

OBSERVATOIRE DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DU BAS-RHIN

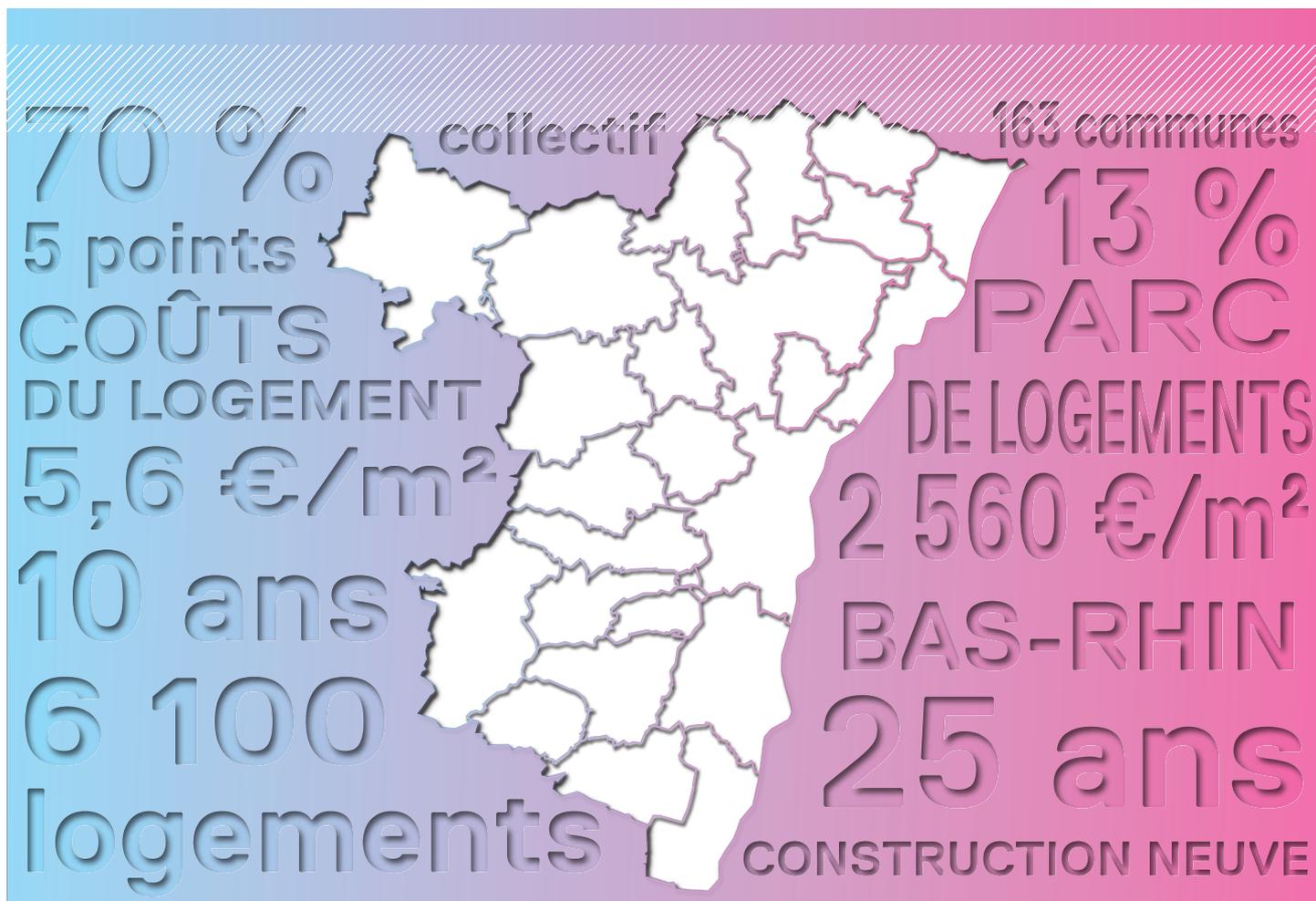
LE LOGEMENT DANS LE BAS-RHIN : CHIFFRES ET CONSTATS CLÉS

292

AVRIL 2020



HABITAT



Les chiffres clés du logement offrent un tour d'horizon des grands indicateurs de fonctionnement du Bas-Rhin en matière d'habitat.

Il en ressort une dynamique positive de développement de l'offre mais contrastée par deux éléments :

- un territoire de moins en moins singulier au regard des caractéristiques de son parc et qui se rapproche des grands équilibres nationaux (hausse de la propriété occupante et de la vacance),

- un nombre réduit d'intercommunalités en capacité d'accueillir des populations diversifiées grâce à la pluralité de leur offre.

La réponse aux besoins des habitants en termes de typologie et de prix sur tous les territoires, reste l'enjeu majeur des politiques publiques de l'habitat, un défi d'autant plus difficile à relever que ces politiques sont confrontées à d'autres enjeux : soutenir l'attractivité des territoires, proposer une offre

bien localisée au regard de l'accès aux équipements et à l'emploi, limiter la consommation du foncier, etc.

Tous ces enjeux sont particulièrement pertinents à interroger dans le contexte actuel de crise sanitaire, mais la réponse à leur apporter n'en est que plus complexe et incertaine. Les éclairages proposés par les outils de connaissance comme l'Observatoire départemental de l'habitat doivent permettre de réduire ces incertitudes.

Le parc de logements : faits marquants et évolutions inégales selon les territoires

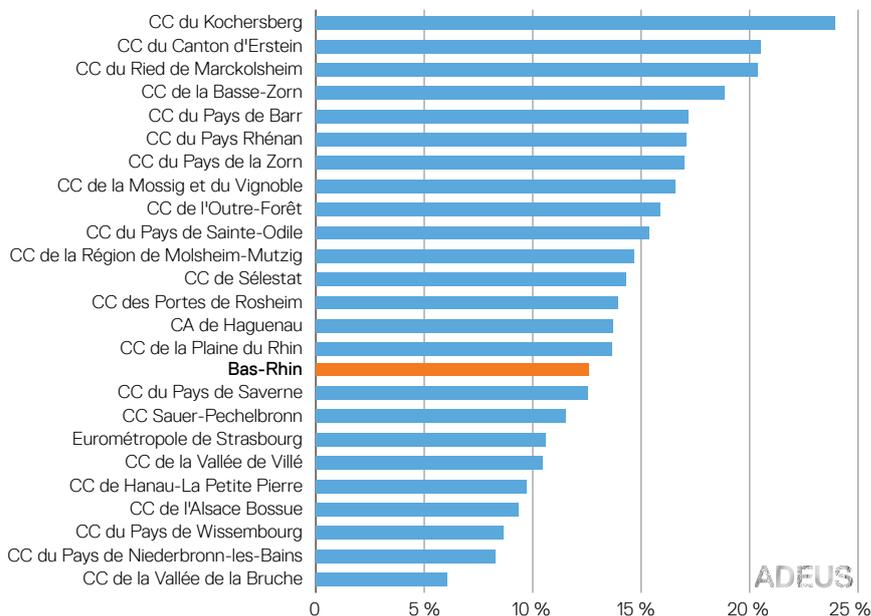
13 % de croissance en dix ans

Depuis 2006 : 6000 logements en plus par an dans le Bas-Rhin. Un total de 546 000 logements en 2016.

Le rythme d'augmentation est supérieur au niveau national mais très variable selon les territoires :

- plus de 20 % dans les Communautés de communes du Kochersberg, du Canton d'Erstein et du Ried de Marckolsheim.
- moins de 10 % dans les Communautés de communes de l'Alsace Bossue, du Pays de Wissembourg, du Pays de Niederbronn-les-Bains et de la Vallée de la Bruche.

CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENT ENTRE 2006 ET 2016



ADEUS

Source : INSEE, RP

D'importantes évolutions dans la structure du parc de logement depuis 1990

de 21 000 à 42 000 logements vacants

7,8 % de vacance, le taux se rapproche de la moyenne nationale (8 %). Le taux le plus élevé est en Alsace Bossue (11 %), le plus faible dans le Kochersberg (6 %). Outre l'Alsace Bossue, **une augmentation de la vacance de plus de quatre points** dans la Vallée de la Bruche, le Pays de la Zorn, le Pays de Wissembourg, Sauer-Pechelbronn et le Pays de Barr.

de 24 000 à 11 000 logements gratuits

Forte diminution qui traduit le recul des solidarités familiales ou sociales. Baisse supérieure à 50 % partout sauf à Molsheim-Mutzig (-36 %). Très forte baisse dans la Basse Zorn (-67 %), le Ried de Marckolsheim et le Pays Rhénan (-65 %).

de 52 à 57 % de propriétaires occupants

Le Bas-Rhin se rapproche du niveau national (58 %). Mais des évolutions très contrastées selon les territoires :

- **la propriété occupante gagne plus de cinq points** : Pays de Niederbronn-les-Bains, Eurométropole de Strasbourg, Vallée de la Bruche, Pays de Saverne, Pays de Wissembourg,
- **la propriété occupante perd plus d'un point** : Région de Molsheim-Mutzig (-2) et Kochersberg (-5).

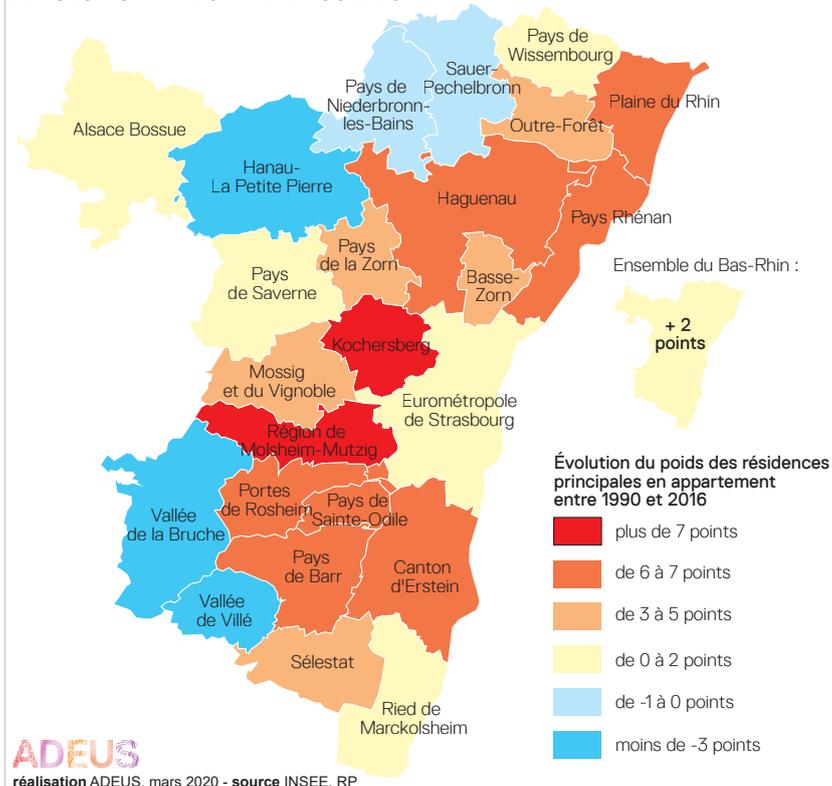


EN ALSACE, L'EXPLOSION RÉCENTE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES EN SECTEUR TOURISTIQUE

Depuis 2011 le poids des résidences secondaires augmente fortement en secteur touristique, en lien avec les plateformes de location saisonnière : **doublement** à Strasbourg et Mulhouse, **augmentation supérieure à 50 %** à Kaysersberg, Colmar, Saint-Louis et Ribeauvillé.



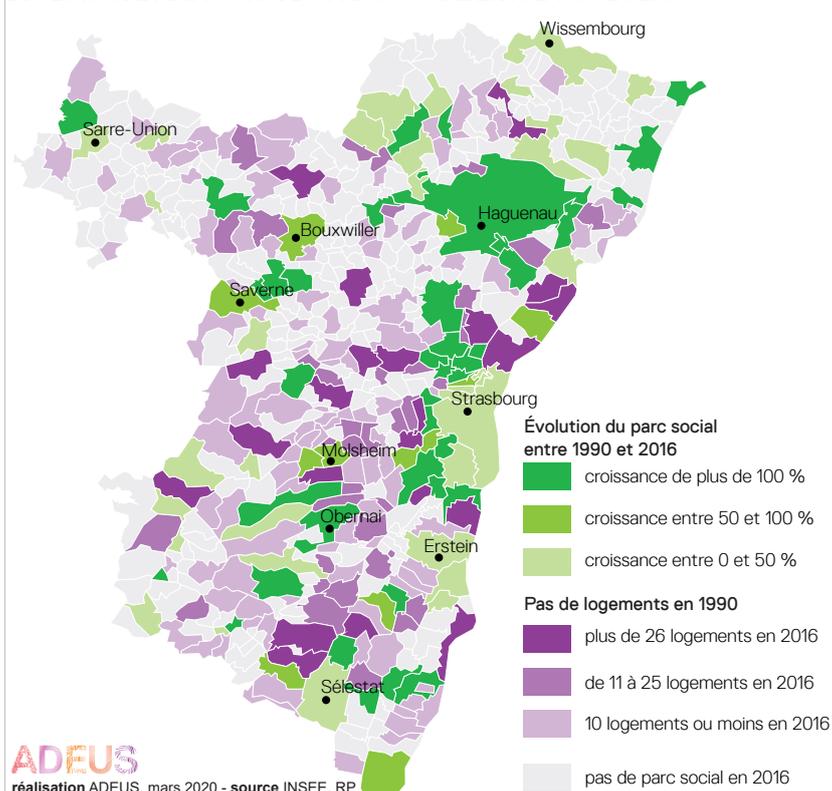
L'ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN COLLECTIF



ADEUS

réalisation ADEUS, mars 2020 - source INSEE, RP

ÉVOLUTION ET DIFFUSION DU PARC SOCIAL ENTRE 1999 ET 2016



ADEUS

réalisation ADEUS, mars 2020 - source INSEE, RP

Dans neuf intercommunalités, le collectif a gagné plus de cinq points en 25 ans

La répartition individuel/collectif des logements d'un territoire est une donnée structurelle, difficile à faire évoluer. Dans les intercommunalités où le poids du collectif s'est fortement renforcé dans le parc, il s'agit d'une importante transformation qui implique le passage d'une structure traditionnelle de maisons individuelles à une diversification de la production de logements neufs par du collectif. Le renforcement du collectif permet une consommation foncière plus modérée et l'accueil de nouveaux types de ménages.

Sources des données et périodes analysées :

L'Observatoire de l'habitat mobilise de multiples données qui ont chacune leur temporalité que ce soit pour les plus récentes disponibles, toujours présentées, ou pour les évolutions sur le temps long. Diverses périodes sont analysées pour éclairer soit des évolutions récentes soit des dynamiques plus profondes et structurelles au fil de dizaines d'années.

163 communes supplémentaires accueillent du parc social depuis 1990

Une forte croissance dans de nombreuses communes : **doublement de la taille du parc** à Haguenau, Obernai et dans la partie ouest de l'Eurométropole de Strasbourg.

DES TRAJECTOIRES D'ÉVOLUTION DIVERSES

Le parc de logements est en croissance partout dans le département mais avec des intensités et des modalités diverses :

- une forte diversification de l'offre (hausse du collectif et du locatif, privé comme social) sur certains secteurs les plus dynamiques (Kochersberg, Région de Molsheim-Mutzig) et sur des territoires de villes importantes (Haguenau, Obernai). Ces évolutions sont le signe des rôles importants joués par ces territoires dans l'accueil des ménages bas-rhinois.
- des situations de croissance ralentie, de hausse de la vacance et de renforcement de la propriété occupante (Pays de Wissembourg, Pays de Saverne, frange vosgienne du département). Ces évolutions sont préoccupantes pour le devenir et la dynamique de ces territoires.



La construction neuve : stabilité du nombre, transformation des formes

Stabilité de la construction neuve autour de 6 100 logements par an

Malgré l'alternance de périodes de crises et de croissance depuis 1980, le niveau de la construction à l'échelle départementale demeure remarquablement stable.

Sa localisation varie en revanche dans le temps en lien notamment avec :

- le zonage et le contour des dispositifs fiscaux incitatifs,
- la dynamique de l'Eurométropole de Strasbourg qui pèse fortement sur la répartition de la construction dans le département.

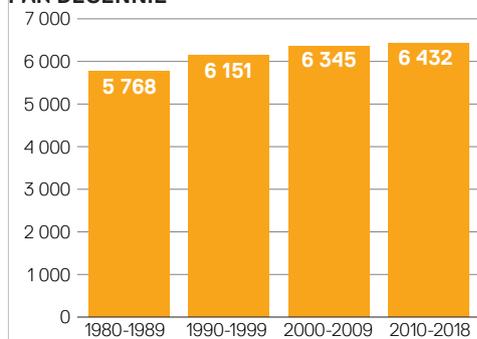
La dernière période 2010-2018 est marquée par le haut niveau de construction dans l'Eurométropole de Strasbourg (3 700 logements annuels) suite à un niveau historiquement faible dans les années 2000 (2 000 logements annuels).

Depuis 2010, 11 logements construits annuellement pour 1 000 logements existants

L'intensité de la construction neuve ne se réduit pas à une dynamique binaire dans et hors Eurométropole de Strasbourg, les contrastes sont forts entre les intercommunalités du département :

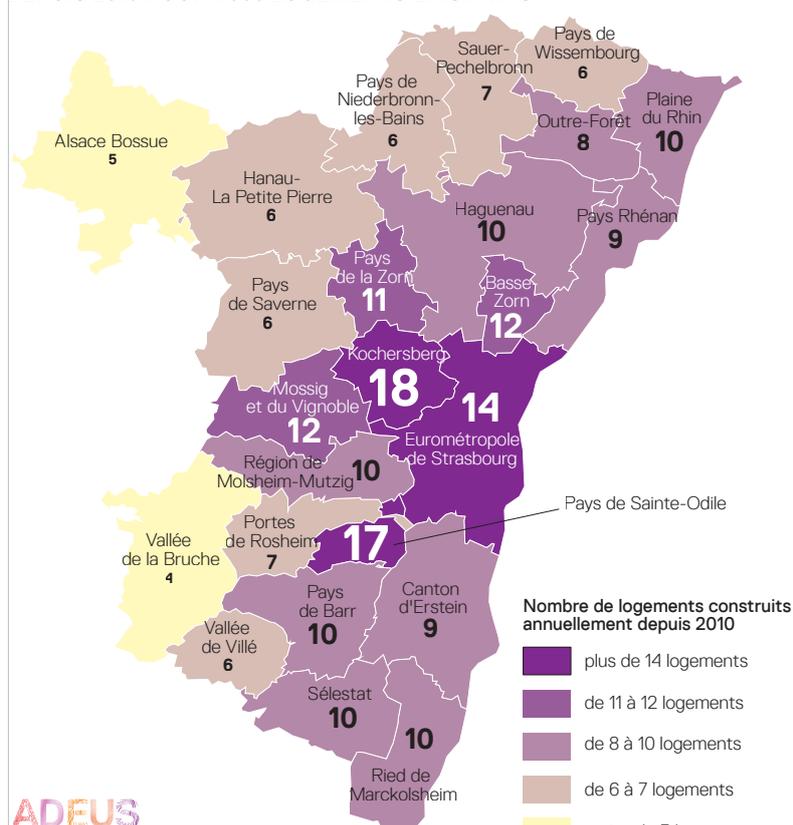
- quatre et cinq logements construits pour 1 000 existants dans les territoires vosgiens de la Vallée de la Bruche et de l'Alsace Bossue,
- 17 et 18 pour 1 000 dans le Kochersberg et le Pays de Sainte-Odile qui se détachent nettement des autres territoires bas-rhinois.

MOYENNE ANNUELLE DE CONSTRUCTION PAR DÉCENNIE



Source : DREAL Grand Est/SCDD/PCTAS - Sit@del2 données en date réelle à fin octobre 2019

NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS ANNUELLEMENT DEPUIS 2010 POUR 1 000 LOGEMENTS EXISTANTS



ADEUS

réalisation ADEUS, mars 2020 - source Sitadel, INSEE

70 % de constructions en collectif depuis 2011

Le poids du collectif ne cesse d'augmenter dans la construction neuve : 50 % dans les années 1980, 60 % dans les années 1990 et 2000 et finalement 70 % dans les années 2010.

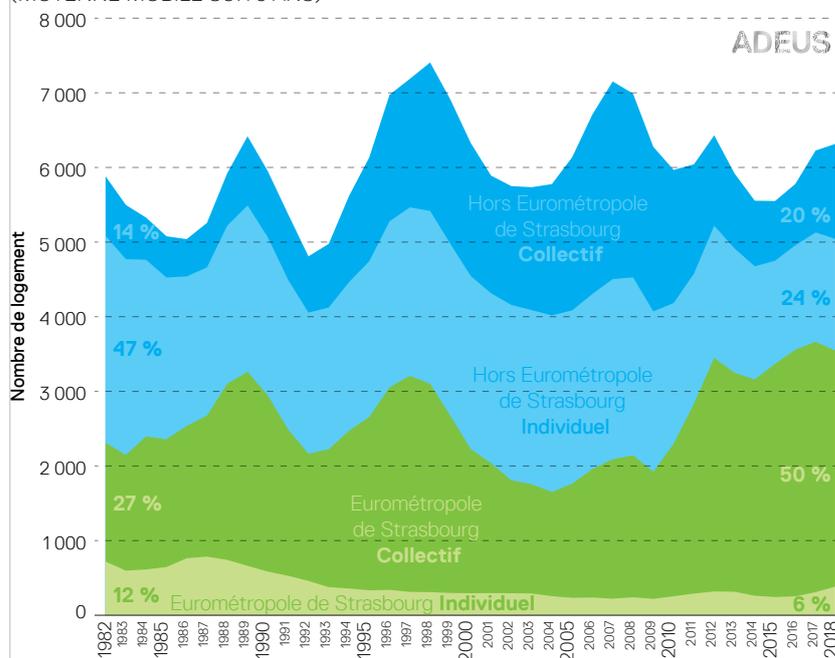
Par effet de rattrapage des faibles niveaux de construction dans les années 2000, le collectif dans l'Eurométropole de Strasbourg représente 50 % de la construction neuve du Bas-Rhin depuis 2011.

56 % des acheteurs d'appartements neufs ont acheté en dehors de leur EPCI de résidence

Des logements neufs achetés en grande partie par des investisseurs Au niveau national, on estime que 48 % des ventes de logements neufs se réalisent dans le cadre d'investissements locatifs (Source CGEDD).

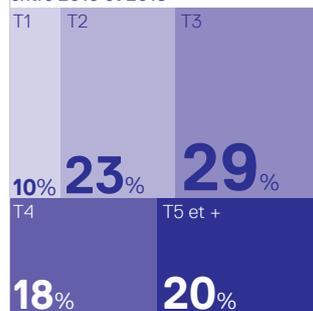
Les deux tiers des logements produits font trois pièces ou moins

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER DANS LE BAS-RHIN ENTRE 1982 ET 2018
(MOYENNE MOBILE SUR 3 ANS)



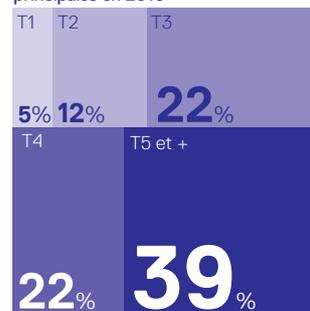
Source : DREAL Grand Est/SCDD/PCTAS - Sit@del2 données en date réelle à fin octobre 2019

Nombre de pièces des logements autorisés à la construction entre 2010 et 2018



Source : Sitadel

Nombre de pièces des logements dans l'ensemble des résidences principales en 2016



Source : INSEE, RP

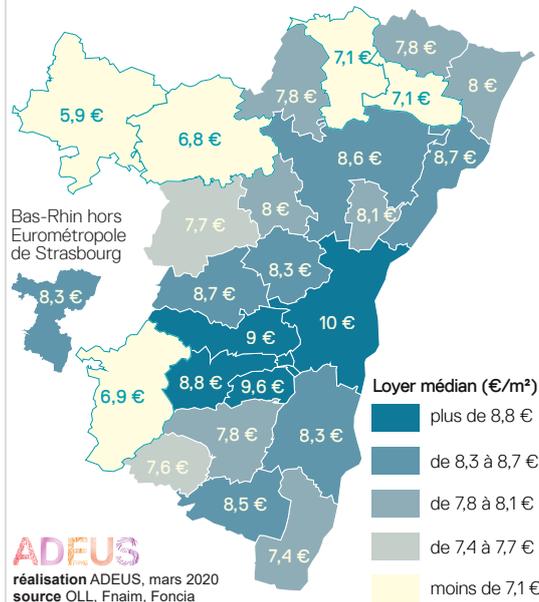
LA CONSTRUCTION NEUVE PAS UNIQUEMENT TOURNÉE VERS LA RÉPONSE AUX BESOINS DES MÉNAGES

Les logements de deux et trois pièces peuvent répondre à une grande variété de situations familiales. Pour autant, leur poids majoritaire dans la construction neuve n'est pas que le fruit d'une analyse des besoins et capacités financières des ménages du territoire, mais aussi d'une logique de rentabilité financière optimisée pour les produits issus de l'investissement locatif.

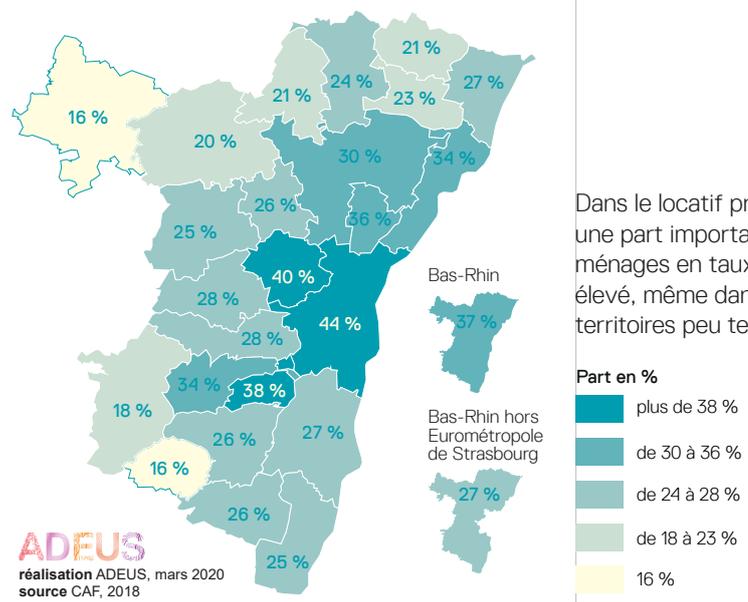
Le risque de cette tendance est de créer de la tension aux deux extrémités de l'offre : des prix trop élevés pour les petits logements et une rareté de l'offre pour les grands logements.

Coût du logement et besoins des ménages : un accès aux territoires sous contrainte

LOYER MÉDIAN DU PARC PRIVÉ EN 2019
(€/M2)



PART DES MÉNAGES ALLOCATAIRES DU PARC PRIVÉ
EN TAUX D'EFFORT SUPÉRIEUR À 30 % APRÈS AIDE AU LOGEMENT



Dans le locatif privé, une part importante de ménages en taux d'effort élevé, même dans des territoires peu tendus.

TAUX D'EFFORT* MÉDIAN DES ALLOCATAIRES LOGEMENT DU PARC PRIVÉ

* Part du budget des ménages consacrée au loyer



Dans le locatif social, un loyer médian de 5,6 €/m²

Nettement inférieur au loyer privé (8,3 €). Pour autant, seul un tiers de l'offre proposée à la location est réellement abordable pour les ménages très modestes.

Dans le Bas-Rhin, 7 % d'allocataires du parc social en taux d'effort supérieur à 30 % après aide. Un taux supérieur à 12 % dans les territoires où le parc social est le plus cher (souvent parce que plus récent) : Kochersberg, Mossig et Vignoble, Vallée de Villé, Plaine du Rhin, Pays de Saverne.

Une demande sociale qui augmente bien plus vite que la croissance du parc

depuis 2010



Un prix de vente des appartements à 2 560 €/m²

La médiane cache une forte hiérarchie territoriale des prix, proche de celle des loyers mais aussi de celle des revenus.

Ainsi, dans les territoires qui semblent plus « abordables » (Alsace Bossue, Vallée de la Bruche, Hanau-La Petite Pierre) les ménages ont des revenus plus faibles et peuvent donc aussi être confrontés à des difficultés d'accès au logement.

Des capacités financières très variables selon les types de ménages

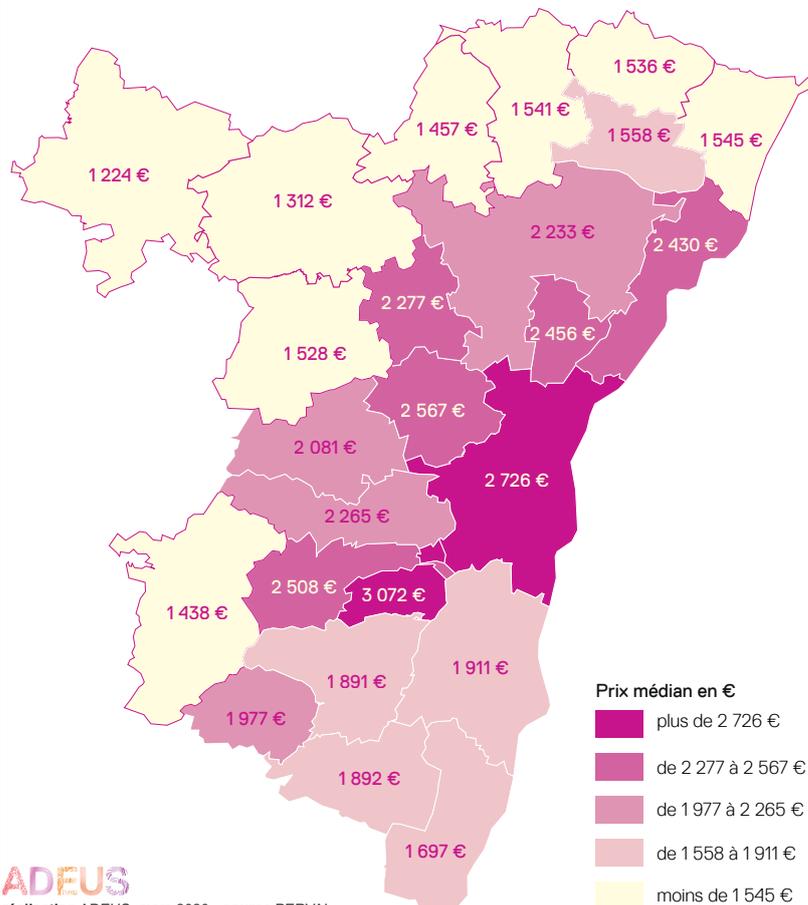
Quelle possibilité, notamment pour les locataires, d'accéder à la propriété ?



Sources : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal - 2017

1. Revenu disponible (après prestations et impôts) mensuel médian par unité de consommation

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS VENDUS ENTRE 2013 ET 2018



ADEUS

réalisation ADEUS, mars 2020 - source PERVAL

DES PRIX IMMOBILIERS INACCESSIBLES À UNE GRANDE PART DE MÉNAGES MODESTES ET QUI CONDITIONNENT L'ACCÈS AUX TERRITOIRES

Des difficultés d'accès qui peuvent être liées :

- aux niveaux des prix (Communauté de communes de Sainte-Odile, Eurométropole de Strasbourg),
- à la forte dynamique d'augmentation des prix (Pays de Barr, Communauté d'Agglomération de Haguenau),
- aux faibles niveaux de revenus (Vallée de la Bruche, Alsace Bossue).

La hiérarchie des prix et des revenus joue ainsi un rôle dans les effets de parcours résidentiels d'un territoire à un autre et peut renforcer les dynamiques périurbaines contraintes pour des ménages en recherche d'accession à la propriété à des prix abordables.

Conclusion et enjeux

Les évolutions récentes du parc de logements dans le Bas-Rhin éclairent le chemin qu'il reste à parcourir pour répondre aux défis multiples des transformations qui touchent déjà nos territoires :

- ↳ **Limitier la consommation foncière en renforçant l'offre collective** dont le poids est croissant dans le parc de logement (+ 2 points en 25 ans) mais qui ne se développe pas avec la même intensité dans tous les territoires (voire même en recul aux franges ouest du département).
- ↳ **Assurer l'attractivité résidentielle des territoires en s'appuyant sur la diversité de l'offre en logements et sa qualité.** Les secteurs dynamiques en termes de développement de

l'habitat (Communauté de communes du Kochersberg, Région de Molsheim-Mutzig, ...) ainsi que certaines villes moyennes (Haguenau, Obernai) sont engagés dans une forte diversification de l'offre (hausse du collectif et du locatif, privé comme social).

- ↳ **Produire une offre adaptée en taille, prix et localisation aux besoins des ménages du territoire.** Les outils d'incitation à l'investissement locatif portent en partie la dynamique de la construction mais les logiques d'optimisation fiscale et de zonage (concentration aujourd'hui dans l'Eurométropole de Strasbourg, Obernai, Brumath), font naître un risque de déconnexion entre la production neuve et la réponse aux besoins locaux.

↳ **Répondre aux besoins des plus défavorisés**, dans un contexte local où la question des inégalités est très prégnante. Le parc social libéré chaque année n'étant qu'en partie (un tiers environ) abordable aux plus modestes et la demande continuant d'augmenter plus vite que l'offre, l'action publique doit se mener sur tous les maillons de la chaîne, pour retrouver une fluidité résidentielle et libérer les logements les plus accessibles.

Par ailleurs, la crise sanitaire en cours et ses impacts économiques, sociaux et psychologiques ouvrent de nouveaux questionnements qui seront suivis par l'Observatoire de l'habitat, notamment sur l'évolution : des marchés immobiliers, des revenus, des modes de vie, de l'attractivité des territoires.

Quelques travaux de l'observatoire de l'habitat du Bas-Rhin



L'observatoire local des loyers du Bas-Rhin produit chaque année une analyse des marchés locatifs à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, selon une méthodologie nationale encadrée scientifiquement, et à l'échelle du Bas-Rhin au travers de données recueillies auprès d'agences immobilières partenaires.
<http://www.adeus.org/productions/observatoire-local-des-loyers-du-bas-rhin>



Les notes de l'ADEUS n° 278 : **Les marchés du logement dans le Bas-Rhin. Qui sont les acheteurs ?**
L'analyse des marchés immobiliers à la vente s'est enrichie en 2019 de travaux sur les acheteurs de logement : leurs caractéristiques, leur provenance et le type de biens qu'ils acquièrent, permettant d'observer la diversité des rôles d'accueil joués par les différents territoires du département.
<http://www.adeus.org/productions/note-278-les-marches-du-logement-dans-le-bas-rhin/>



Les expertises de l'Adeus : **L'observatoire des copropriétés.**
Les travaux de l'observatoire des copropriétés ont permis, depuis deux ans, d'approfondir la connaissance de ce parc et d'alimenter, pour les partenaires de l'Agence, les dispositifs de repérage des copropriétés fragiles ou en difficulté.
<http://www.adeus.org/productions/observatoire-departemental-de-lhabitat>



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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**
Équipe projet : **Samuel Jablon (chef de projet), Magali Biset, Hyacinthe Blaise, Nadia Monkachi, Olivia Stoeckle, Jean Vannière, Alexandra Chamroux**
PTP 2019 - N° projet : **1.2.1.2**

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