÉPARTITION DES EMPLOIS DANS LA CUS EN FONCTION DU LIEU DE RÉSIDENCE DES ACTIFS



Source : INSEE, RP 1999-2007, fichier MIGAL

Le profil des nouveaux arrivants

Le profil des nouveaux arrivants dans le cœur métropolitain

Actif jeune, célibataire et le plus souvent diplômé

Deux types de population dominent nettement les entrées dans la CUS : des actifs ayant un emploi et des étudiants.

Parmi les actifs arrivants, ce sont les emplois de cadre et les professions intellectuelles qui sont les mieux représentés. D'ailleurs, la part des diplômés d'un cursus long est nettement plus importante que dans celle de l'ensemble de la population active de la CUS (respectivement 36 % contre 11 %).

Les conditions de logement des nouveaux arrivants

Un appartement en location dans le cœur métropolitain ou une acquisition de maison dans l'aire urbaine hors CUS

La CUS bénéficie d'un marché de la location plutôt favorable aux néo-arrivants avec des loyers au m² dans la moyenne basse des grandes métropoles, même si ce fait est contre-balançé par une taille de logements en moyenne plus grands.

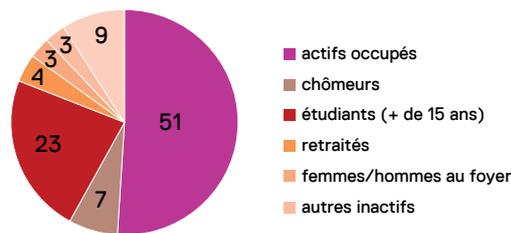
Plus de 54 % des nouveaux arrivants dans la CUS sont ainsi locataires d'un appartement.

Pour accéder à la maison individuelle, les nouveaux arrivants se tournent vers le reste de l'aire urbaine où les prix à la vente sont plus accessibles et l'offre plus quantitative et plus diversifiée. Plus des trois-quarts des nouveaux arrivants dans l'aire urbaine hors cœur métropolitain choisissent ainsi de devenir propriétaires et plus de 90 % d'entre eux se portent acquéreur d'une maison.

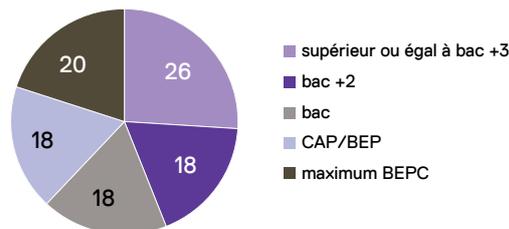
PROFIL DES NOUVEAUX ARRIVANTS DANS LA CUS (EN %)

Source : INSEE, RP 2008

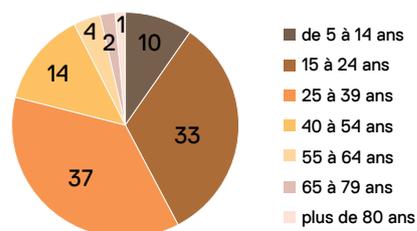
PAR CATÉGORIE DE POPULATION



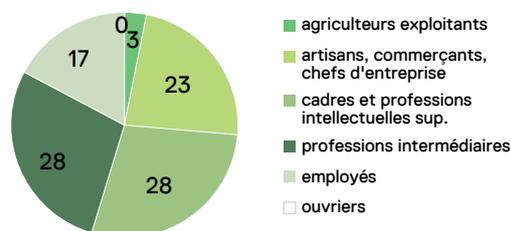
PAR NIVEAU DE DIPLÔME



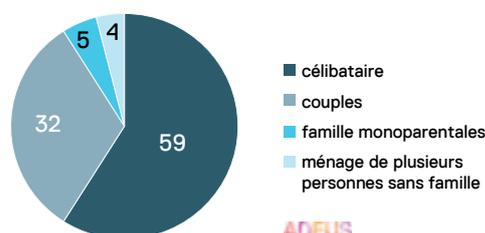
PAR STRUCTURE FAMILIALE



PAR CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE



PAR TRANCHES D'ÂGES



ADEUS

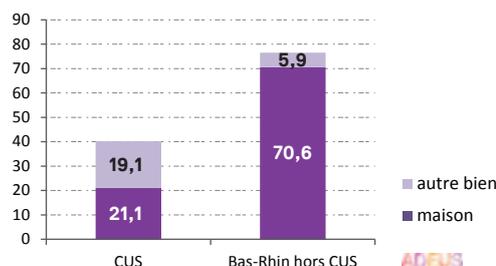
Jusqu'ici, un cœur métropolitain en retrait pour l'offre en logements neufs

Pendant une vingtaine d'année et jusqu'en 2010, l'essentiel de la construction neuve était porté par le territoire du Bas-Rhin hors CUS. Ceci explique la faiblesse de l'offre neuve dans le cœur métropolitain.

Depuis 2008, le volume de la construction neuve a doublé sur le territoire de la CUS, marquant ainsi un tournant important dans la volonté de renforcer le cœur de la métropole au sein de l'aire urbaine strasbourgeoise.

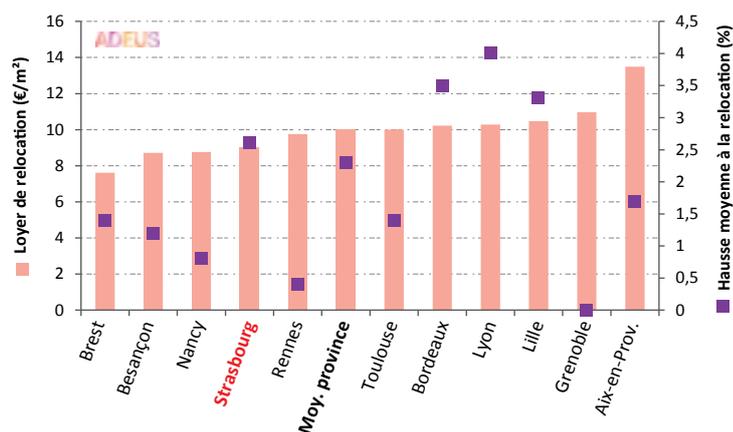
PART DES PROPRIÉTAIRES PARMIS LES NOUVEAUX ARRIVANTS DEPUIS MOINS DE 5 ANS EN 2008

Source : INSEE, RP 2008



ÉVOLUTION DES LOYERS DE RELOCATION

Source : OLAP, Agences d'urbanisme, ADIL



MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS

EPCI	2008	2009	2010	2011
Grand Lyon	11 730	9 829	8 956	10 609
Grand Toulouse	5 010	5 985	6 146	10 443
Bordeaux	5 614	5 064	4 294	10 038
Montpellier Agglomération	3 538	5 031	4 587	9 135
Nantes Métropole	4 389	3 901	6 146	7 033
Rennes Métropole	3 907	3 793	4 477	5 884
Marseille Provence Métropole	5 052	3 578	3 521	5 610
Lille Métropole	4 957	3 413	3 888	4 282
Strasbourg	1 887	1 697	3 564	4 227
Nice - Côte d'Azur	1 182	1 395	1 244	2 597
Rouen	1 310	1 375	2 002	2 407
Toulon Provence Méditerranée	2 937	1 179	1 613	2 281

Source : SITADEL, 2008-2011, échelle EPCI

Une métropole attractive * pour les jeunes

Un atout majeur : la présence des établissements d'enseignement supérieur

Strasbourg est particulièrement attractive pour les jeunes de 15 à 25 ans, seule catégorie de population dont le solde migratoire est largement au bénéfice de la métropole.

Ce sont principalement des jeunes alsaciens et du Grand-Est qui viennent bénéficier du système de formation supérieure qu'offre le cœur métropolitain et parfois pour se lancer dans la vie active. Les étudiants représentent en effet près de 60 % des 15-25 ans arrivants dans la CUS.

Le système de formation est certes un atout majeur pour Strasbourg, mais il ne suffit pas à retenir les jeunes diplômés. Passée la tranche d'âge des 15-25 ans, le solde démographique redevient ainsi déficitaire pour la CUS.

Une université très attractive pour les étudiants étrangers

L'académie de Strasbourg est aujourd'hui la 1^{ère} académie hors Ile-de-France pour son taux d'étudiants étrangers. Les principales nationalités représentées sont les Allemands et les Chinois, qui constituent chacune 6,5 % des étrangers inscrits à l'université de Strasbourg.

L'université strasbourgeoise bénéficie d'une renommée mondiale dans le domaine de la chimie et de la biologie fondamentale, grâce à une succession de prix prestigieux obtenus par ses enseignants (prix Nobel de médecine de Jules Hoffman en 2011) qui lui permettent de figurer dans les classements internationaux des meilleures universités.



CHIFFRES-CLÉS DE L'ATTRACTIVITÉ ÉTUDIANTE DANS LA MÉTROPOLE STRASBOURGEOISE

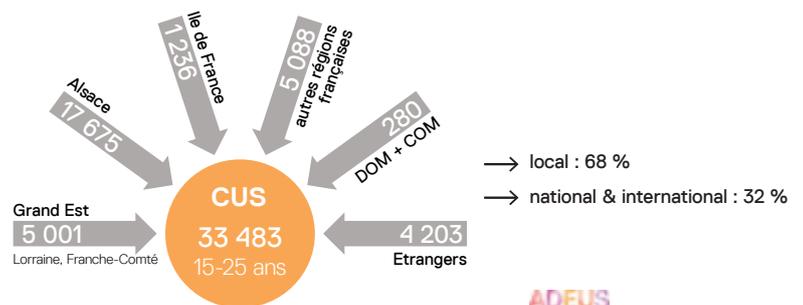
- ↳ **50 415** étudiants à la rentrée 2010
- ↳ **9 893** étudiants étrangers à la rentrée 2010
- ↳ **2^{ème}** destination de prédilection des étudiants allemands et roumains après Paris
- ↳ **4^{ème}** destination de prédilection des étudiants américains
- ↳ **1^{ère}** université française en chimie
- ↳ **17^{ème}** université mondiale en chimie d'après le classement de Shanghai

SOLDE DES ARRIVÉES-DÉPARTS DE LA CUS SUIVANT LES CATÉGORIES DE POPULATION EN 2008

	Total	Actifs occupés	Chômeurs	Etudiants	Retraités	Enfants
CUS	- 1,6	- 2,1	- 0,4	2,1	- 0,5	- 0,6

Source : INSEE RP 2008

ORIGINE DES ÉTUDIANTS DE 15-25 ANS VENUS S'INSTALLER DANS LA CUS



Source : INSEE RP 2008

NOMBRE D'ÉTUDIANTS ÉTRANGERS ET FRANÇAIS EN 2010

Académie	Etudiants étrangers	Etudiants français	Total étudiants	Proportion d'étrangers
Montpellier	11 797	55 586	67 383	17,5 %
Toulouse	10 293	61 908	72 201	14,3 %
Bordeaux	8 788	62 426	71 214	12,3 %
Nantes	8 429	53 940	62 369	13,5 %
Rennes	7 554	61 051	68 605	11 %
Lille	11 036	84 734	95 770	11,5 %
Strasbourg	9 893	40 522	50 415	19,6 %

Source : Campus France, janvier 2012

Une métropole qui maintient son rang à l'échelle nationale

Une évolution en demi-teinte par rapport aux autres métropoles

A l'échelle nationale, Strasbourg et son aire urbaine ont conservé respectivement le 7^{ème} et le 9^{ème} rang en termes de poids de population entre 1999 et 2009, ce qui permet aisément de mesurer de l'importance de la métropole strasbourgeoise dans l'armature urbaine française.

Si l'aire urbaine strasbourgeoise a connu une évolution démographique assez importante au cours de la période 1990-1999 avec la 5^{ème} évolution annuelle moyenne (en %) des 20 premières aires urbaines, la période 1999-2009 marque un ralentissement de sa croissance. Ainsi, des métropoles comme Rennes, Montpellier ou Avignon connaissent des taux d'évolution démographique plus dynamiques que l'aire urbaine de Strasbourg.

Les métropoles du Sud et de la façade atlantique sont les grandes gagnantes démographiques de cette décennie, qui se révèle assez défavorable aux villes du Nord et de l'Est au fort passé ouvrier.

Le cœur de la métropole moins attractif que son aire urbaine

L'examen du solde migratoire des villes-centre est très révélateur de ce phénomène. Les aires urbaines des villes du Sud et de la façade atlantique attirent en nombre de nouvelles populations là où les villes du Nord-Est sont globalement très déficitaires.

La situation de l'agglomération strasbourgeoise dans ce cadre est mitigée. Elle peine à attirer de nouvelles populations dans son cœur métropolitain (CUS et Strasbourg), mais son aire urbaine a un solde migratoire légèrement positif. Ainsi, la métropole au périmètre élargi à l'aire urbaine reste attractive.

Elle se différencie donc de ses congénères du Nord et de l'Est de la France en résistant un peu mieux à l'héliotropisme exercé au profit des villes du Sud et de la façade atlantique.

CHIFFRES-CLÉS DE LA DÉMOGRAPHIE DE LA MÉTROPOLE STRASBOURGEOISE

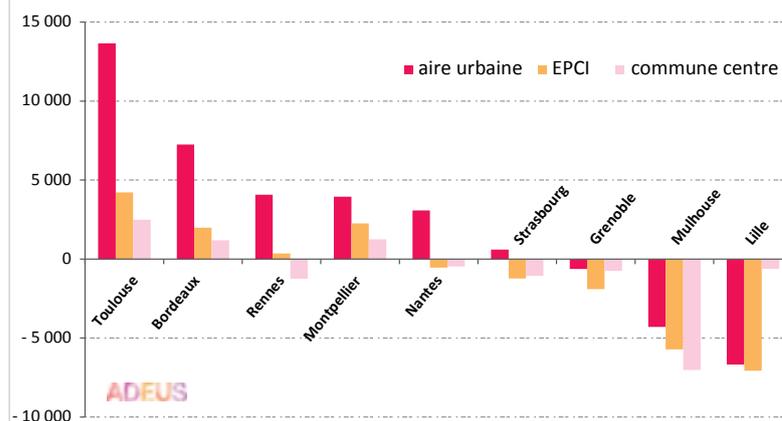
- ↳ 7^{ème} commune française avec 271 708 habitants en 2009
- ↳ 9^{ème} aire urbaine française avec 759 868 habitants en 2009
- ↳ 10^{ème} gain annuel de population brut entre 1999 et 2009



Rang 2009	Aire urbaine	Population 2009	Gain annuel moyen de population 1999-2009	Evol. annuelle moyenne (en %)	
				1999-2009	1990-1999
1	Paris	12 161 542	80 664	0,7	0,3
4	Toulouse	1 218 166	19 664	1,8	1,4
2	Lyon	2 142 732	19 561	1,0	0,7
3	Marseille/Aix-en-P.	1 714 828	11 511	0,7	0,5
6	Bordeaux	1 114 857	11 419	1,1	0,7
11	Rennes	663 214	8 581	1,4	1,2
8	Nantes	862 111	8 499	1,0	1,0
15	Montpellier	542 867	6 787	1,3	1,9
7	Nice	1 000 275	6 350	0,7	0,5
9	Strasbourg	759 868	4 415	0,6	0,9
16	Avignon	508 604	4 361	0,9	0,8
13	Toulon	607 681	4 116	0,7	0,7
10	Grenoble	666 372	3 496	0,5	0,7
18	Tours	475 600	3 175	0,7	0,7
19	Clermont Ferrand	460 759	2 558	0,6	0,3
5	Lille (partie française)	1 154 861	2 367	0,2	0,3
12	Rouen	651 278	1 735	0,3	0,3
20	Nancy	434 290	861	0,2	0,1
17	Saint-Etienne	508 176	626	0,1	-0,3
14	Douai-Lens	543 591	-796	-0,1	-0,2

Source : INSEE, RP 1999-2009

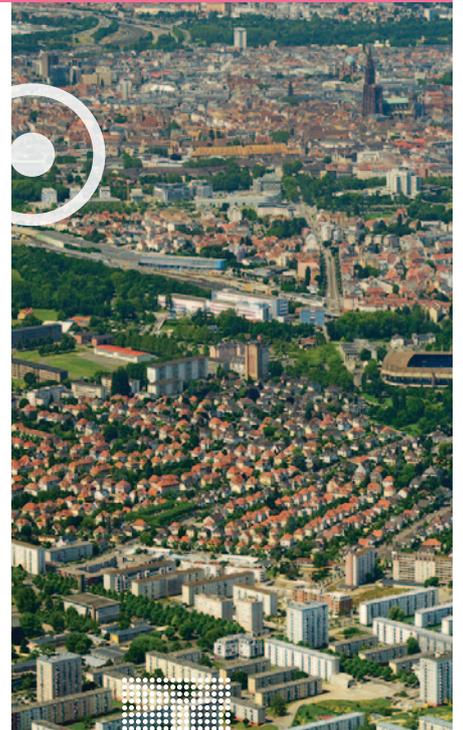
SOLDE MIGRATOIRE 1999-2008 - Source : INSEE RP 1999-2008



Strasbourg bien positionnée dans les classements internationaux sur la qualité de vie

Strasbourg est très bien positionnée dans les classements des villes européennes en matière de qualité de vie pour les étrangers et les expatriés : en 2010, elle est 15^{ème} du classement ECA international des villes européennes préférées des expatriés ; en 2012, elle se classe 17^{ème} ex-aequo avec Toulouse dans le classement des villes européennes proposant la meilleure qualité de vie pour les expatriés.

Dans les classements français, la position strasbourgeoise est plus timide : en 2010, un classement IPSOS des villes où il fait bon vivre en France la classait 9^{ème} des 10 villes françaises les plus peuplées ; en 2013, elle remontait à la 6^{ème} place dans un sondage BVA des villes préférées des Français.



Conclusion et enjeux

L'aire urbaine de Strasbourg se positionne au 9^{ème} rang des aires urbaines françaises, après Nantes et avant Toulouse.

Si Strasbourg parvient à maintenir son rang dans la hiérarchie des communes et des aires urbaines les plus peuplées de France, elle connaît une évolution très ralentie entre 1999 et 2009 en comparaison à d'autres villes plus petites, principalement à cause d'un solde migratoire négatif. Ce phénomène peut en partie s'expliquer par un certain héliotropisme qui favorise, avant tout, les métropoles du Sud et de la façade atlantique. Le profil type du nouvel arrivant à Strasbourg est actif, jeune, vivant seul et le plus souvent diplômé.

La relance récente de la construction neuve dans le cœur métropolitain devrait, à terme pour le moins, freiner, voire

inverser la tendance actuelle d'une faible croissance démographique de la métropole strasbourgeoise et conduire vers un renforcement de son poids démographique.

Les seules catégories de population sur lesquelles la CUS exerce un vrai pouvoir d'attraction sont les étudiants, qui viennent en masse et parfois de loin pour bénéficier des offres de formation supérieure reconnues mondialement. Ce public est choyé par la collectivité qui a mis en place une politique très volontariste auprès de ces arrivants avec « Strasbourg aime ses étudiants ». Il reste à relever un défi : celui de les capter durablement !

Enfin, la CUS bénéficie d'une image forte du point de vue culturel et patrimonial, en témoignent les chiffres très favorables du tourisme.

DÉFINITIONS :

Aire urbaine : ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou les communes attirées par celui-ci.

Zone d'emploi : espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts. Le découpage actualisé se fonde sur les flux de déplacement domicile-travail des actifs observés lors du recensement de 2006.

Sources :

Construction neuve : SITADEL
Démographie : INSEE RGP 1999-2009
Logements : Agences d'urbanisme, ADIL



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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**
Équipe projet : **Colette Koenig (chef de projet), Julie Beaufrière (responsable du livrable), Virginie Muzart**
N° projet : **1.1.7.1** - Mise en page : **Sophie Monnin**
Photos : **Jean Isenmann**

© ADEUS - Numéro ISSN : 2109-0149

Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org