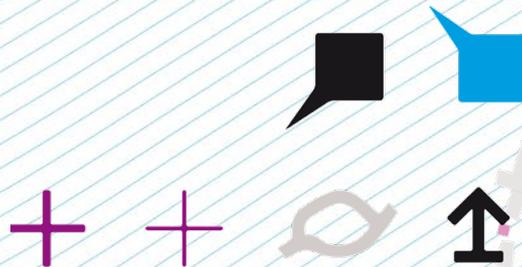


LES EXPERTISES  
DE L'ADEUS



# Suivi du PDH du Bas-Rhin 2018-2023

Attractivité résidentielle des intercommunalités  
et développement de l'offre de logement

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

Décembre 2019



# Sommaire

## Contexte et attendus de la démarche

1. L'attractivité actuelle des territoires
2. L'attractivité potentielle
3. De l'attractivité résidentielle au développement de l'offre de logements

# Introduction

## Contexte et attendus de la démarche

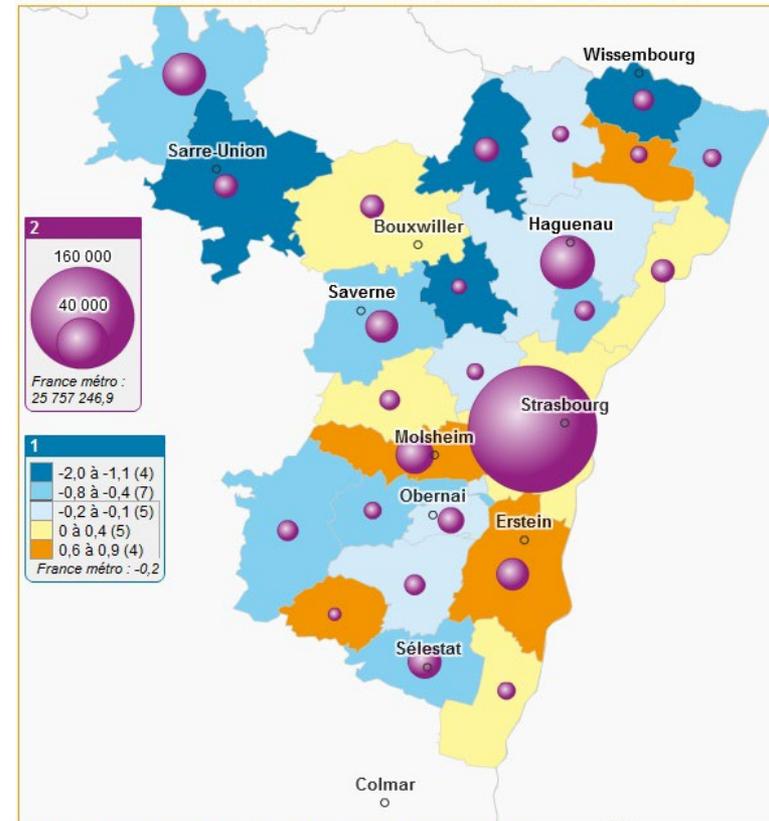
- ① *Un projet inscrit dans l'accompagnement de la mise en œuvre du Plan départemental de l'habitat (PDH) du Bas-Rhin 2018-2023.*
- ② La problématique définie en 2019 par les pilotes du PDH est celle du **développement de l'habitat au plus près des besoins des territoires** et de leurs capacités à offrir des emplois et un niveau adapté en équipement.
- ③ Choix de travailler sur l'attractivité résidentielle des intercommunalités entendue comme la capacité des territoires à **attirer** des habitants et à les **stabiliser** durablement sur place.



# Nécessité d'inventer une nouvelle méthode : pourquoi ?

- Le lien direct entre création d'emplois, accès aux équipements et attractivité résidentielle **n'est pas systématique**.
- Rôle majeur des **mobilités domicile-travail** dans le choix des lieux de résidence.
- La méthode classique : **risque de favoriser les territoires les mieux placés** et de pénaliser les territoires déjà en difficulté.

1 - Taux de variation de l'emploi au lieu de travail, 2011-2016 - source : INSEE, RP  
2 - Emplois au lieu de travail, Emplois au lieu de travail, 2016 - source : INSEE, RP



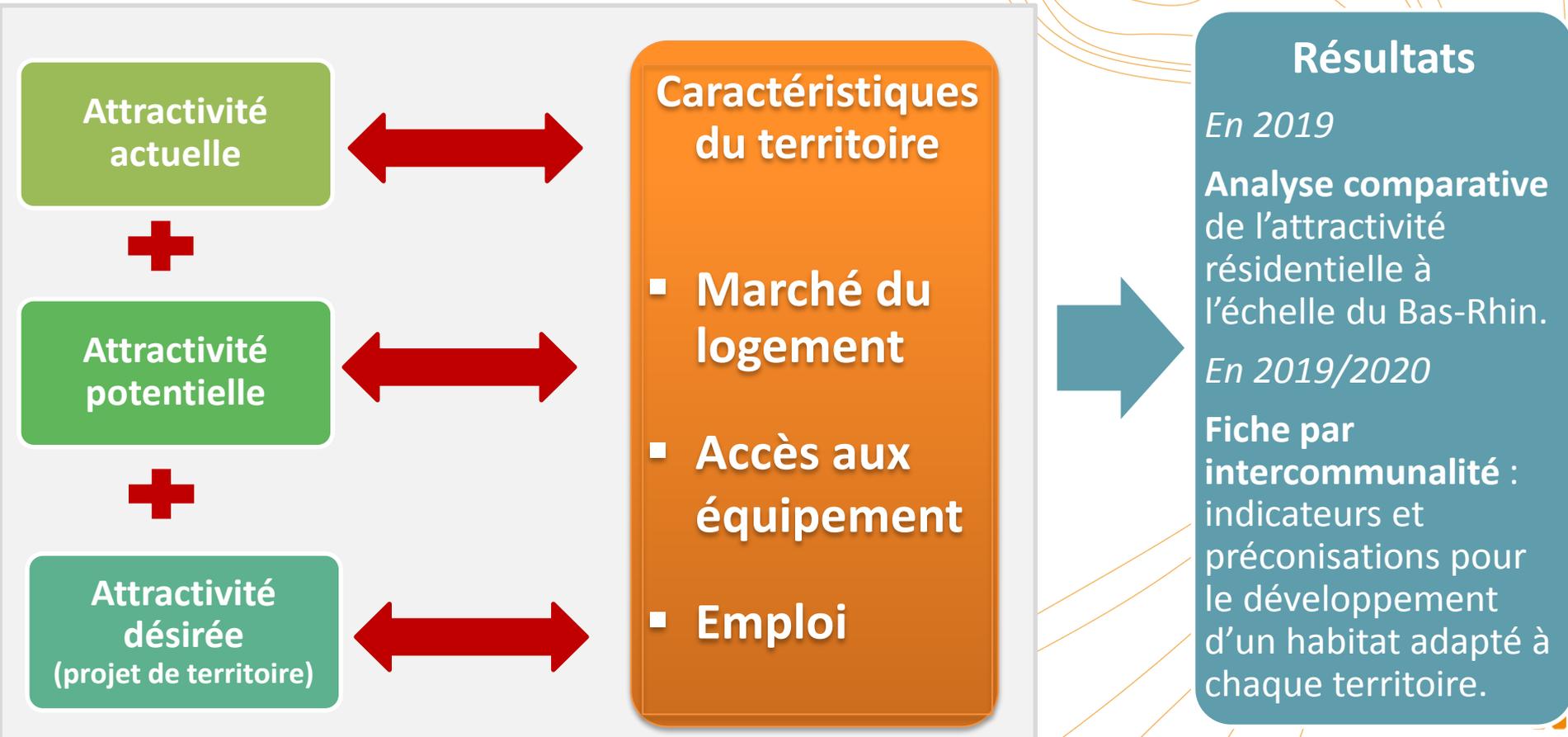
ADEUS - IGN ADMINEXPRESS / EUROGEographics - Bas-Rhin par EPCI

- Quatre actifs bas-rhinois sur dix ne travaillent pas dans leur EPCI de résidence.
- Des EPCI créent des emplois mais perdent des ménages (Hanau, la Petite Pierre), d'autres en dynamique inverse (Plaine du Rhin).



# Suivi du PDH en 2019 : attractivité résidentielle

- Construction d'une méthode permettant d'identifier les potentiels à activer



# 1. L'attractivité actuelle des territoires

Quels types de ménages s'installent  
dans quels types de territoire ?



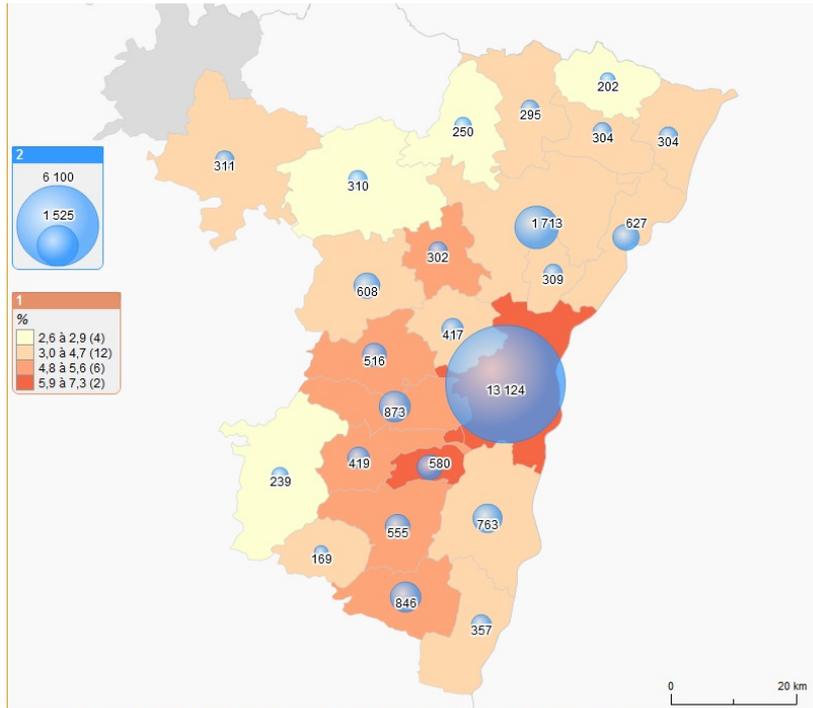
# Quelques chiffres-clés : des mobilités résidentielles majoritairement en proximité

- 🎯 **54 500** ménages ont emménagé dans leur logement dans le Bas-Rhin sur une année donnée (**11 %** de l'ensemble des ménages).
- \* **24 392** ménages nouveaux entrants dans une intercommunalité (dont la moitié vivaient déjà dans le Bas-Rhin).
- \* **19 900** ménages changent de logement dans leur commune.
- \* **10 140** ménages changent de logement dans une autre commune de leur EPCI.



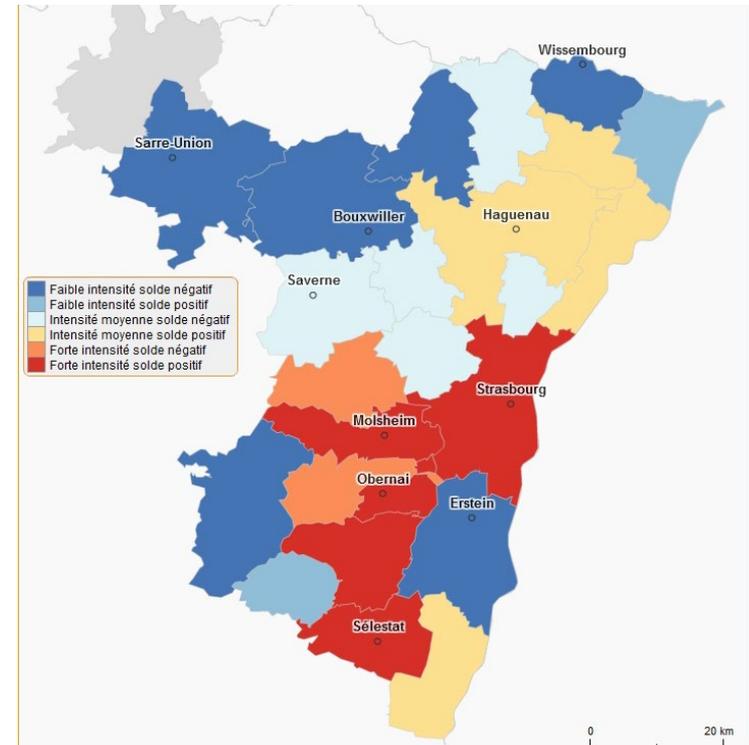
# Des capacités variables selon les territoires pour capter et ancrer les mobilités résidentielles

Part des ménages entrants / Ensemble des ménages de l'EPCI  
 Nombre de ménages entrants dans l'EPCI - source : INSEE, RP 2015



© ADEUS - IGN ADMINEXPRESS 2018 / GOUV.FR 2018 / FILOSoFi 2014 / EUROGEOgraphics 2014 - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur

Intensité et solde des migrations des ménages

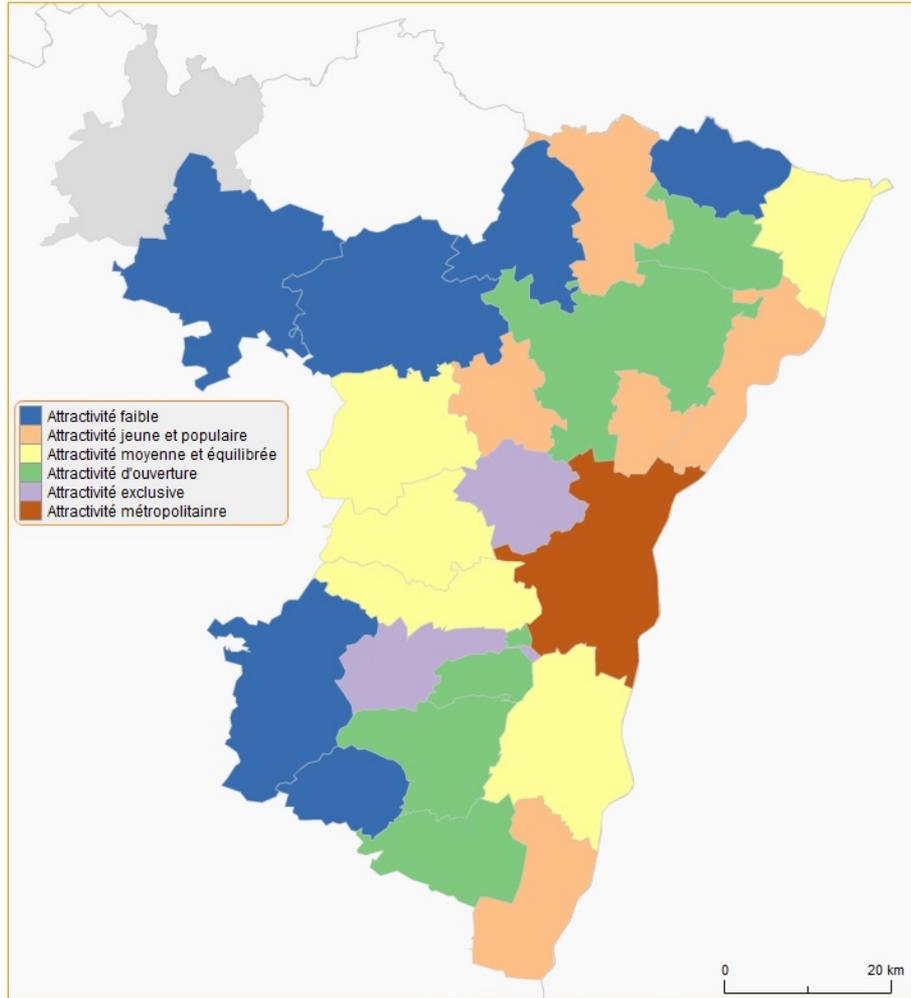


© ADEUS - IGN ADMINEXPRESS / EUROGEOgraphics - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur

- L'Eurométropole de Strasbourg capte **54 %** des nouveaux entrants dans les intercommunalités.
- Une forte attractivité résidentielle dans la moitié sud du département et une attractivité diverse des villes moyennes.
- La différence entre les entrants et les sortants renseigne sur les capacités d'attractivité mais aussi d'ancrage des territoires.

# Les EPCI attirent des types de ménages différents dans des parcs différents

Type d'attractivité des EPCI du Bas-Rhin



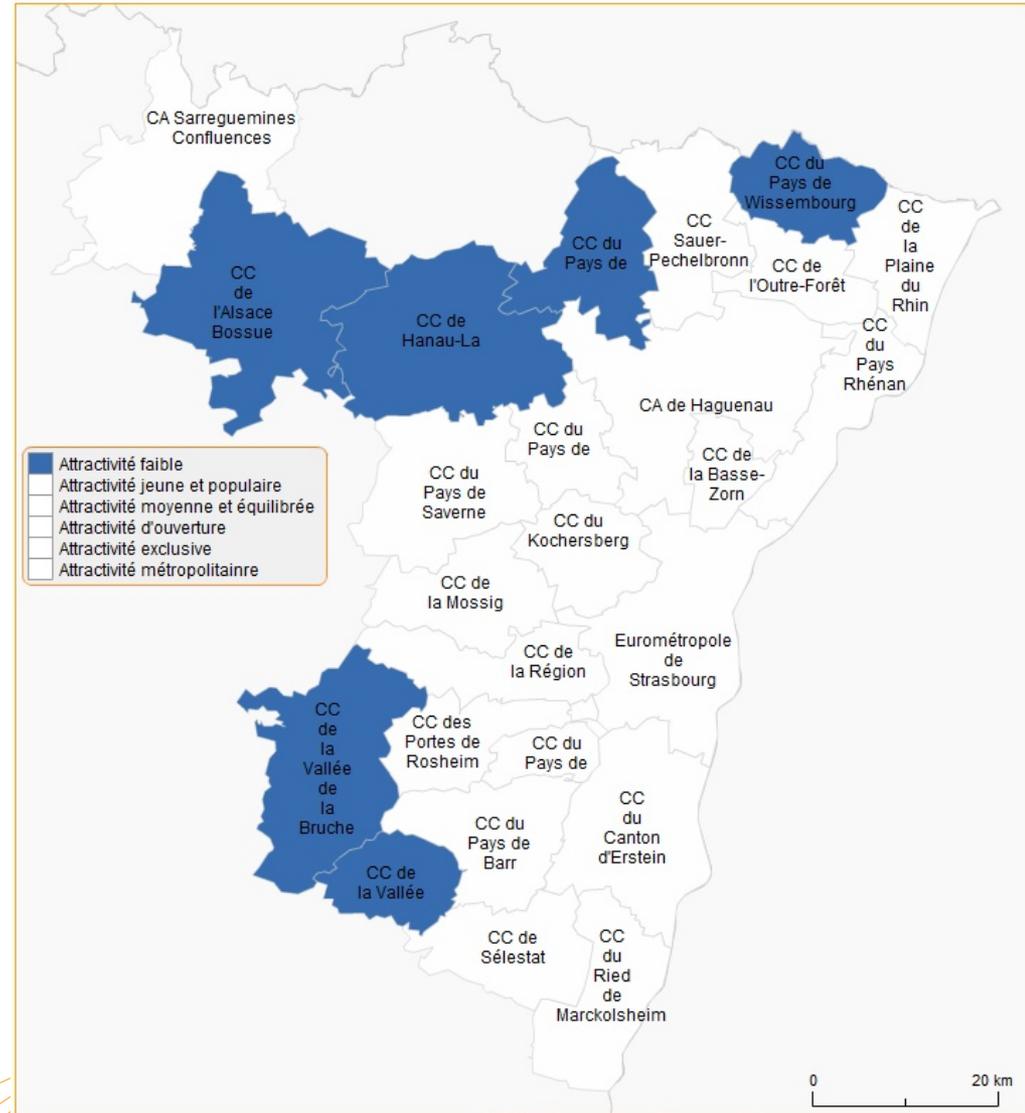
ADEUS - IGN ADMINEXPRESS / EUROGOgraphics - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur

- Les territoires accueillent une diversité de profils de population mais peuvent être regroupés selon des types de ménages surreprésentés parmi les arrivants.
- Une typologie construite à partir des variables suivantes :
  - \* Intensité et solde entrants/sortants
  - \* Âge
  - \* Catégories socio-professionnelles
  - \* Type d'emploi
  - \* Structure familiale
  - \* Statut d'occupation

# Attractivité faible : couples sans enfant.s et familles âgées

- Peu d'entrants et plus de sortants que d'entrants.
- Des **ménages âgés** : plus de 40 ans et plus de 65 ans.
- Des **couples** avec ou sans enfant.s : part notable de grandes familles.
- **Ouvriers, employés** ou retraités : part importante de travailleurs indépendants.
- Poids très faible du locatif.
- Particularité de la Communauté de communes de la Vallée de Villé
  - \* Légèrement plus d'entrants que de sortants.
  - \* Des CSP plus élevées : cadres et professions intermédiaires.

Type d'attractivité des EPCI du Bas-Rhin

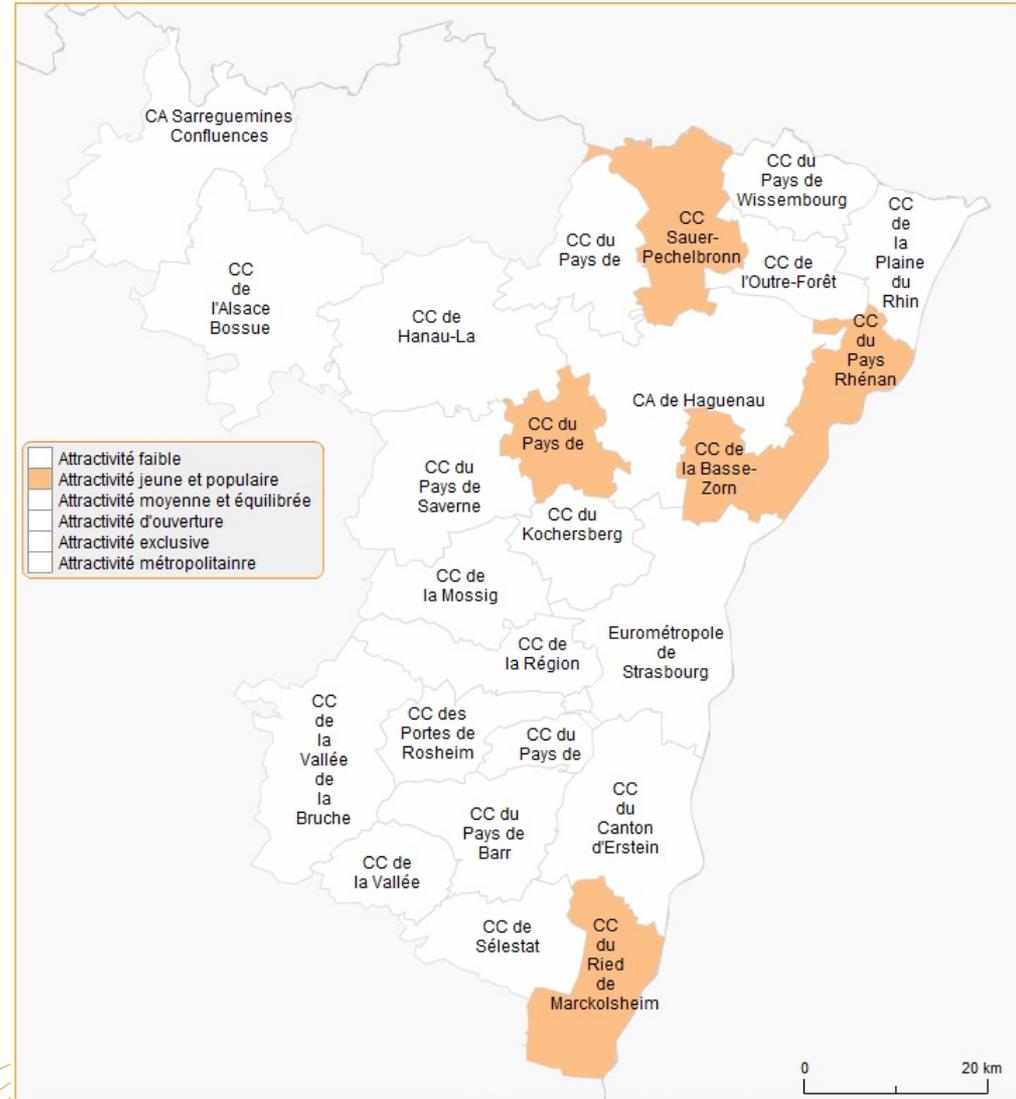


ADEUS - IGN ADMINEXPRESS / EUROGEOgraphics - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur

# Attractivité jeune et populaire : jeunes familles ouvrières

- Intensité résidentielle moyenne mais positive.
- Jeunes familles constituées ou en constitution.
- Ménage en accession à la propriété.
- Ouvriers ou professions intermédiaires avec des situations d'emploi très stables.

Type d'attractivité des EPCI du Bas-Rhin

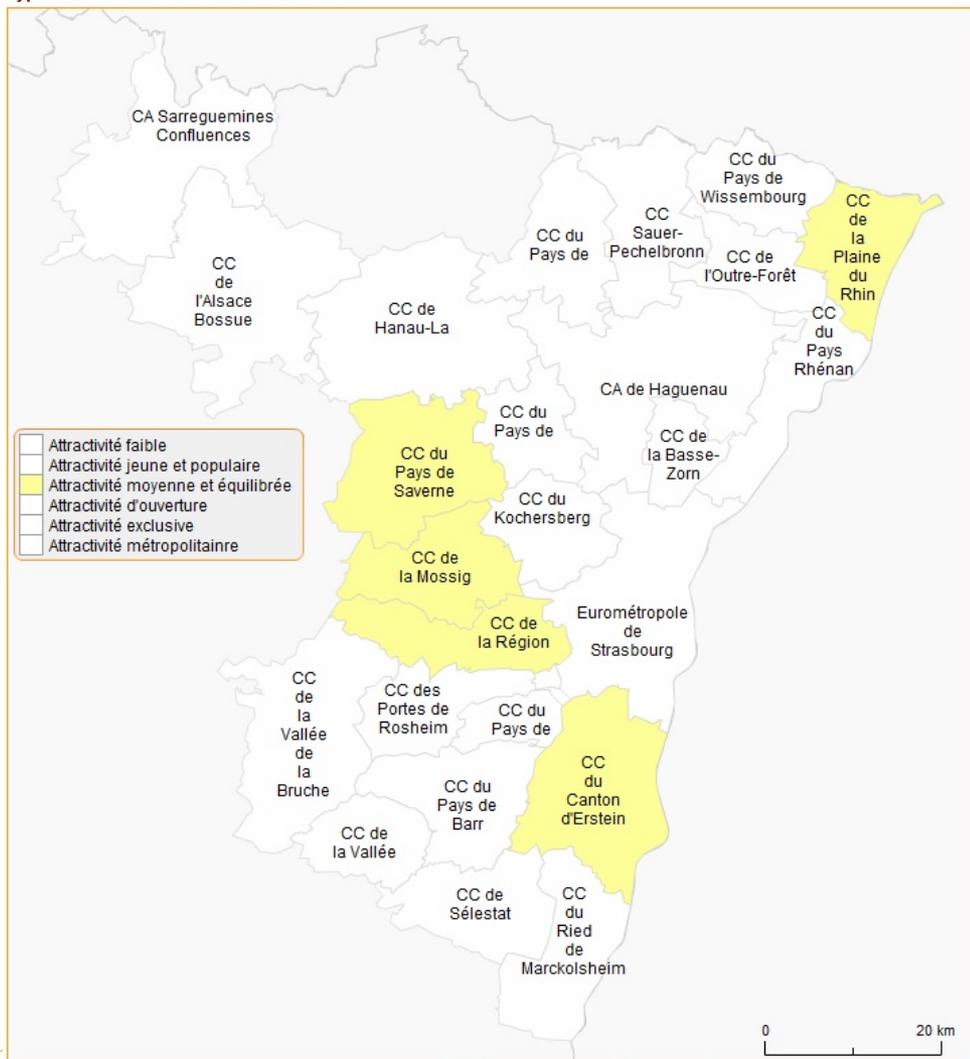


ADEUS - IGN ADMINEXPRESS / EUROGEOgraphics - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur

# Attractivité moyenne et profils équilibrés

- Intensité modérée de l'attractivité.
- Équilibre des tranches d'âges des compositions familiales et CSP.
- Mobilisation forte du **parc locatif** (privé et social).

Type d'attractivité des EPCI du Bas-Rhin

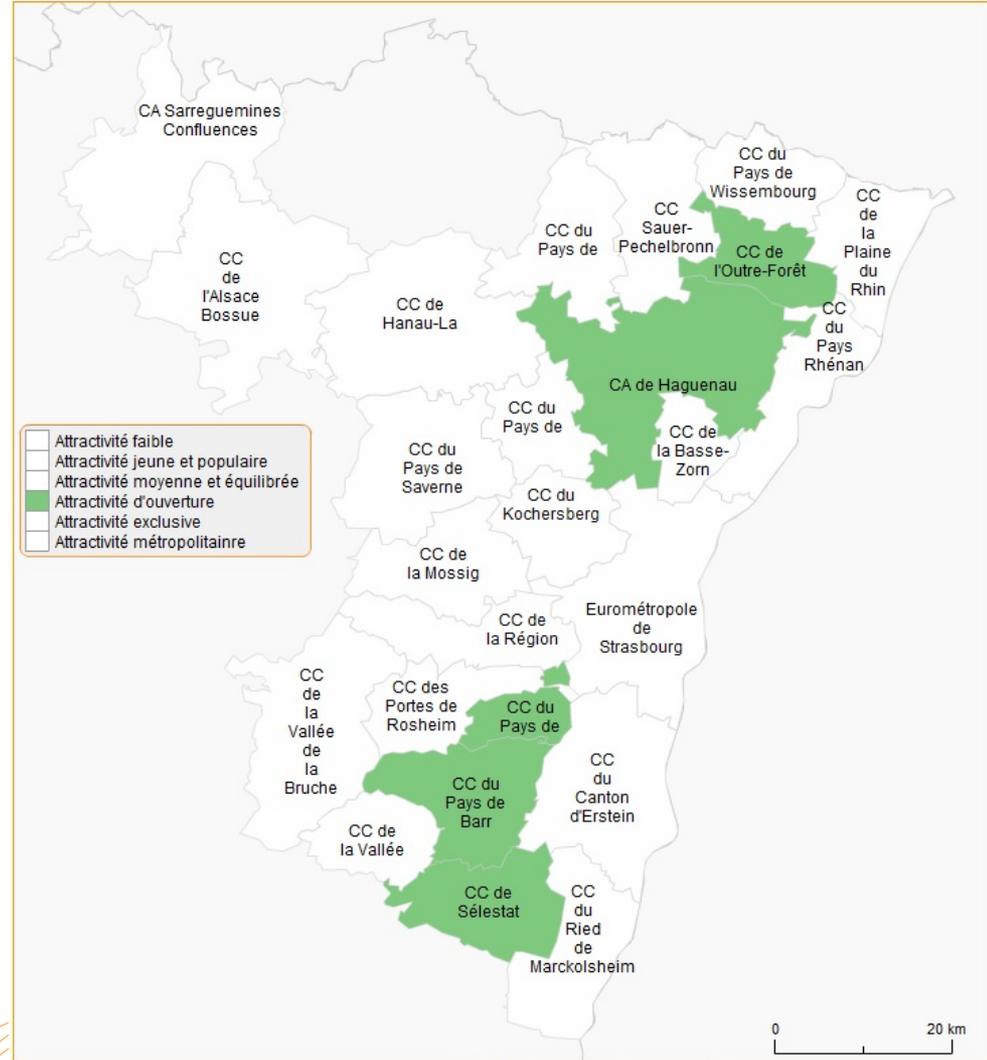


ADEUS - IGN ADMINEXPRESS / EUROGEOgraphics - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur

# Attractivité d'ouverture et d'inclusion des ménages fragiles

- Nombre élevé d'entrants.
- Poids important des **deux spectres d'âges** : plutôt jeunes et plutôt âgés.
- Personnes **seules**, couples sans enfant.s et **familles monoparentales** en locatif privé ou HLM.
- Ouvriers et employés dans des **situations fragiles d'emploi**.

Type d'attractivité des EPCI du Bas-Rhin



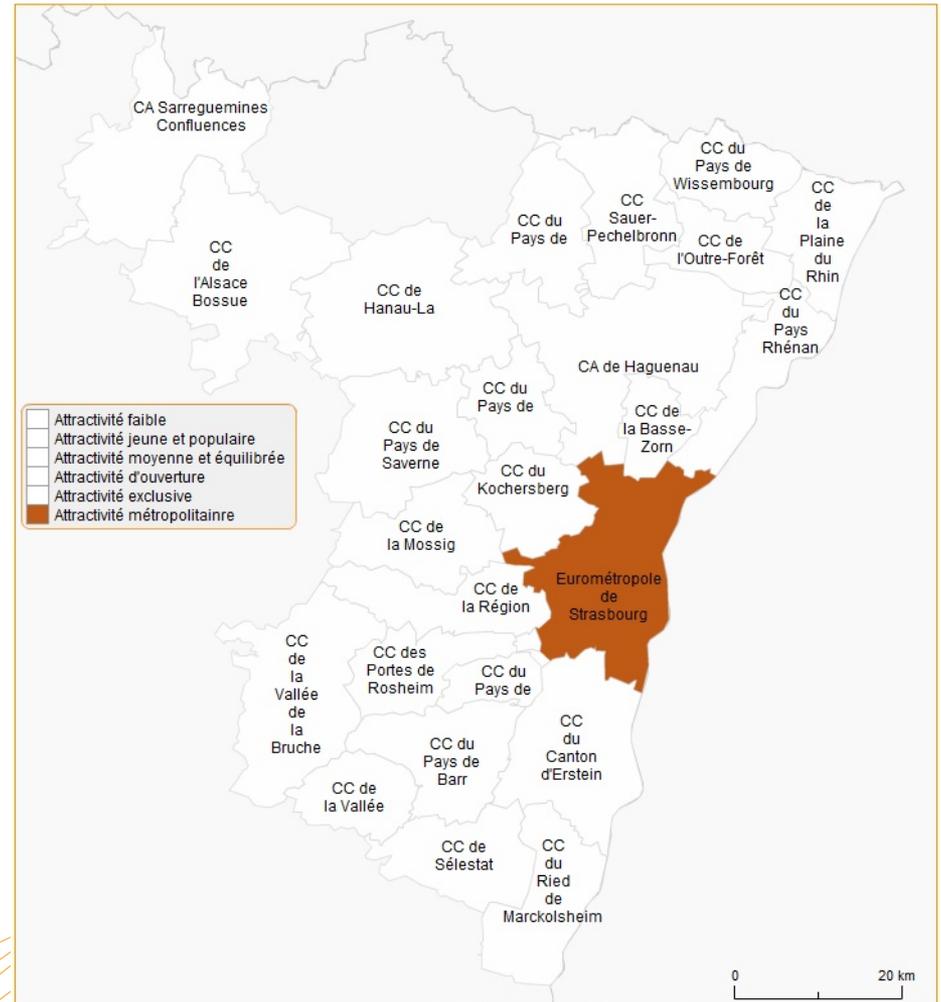
ADEUS - IGN ADMINEXPRESS / EUROGEOgraphics - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur



# Attractivité métropolitaine : des jeunes étudiant.e.s et des cadres vivant seul.e.s

- Une attractivité nationale et au-delà.
- Population très jeune : pour moitié moins de 25 ans.
- Personnes seules ou hors famille qui s'installent dans le locatif privé libre ou meublé.
- Ménage sans activité (étudiants) ou cadre.

Type d'attractivité des EPCI du Bas-Rhin

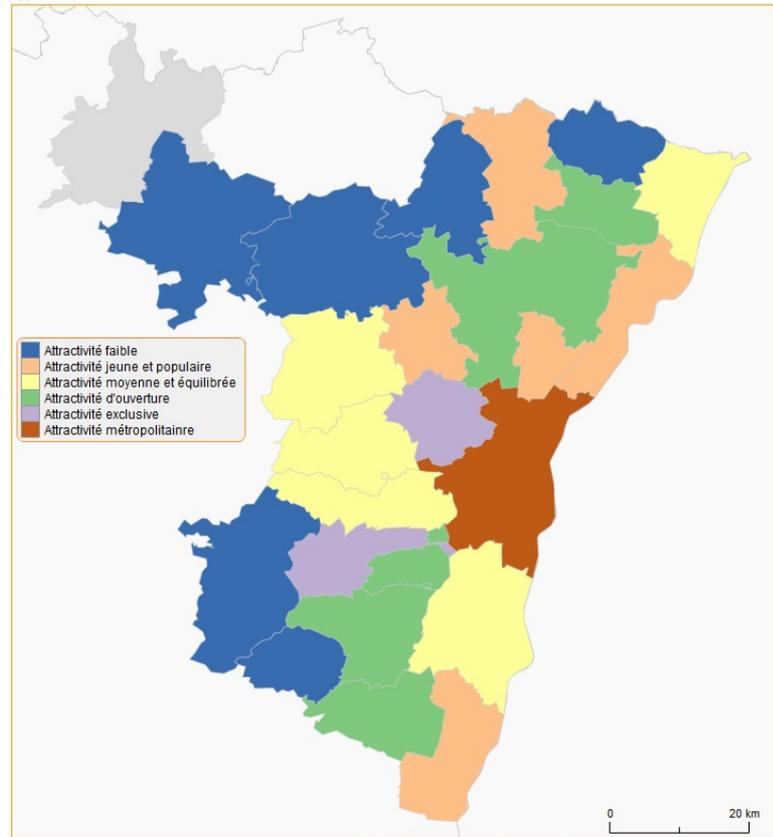


ADEUS - IGN ADMINEXPRESS / EUROGEOgraphics - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur

# Que retenir de l'approche ?

- Des spécialisations territoriales qui s'expliquent par de nombreux facteurs
  - \* Réponse aux attentes en termes de mode de vie.
  - \* Localisation de l'emploi.
  - \* Marchés immobiliers.
  - \* Accès aux équipements.
  - \* ...
- En miroir des types de ménages attirés, se lisent les ménages que les territoires n'arrivent pas à attirer ou à conserver.
- Le type d'attractivité actuel est à confronter aux projets des territoires, à leur volonté de prolonger les tendances actuelles ou de les infléchir.

Type d'attractivité des EPCI du Bas-Rhin



ADEUS - IGN ADMINEXPRESS / EUROGEOgraphics - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur

## 2. L'attractivité potentielle

Quels types de profil les territoires sont-ils susceptibles d'attirer ?

# Identification des ménages qui pourraient s'installer sur les territoires

- Les ménages qui travaillent dans un territoire sans y vivre ont une potentialité plus forte que d'autres de s'y installer
  - \* Potentiel d'une « cible » des politiques du logement pour attirer ou stabiliser de nouveaux habitants.
- Parmi ces ménages, la probabilité de s'installer durablement dans le territoire où ils travaillent, augmente selon :
  1. La **distance parcourue** quotidiennement : résidence à plus de 40 km.
  2. Le **type d'emploi** occupé : les emplois stables (CDI, indépendants, ...).
  3. Le **statut d'occupation** : les non propriétaires susceptibles de déménager.

# Une part relativement faible de ménages « captables »

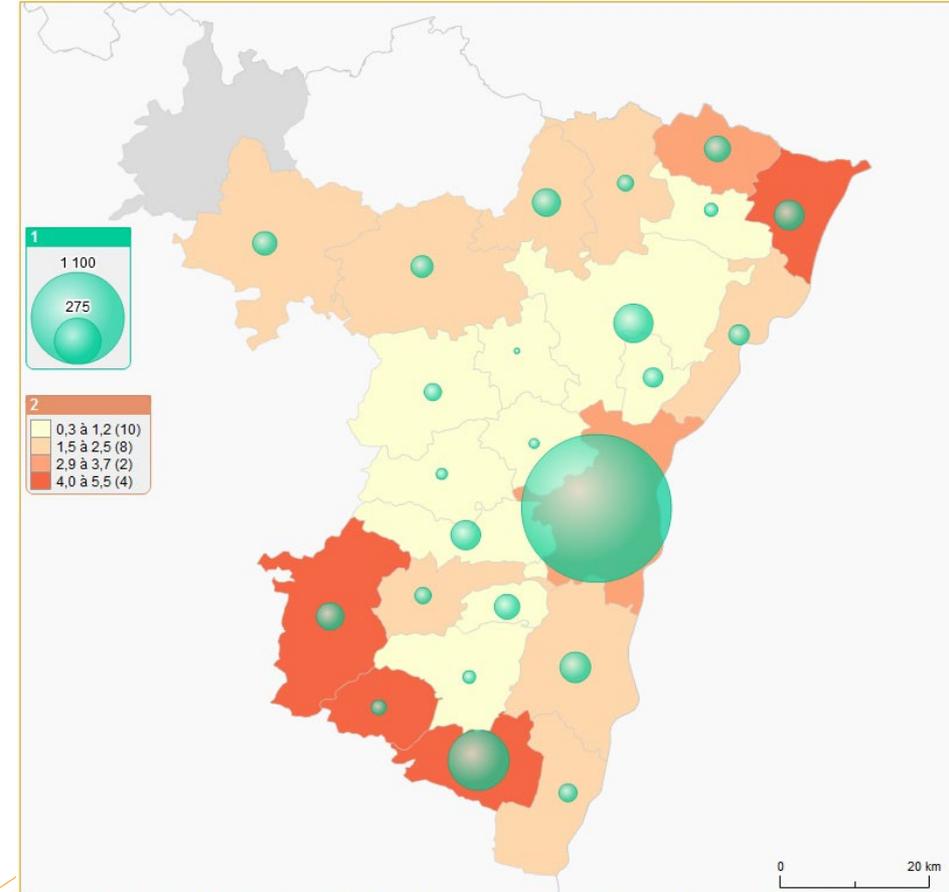
- Sur un total de 178 690 personnes travaillant en dehors de leur EPCI de résidence, **2,6 %** sont « captables ».
  - \* Autour de 5 % dans les Communautés de communes de Sélestat, Plaine du Rhin et Vallée de la Bruche.
  - \* Moins de 1 % dans les Communautés de communes de Molsheim, Barr, Mossig, Kochersberg, Saverne et Pays de la Zorn.
- **4 713** personnes dans le Bas-Rhin ont un fort potentiel d'installation sur le territoire où elles travaillent.
  - \* 60 % travaillent dans l'Eurométropole de Strasbourg.
  - \* 10 % travaillent dans la Communauté de communes de Sélestat.
  - \* Autres à moins de 4 %.

# Que retenir de l'approche ?

- Une part faible de ménages à attirer.
- Pour autant, un potentiel pertinent à activer dans les territoires aux marges du département, avec une attractivité résidentielle modeste.
- Des ménages aux profils divers, à analyser territoire par territoire pour qualifier leur potentiel d'attractivité.
- Une approche à approfondir par des travaux plus qualitatifs (enquêtes).

Poids et nombre des migrants professionnels entrants avec une forte probabilité de s'installer durablement

source : INSEE, RP 2015



© ADEUS - IGN ADMINEXPRESS 2018 / GOUV.FR 2018 / FILOSoFI 2014 / EUROGEOgraphics 2014 - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur

# 3. De l'attractivité résidentielle au développement d'une offre de logement adaptée à chaque territoire

Une approche par publics cibles



# De l'attractivité résidentielle et cycles de vie

- ① Les besoins de changement de logement sont liés à certaines étapes particulières dans le cycle de vie :
  1. Décohabitation des jeunes.
  2. Arrivée de l'enfant.
  3. Séparation.
  4. Retraite, décès du conjoint, problèmes de santé.
- ① Les migrations de ces différents types de ménages n'induisent pas les mêmes types de besoins, ni en emploi, ni en logement, ni en équipement.
- ① D'où une approche en trois types de ménages :
  1. Les jeunes de moins de 25 ans.
  2. Les familles.
  3. Les personnes âgées.



# Les jeunes

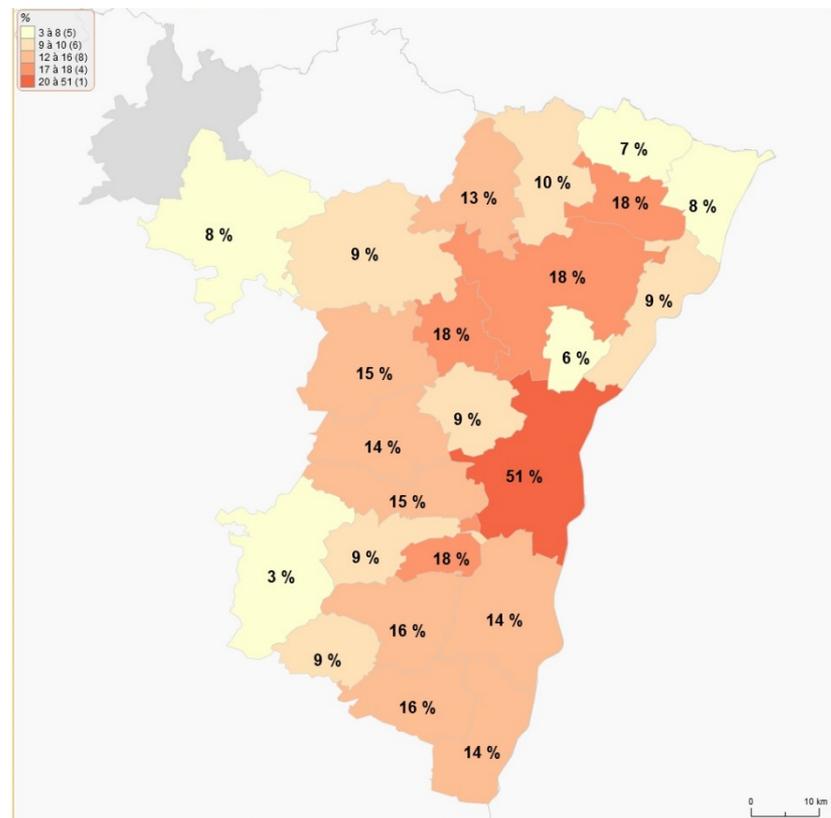
Moins de 25 ans et migrations résidentielles dans le Bas-Rhin

# Un clivage migratoire « eurométropolitain »

- L'Eurométropole de Strasbourg **accueille bien plus de jeunes** que les autres EPCI.
- Les jeunes entrants et sortants de l'Eurométropole de Strasbourg n'ont **pas la même origine géographique** que dans les autres EPCI.

## Proportion des moins de 25 ans parmi les ménages entrants

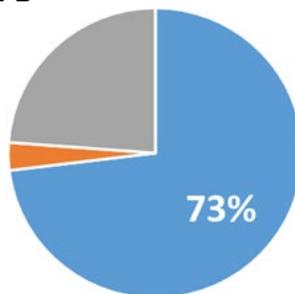
source : INSEE, MIGCOM 2015



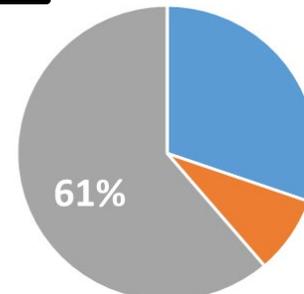
ADEUS - IGV ADMINEXPRESS / EUROGEOgraphics - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur



Hors Eurométropole de Strasbourg



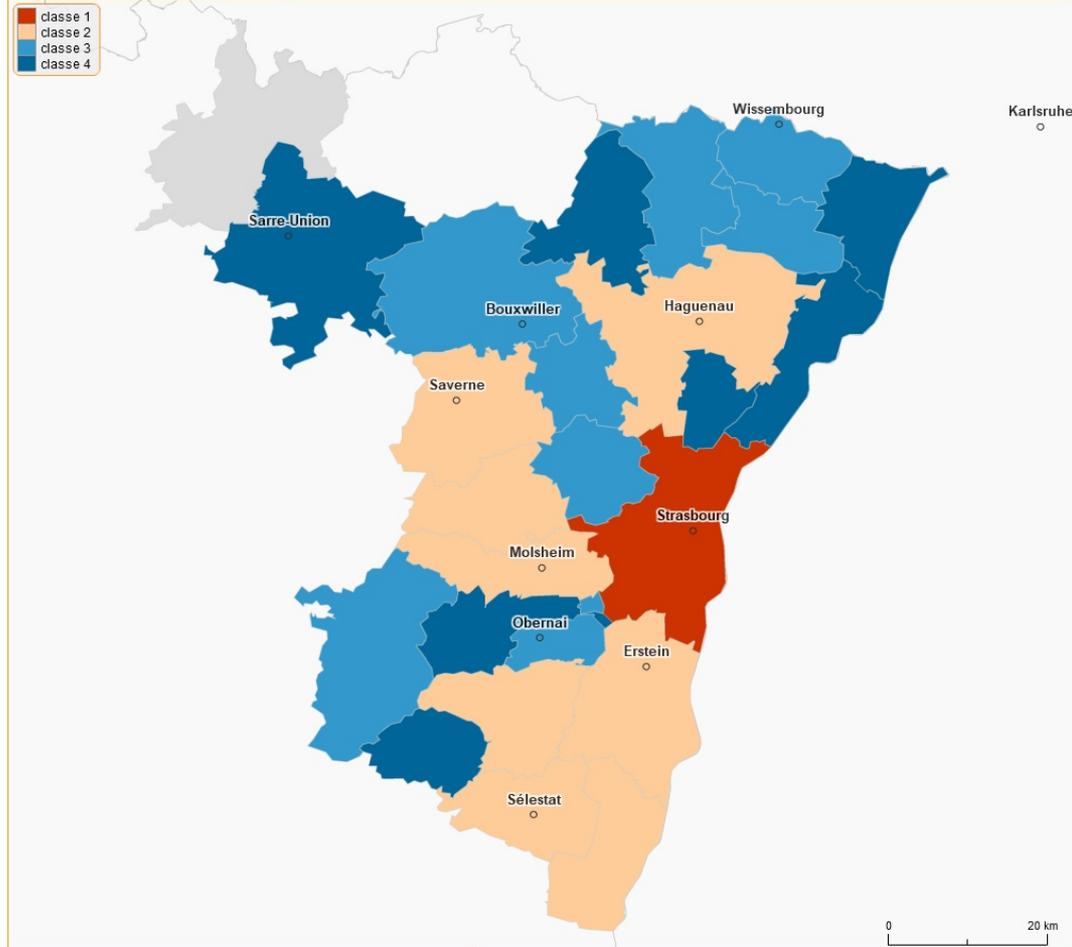
Eurométropole de Strasbourg



- Bas-Rhin
- Haut-Rhin
- France, hors-Alsace

# Quel type d'entrant dans quel type de territoire ?

Type de territoire selon les populations jeunes attirées - source : INSEE, MIGCOM 2015



ADEUS - IGN ADMINEXPRESS / EUROGEOgraphics - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur

## Solde de ménages jeunes entrants très positif

Personnes seules et précaires très majoritaires

## Solde de ménages jeunes entrants négatif

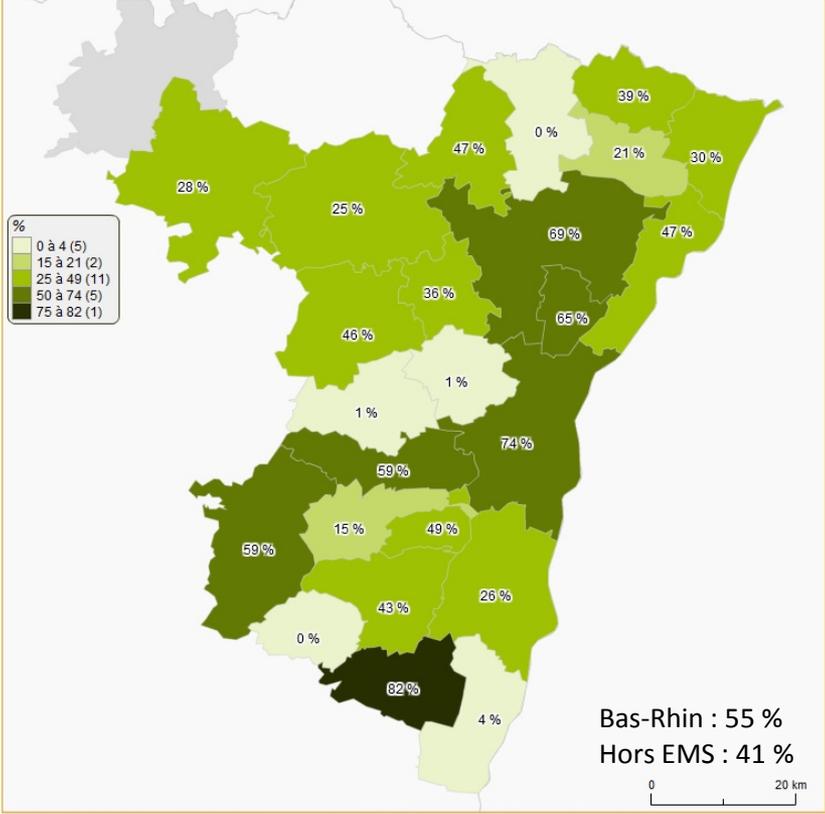
Personnes seules et précaires majoritaires

Personnes seules, en situation d'emploi pérenne

Couples en situation d'emploi pérenne

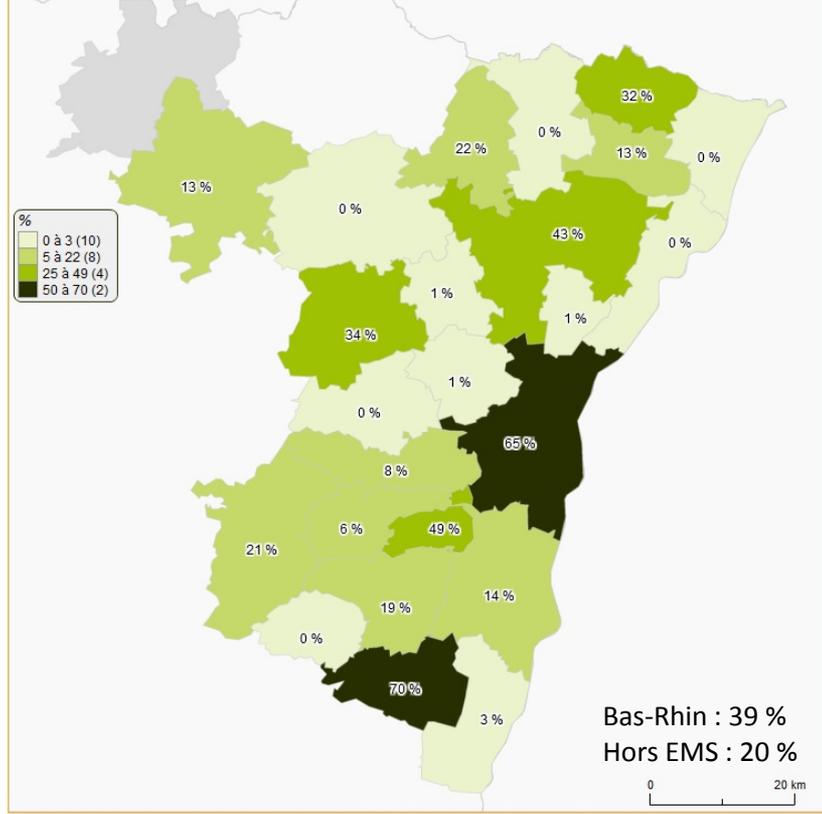
# Quel accès aux équipements jeunes sur les territoires ?

Part de la population ayant accès aux équipements du panier jeune de base en moins de 20 minutes



ADEUS - IGN ADMINEXPRESS / EUROGEOgraphics - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur

Part de la population ayant accès aux équipements du panier jeune étendu en moins de 20 minutes



ADEUS - IGN ADMINEXPRESS / EUROGEOgraphics - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur

## Panier Jeune de base :

- **Gare**
- **Alimentation** : épicerie ou superette ou supermarché ou hypermarché ET boulangerie
- Bar ou restaurant
- Poste ou banque ou tabac/journaux
- **Santé** : généraliste ou centre de santé ou dentiste ou pharmacie
- Au moins **trois types d'équipements sportifs** parmi piscine, athlétisme, terrains de sport, tennis, terrains de jeu, salles de sport spécialisées ou généralistes

## Panier Jeune étendu : panier de base +

- **Activités socio-culturelles** : cinéma ou bibliothèque ou centre socio-culturel ou théâtre ou salle polyvalente
- **Emploi** : agence d'intérim ou pôle emploi
- Au moins **cinq types d'équipements sportifs** parmi piscine, athlétisme, terrains de sport, tennis, terrains de jeu, salles de sport spécialisées ou généralistes

# Enjeux liés aux ménages jeunes pour le développement de l'offre de logement

## 🕒 Des **dynamiques migratoires spécialisées**

- \* Entrants/sortants de l'Eurométropole de Strasbourg en relation avec l'ensemble de la France.
- \* Entrants/sortants des autres EPCI aux trajectoires migratoires beaucoup plus locales.

## 🕒 Les problématiques particulières des publics étudiants et jeunes actifs

- \* Faiblesse des revenus, rareté et cherté des petits logements locatifs.
- \* La colocation, solution (contrainte) pour les jeunes ?

## 🕒 Des **ménages jeunes entrants différents** selon les EPCI et des réponses diverses à mobiliser

- \* Public étudiant/jeune actif hyper-concentré dans l'Eurométropole de Strasbourg : comment loger les jeunes précaires à faibles ressources ?
- \* Présence de jeunes variable dans les EPCI du département : comment renforcer une offre en logement parfois rare ou inexistante ?

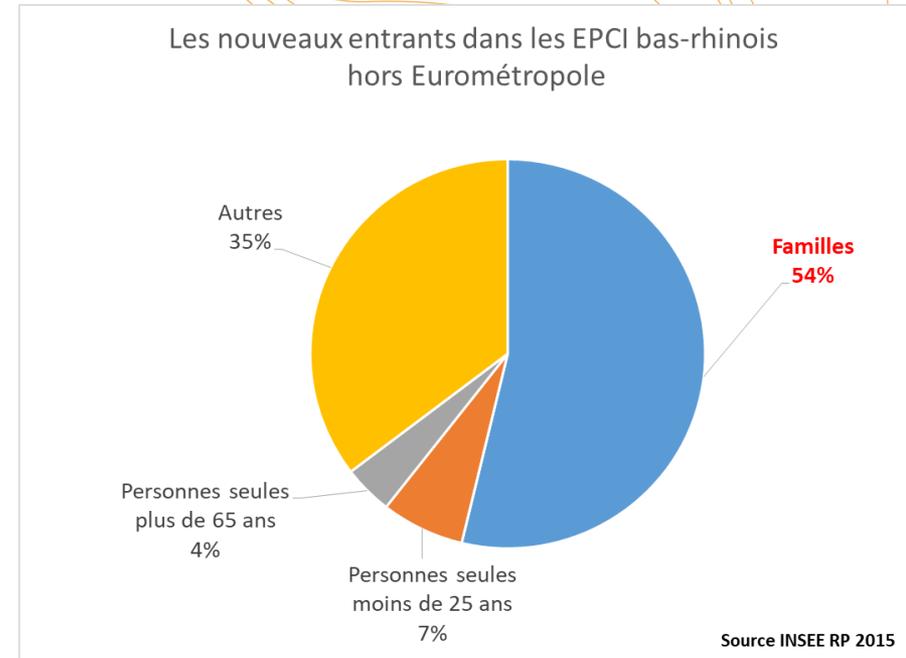


# Les familles



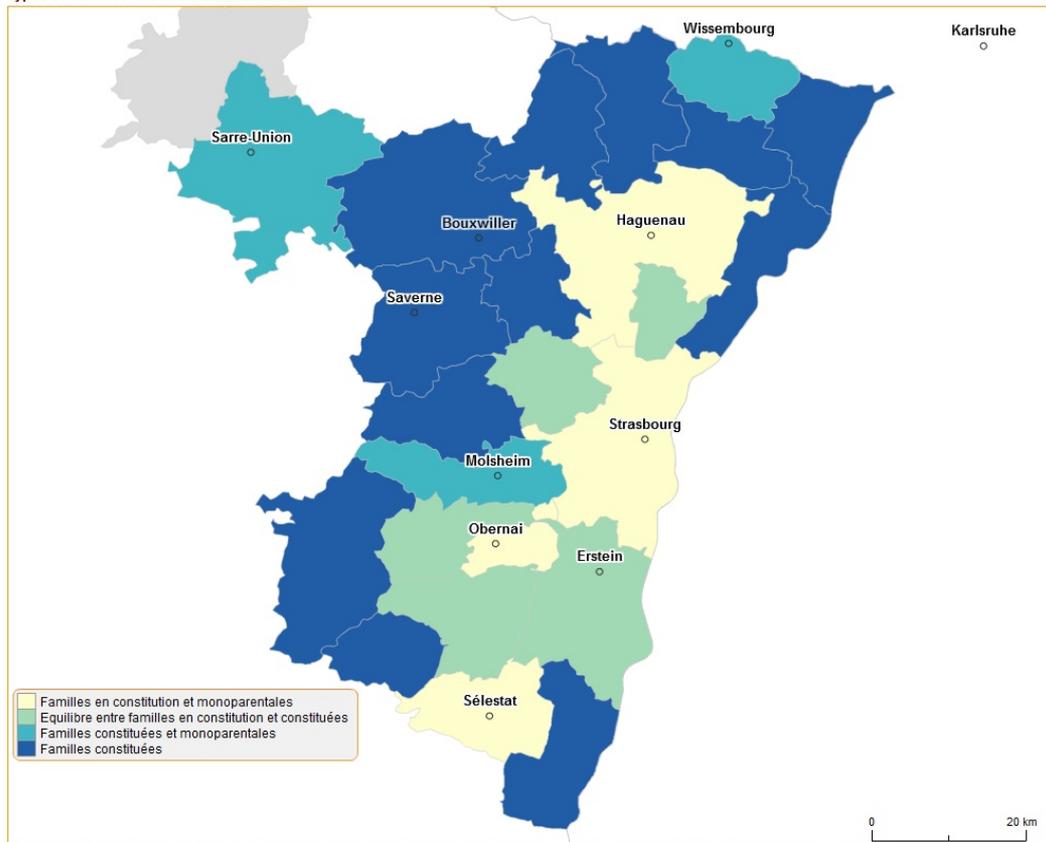
# L'attractivité résidentielle des familles : une spécificité des territoires hors Eurométropole de Strasbourg

- 54 % des nouveaux entrants contre 26 % pour l'Eurométropole de Strasbourg.
- Trois types de familles :
  - \* Famille en constitution : couples sans enfant.s de moins de 40 ans : **42 %**
  - \* Familles constituées : couples avec enfant.s **45 %**
  - \* Familles monoparentales **13 %**



# L'attractivité résidentielle hors Eurométropole de Strasbourg : pour beaucoup une affaire de familles

Types de familles entrantes dans les EPCI

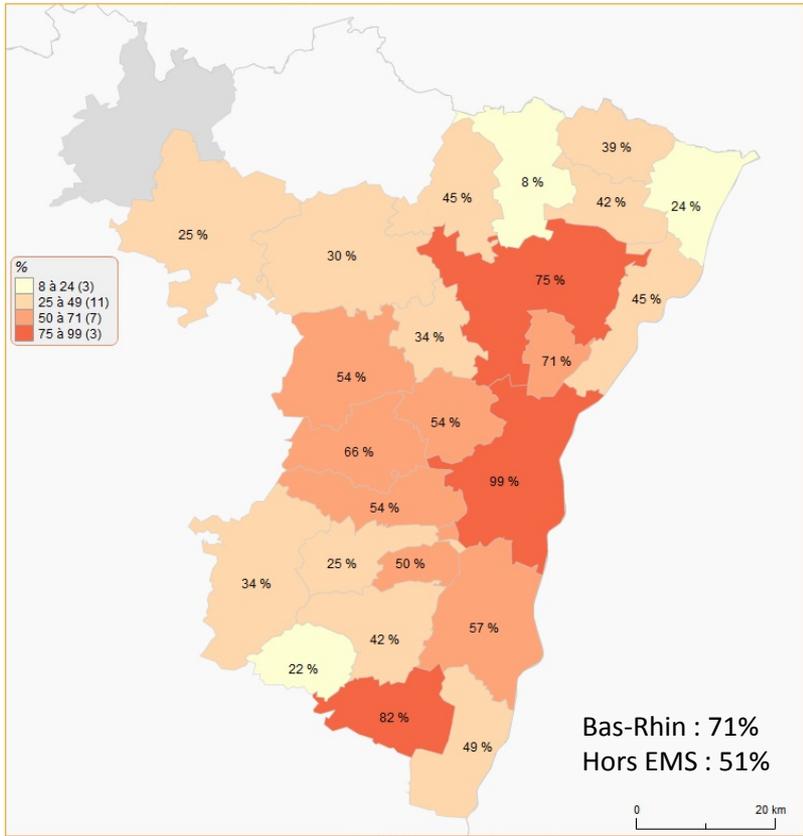


© ADEUS - IGN ADMINEXPRESS 2018 / GOUV.FR 2018 / FILOSoFI 2014 / EUROGeoGraphics 2014 - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur

- Les territoires en frange et éloignés des pôles urbains attractifs pour les familles constituées.
- Dans certains cas, se rajoutent les familles monoparentales.
- Les pôles urbains : familles en constitution et familles monoparentales.
- Les territoires sous influence de l'urbain : équilibre entre familles constituées et en constitution, mais beaucoup moins de familles monoparentales.

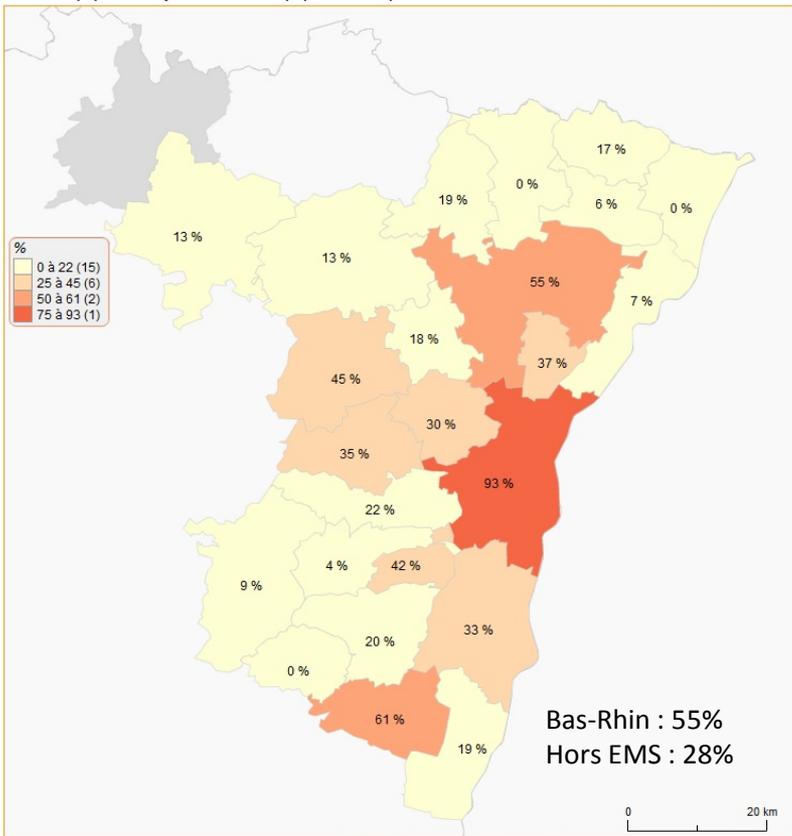
# Quel accès aux équipements familles sur les territoires ?

Part de la population ayant accès aux équipements du panier Famille de base en moins de 20 minutes



ADEUS - IGN ADMINEXPRESS / EUROGOOgraphics - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur

Part de la population ayant accès aux équipements du panier Famille étendu en moins de 20 minutes



ADEUS - IGN ADMINEXPRESS / EUROGOOgraphics - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur

## Panier famille de base :

- **Alimentation** : épicerie ou superette ou supermarché ou hypermarché ET boucherie ou boulangerie
- Bar ou restaurant
- **Médecin** : généraliste ou centre de santé ou dentiste
- Pharmacie
- Au moins **trois niveaux d'équipements scolaire** parmi : crèche, maternelle, primaire, collège, lycée
- Au moins **trois types d'équipements sportifs** parmi : piscine, athlétisme, terrains de sport, tennis, terrains de jeu, salles de sport spécialisées ou généralistes

## Panier famille étendu : Panier de base +

- **Magasin spécialisé** : bricolage ou meuble/électro-ménager ou poissonnerie ou surgelés
- **Activités socio-culturelles** : cinéma ou bibliothèque ou salle polyvalente ou centre socio-culturel
- Au moins **quatre niveaux d'équipements scolaire** parmi : crèche, maternelle, primaire, collège, lycée
- Au moins **cinq types d'équipements sportifs** parmi : piscine, athlétisme, terrains de sport, tennis, terrain de jeu, salles de sport spécialisées ou généralistes

# Les enjeux de l'attractivité résidentielle des familles

## 🎯 Familles monoparentales :

- \* Un enjeu fort d'accueil dans tous les territoires hors grands pôles urbains, a fortiori les mieux équipés (Basse Zorn, Erstein, Truchtersheim).
- \* Un enjeu de réponse aux besoins : Alsace Bossue, Wissembourg.

## 🎯 Familles constituées :

- \* Un enjeu d'une meilleure attractivité résidentielle des villes moyennes : Haguenau, Sélestat.

## 🎯 Familles en constitution :

- \* Un enjeu pour les territoires à faible attractivité : Vallée de la Bruche, Saverne, etc.

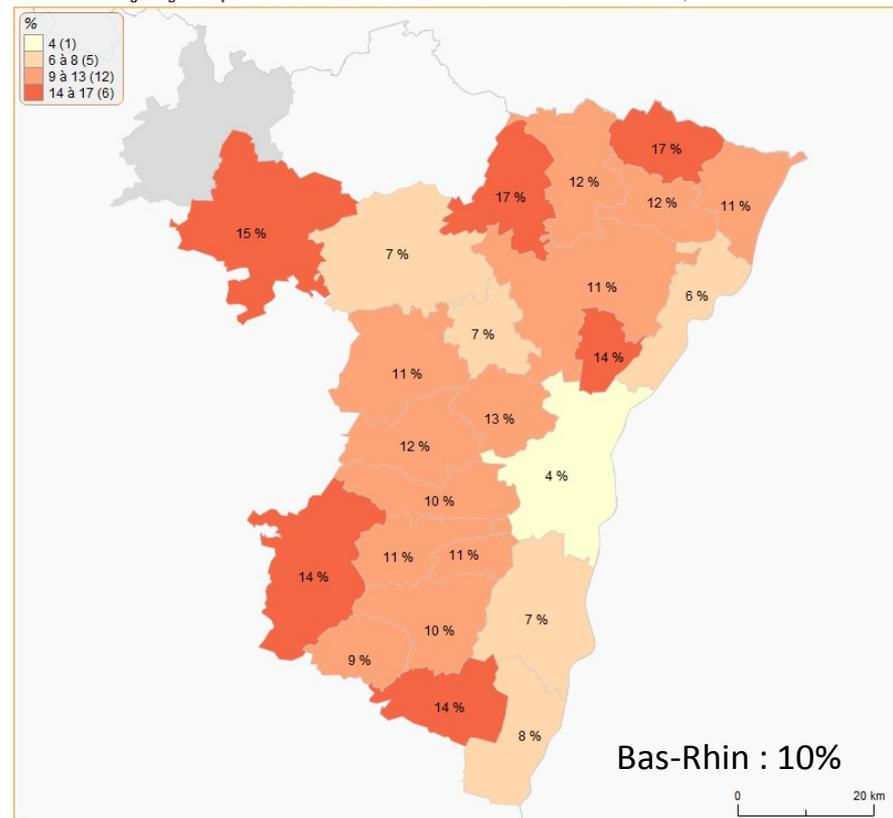
# Les personnes âgées



# Les ménages âgés de plus de 60 ans ne représentent qu'une faible part des entrants

- 1 740 ménages entrants
  - 30 % s'installent dans l'Eurométropole de Strasbourg, 10 % à Haguenau, 7 % à Sélestat.
  - 2/3 des EPCI attirent plus de ménages âgés qu'ils n'en repoussent.
- Les plus « jeunes » des ménages âgés sont plus enclins à la mobilité
  - 68 % ont entre 60 et 70 ans.
- Deux tiers de personnes seules (64 %)
- Une part notable s'oriente vers l'accession (45 %)
  - L'âge n'empêche pas le rachat d'un bien en propriété occupante.

Poids des ménages âgés de plus de 60 ans dans les entrants au sein des EPCI - source : Insee, RP 2015

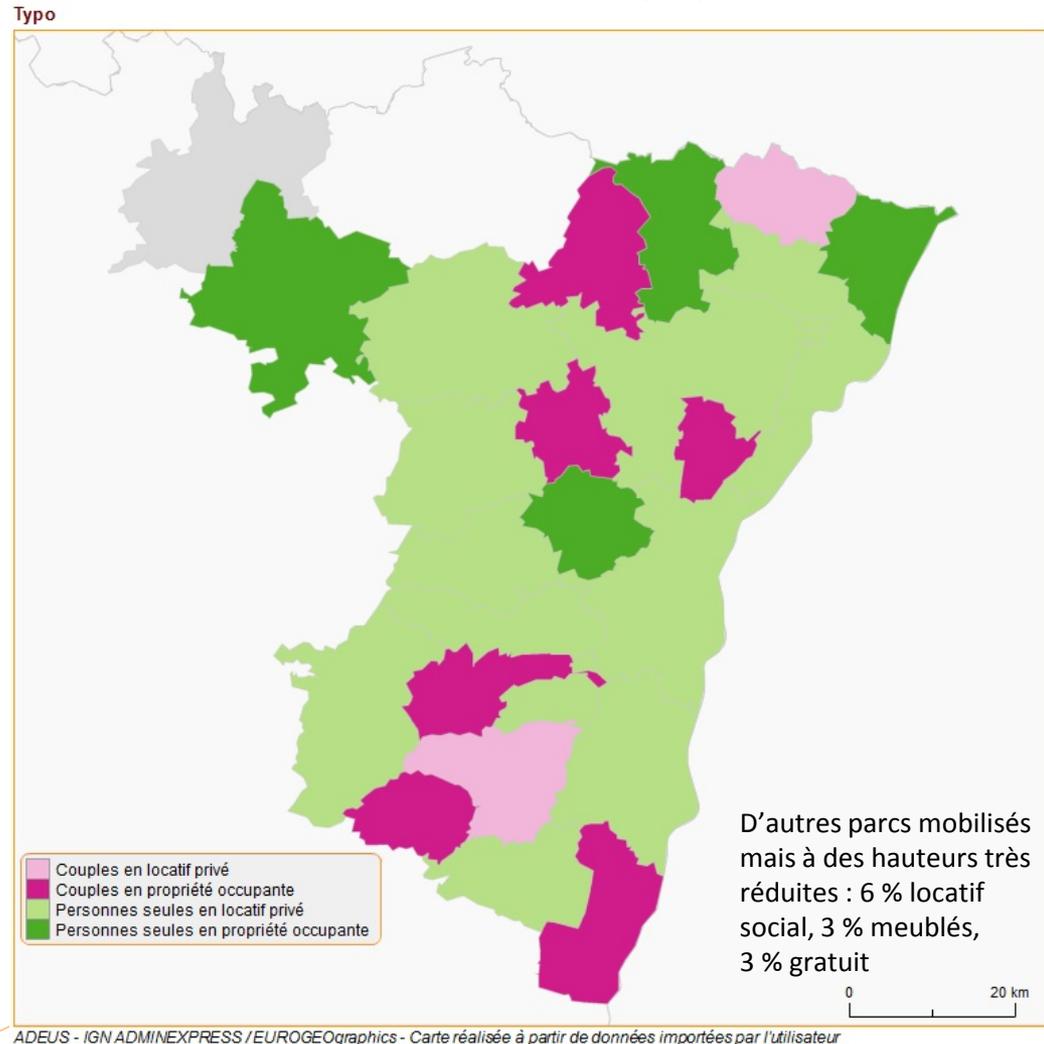


ADEUS - IGN ADMINEXPRESS / EUROGEOgraphics - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur

En plus des 2 500 **personnes** entrant en logement, environ 830 entrent sur les territoires directement en structure d'hébergement.

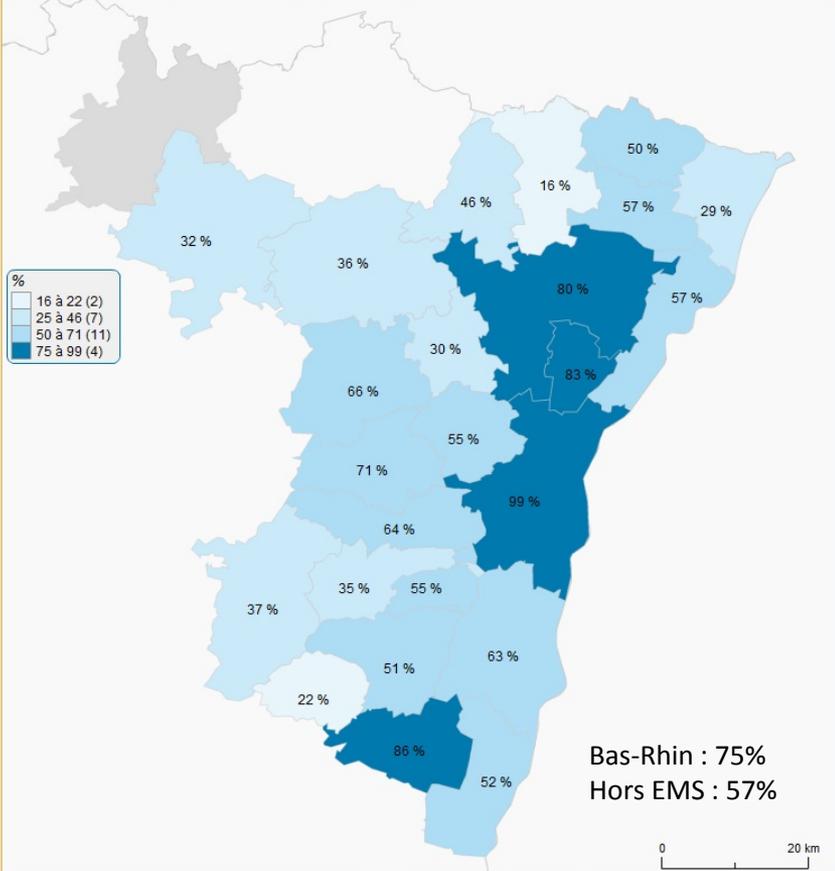
# Quels types d'entrants dans quel type de parc sur les territoires ?

- Dans une majorité de territoires, des personnes seules et des couples en locatif privé.
- Dans quatre EPCI, des personnes seules en propriété occupante.
- Dans six EPCI, des couples en propriété occupante.



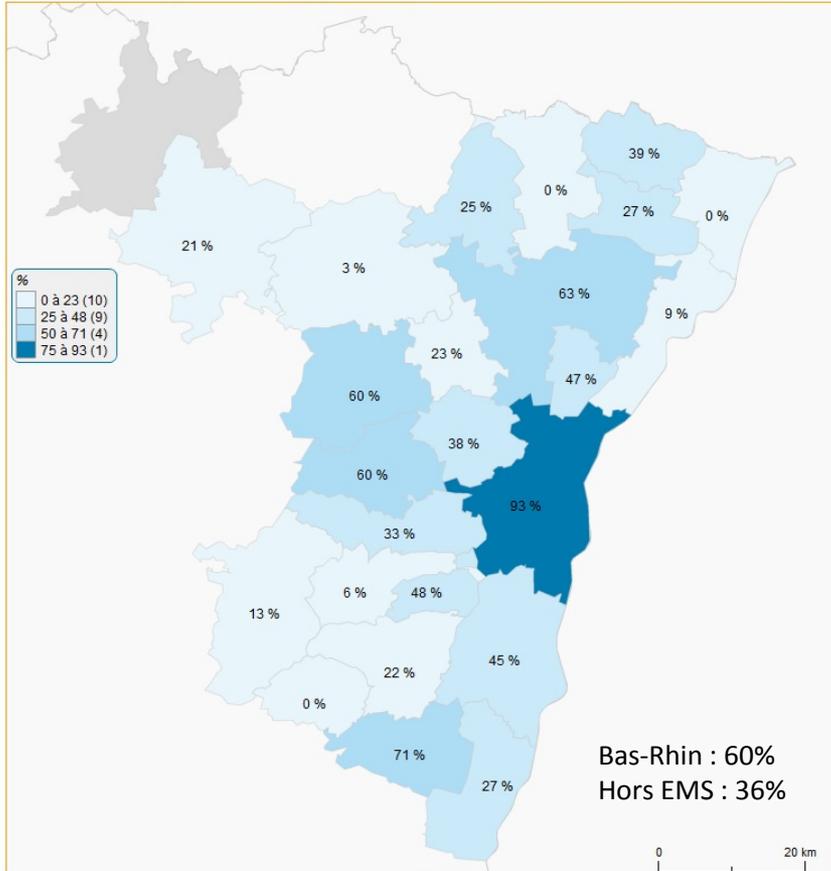
# Quel accès aux équipements Séniors sur les territoires ?

Part de la population ayant accès aux équipements du panier Senior de base en moins de 20 minutes



ADEUS - IGN ADMINEXPRESS / EUROGEOgraphics - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur

Part de la population ayant accès aux équipements du panier Senior étendu en moins de 20 minutes



ADEUS - IGN ADMINEXPRESS / EUROGEOgraphics - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur

## Panier Sénior de base :

- **Alimentation** : épicerie ou superette ou supermarché ou hypermarché ET boucherie ou boulangerie
- **Lieux de sociabilité** : bar ou restaurant ou coiffeur
- Poste ou banque ou tabac/journaux
- **Médecin** : généraliste ou centre de santé ou dentiste
- Pharmacie
- Au moins **un type d'équipement sportif** parmi : piscine, gymnase, salle de sport, boulodrome, parcours sportif

## Panier Sénior étendu : Panier de Base +

- **Magasin spécialisé** : bricolage ou matériel médical ou poissonnerie ou surgelés
- **Activités socio-culturelles** : cinéma ou bibliothèque ou salle polyvalente ou centre socio-culturel ou théâtre
- Au moins **deux types d'équipements sportifs** parmi : piscine, gymnase, salle de sport, boulodrome, parcours sportif

# Les enjeux des entrées de ménages âgés pour le développement de l'offre de logement

## 🕒 Les entrants en propriété occupante

- \* Dans les territoires de faible accès aux équipements, problématique de soutenabilité du choix face au vieillissement et à l'isolement, surtout pour les personnes seules.
- \* Le développement d'une offre dédiée et localisée en centre bourg sur ces territoires se pose.

## 🕒 Les entrants en locatif privé

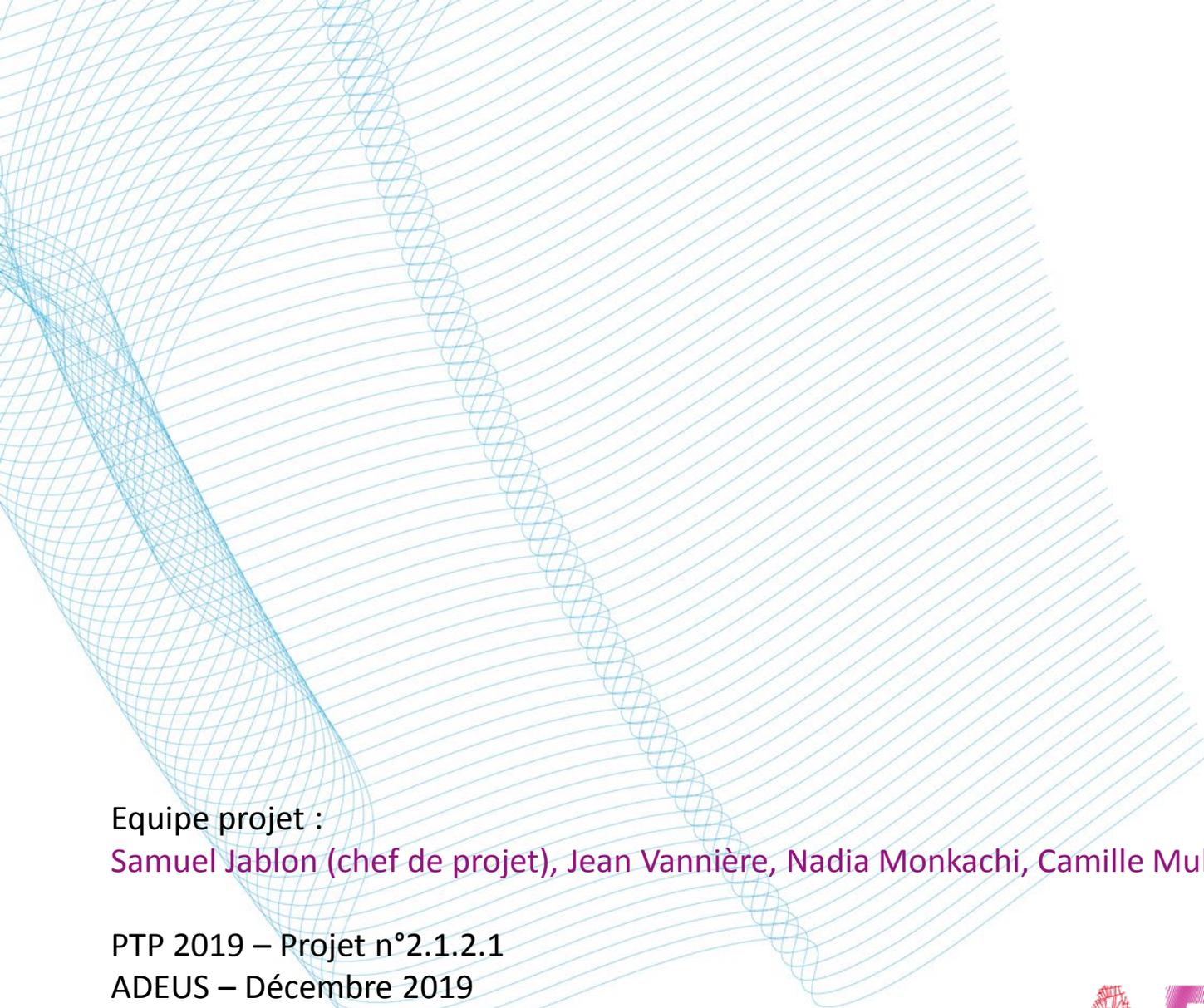
- \* Dans les villes moyennes (Haguenau, Sélestat, Saverne) et dans la métropole strasbourgeoise, l'offre locative est-elle adaptée (en taille, en prix, en adaptation) au vieillissement ?
- \* Faut-il renforcer la place du locatif social dans ces mobilités ?

## 🕒 Sur l'ensemble des territoire, quelle pertinence et attractivité d'une offre ciblée senior ?

- \* Susceptible d'attirer des ménages de l'extérieur du territoire ou à calibrer pour une réponse locale ?

# Premières conclusions sur l'attractivité résidentielle des intercommunalités

- Les travaux réalisés dans cette première année de suivi du PDH confirment l'intérêt de l'approche sur l'attractivité résidentielle et la multiplicité des enjeux habitat qui en découlent sur les territoires
  - \* **Au sein de la métropole**, une lecture à deux niveaux entre une attractivité nationale/internationale d'une part, et des échanges à l'échelle bas-rhinoise (entrées de jeunes, sorties de familles) de l'autre.
    - \* Les enjeux habitat sont multiples face à la diversité des profils concernés, mais ont pour point commun d'interroger l'accessibilité économique du territoire pour les ménages les plus fragiles.
  - \* Dans plusieurs **villes moyennes**, un enjeu d'offre abordable et attractive pour les jeunes ménages qui ne parviennent pas à s'y ancrer.
  - \* Les **territoires intermédiaires** sont confrontés à des situations diverses selon, notamment, leur éloignement des pôles d'emploi
    - \* Enjeux de diversification de l'offre pour loger les ménages fragiles sur les territoires attractifs.
    - \* Enjeux d'image et d'attractivité sur des territoires en déprise. Des cibles d'attractivité à identifier en lien avec les équipements présents sur les territoires. Une offre de logement existante à remobiliser.



Equipe projet :

Samuel Jablon (chef de projet), Jean Vannière, Nadia Monkachi, Camille Muller

PTP 2019 – Projet n°2.1.2.1

ADEUS – Décembre 2019

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables  
sur le site de l'ADEUS [www.adeus.org](http://www.adeus.org)

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

