

La construction neuve dans l'Eurométropole : Construire pourquoi ? Pour qui ? À quels prix ?

Bilan et évaluation des objectifs du PLH/PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg



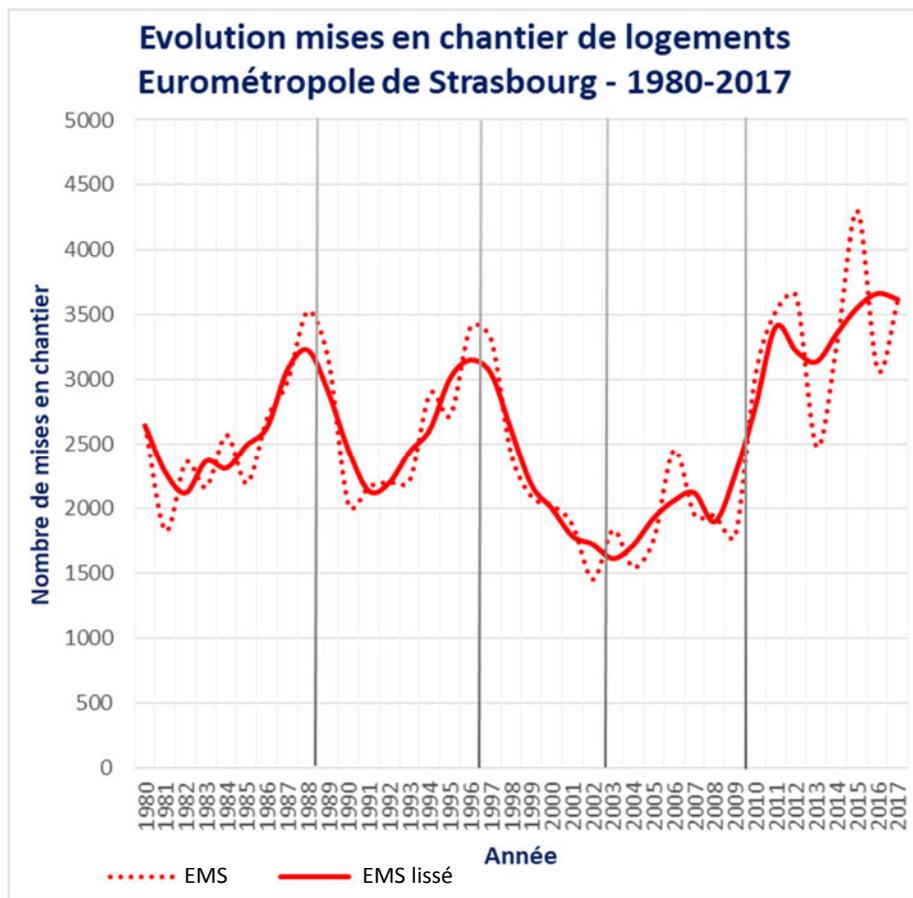
Novembre 2019

Trois questions centrales :

1. Le niveau de construction neuve dans l'Eurométropole **permet-il d'atteindre les objectifs** quantitatifs du PLH/PLUI ?
2. La construction neuve **modifie-t-elle structurellement** l'Eurométropole ?
 - ➔ Quel impact sur la dynamique de la **population** ?
 - ➔ Quelles modifications de la structure de **l'offre en logements** ?
3. Les nouveaux logements couvrent-ils l'ensemble **des besoins** ?
 - ➔ Quelles réponses aux évolutions des **modes de cohabitation** et aux **parcours résidentiels des ménages** ?
 - ➔ Quelle **accessibilité financière** au pouvoir d'achat des ménages ?
 - ➔ Besoins des **ménages** ou besoins **d'investisseurs** ?

1- Le niveau de la construction neuve permet-il d'atteindre les objectifs quantitatifs du PLH/PLUi ?

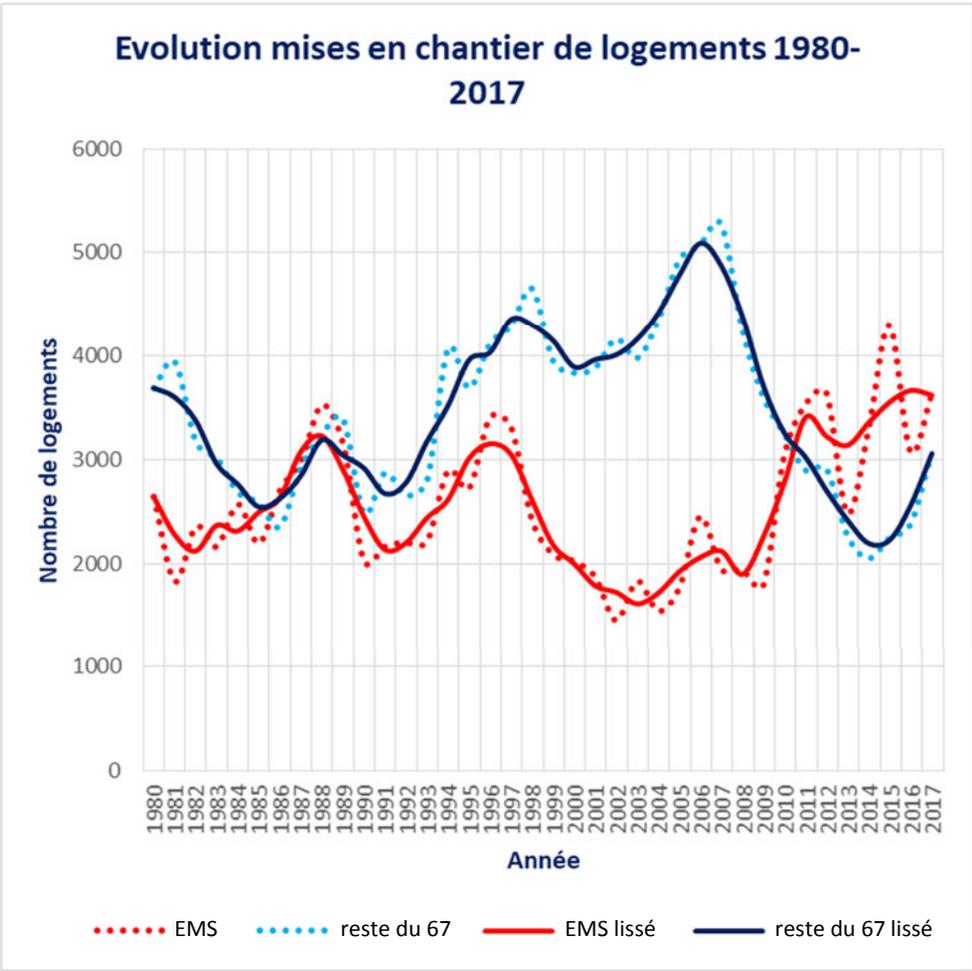
Une spectaculaire remontée des mises en chantier des logements à partir de 2010, après une atonie qui a duré une dizaine d'années...



➔ 1 900 logements construits chaque année durant les années 2000

➔ 3 400 logements construits en moyenne chaque année depuis 2010

... qui coïncide avec une forte baisse dans les autres territoires du Bas-Rhin



➔ Un jeu de vases communicants entre l'Eurométropole et le reste du département

Source : Sitadel, DREAL Grand EST



Simulation de la production des années 2018 et 2019

	Base répartition 2011	Base répartition 2013	Base répartition moyenne 2009-2015	Fourchette
Simulation production 2018	3 320	3 510	3 360	Entre 3300 et 3500
Simulation production 2019*	2 510	2 410	2 600	Entre 2400 et 2600
Simulation production 2019**	3 220	2 860	3 230	Entre 2900 et 3200
* 2019 sur la base de la production des 5 premiers mois (1250 logements autorisés)				
** 2019 sur la base d'une extrapolation sur l'ensemble de l'année (3000 logements = 1250*12/5)				

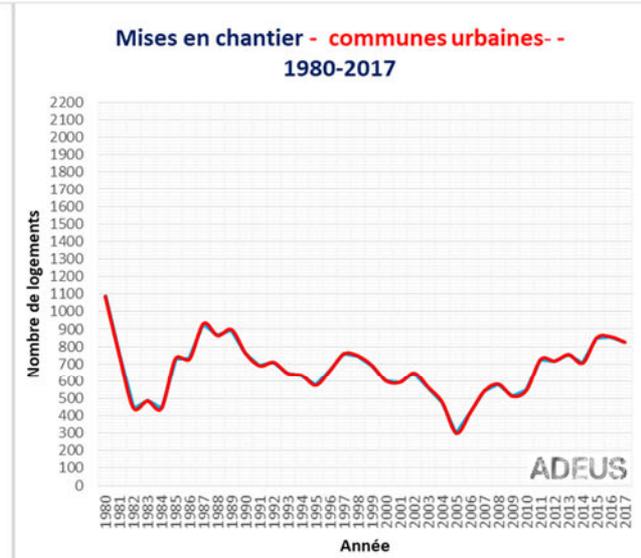
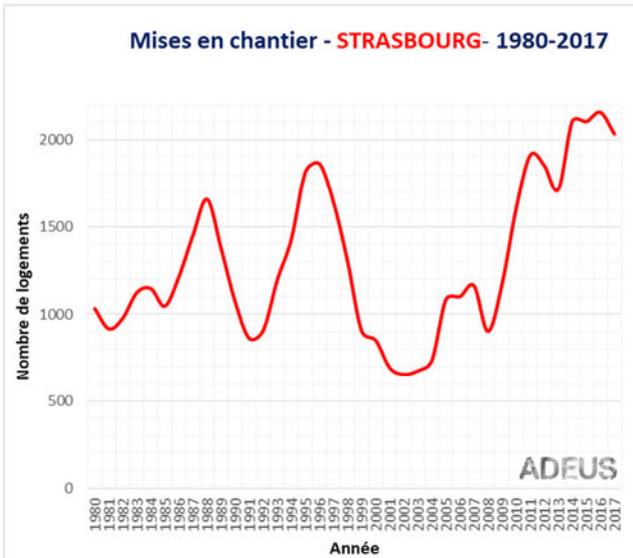
- ➔ Pour 2018, la simulation donne un volume de construction compris entre 3 300 et 3 500 logements.
- ➔ Pour 2019, année incomplète (5 premiers mois), la simulation donne un volume compris entre 2 400 et 2 600 logements pour les 5 premiers mois.
- ➔ En extrapolant les 5 premiers mois sur l'ensemble de l'année, on aboutirait à un volume compris entre 2 900 et 3 200 logements

Période	Evolution de la construction neuve	
1980	2650	
1989	2600	
1990	1900	
1999	3400	
2000	3600	
2009	3300	
2010	3500	
2016	2900	
2017	3200	
Estimation 2018	3300	3500
Estimation 2019	2900	3200

Source : ADEUS, 2019

Strasbourg tire le niveau des mises en chantier.

Mais la hausse de la construction concerne également les grandes communes urbaines et les petites communes

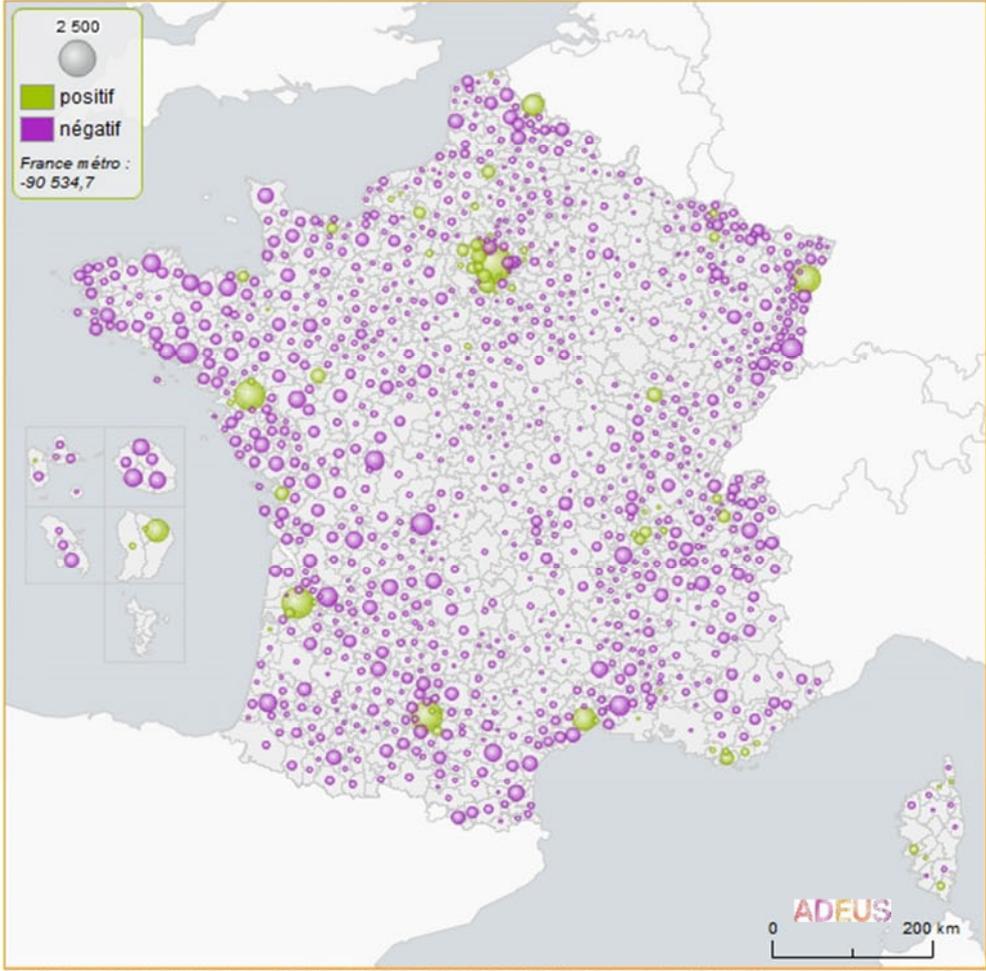


Territoire	Construction neuve annuelle moyenne		Variation
	Années 2000	Années 2010	
Communes urbaines	530	750	42%
Petites communes	510	690	36%
Strasbourg	860	1 950	127%
Eurométropole	1 900	3 400	79%

Source : Sitadel, DREAL Grand-EST

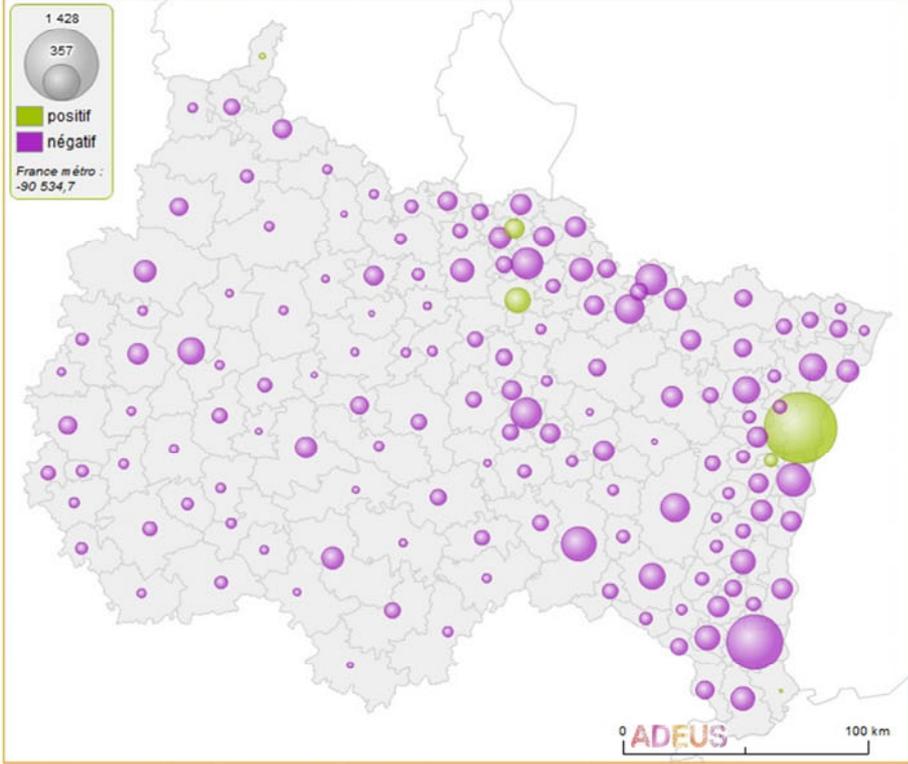
Les évolutions locales suivent les évolutions nationales

Habitat - Dynamique de la construction neuve, Variation du nombre de logements commencés, 2010-2016/2004-2009 - source : SITADEL/SOeS



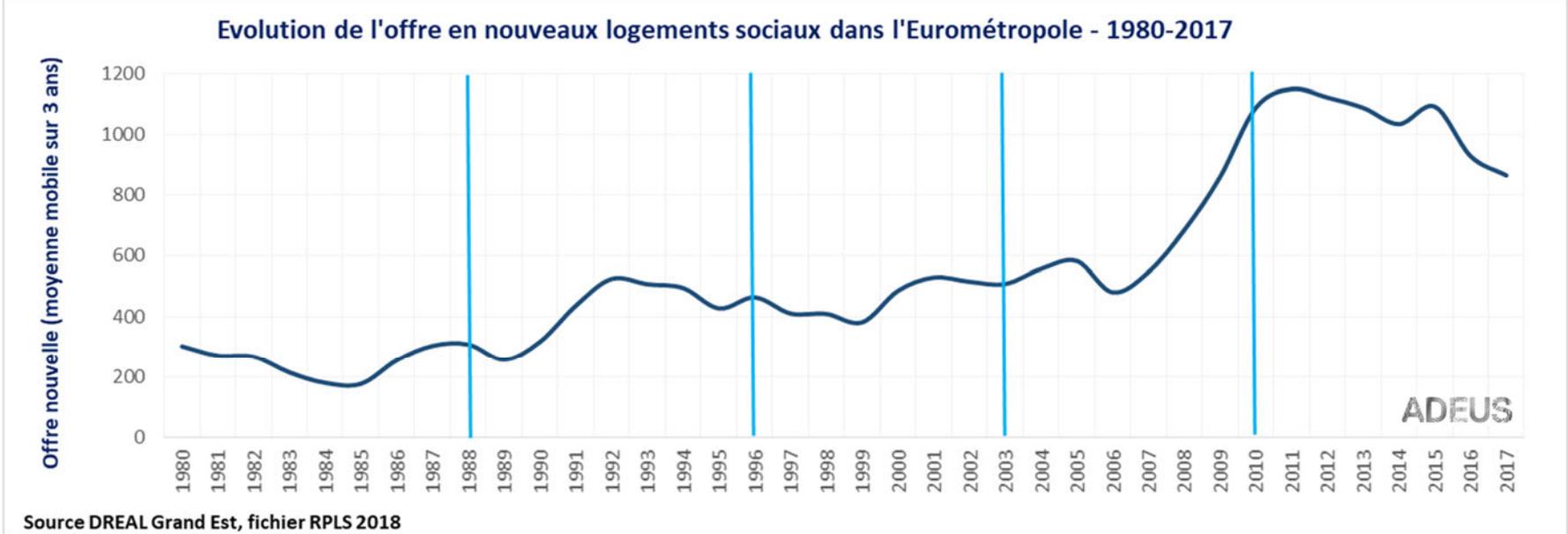
©ADEUS - IGN ADMINEXPRESS 2018 / GOUV.FR 2018 / EUROGEOgraphics 2014 - France entière par EPCI

Habitat - Dynamique de la construction neuve, Variation du nombre de logements commencés, 2010-2016/2004-2009 - source : SITADEL/SOeS



©ADEUS - IGN ADMINEXPRESS 2018 / GOUV.FR 2018 / EUROGEOgraphics 2014 - Grand Est par EPCI

Accélération corollaire de la production de logements sociaux



PLH
1987
416
logts/an

PLH
1995
444
logts/an

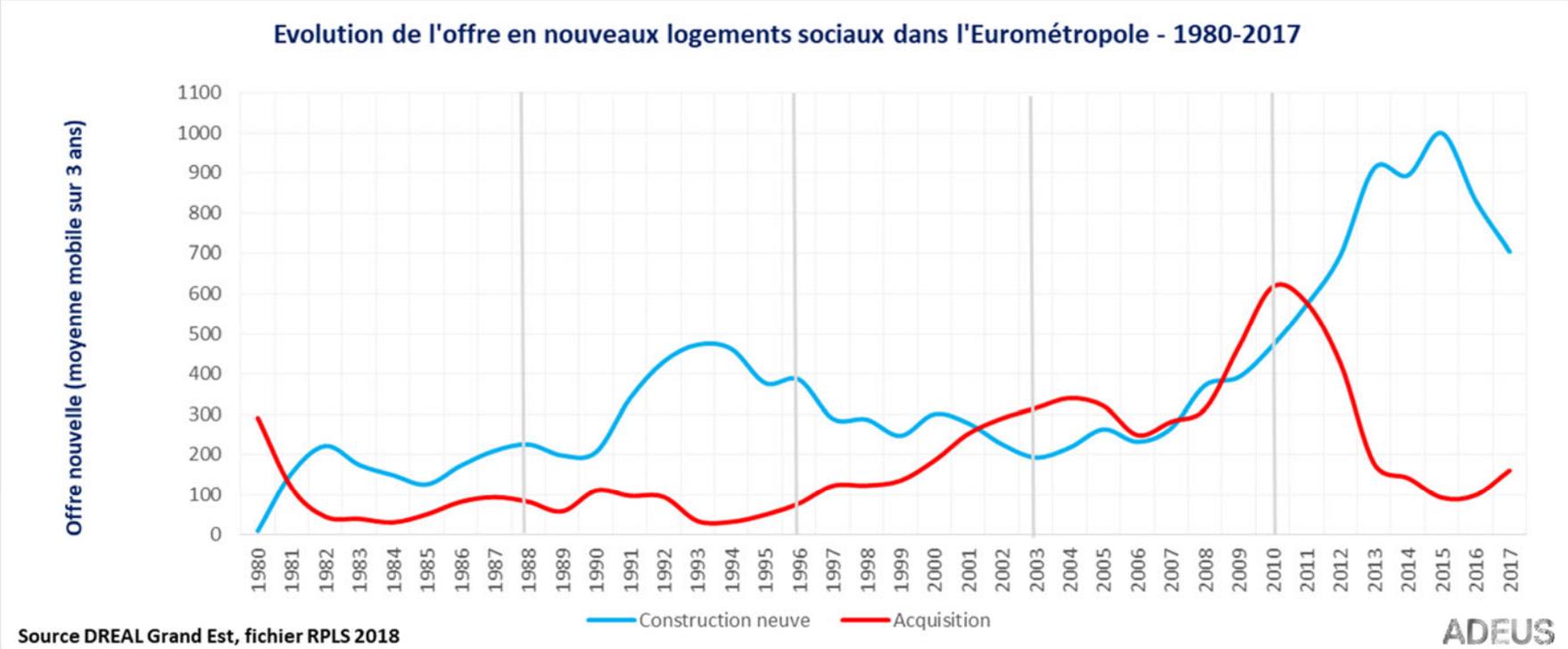
PLH
2002
594
logts/an

PLH
2009
1059
logts/an

➔ Un niveau de production annuelle qui atteint les objectifs du PLH/PLUi sur la dernière période

Accélération corollaire de la production de logements sociaux

➔ Plus de constructions neuves durant la dernière période



Part de la construction neuve

PLH
1987
84 %

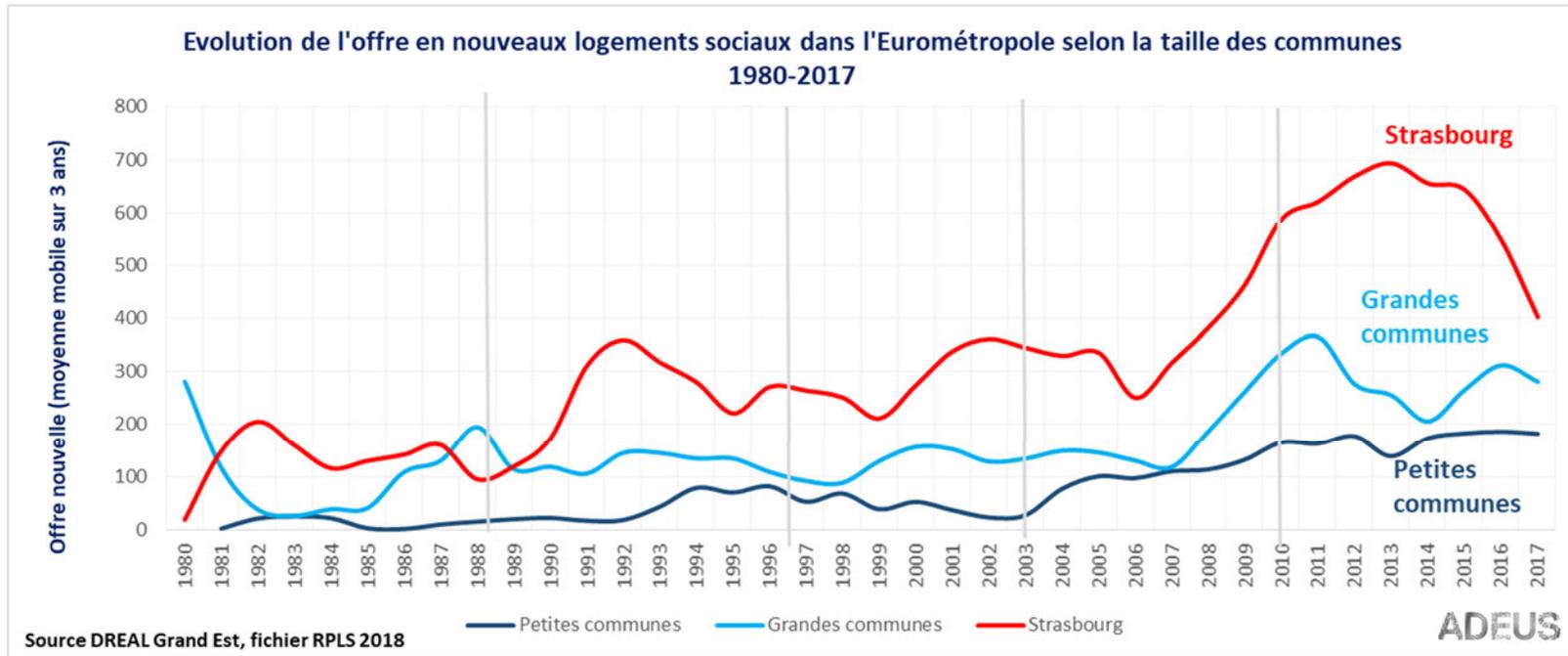
PLH
1995
62 %

PLH
2002
48 %

PLH
2009
72 %

Accélération corollaire de la production de logements sociaux

Le plus grand développement à Strasbourg, mais une constante évolution de la contribution des petites communes



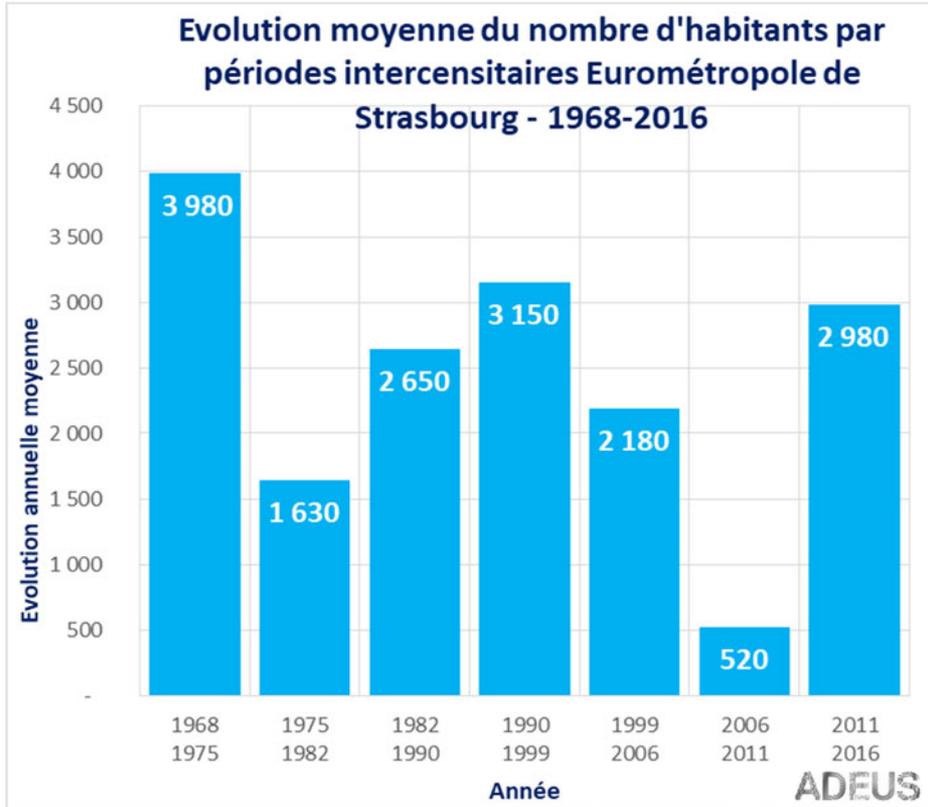
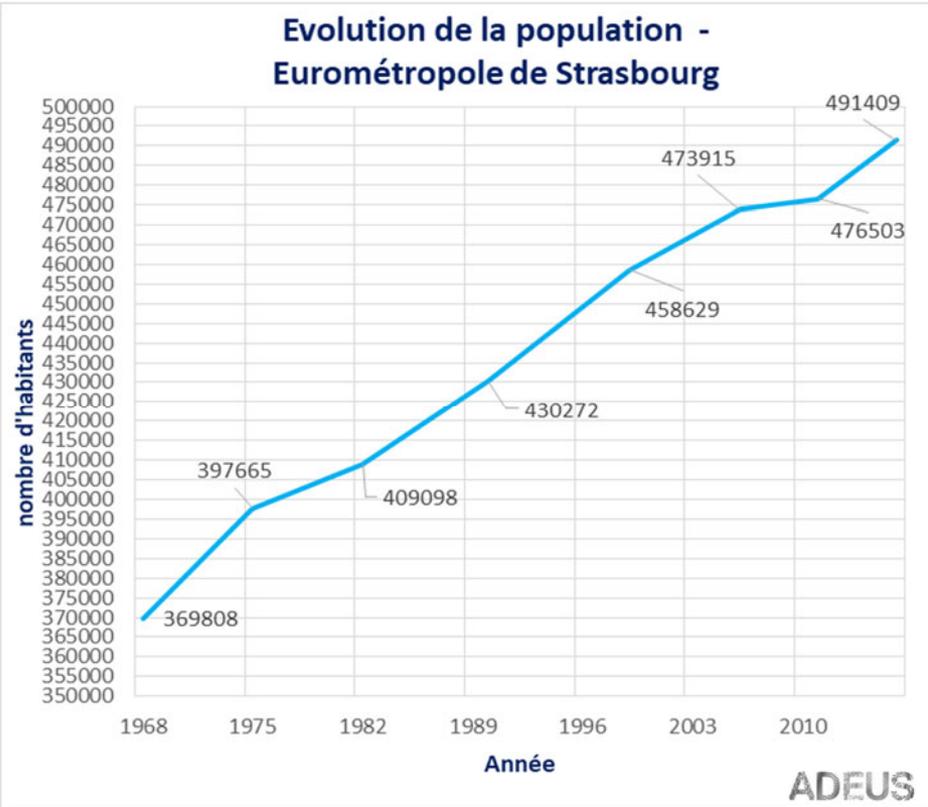
	Petites communes	Grandes communes	Strasbourg	Total
1980-1987	0,3 %	26 %	74 %	100 %
PLH 1987	4 %	38 %	58 %	100 %
PLH 1995	10 %	32 %	58 %	100 %
PLH 2002	10 %	27 %	63 %	100 %
PLH 2009	16 %	26 %	58 %	100 %

- 🗨️ Le niveau de constructions neuves **permet-il d'atteindre les objectifs** quantitatifs du PLH/PLUi ?
 - ➔ Une relance permettant d'atteindre **des niveaux historiques** de mises en chantier de nouveaux logements
 - ➔ **Atteinte et même dépassement de l'objectif** de 3 000 logements par an qui devrait se poursuivre au moins jusque fin 2019
 - ➔ Des évolutions locales **conformes aux évolutions nationales** au profit des métropoles
 - ➔ **Doublement de la production de logements sociaux** permettant d'atteindre les objectifs pour ce secteur
 - ➔ Une dynamique qui touche l'ensemble des territoires, avec une **contribution** de plus en **plus importante des petites communes**

2- La construction neuve modifie-t-elle structurellement l'Eurométropole ?

- ➔ Quel impact sur la dynamique de la population ?
- ➔ Quel impact sur l'offre en logements ?

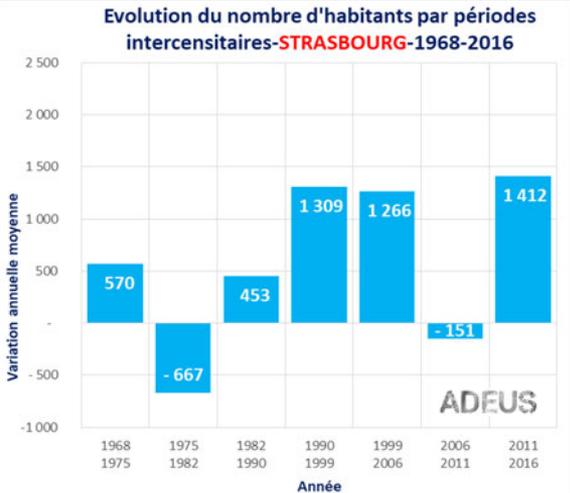
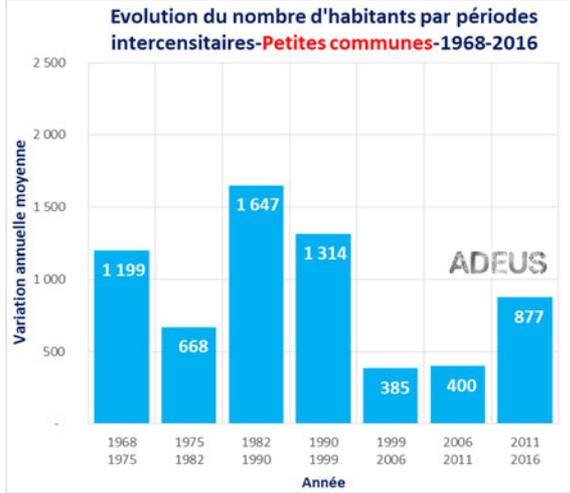
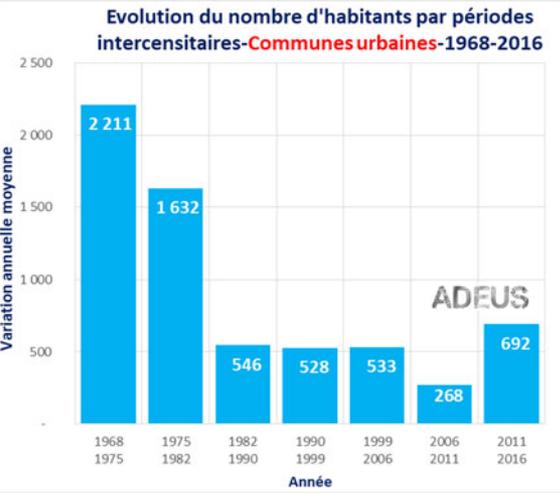
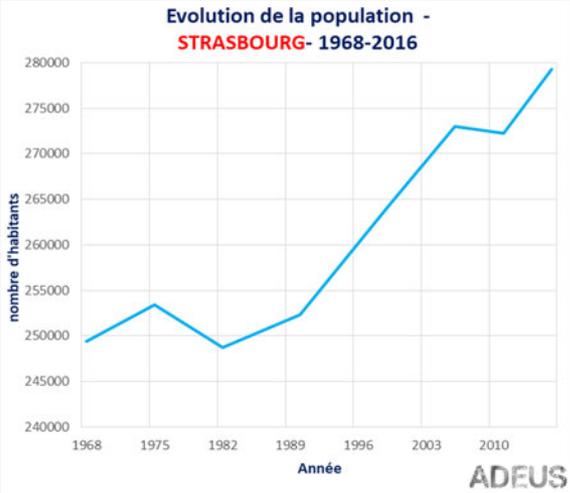
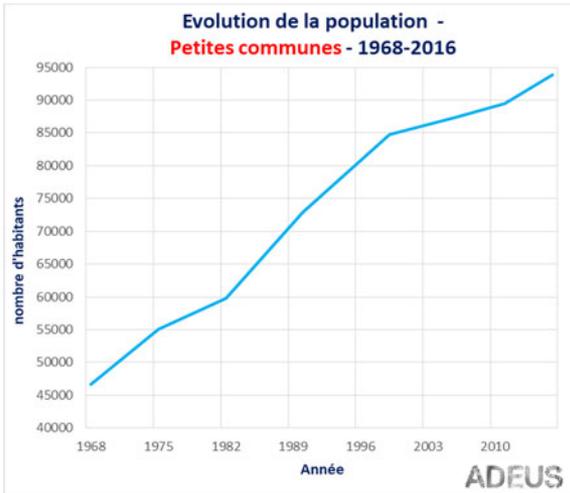
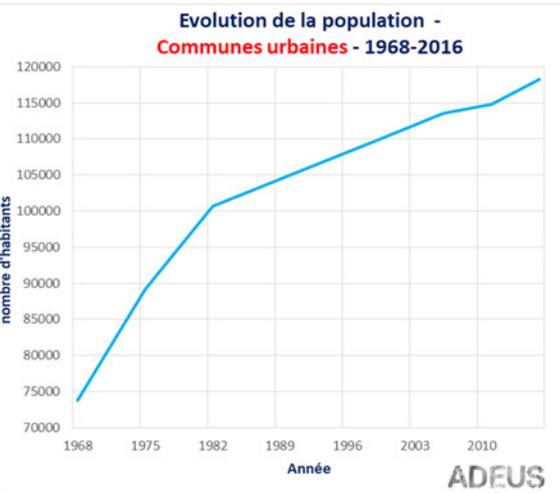
Un impact certain sur les évolutions démographiques récentes



Source : INSEE, RP

La fin des années 2000 correspond à la période où la population s'est le moins accrue depuis les années 1960. On observe un rebond à partir de 2011

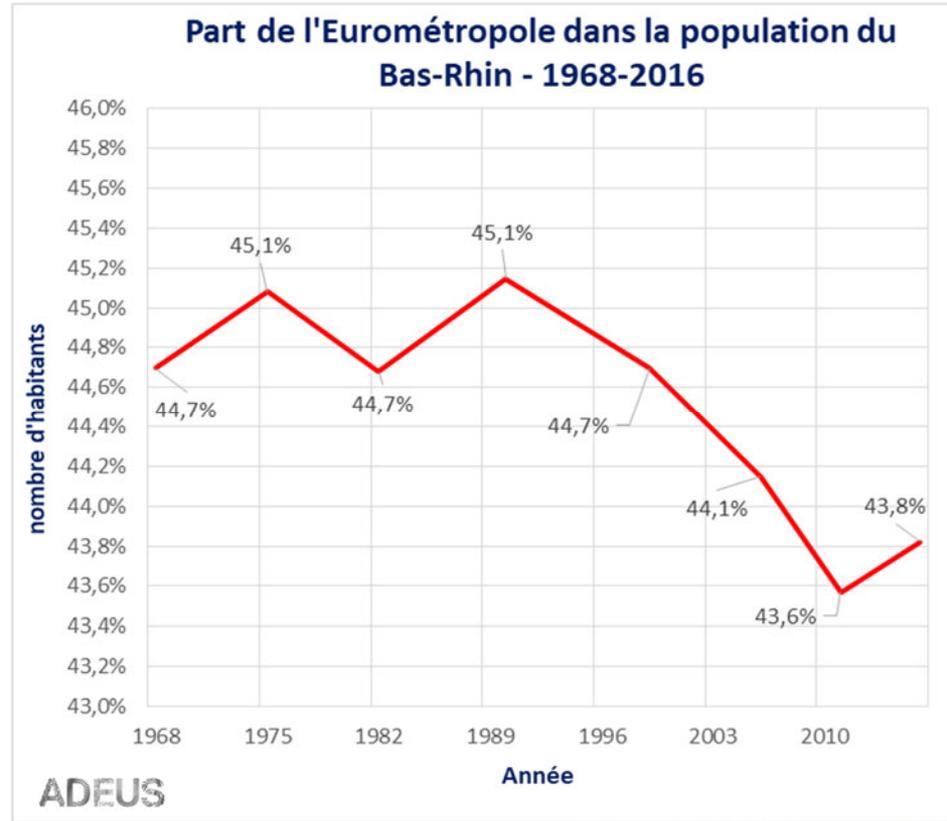
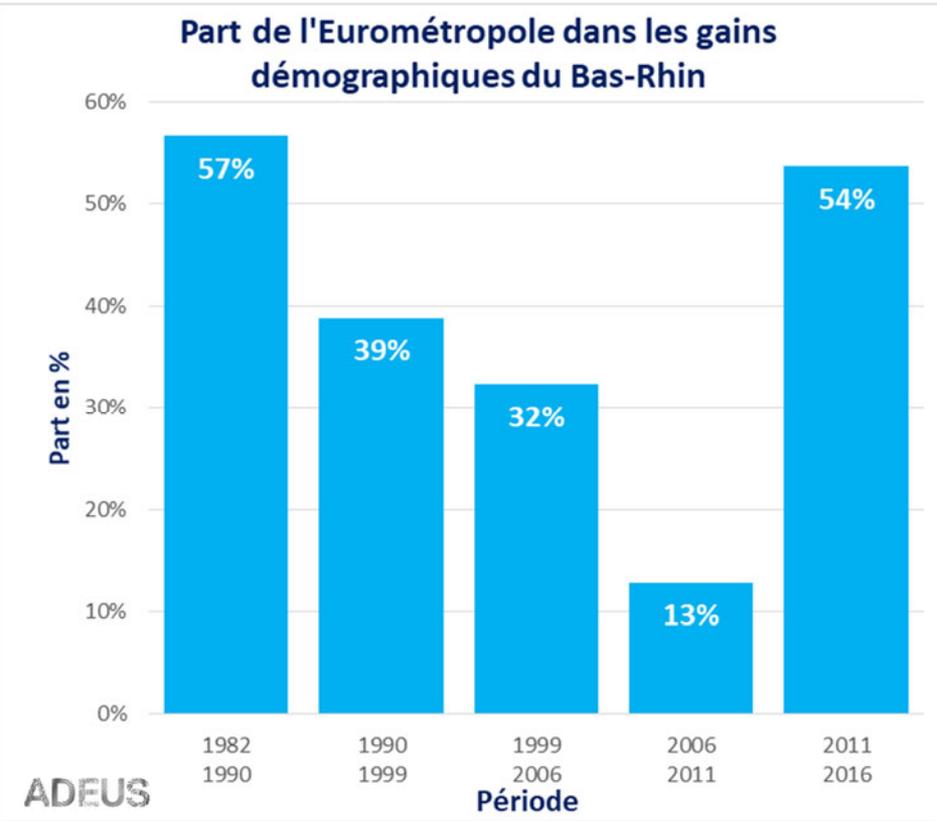
Partout, l'accroissement des mises en chantier de logements a favorablement impacté la croissance de la population



Source : INSEE, RP



Un poids retrouvé dans les gains démographiques à l'échelle du département

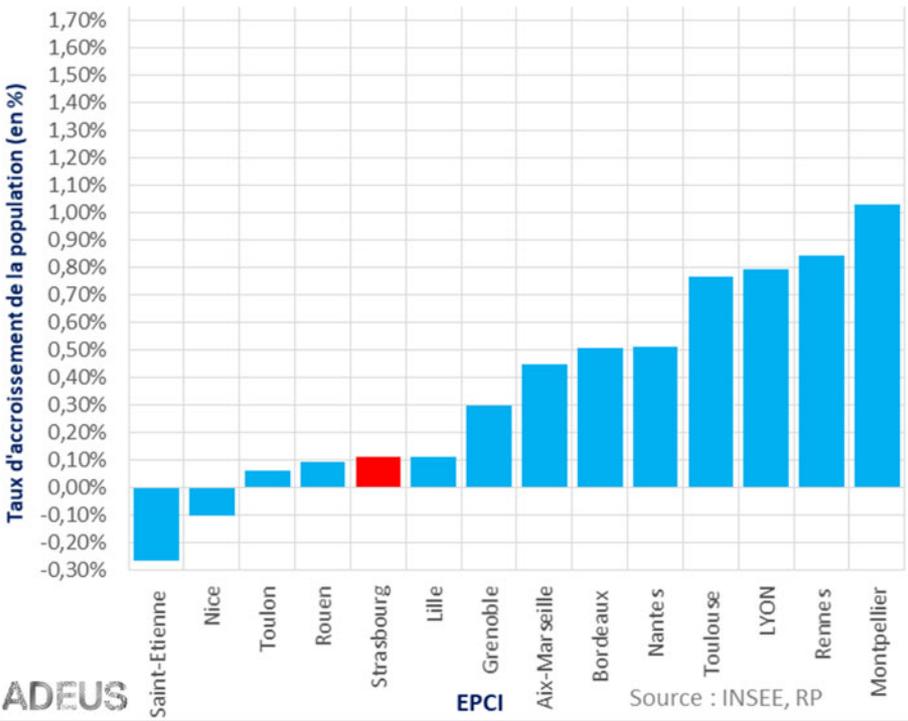


Source : INSEE, RP

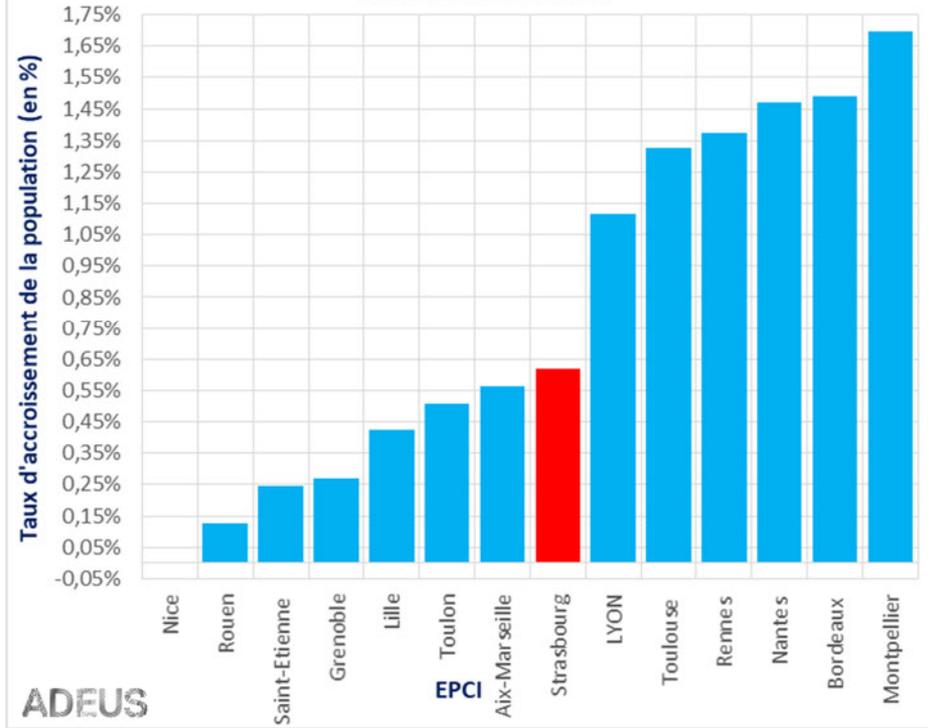


L'Eurométropole reste néanmoins assez éloignée des dynamiques observées dans les grandes métropoles françaises

Evolution de la population
entre 2006-2011



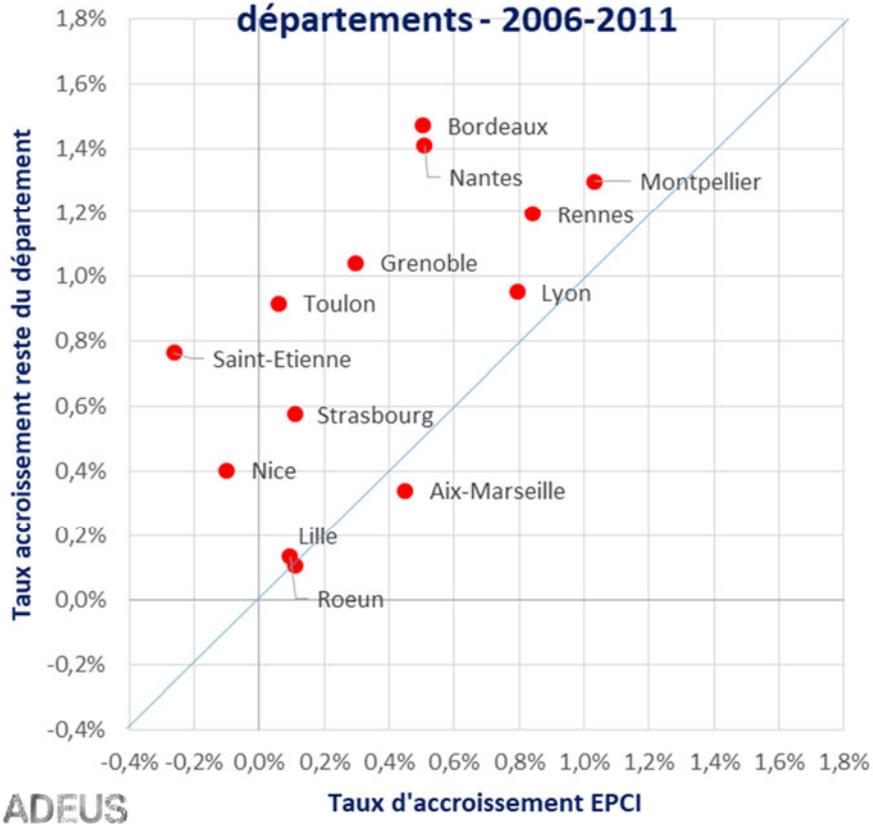
Evolution de la population
entre 2011-2016



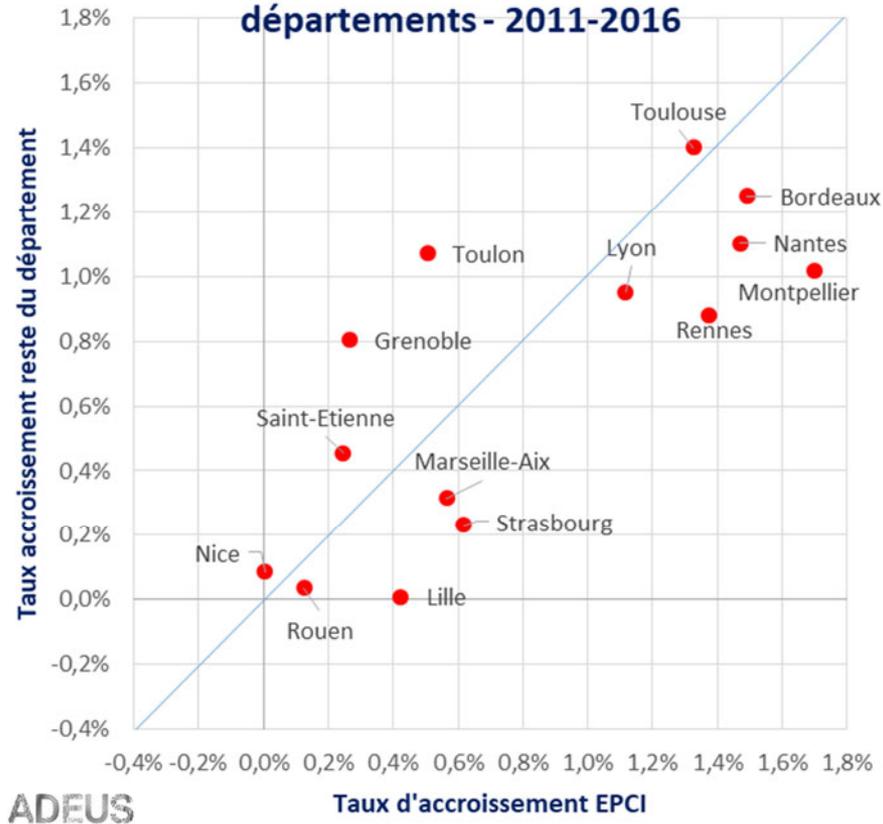
Source : INSEE, RP

De plus en plus de grandes agglomérations se développent plus rapidement que leur département

Taux d'accroissement de la population des agglomérations et du reste de leurs départements - 2006-2011



Taux d'accroissement de la population des agglomérations et du reste de leurs départements - 2011-2016



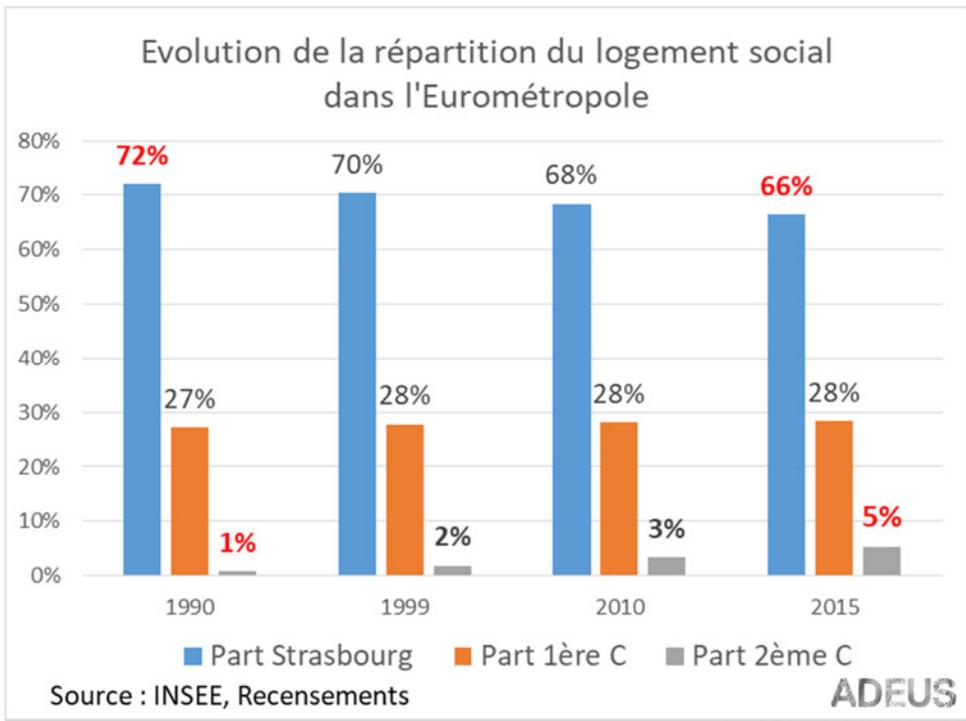
Source : INSEE, RP

2- La construction neuve modifie-t-elle structurellement l'Eurométropole ?

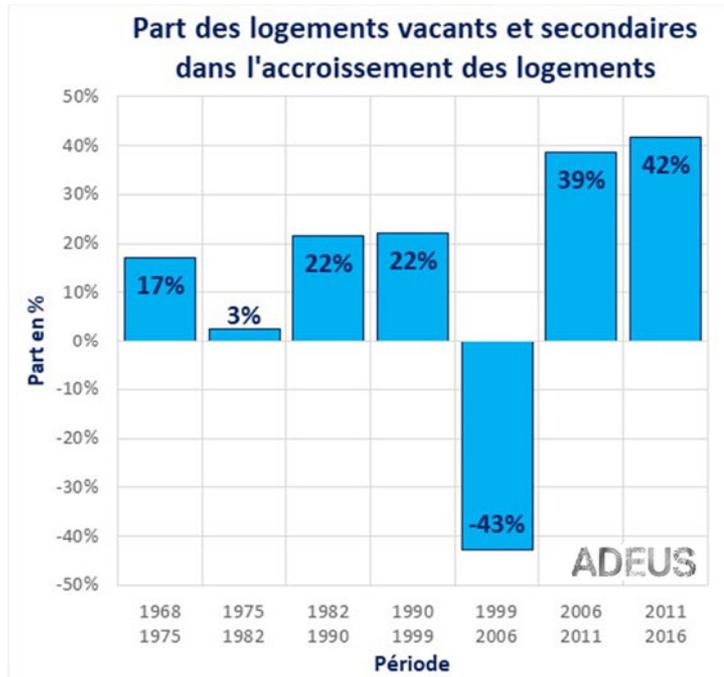
- ➔ Quel impact sur la dynamique de la population ?
- ➔ Quel impact structurel sur l'offre en logements ?

Une déconcentration progressive du logement social

- * 1990 : 16/33 communes sans logement social
- * 2015 : 6/33
- * 2018 : 2/33



Les logements vacants et les résidences secondaires captent 42 % de l'augmentation totale du parc



➔ Plus de **42 %** de la croissance du parc de logements est absorbée par les logements vacants et les résidences secondaires.

➔ Ces valeurs sont de :

➔ **32 %** pour le **Bas-Rhin**,

➔ **27 %** pour les grandes agglomérations

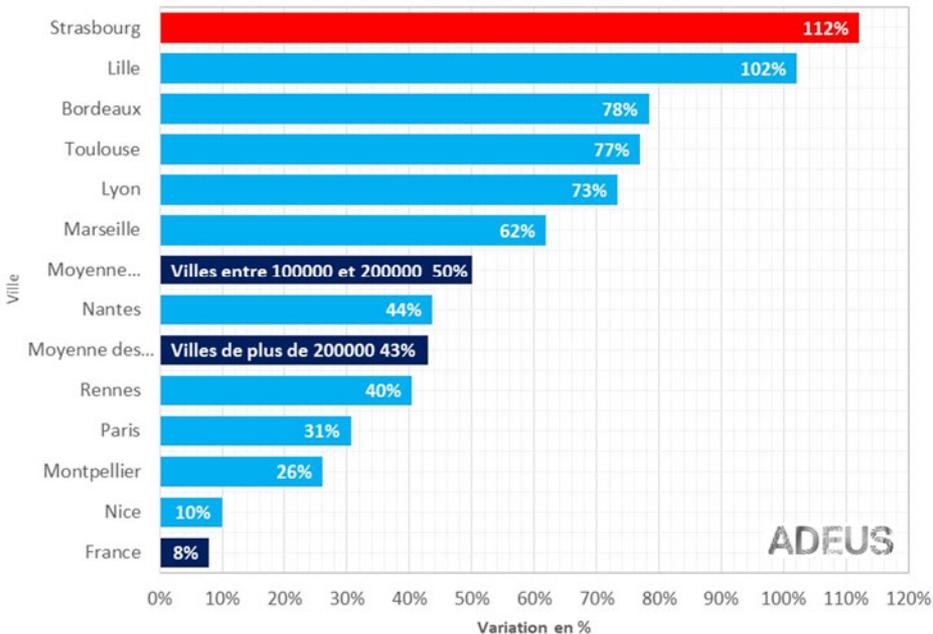
➔ et de **35 % pour l'ensemble de la France**, valeurs également en nette hausse par rapport aux périodes intercensitaires précédentes.

Catégorie de logement	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2011
	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	
Résidences principales	2 912	2 545	2 115	2 256	2 363	1 175	1 692	
Résidences secondaires	95	201	206	- 108	- 117	197	673	
Logements vacants	508	- 131	375	748	- 592	545	532	
Total logements	3 515	2 614	2 696	2 897	1 654	1 917	2 897	
Part des logements vacants et des résidences secondaires secondaires dans accroissement des logements	17%	3%	22%	22%	-43%	39%	42%	

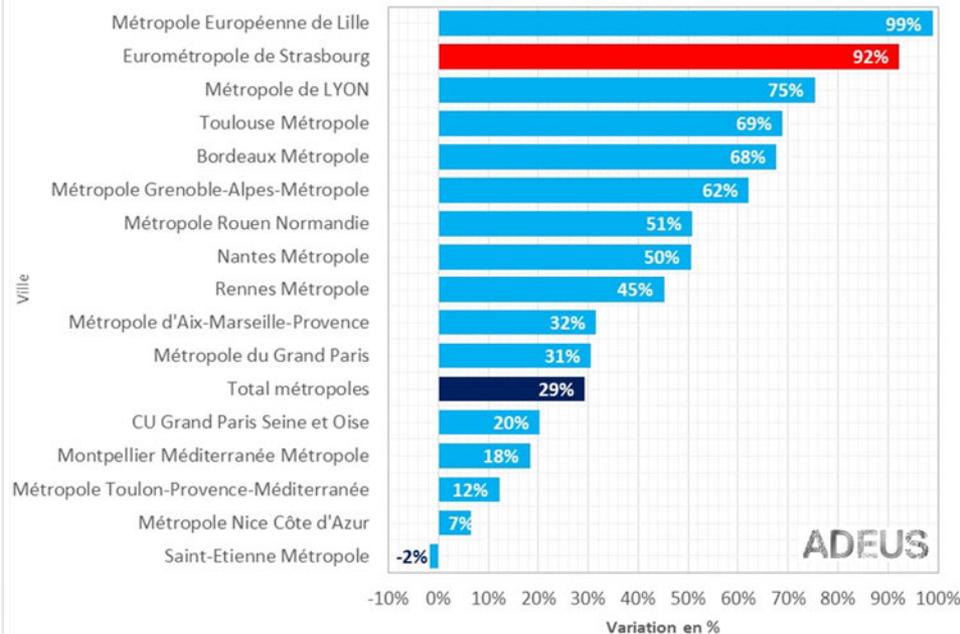
Source : INSEE, RP

Plus d'un doublement du nombre de résidences secondaires à Strasbourg

Augmentation des résidences secondaires et des logements occasionnels dans les villes de plus de 200 000 habitants entre 2011 et 2016



Augmentation des résidences secondaires et des logements occasionnels dans les grandes agglomérations de plus de 400 000 habitants entre 2011 et 2016



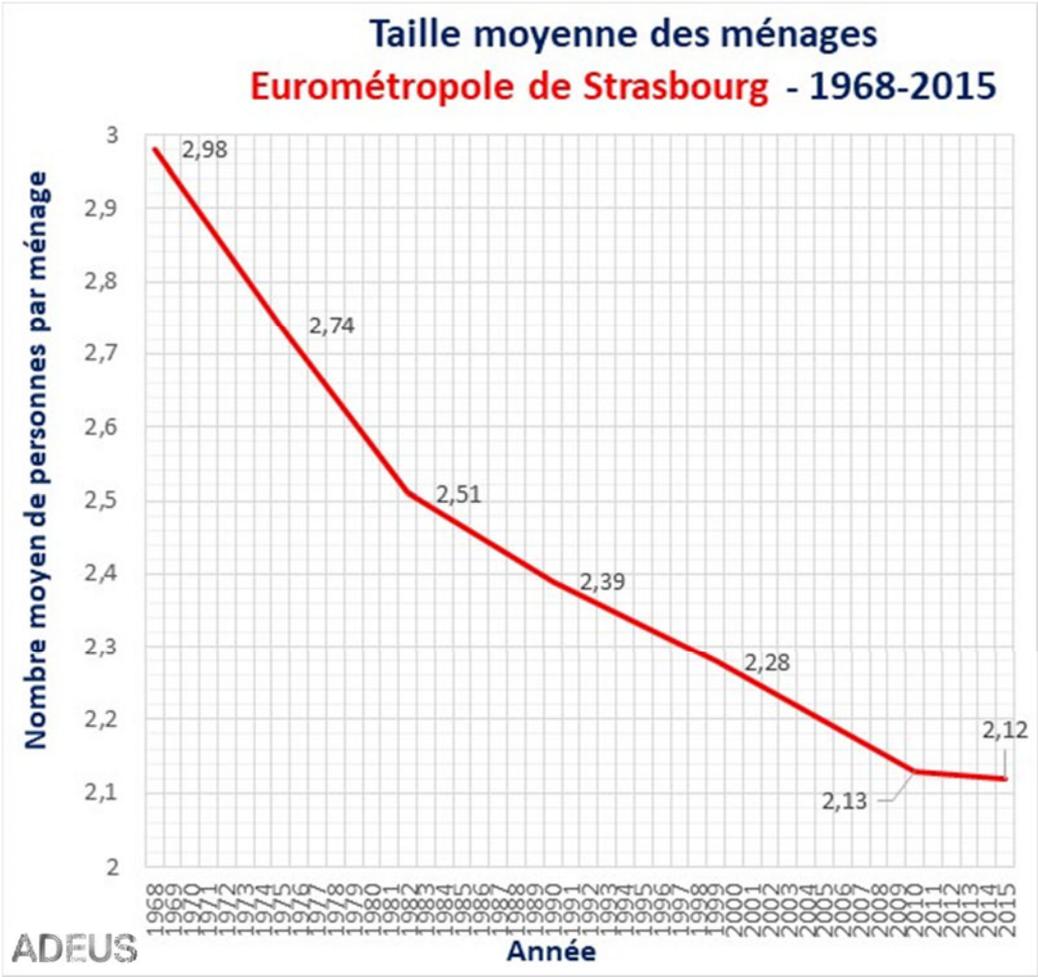
Source : INSEE, RP

- 📌 La construction neuve **modifie-t-elle structurellement** l'Eurométropole ?
 - ➔ Un lien avéré entre construction et **gain de population dans tous les territoires** ayant permis de juguler des dynamiques démographiques négatives
 - ➔ **Un impact structurel sensible** sur la répartition des logements sociaux : moins concentrés sur Strasbourg et un développement significatif dans les petites communes
 - ➔ Mais une forte **évolution** de la part de **logements non occupés** de manière durable, **particulièrement les résidences secondaires**

3- Les nouveaux logements couvrent-ils l'ensemble des besoins ?

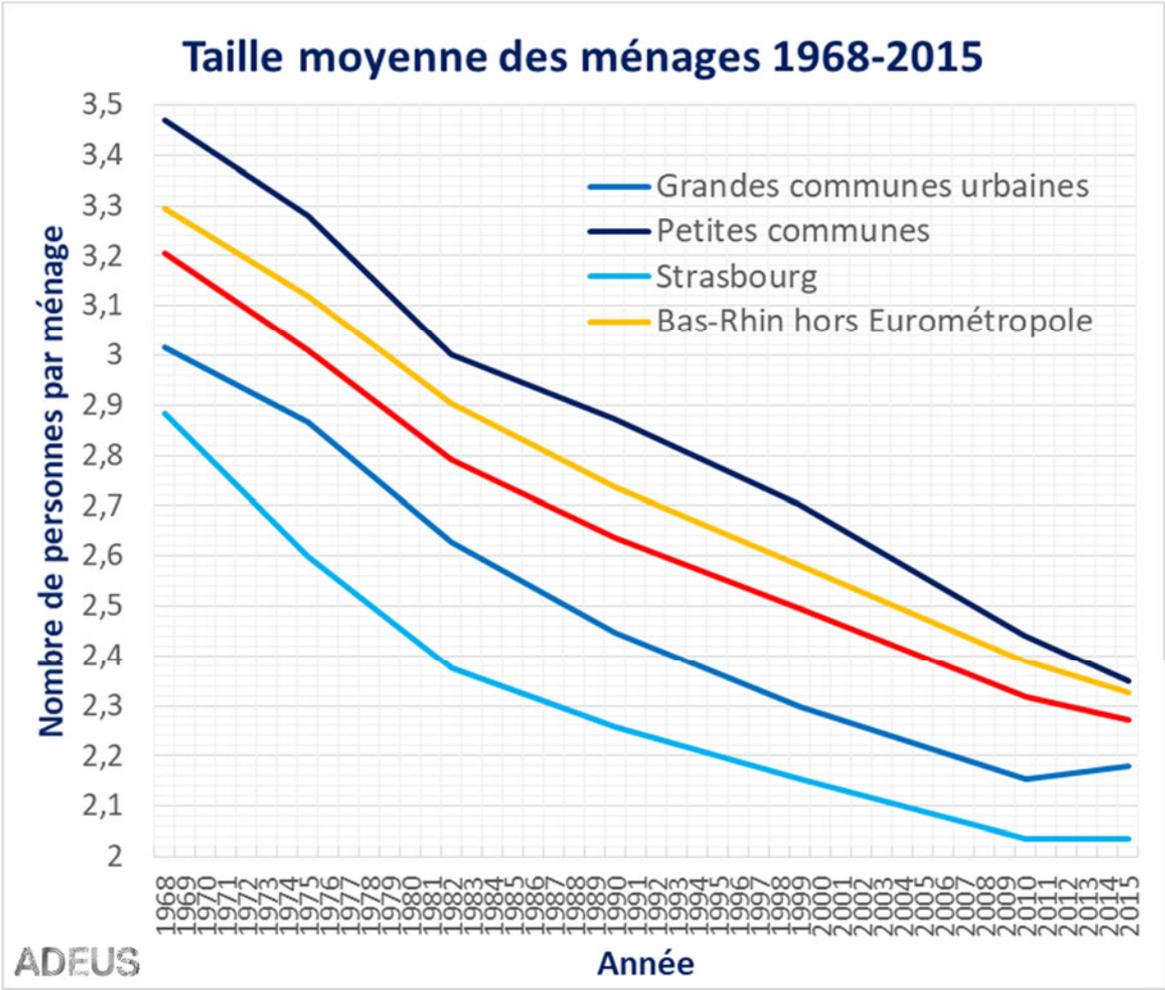
- ➔ Quelles réponses aux évolutions des modes de cohabitation et aux parcours résidentiels des ménages ?
- ➔ Quelle accessibilité financière au pouvoir d'achat des ménages ?
- ➔ Besoins des ménages ou besoins d'investisseurs ?

Ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages



Source : INSEE, RP

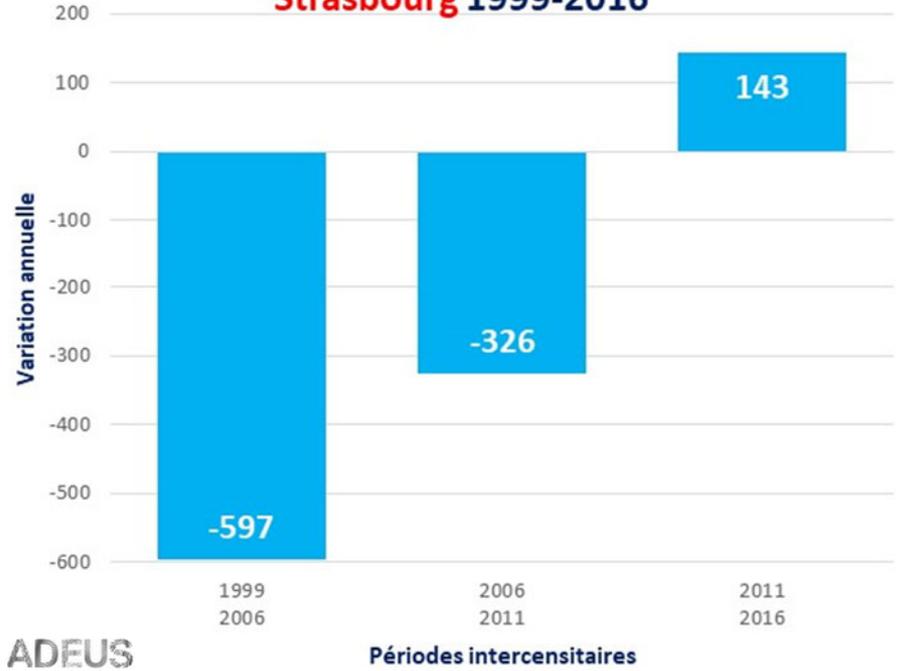
Ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages



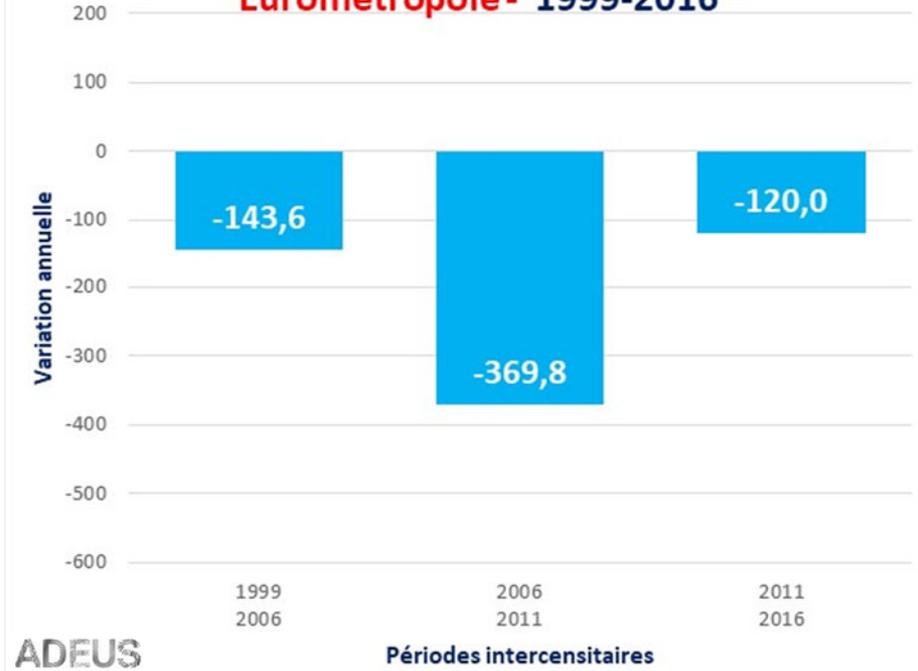
Source : INSEE, RP

L'Eurométropole gagne de nouveau des familles avec enfants

Variation annuelle moyenne du nombre de familles avec enfants - **Eurométropole de Strasbourg** 1999-2016



Variation annuelle moyenne du nombre de familles avec enfants - **Bas-Rhin hors Eurométropole** - 1999-2016



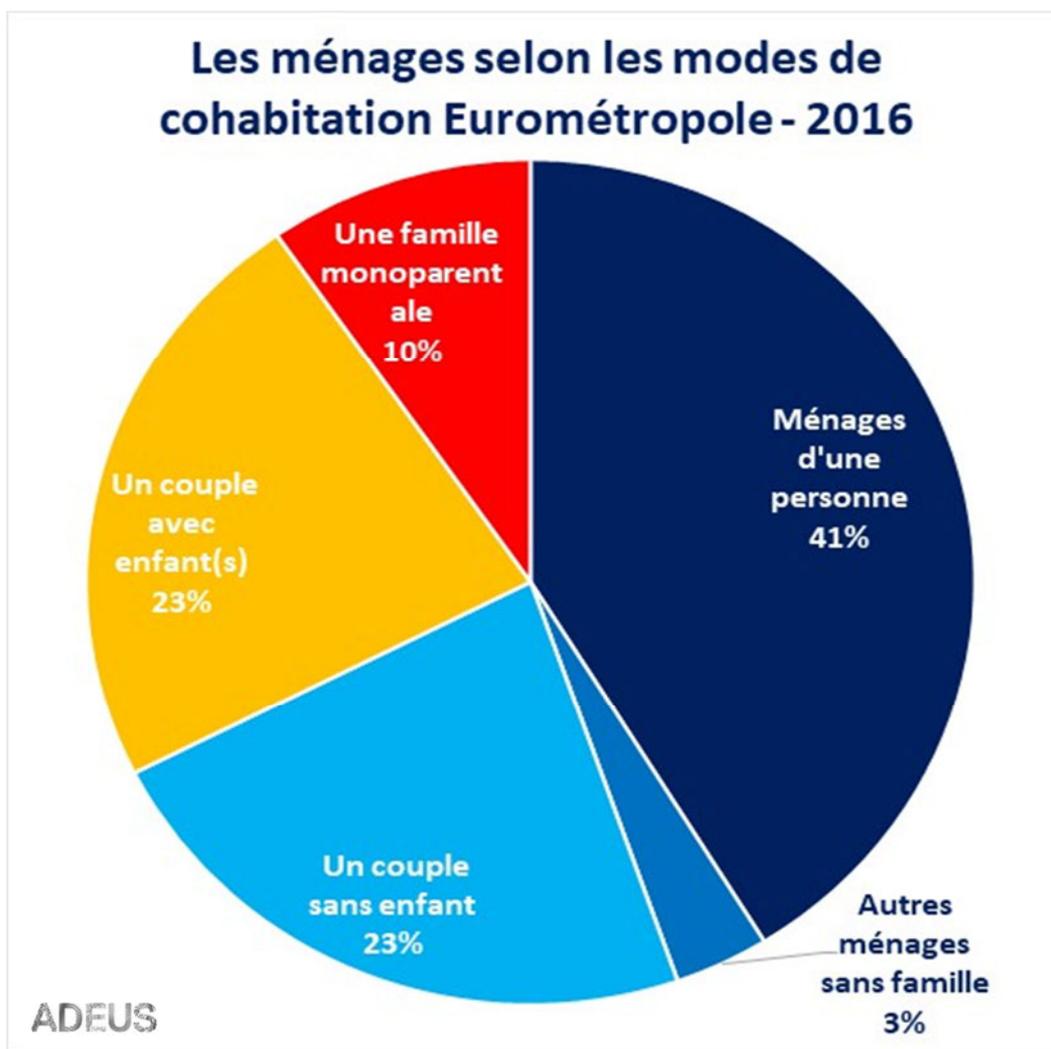
Source : INSEE, RP

Les ménages composés de familles avec enfants, ainsi que ceux composés de personnes sans liens familiaux voient leurs tailles moyennes augmenter

Type de ménage	1999	2010	2015
Ménages d'une personne	1,00	1,00	1,00
Autres ménages sans famille	2,20	2,34	2,37
Un couple sans enfant	2,06	2,05	2,04
Un couple avec enfant(s)	3,95	3,91	3,94
Une famille monoparentale	2,66	2,67	2,66
Ensemble	2,28	2,13	2,12

Source : INSEE, RP

Quatre ménages sur dix sont composés d'une personne habitant seule



Source : INSEE, RP

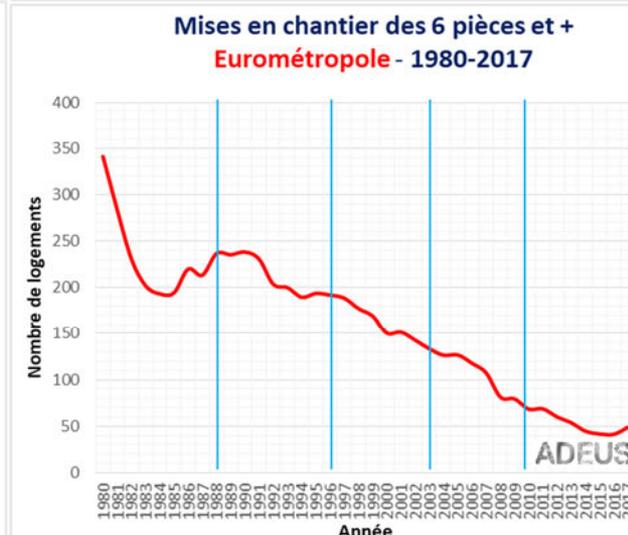
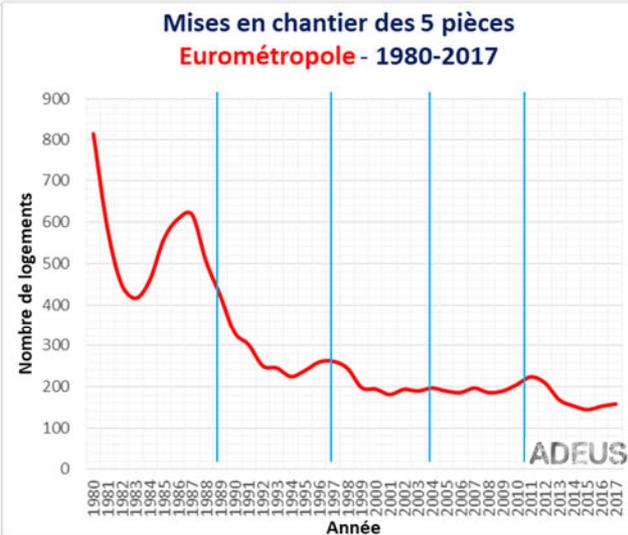
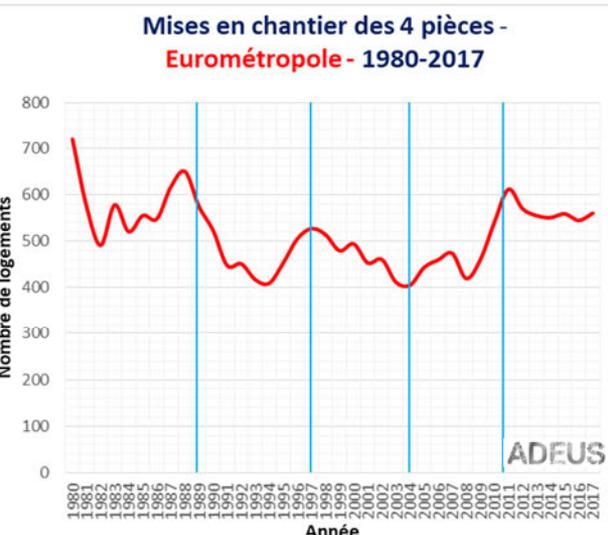
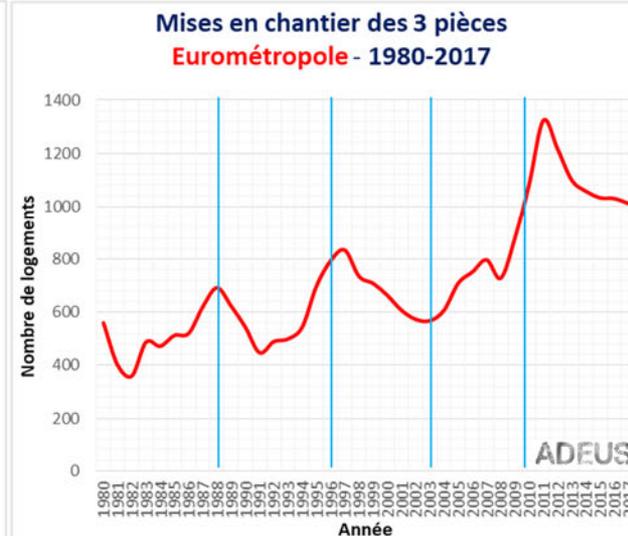
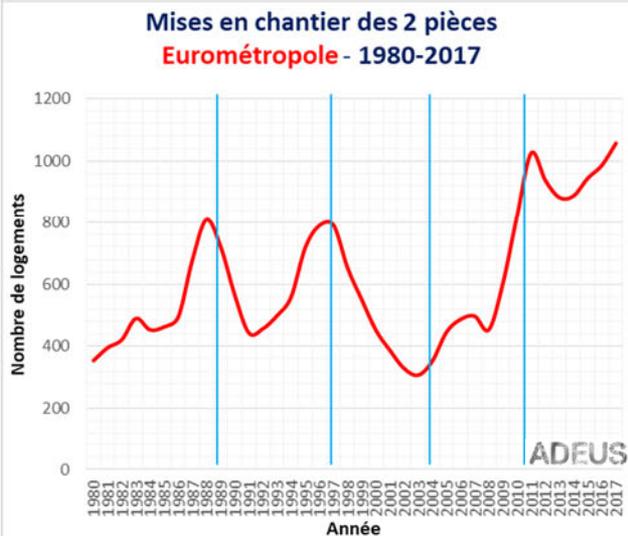
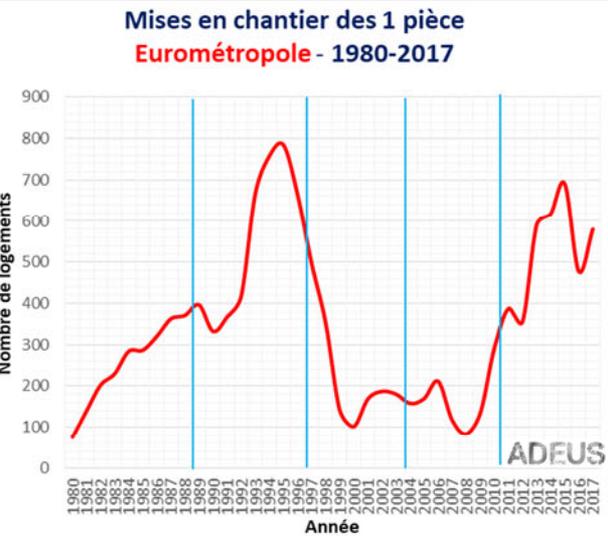
Pour les familles, le nombre moyen de pièces par personne diminue, alors que pour les personnes seules il augmente

Nombre moyen de pièces par personne

	2010	2015	variation
Familles sans enfants	1,49	1,41	-0,08
Familles avec enfants	1,08	1,02	-0,06
Familles monoparentales	1,28	1,26	-0,02
Hors familles	1,36	1,36	0,00
Personnes seules	1,90	1,91	0,02

Source : INSEE, RP

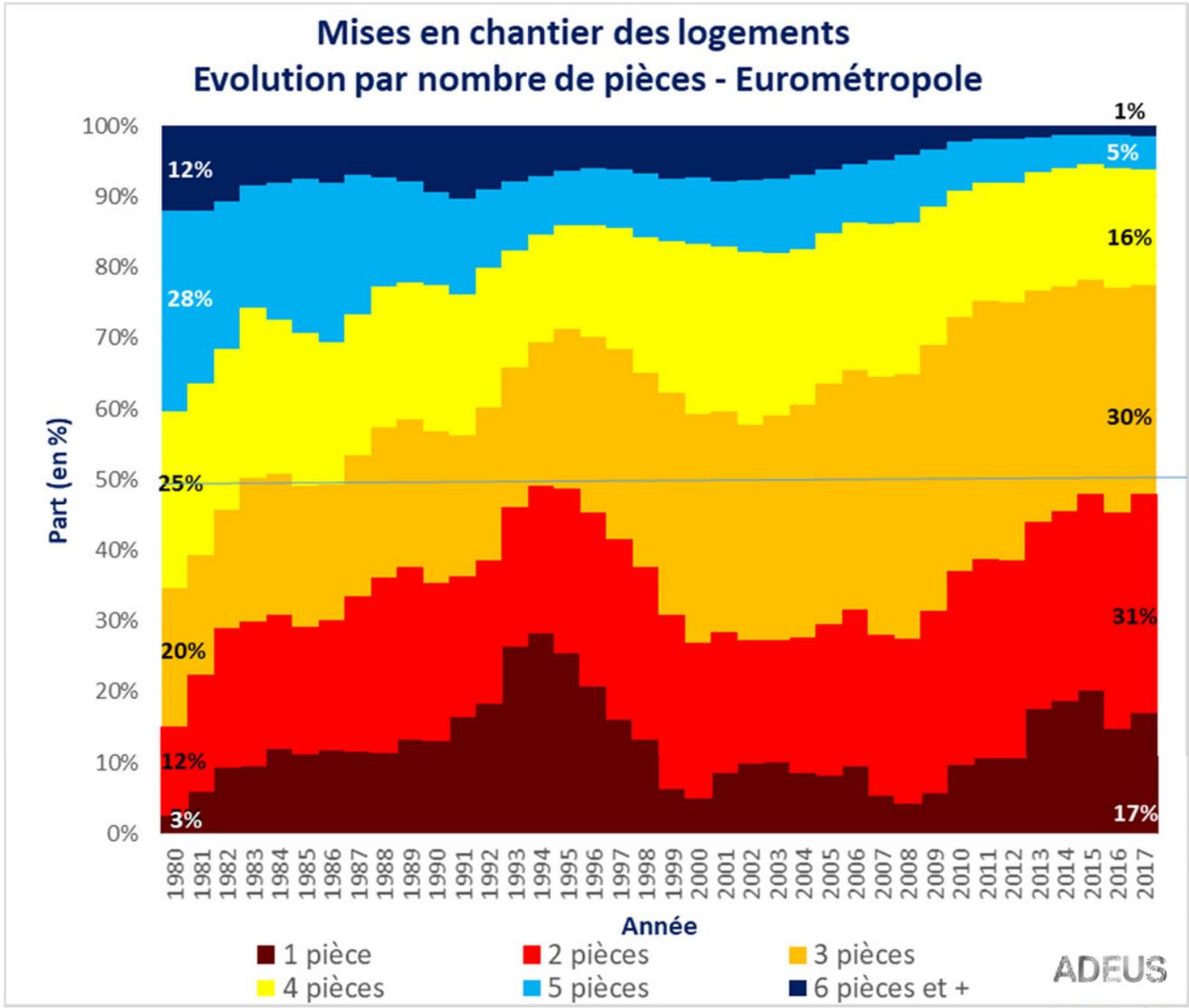
La remontée des mises en chantier concerne principalement les logements de moins de 5 pièces. Au-delà, elles baissent



Source : Sitadel, DREAL Grand EST

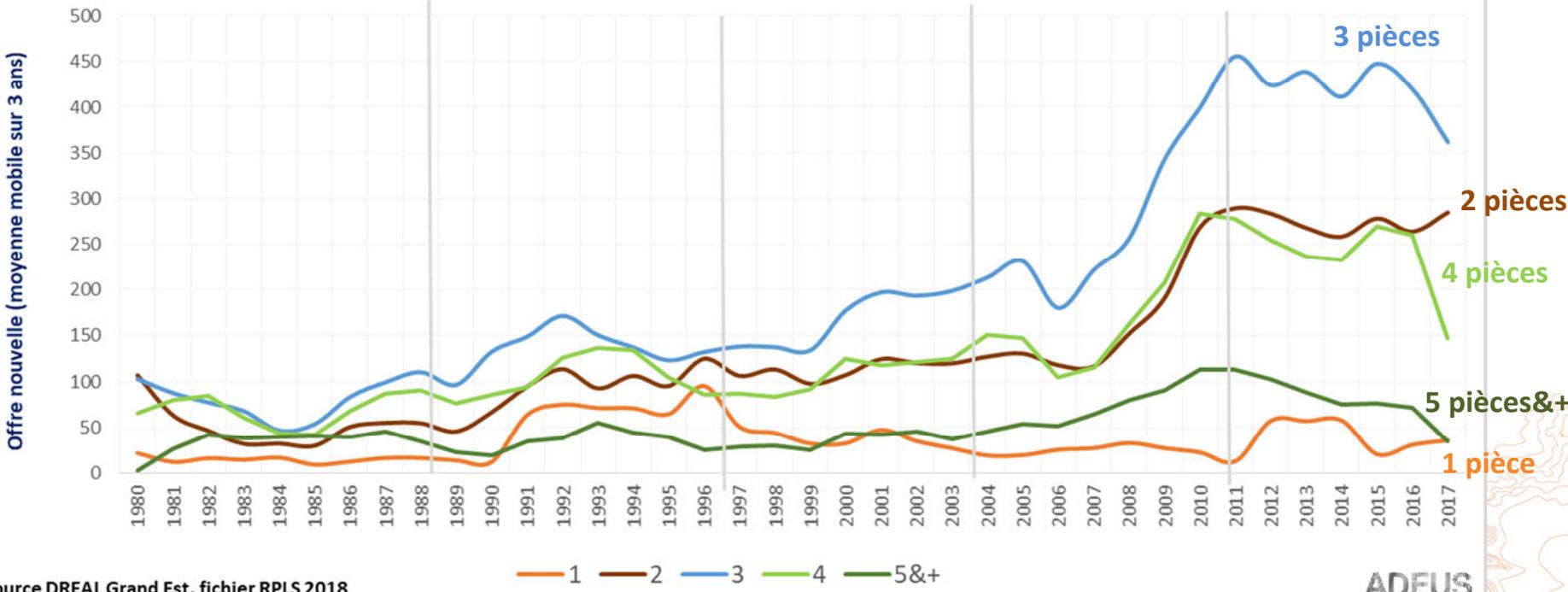


Une structure de l'offre neuve qui a radicalement changé



Encore plus de 3 pièces dans l'offre nouvelle de logements sociaux

Evolution de l'offre en nouveaux logements sociaux dans l'Eurométropole selon le nombre de pièces
1980-2017

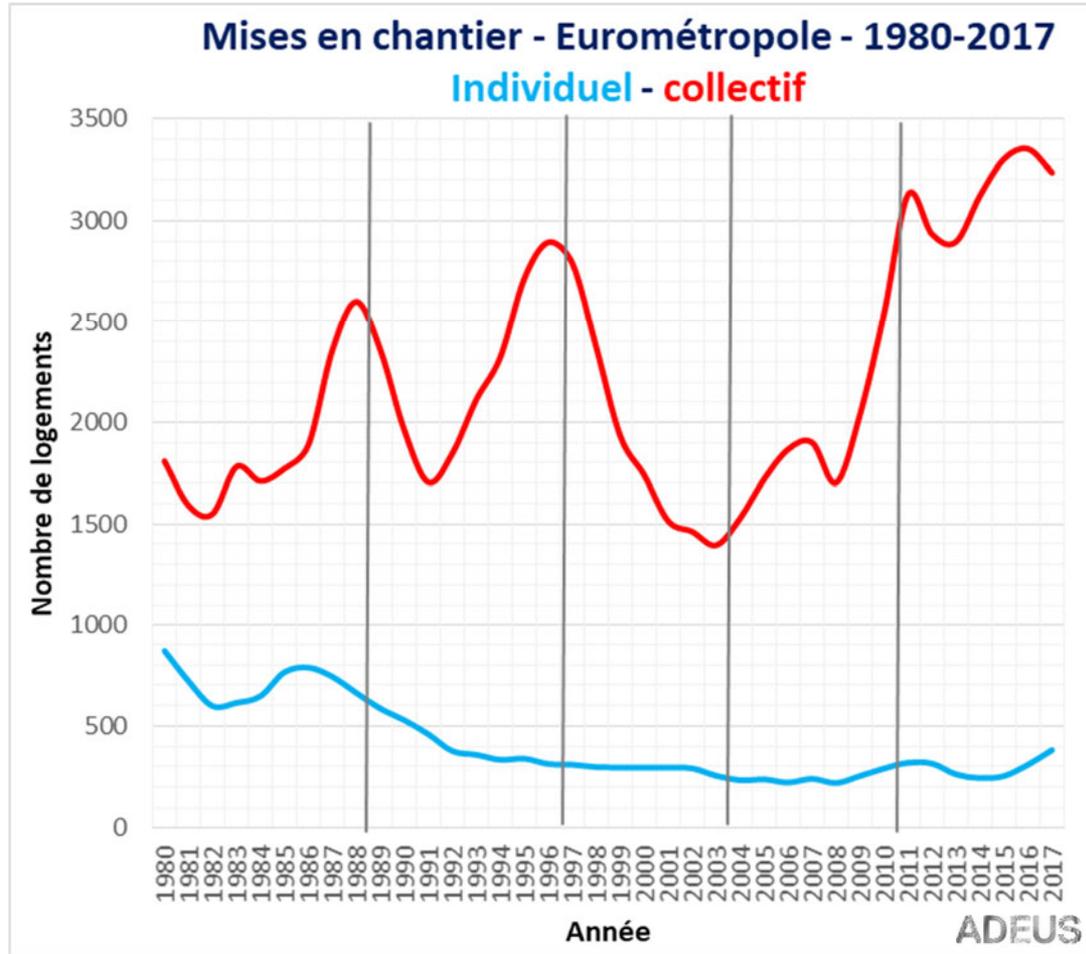


Source DREAL Grand Est, fichier RPLS 2018

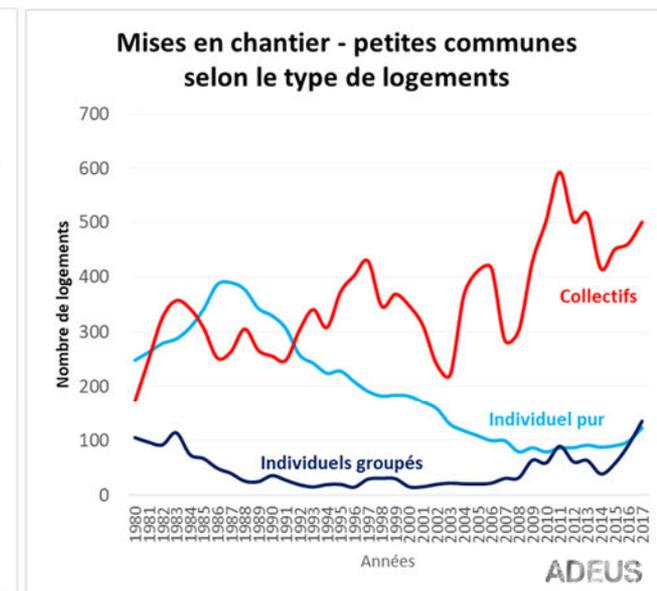
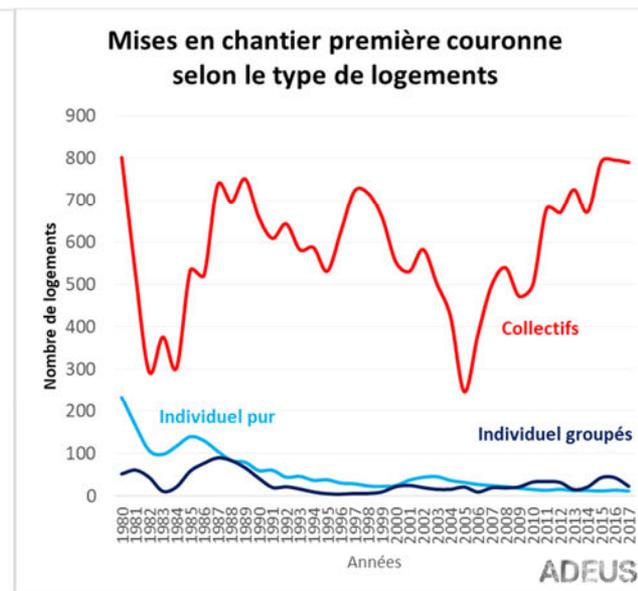
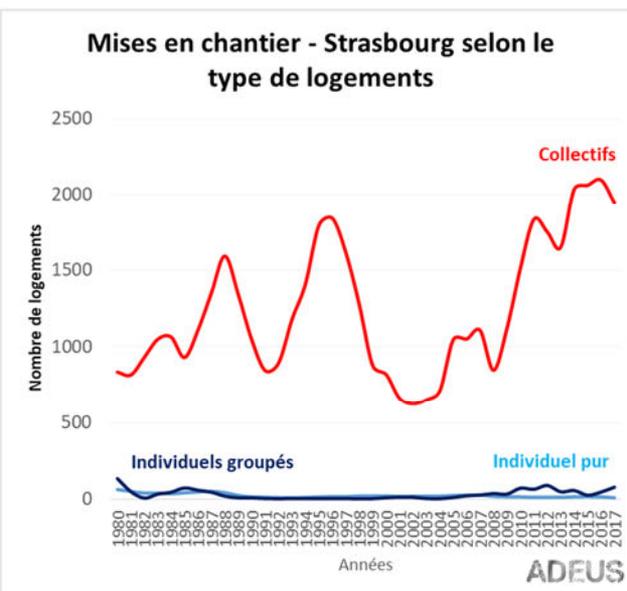
ADEUS

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces & +	Total
1980-1987	6 %	20 %	31 %	28 %	15 %	100 %
PLH 1987	13 %	21 %	32 %	25 %	9 %	100 %
PLH 1995	10 %	25 %	36 %	22 %	7 %	100 %
PLH 2002	4 %	22 %	38 %	25 %	10 %	100 %
PLH 2009	3 %	25 %	40 %	24 %	8 %	100 %

L'individuel se situe à des niveaux très bas. Les hausses de mises en chantier résultent de l'augmentation du collectif

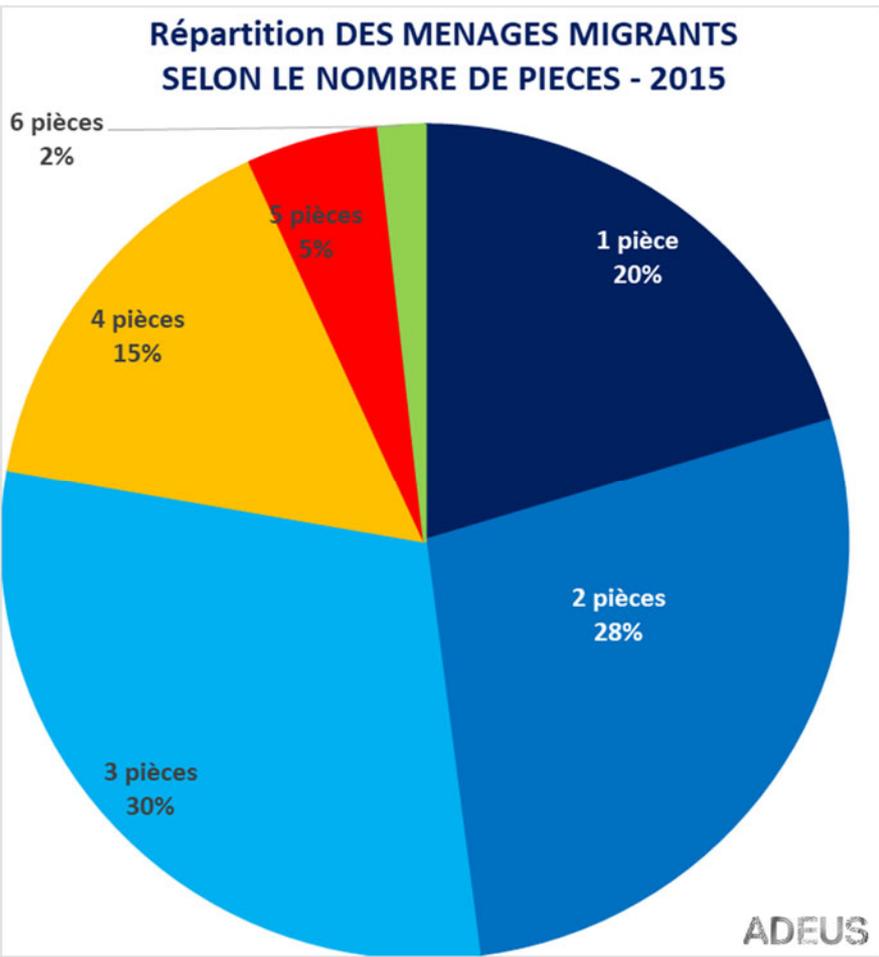
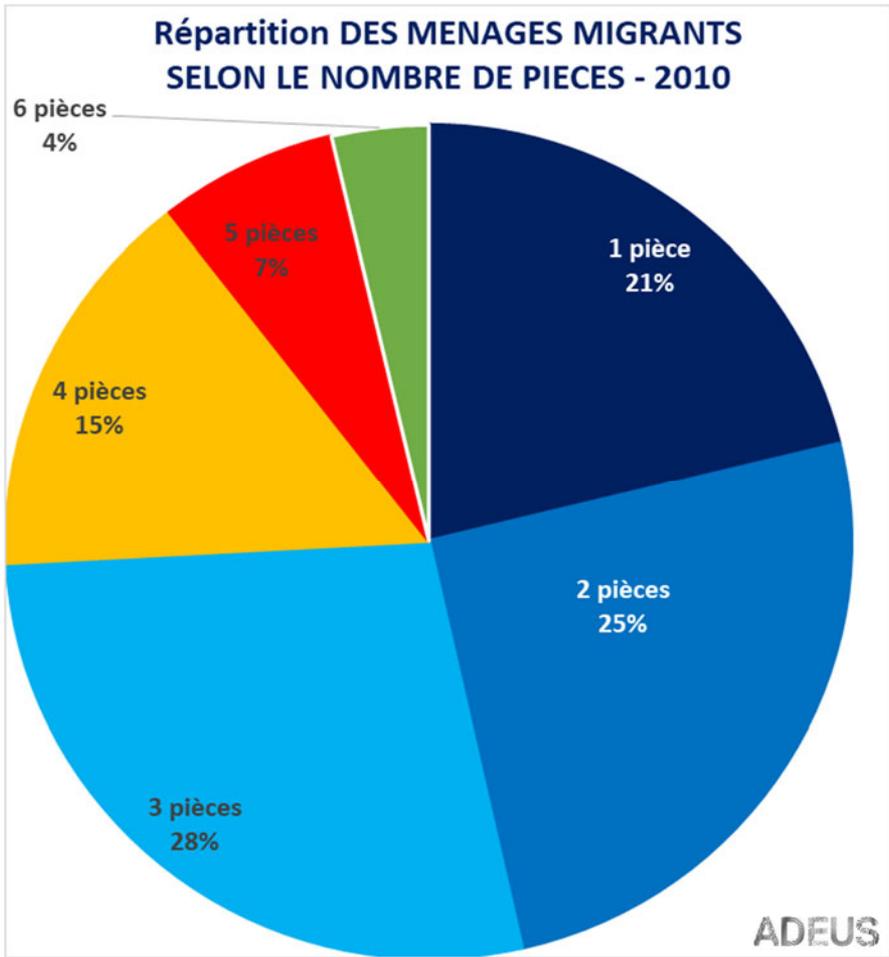


La production des maisons devient anecdotique dans l'Eurométropole, y compris dans les petites communes



Source : Sitadel, DREAL Grand EST

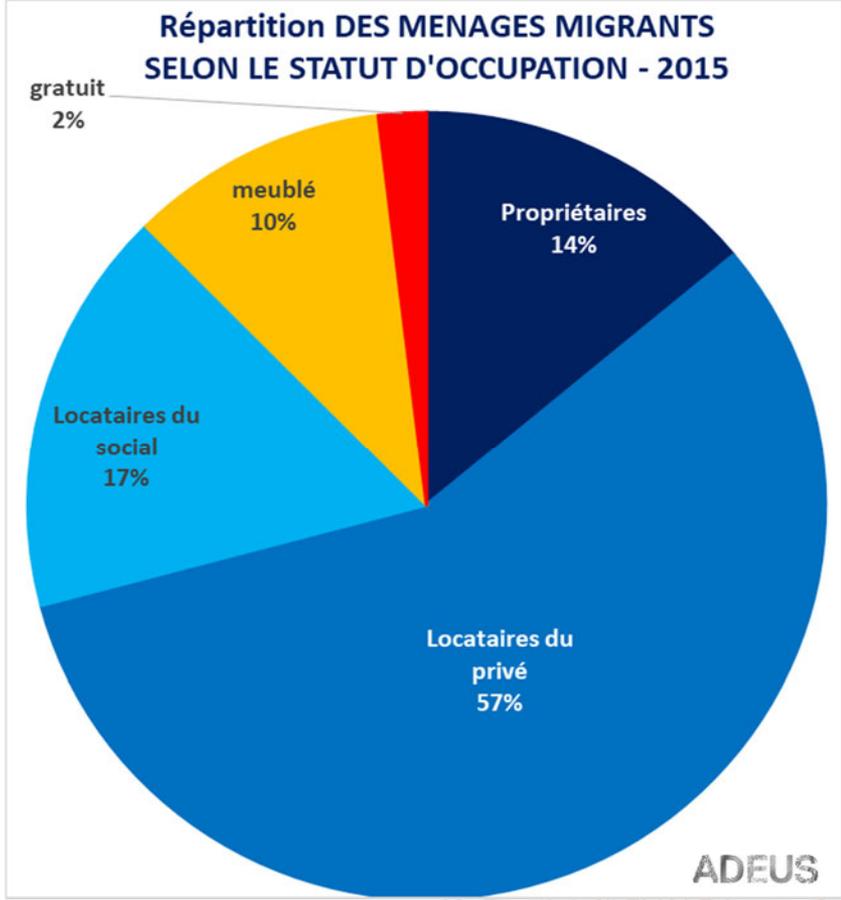
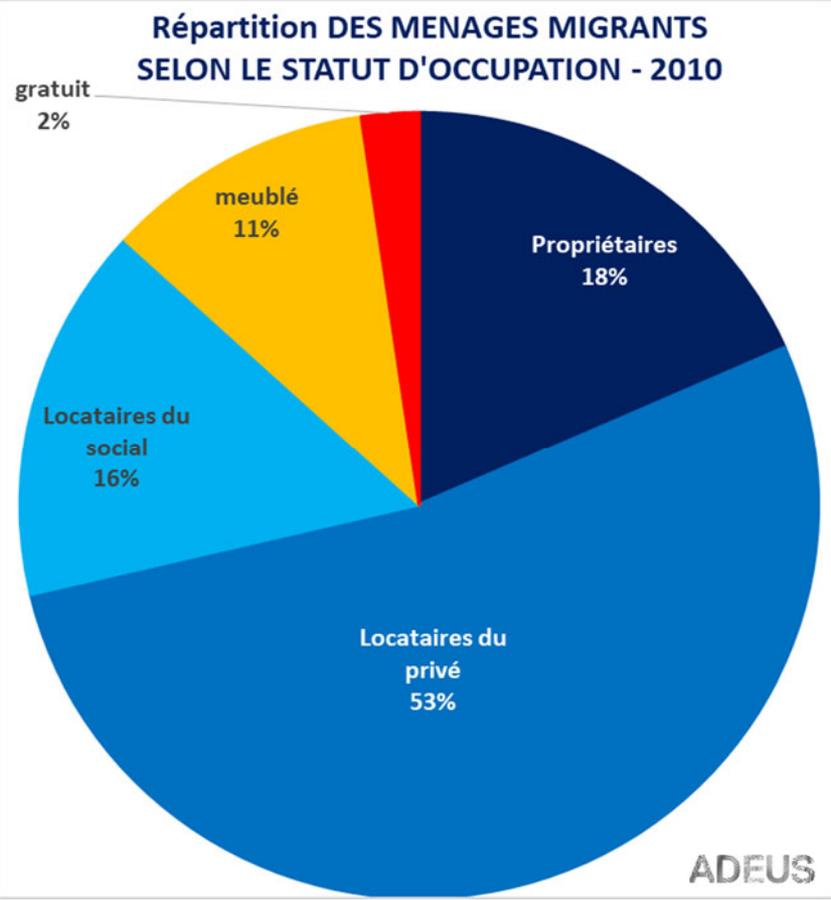
Moins d'emménagements dans les grands logements : adéquation aux besoins ou ajustement de la demande à l'offre ?



NB : Ménages migrants : ménages installés dans le territoire depuis moins de 5 ans

Source : INSEE, RP

Moins d'accédants à la propriété parmi les ménages migrants¹



1. Ménages migrants : ménages installés dans le territoire depuis moins de 5 ans

Source : INSEE, RP

À retenir

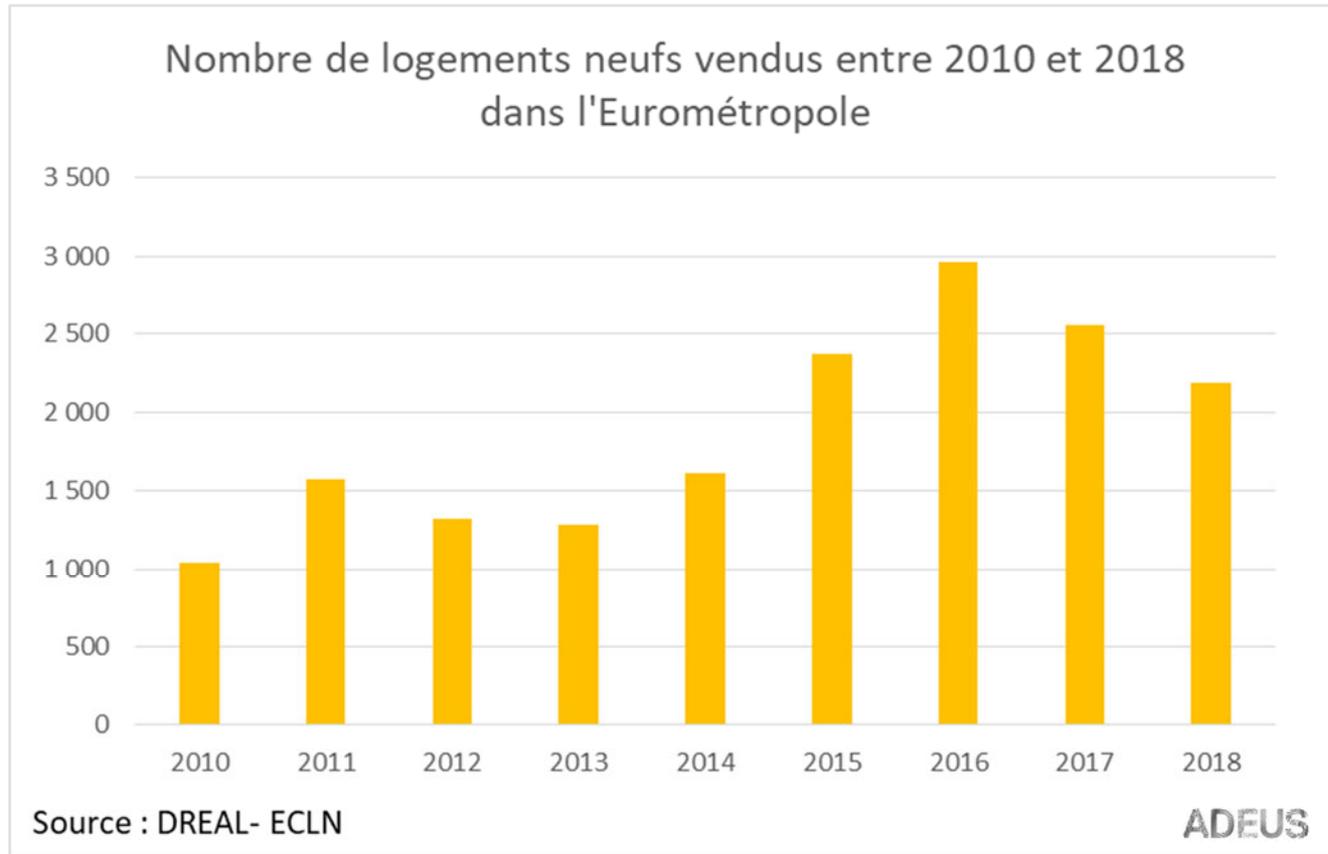
- 📌 Quelles réponses aux évolutions des modes de cohabitation et aux parcours résidentiels des ménages ?
- * Des **évolutions marquées** dans les modes de cohabitation :
 - ➔ **Ralentissement de la baisse de la taille des ménages** en moyenne
 - ➔ **Augmentation** pour les familles avec enfants, ainsi que les ménages composés de personnes sans liens familiaux
 - ➔ Forte évolution **des personnes vivant seules** dans leur logement
- * Des **réponses décalées** :
 - ➔ Net **recul** de l'offre en **maisons individuelles neuves** malgré le maintien de l'individuel groupé, en particulier dans les petites communes
 - ➔ **Diminution de l'offre en grands logements**, avec un risque de report et donc de diminution de cette offre dans le parc locatif ancien
 - ➔ Décalage entre la **(sur)production de 2 et 3 pièces** et les évolutions des modes de cohabitation, notamment des personnes seules

3- Les nouveaux logements couvrent-ils l'ensemble des besoins ?

- ➔ Quelles réponses aux évolutions des modes de cohabitation et aux parcours résidentiels des ménages ?
- ➔ Quelle accessibilité financière au pouvoir d'achat des ménages ?
- ➔ Besoins des ménages ou besoins d'investisseurs ?

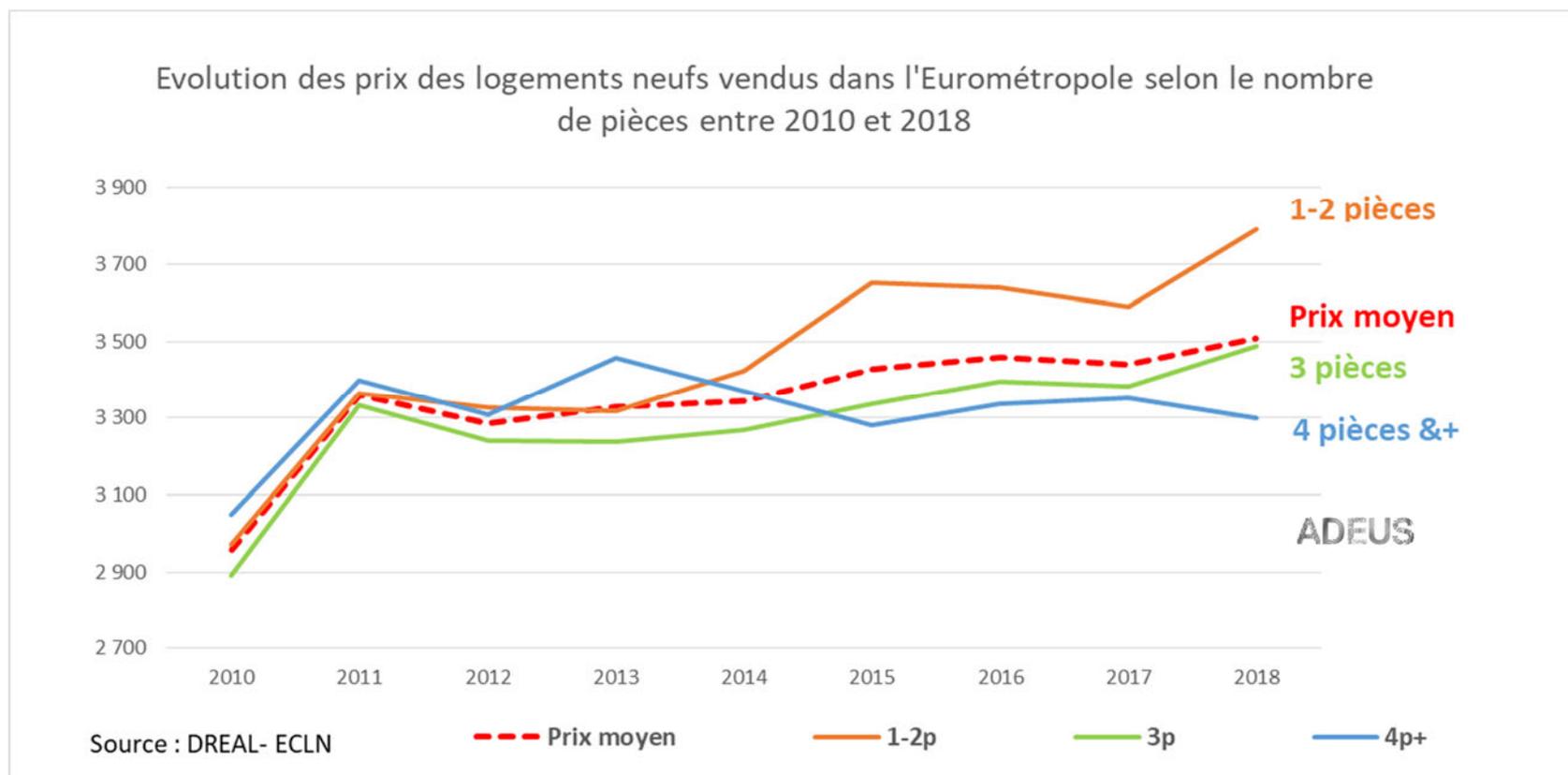
Les nouveaux logements : à quels prix ?

- La promotion immobilière suit le rythme de la construction

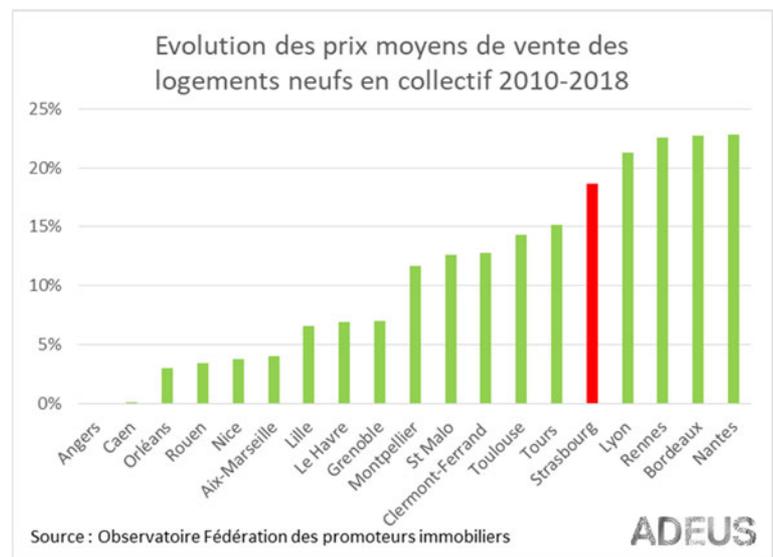
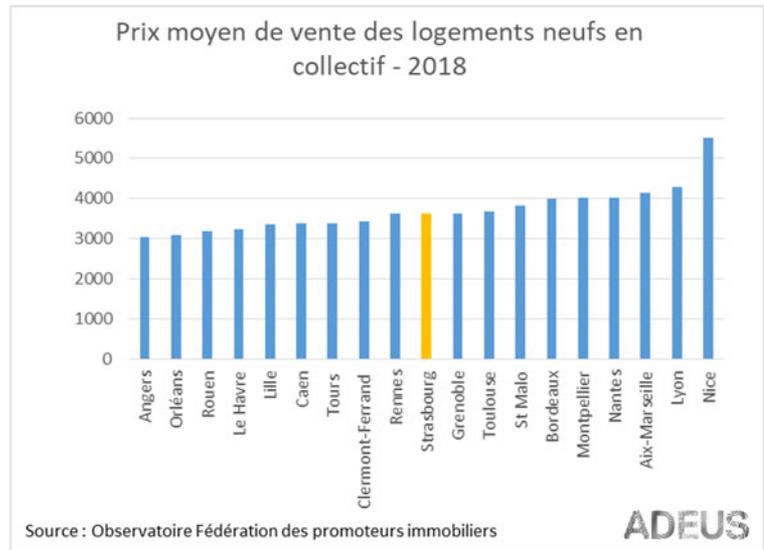
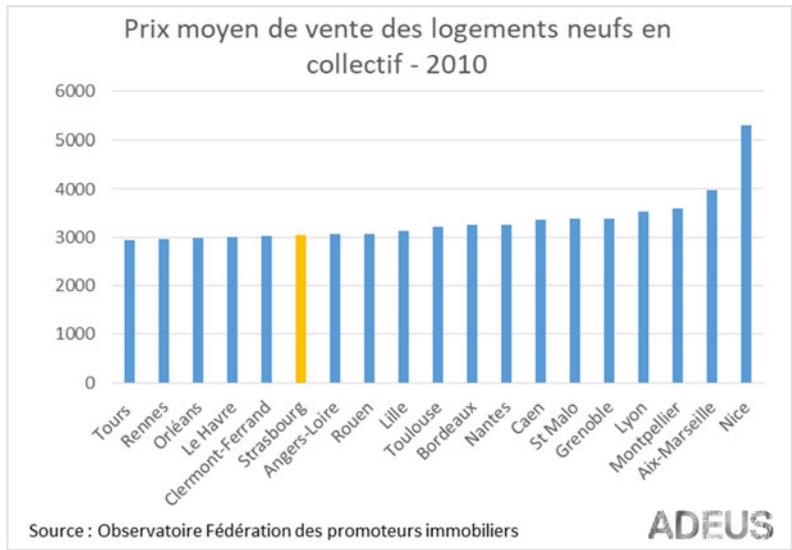


Les nouveaux logements : à quels prix ?

- Des surfaces plus petites (**3 m² de moins** en moyenne)
- Une augmentation des prix de **19 %** en moyenne (près de **2,5 fois l'inflation** cumulée sur la même période)
- Nouvelle tendance à la hausse après une période de relative stabilité



Des prix relativement modérés par rapport aux autres métropoles, mais de plus fortes évolutions



3- Les nouveaux logements couvrent-ils l'ensemble des besoins ?

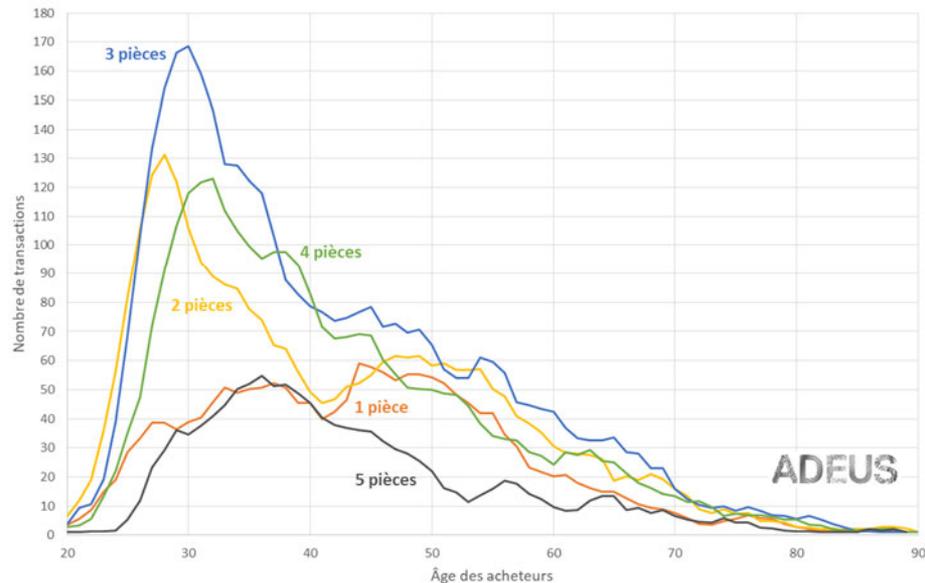
- ➔ Quelles réponses aux évolutions des modes de cohabitation et aux parcours résidentiels des ménages ?
- ➔ Quelle accessibilité financière au pouvoir d'achat des ménages ?
- ➔ Besoins des ménages ou besoins d'investisseurs ?

La courbe particulière des appartements neufs : reflet du poids de l'investissement locatif

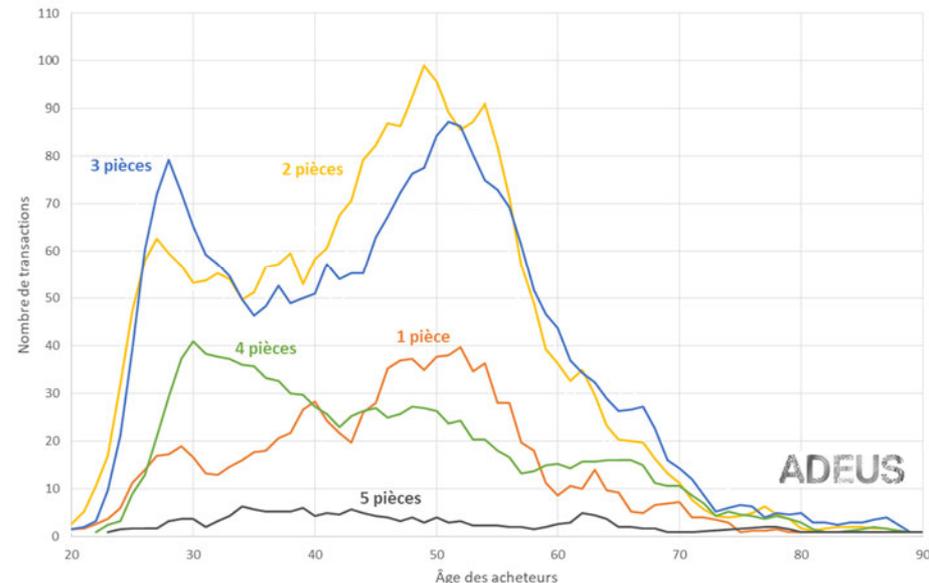
Âge acheteurs
appartements **anciens**

Âge acheteurs
appartements **neufs**

Âge des acheteurs d'appartements anciens dans l'EMS selon le nombre de pièces
Source : Perval 2013-2017



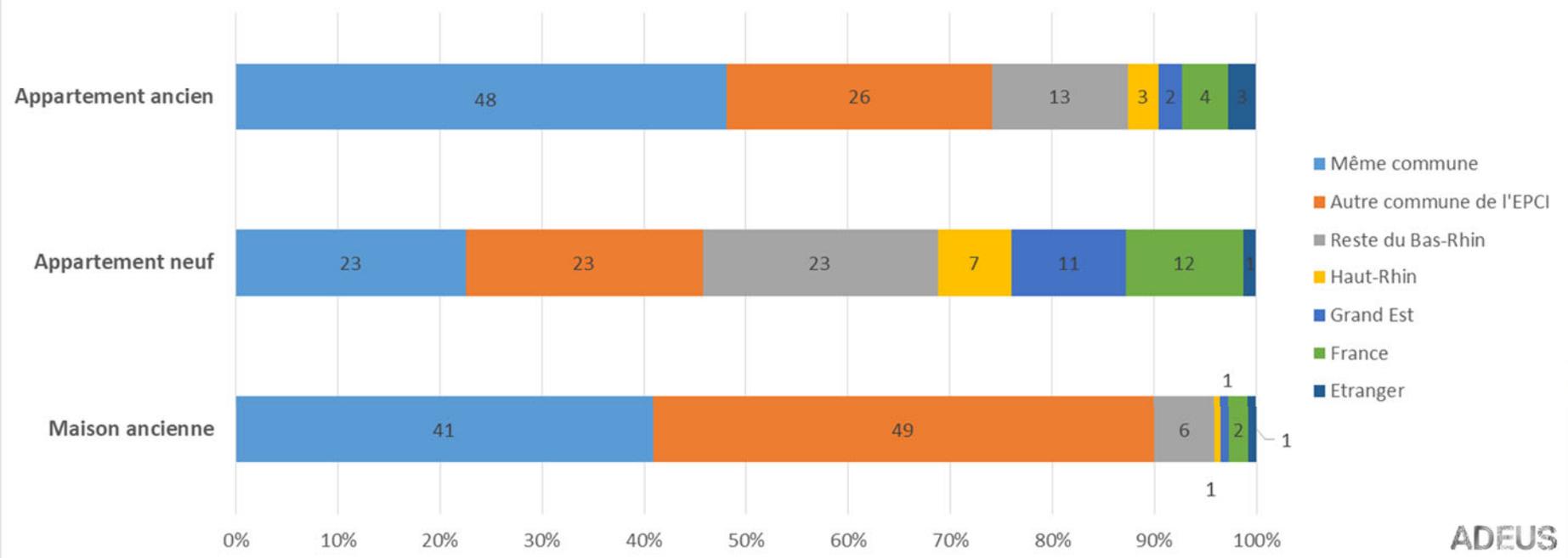
Âge des acheteurs d'appartements neufs dans l'EMS selon le nombre de pièces
Source : Perval 2013-2017



Source : Fichier Perval

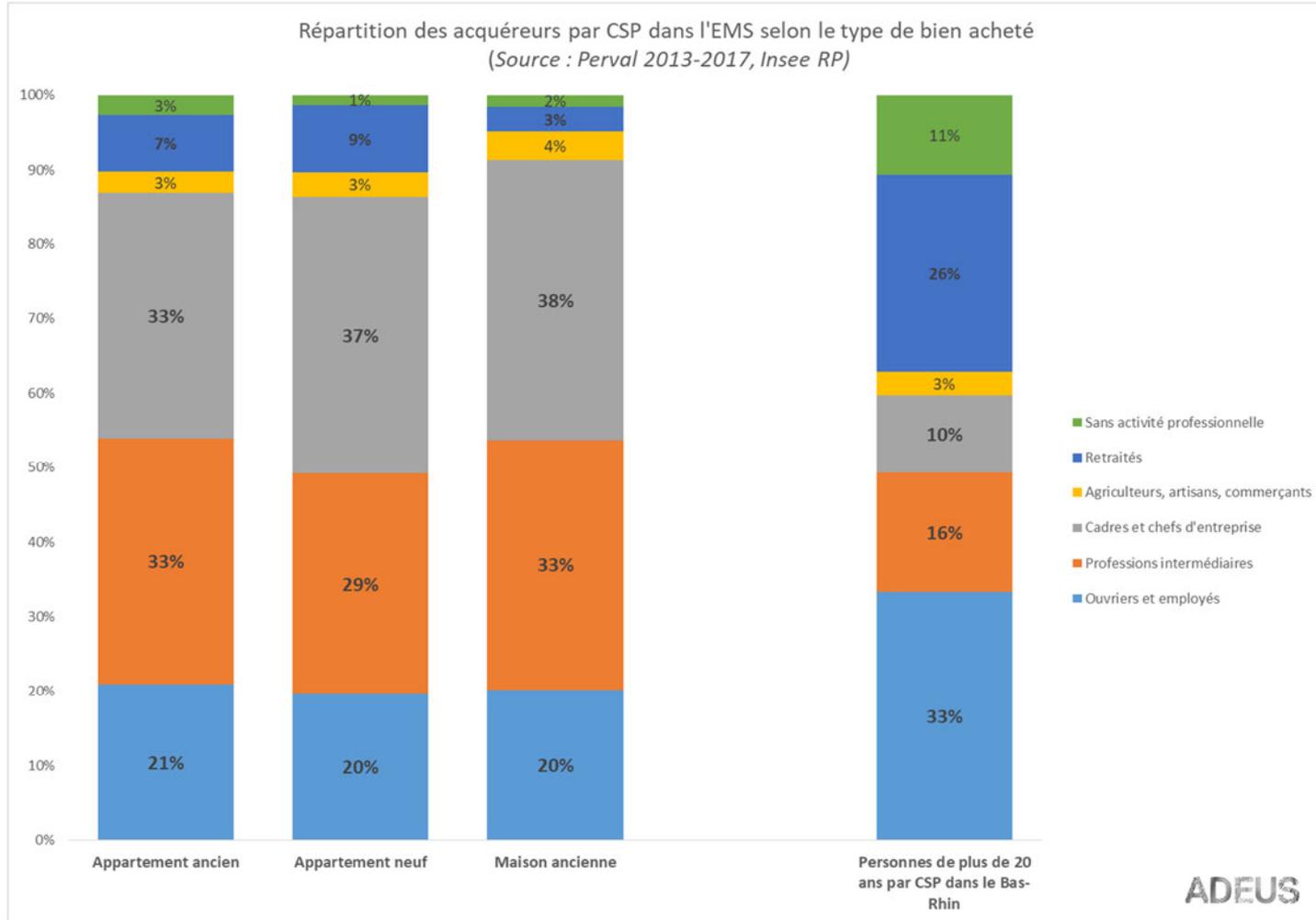
Le marché du neuf : une plus forte attractivité pour des acheteurs extérieurs au territoire

Lieu de résidence des acheteurs en fonction du type de bien (Source : Perval 2013-2017)



Source : Fichier Perval

Le marché du neuf : une surreprésentation des cadres et la part la plus importante de retraités



Source : Fichier Perval

La construction neuve dans l'Eurométropole : quel premier bilan ?



De grandes avancées, tant quantitatives que qualitatives :

- ➔ Une relance permettant d'atteindre **des niveaux historiques** de mises en chantier de nouveaux logements
- ➔ **Doublement de la production de logements sociaux**, qui reste cependant en-dessous des objectifs
- ➔ Un **gain de population dans tous les territoires**, ayant permis de juguler des dynamiques démographiques négatives
- ➔ **Une meilleure répartition des logements sociaux** (recul du poids de Strasbourg et place plus importante dans les petites communes)



Des évolutions à surveiller :

- ➔ Net recul de l'offre en **maisons individuelles** neuves et **diminution de l'offre en grands logements**, avec un risque de prolongement de l'impact sur le parc locatif ancien dans un contexte où le nombre de familles avec enfants augmente de nouveau
- ➔ Importante production **de 2 et 3 pièces, qui pose question quant à l'adéquation aux besoins des ménages**, notamment des personnes seules
- ➔ Forte augmentation des résidences secondaires
- ➔ Forte augmentation récente des prix de vente au regard de l'évolution des revenus, qui se fragilisent pour les plus modestes



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

Équipe projet :

Nadia MONKACHI (cheffe de projet), Ahmed SAÏB, Camille MULLER

PTP 2019 – **Projet n°2.1.8.2**

ADEUS – Novembre 2019

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