

Habitat

Journées Portes Ouvertes



30 mai 2024

Présentations

☀ **La conjoncture du logement en Alsace** : dernières tendances des marchés immobiliers

☀ **Zoom sur le logement social et le logement des étudiants** : quels besoins selon les territoires alsaciens ?

1

DERNIERES TENDANCES DES MARCHES IMMOBILIERS

DES TERRITOIRES A L'EPREUVE DE LA CRISE

Inflation



+4,9 %

des prix à la
consommation
en août 2023

Prix toujours en augmentation



+3,7 %

des prix de ventes
en Alsace sur un an

Taux d'intérêt élevés



**3,9 à
4,8 %**

au 1^{er} trimestre
2024 (Banque de France)

Chute des ventes



-25 %

de volume de ventes
sur un an en Alsace
(appartements anciens)

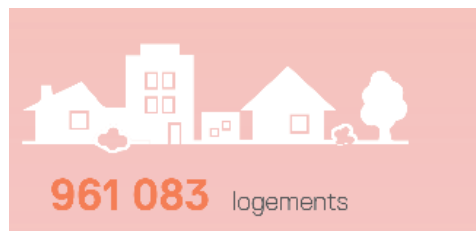
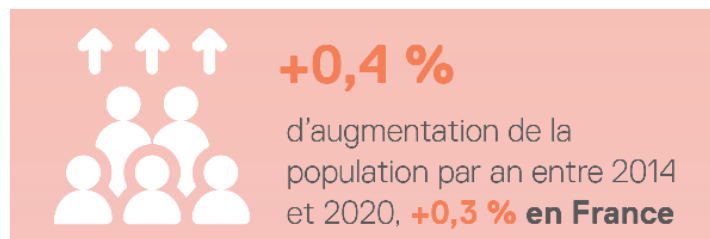
Baisse de la construction



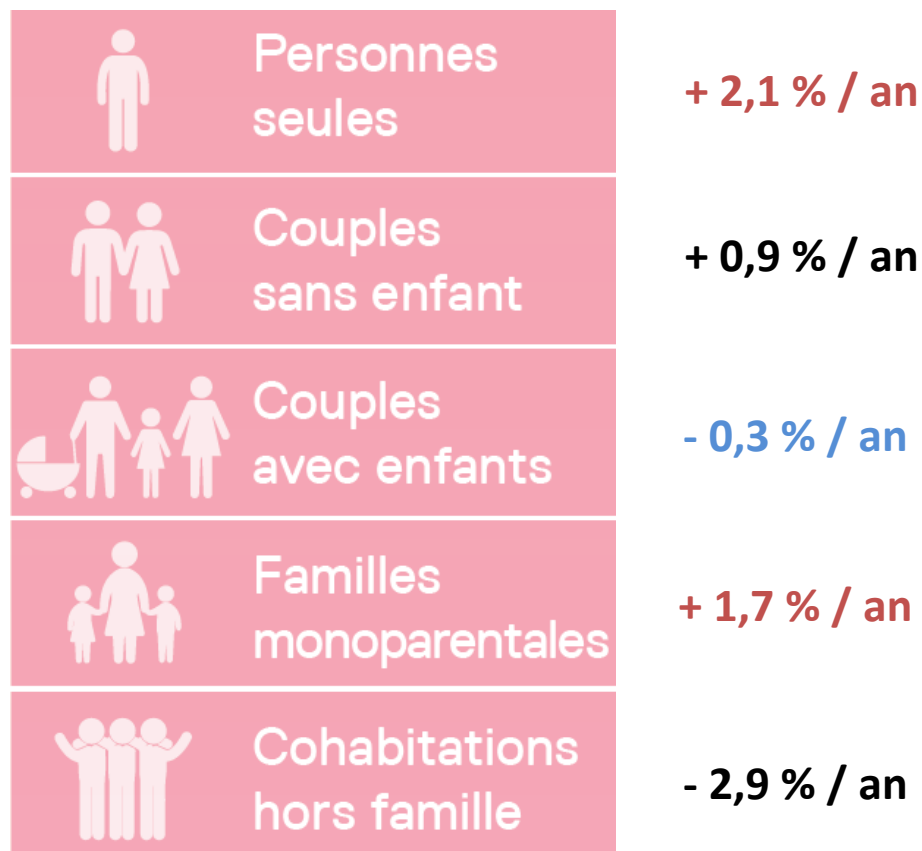
-25 %

de permis autorisés
sur 12 mois cumulés
(INSEE)

Un territoire dynamique et des besoins en logements qui persistent



Et qui se transforment



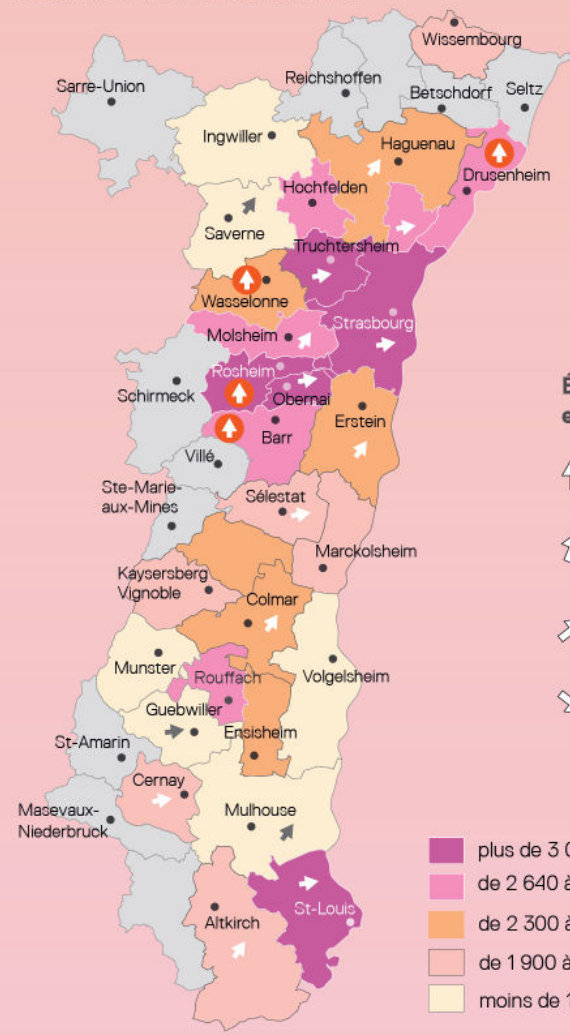
Deux phénomènes majeurs qui transforment les besoins en logements

- * Augmentation inexorable et diversification des profils des personnes vivant seules
- * Des modèles familiaux en mutation

Des prix de vente à la hausse sur tout le territoire en 2022

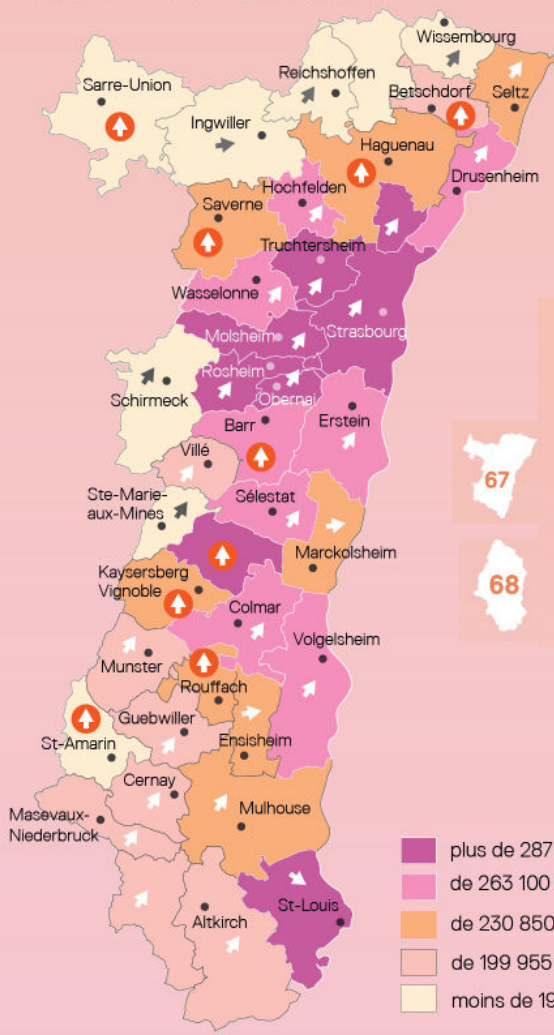
PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN 2022 EN €/M²



source : Fichier PERVAL, Notaires de France



PRIX MÉDIAN DES MAISONS EN 2022 EN €

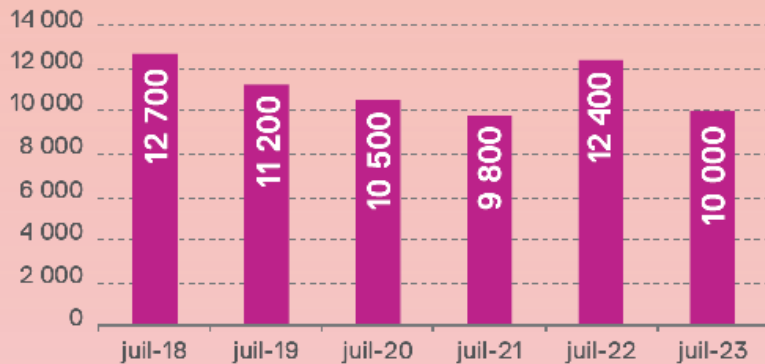
source : Fichier PERVAL, Notaires de France



	
67	68
2 978 €/m² (+9,6 % en 2 ans)	270 000 € (+15,1 % en 2 ans)
2 109 €/m² (+9,4 % en 2 ans)	248 817 € (+9,1 % en 2 ans)

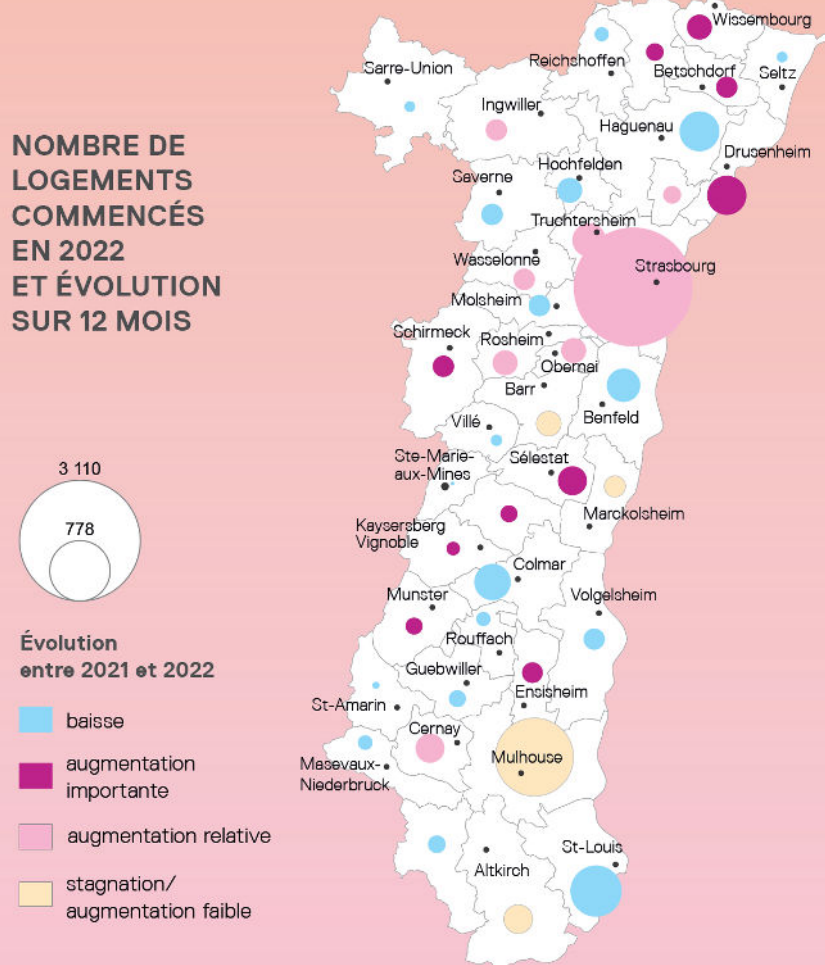
Une baisse générale des mises en chantier mais pas partout au 1^{er} trimestre 2023

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS EN ALSACE (CUMUL SUR 12 MOIS) :



- Une chute des permis commencés de 20 % en 2023
- Mais qui compense une année 2022 particulièrement dynamique
- Une progression inégale des permis commencés sur le territoire




NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS EN 2022 ET ÉVOLUTION SUR 12 MOIS



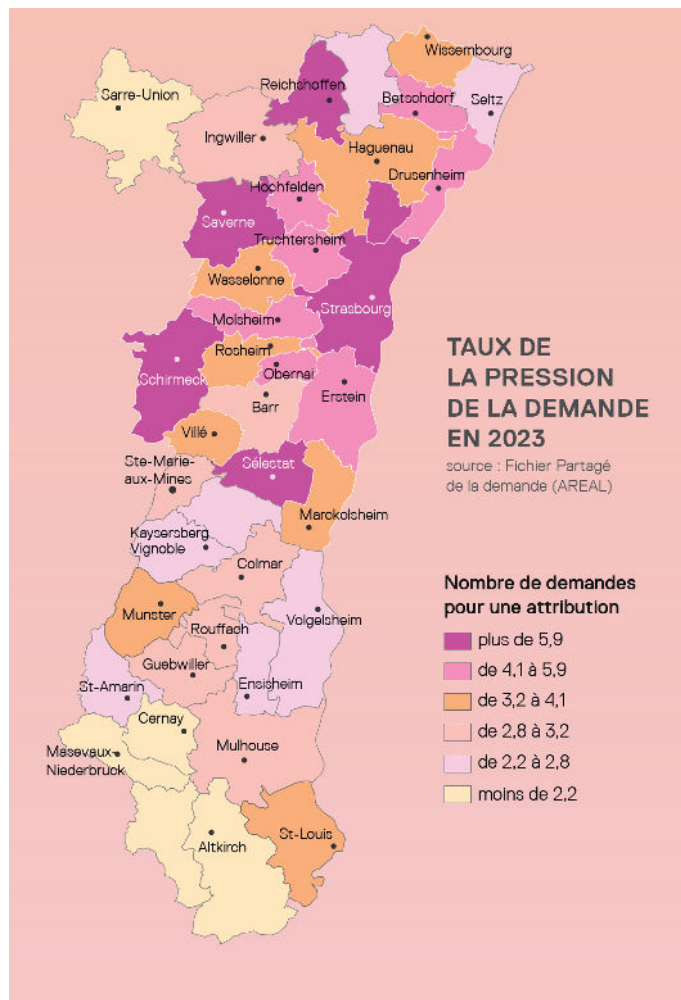
Quel potentiel de création de logements ? : la vacance et le logement de tourisme

- Une explosion du nombre de résidences touristiques ces dernières années :
 - plus 36 % en plus dans le nord Alsace,
 - plus de 50 % à Kaysersberg, Colmar, Saint-Louis et Ribeauvillé;
 - doublement à Strasbourg
- Une vacance qui augmente mais moins vite que celle des résidences secondaires
 - de forts enjeux de réhabilitation de leur parc couplés à des enjeux de développement de l'offre locative sur ces territoires :

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ENTRE 2014 ET 2020

	Bas-Rhin	Haut-Rhin
Résidences principales 	+6,7 %	+4,2 %
Résidences secondaires 	+36,7 %	+34,0 %
Logements vacants 	+13,7 %	+5,8 %

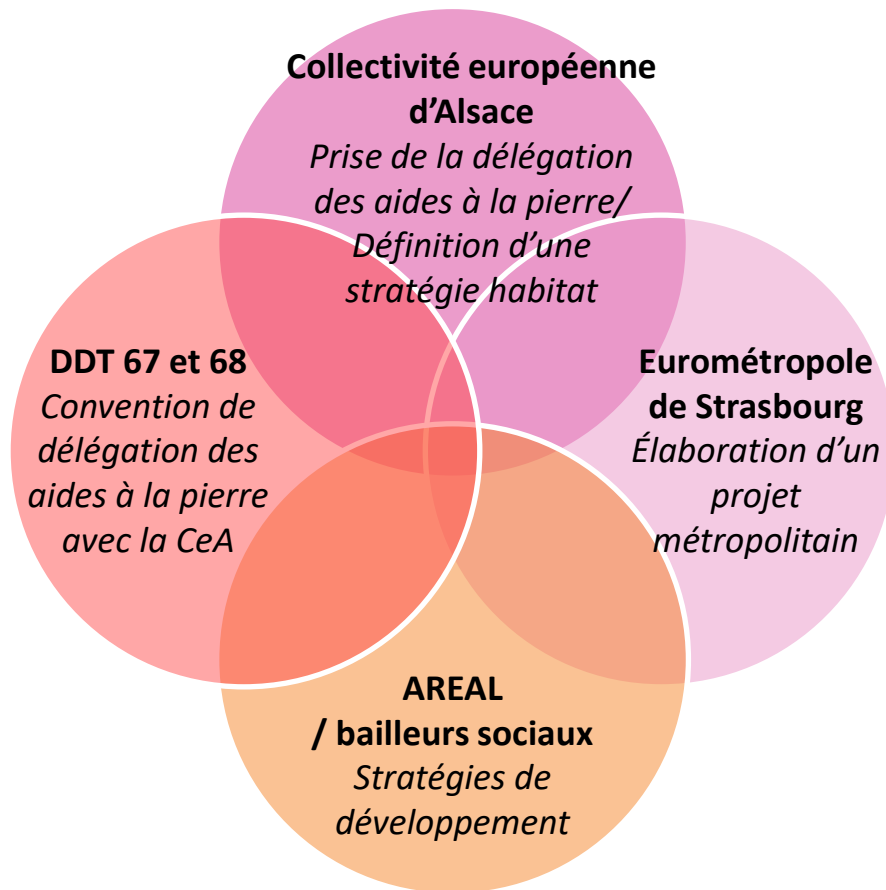
Une crise du logement amplifiée par des éléments de contexte nationaux



- 🕒 Un marché de l'accession très tendu
- 🕒 Un parc locatif privé cher ou pas assez développé sur certains territoires
- 🕒 Un report sur le parc locatif social :
 - Une demande en logements sociaux de plus en plus forte avec plus de 50 000 demandes actives en Alsace
 - dont près de 30 000 sur l'EMS

Quels besoins en logements sociaux au sein des territoires alsaciens ?

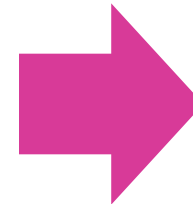
Une étude impliquant plusieurs parties-prenantes



ADEUS/ ADIL68



Analyse des besoins en logements sociaux :



- * Mieux **connaître** les besoins en logements sociaux selon les territoires
- * Proposer des **préconisations** pour le **développement de l'offre** en logements sociaux

Une étude pour interroger quelques idées reçues...

Idée reçue n°1 : Il n'y a des besoins en logements sociaux qu'au sein des territoires « tendus »



Il existe des besoins en logements sociaux sur l'ensemble des territoires mais qui ne sont pas de même intensité et pas de même nature

Idée reçue n°2 : Le logement social ne s'adresse qu'aux ménages les plus précaires

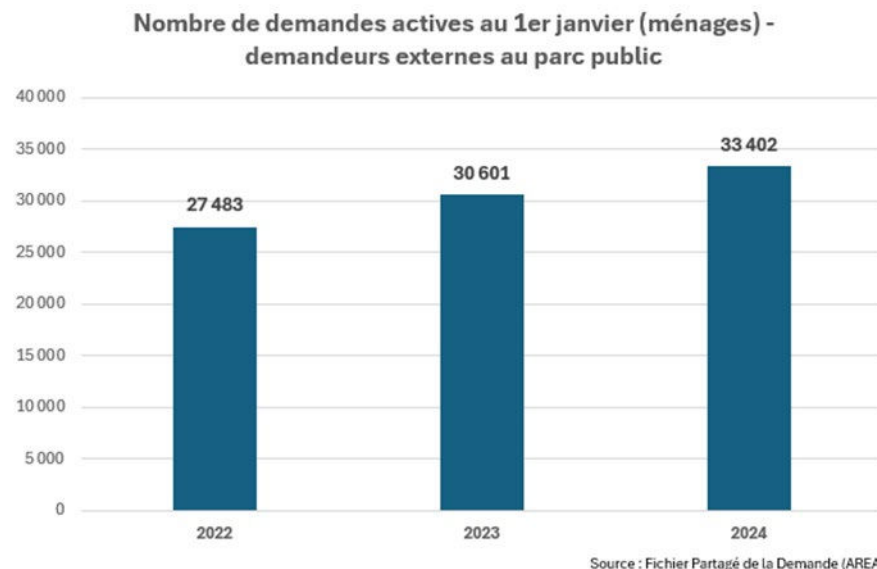


La demande en logements sociaux (locatif & accession sociale) couvre des besoins divers, des jeunes aux personnes âgées, aux familles...

Idée reçue #1 : des besoins en logements sociaux seulement dans les territoires « tendus » ?

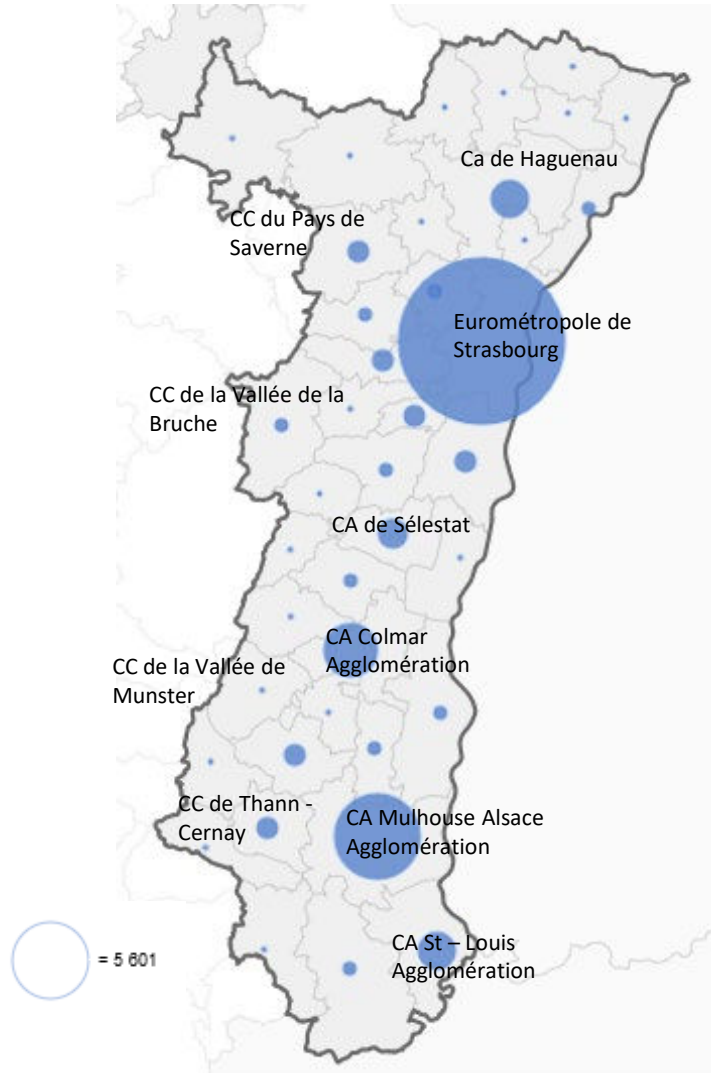
Des besoins en logements sociaux croissants

- ✿ Une **demande locative sociale en tension**, avec plus de 33 000 demandes d'accès au parc social en instance (+ 21.5 % en 2 ans)...
- ✿ ... dans un contexte de précarisation des ménages et de **tension du marché immobilier privé**

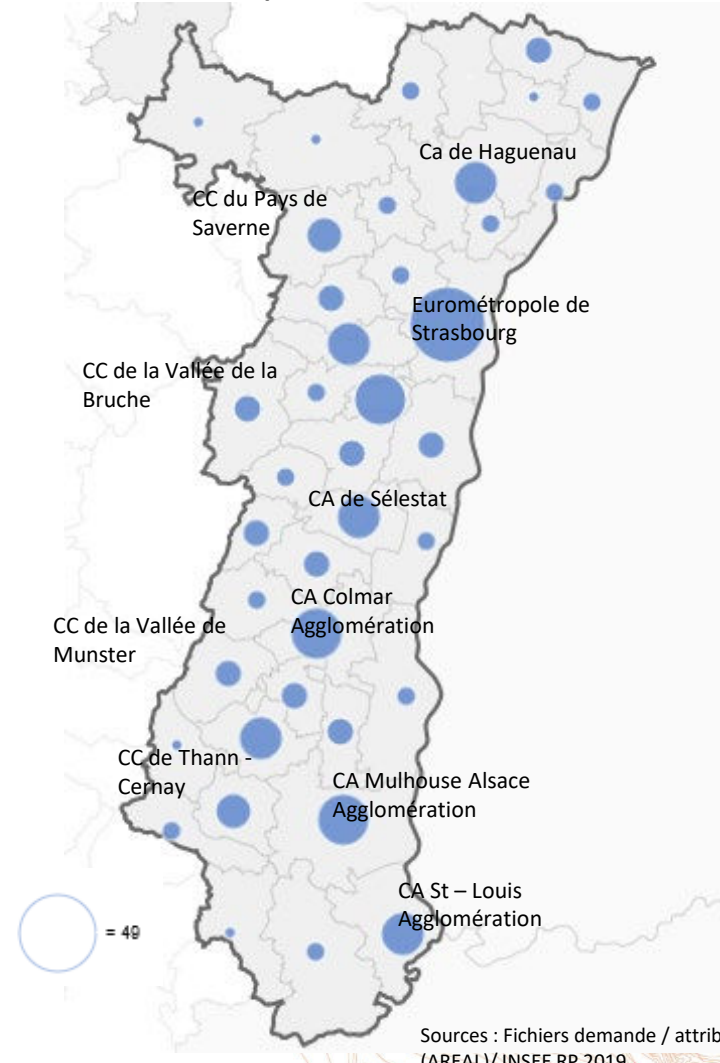


Une demande en logement social plus diffuse qu'il n'y paraît

Nombre de demandes de logements sociaux



Nombre de demandes de logements sociaux pour 1000 habitants

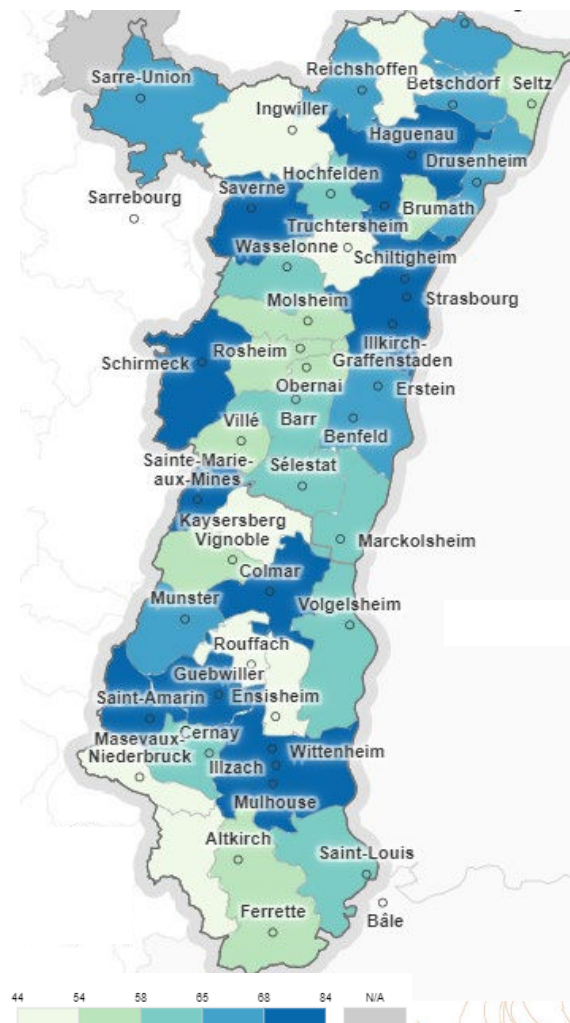


Sources : Fichiers demande / attributions 2022 (AREAL)/ INSEE RP 2019

Une demande en grande partie « locale »

- ✿ Plus de 60 – 70% des demandeurs en logements sociaux résident déjà dans l'EPCI demandé
- ✿ Des logements sociaux qui répondent à des besoins de **mobilité** et des **ruptures de parcours** résidentiels : plus de 40% des demandeurs sont des personnes seules et environ 25% des familles monoparentales

Part des demandeurs qui résident déjà dans l'EPCI

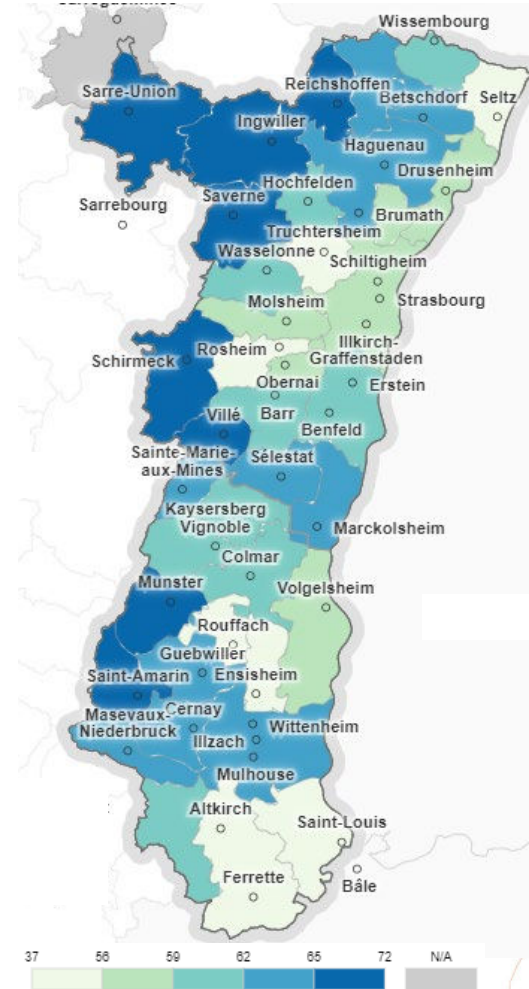


Source : Filocom 2019

Une demande potentielle qui ne s'exprime pas sur certains territoires

À l'échelle du territoire alsacien, près de **60% des ménages** logés dans le parc privé sont éligibles au logement social

Part des ménages logés dans le parc privé sous 100 % des plafonds LLS

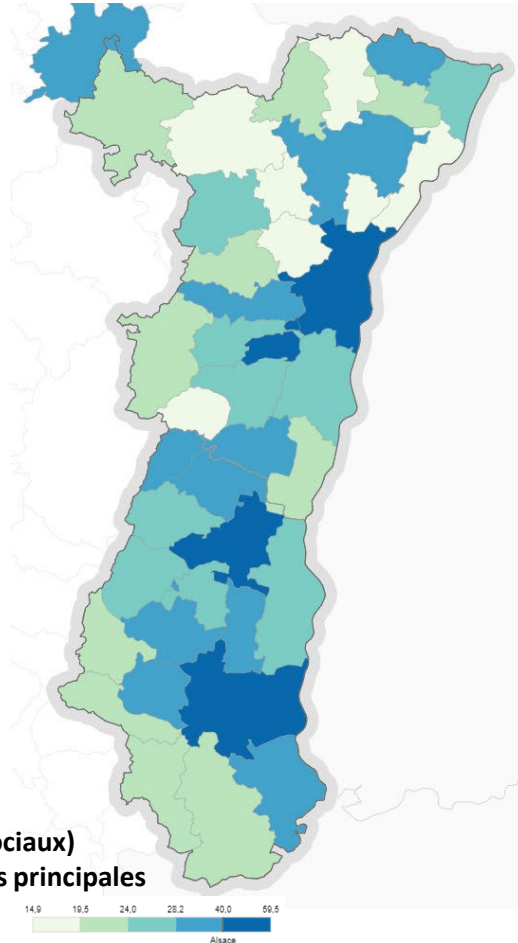


Source : Filocom 2019

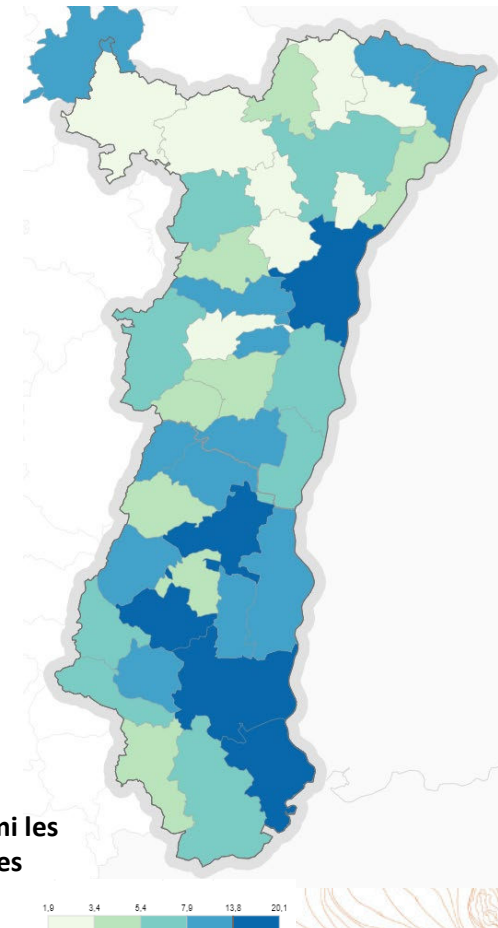
Une offre limitée pour répondre aux besoins

Une **offre locative limitée** dans de nombreux territoires (moins de 20% des résidences principales)...

... dont une **part de logements sociaux faible** parmi l'offre locative et plus développée dans le Haut-Rhin



Part de logements locatifs (privés et sociaux) parmi les résidences principales

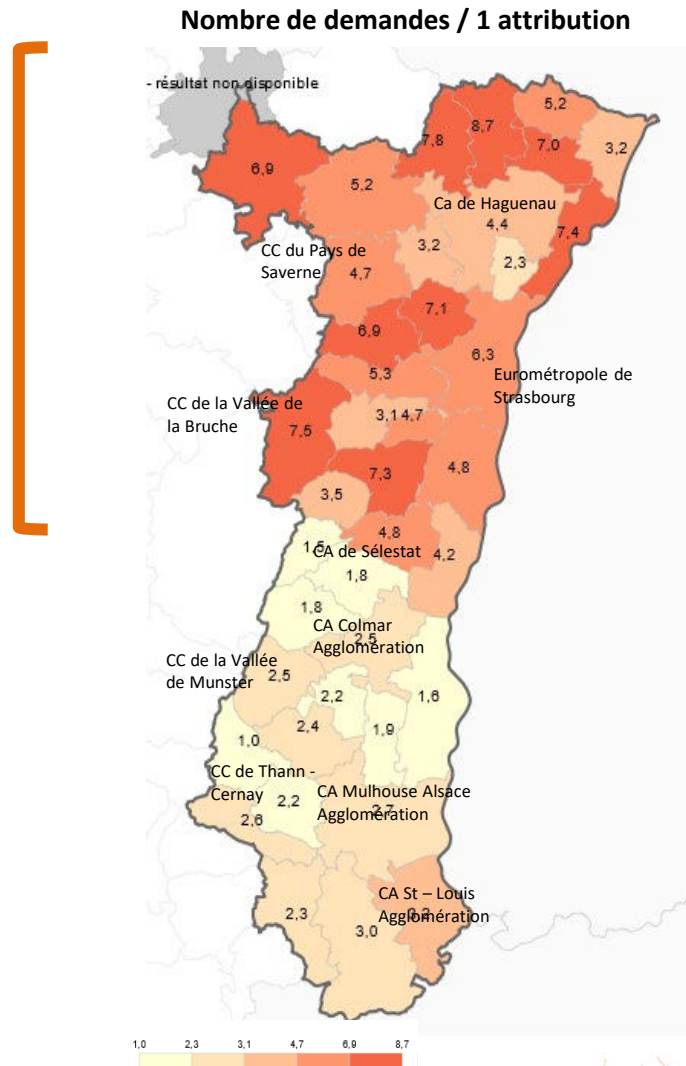


Part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales

Source : INSEE 2020

Une tension de la demande importante dans de nombreux territoires

Une **tension de la demande** en logement social plus forte dans le Bas-Rhin



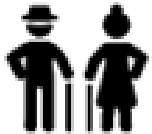
Source : Fichier demande/ attributions 2022

Idée reçue #2 : des besoins en logements sociaux seulement pour les ménages les plus modestes ?

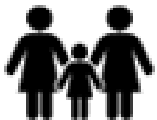
Des logements sociaux qui répondent aux besoins de plusieurs types de publics



Les **jeunes** : près de 25% des demandes en logement social



Les **personnes âgées** : près de 10% des demandes



Les **familles** (couples avec enfant(s) et familles monoparentales) : près de 50% des demandes



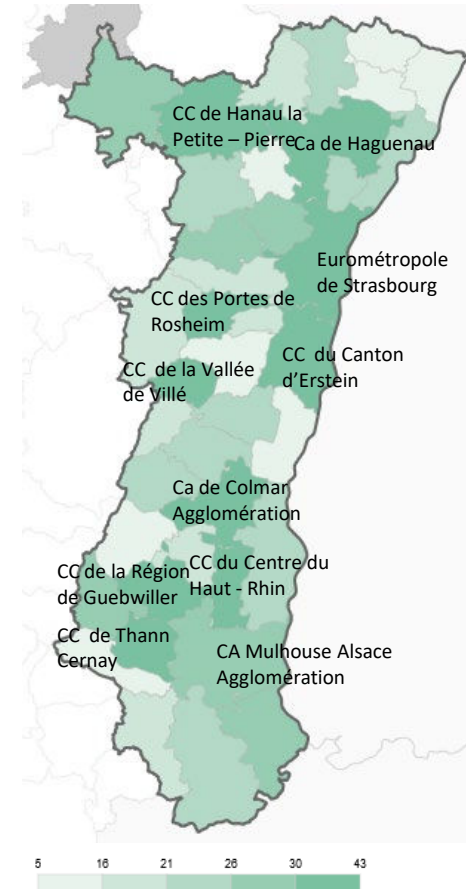
Les **ménages précaires** : près de 35% des demandeurs sont en logement précaire



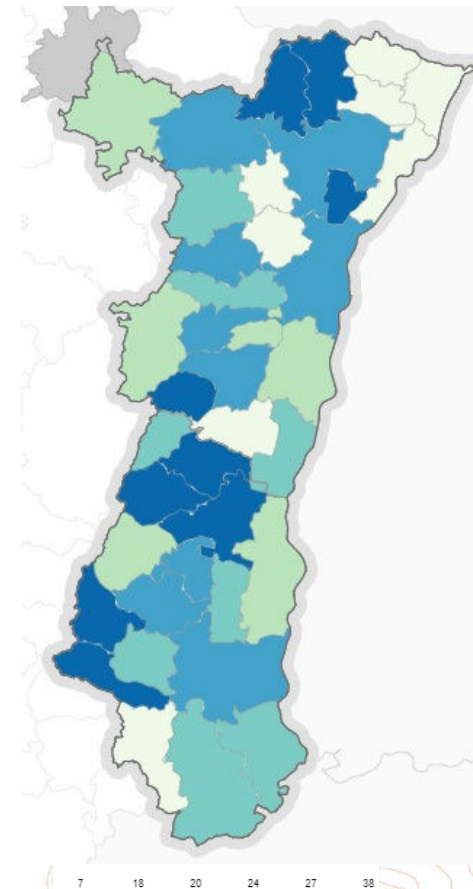
Des besoins en logements spécifiques pour les jeunes

- * Une surreprésentation des jeunes ménages dans la demande des pôles urbains et des secteurs bien dotés en emplois
- * Des demandes qui portent beaucoup sur des T1 – T2...
- * ... et des petites typologies peu présentes dans certains territoires (bande rhénane)

Part 30 ans et moins dans la demande de LLS



Part des 1 et 2 pièces parmi les logements sociaux



23 % des demandes à l'échelle alsacienne

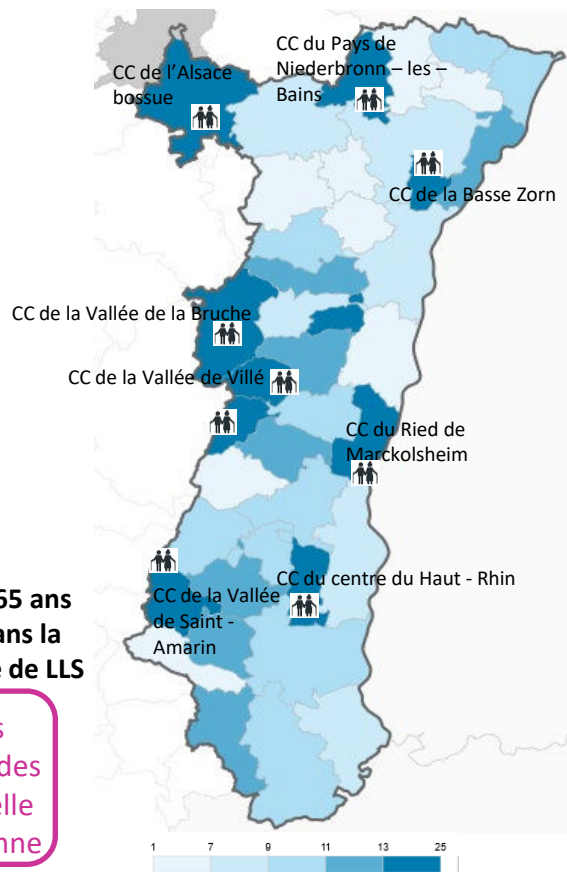
24 % des logements sociaux



Des besoins en logements pour les personnes âgées

Une **forte demande** de personnes âgées dans les **vallées vosgiennes**...

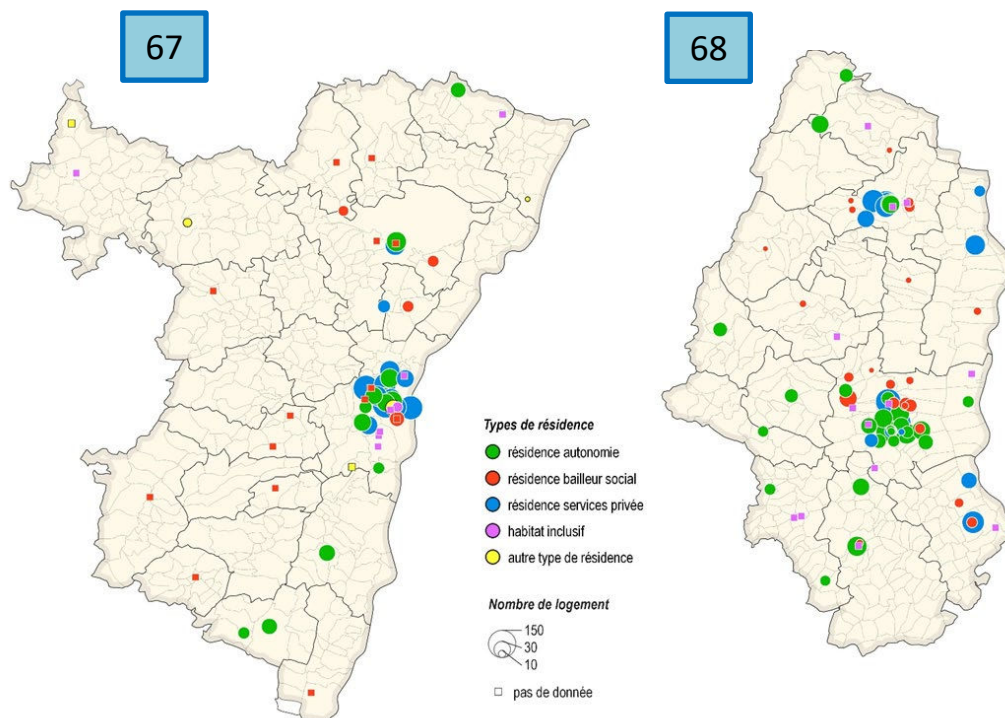
... et une **offre limitée** en résidences adaptées aux personnes autonomes



Part des 65 ans et plus dans la demande de LLS

8 % des demandes à l'échelle alsacienne

Source : Fichiers demande / attributions 2022 (AREAL)



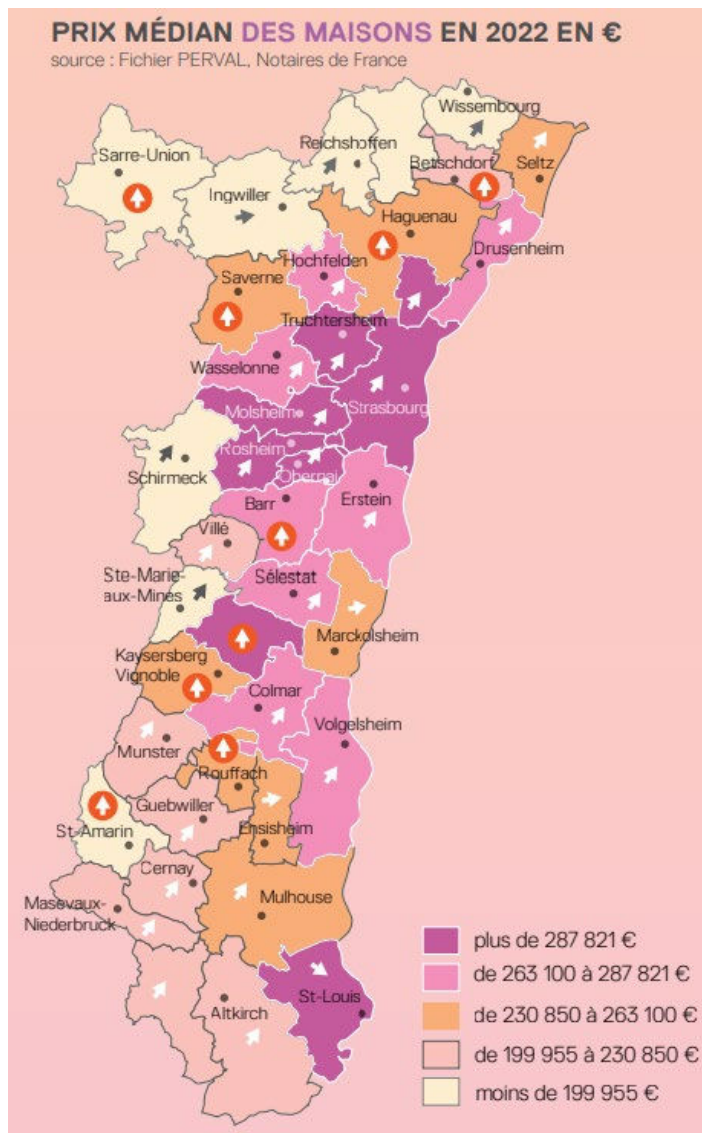
Localisation et capacité d'accueil des structures d'habitat pour personnes âgées autonomes

Source : recensement ADEUS

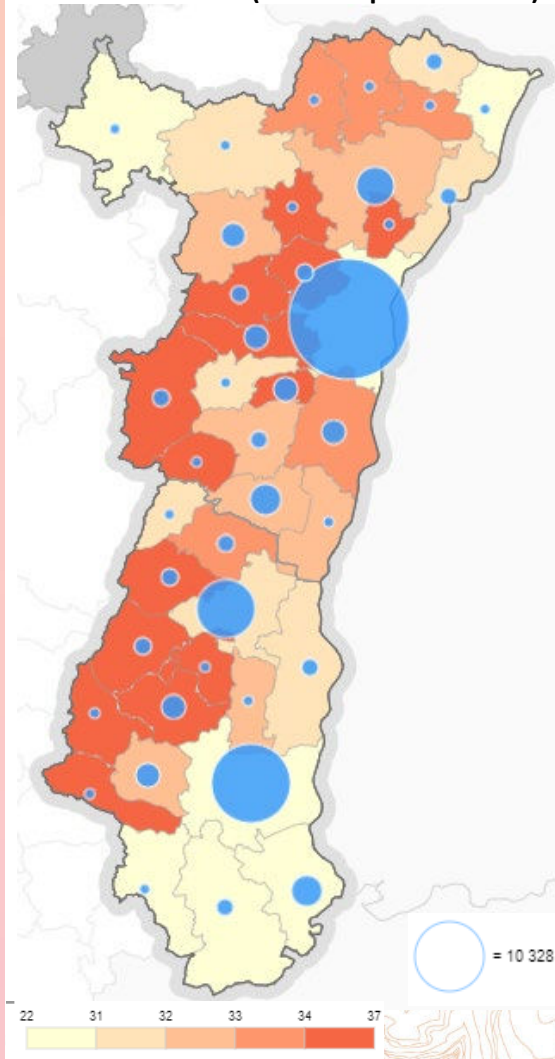


Des besoins pour les familles en accession sociale

Des **agglomérations** et **territoires en première couronne** qui cumulent prix élevés et part importante de ménages éligibles à l'accèsion



Nombre et part de locataires éligibles à l'accèsion sociale (60 – 100 plafond PLUS)

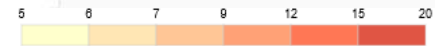
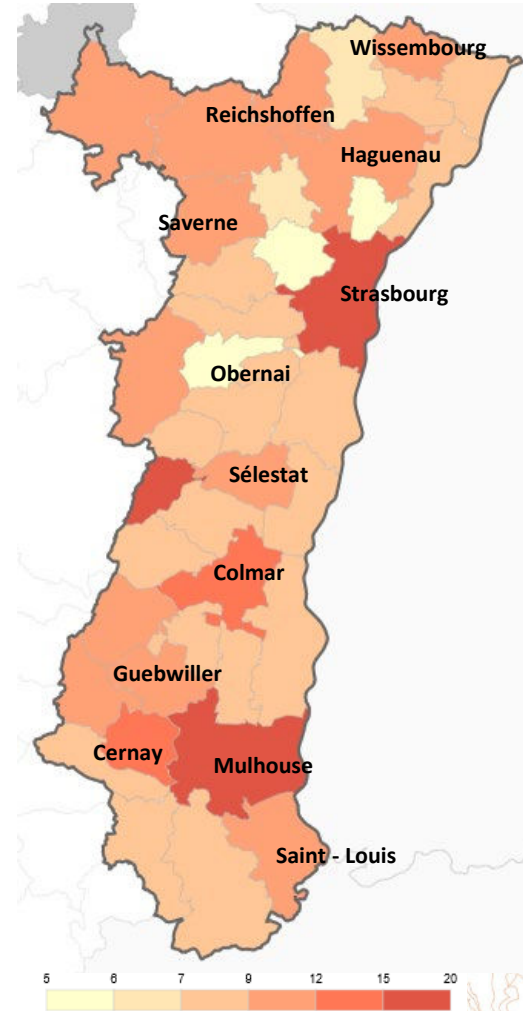




Des besoins pour les ménages précaires

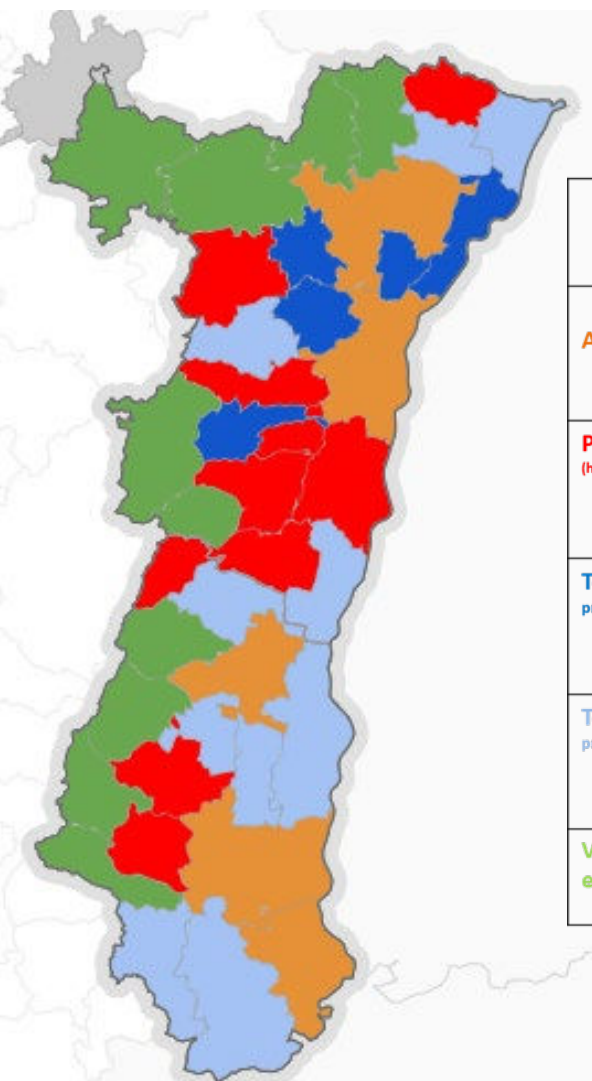
- * Un **taux de pauvreté** important dans les agglomérations et vallées
- * Près de **35%** des demandeurs de logement social en situation de **logement précaire**
- * Une très faible part de logements très sociaux (PLAI) : environ 10% à l'échelle alsacienne

Taux de pauvreté par EPCI



Source : Filosofi 2020

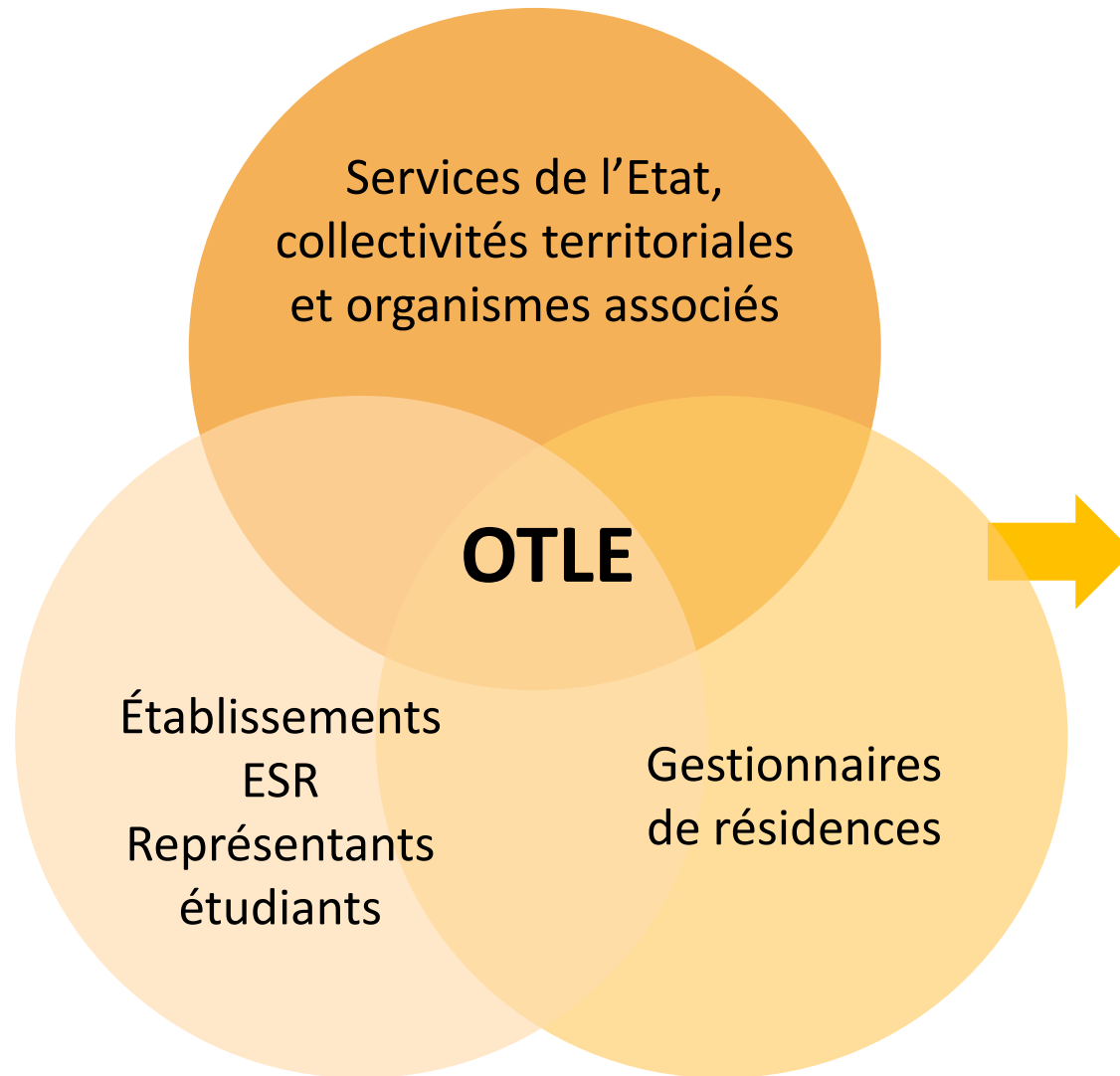
Des besoins partout mais différents selon les territoires



	Pression demande	Profils ménages	Besoin offre
Agglomérations	★★★★★★	<p>Jeunes Personnes âgées Familles</p>	<p>Logement social (PLAI – PLS) Accession sociale Résidences jeunes/ personnes âgées</p>
Pôles urbains <i>(hors Val d'Argent)</i>	★★★★★★	<p>Jeunes Familles</p>	<p>Logement social (PLAI – PLS) Accession sociale Résidences jeunes</p>
Territoires-relais à <i>proximité EMS</i>	★★★★★☆	<p>Personnes seules Familles (dont monoparentales)</p>	<p>Logement social (PLUS/ PLS) Accession sociale</p>
Territoires-relais <i>proximité autres pôles</i>	★★★★☆☆	<p>Familles Personnes âgées</p>	<p>Logement social (PLUS/ PLS)</p>
Vallées vosgiennes et franges Nord	★★★☆☆☆	<p>Personnes seules Personnes âgées</p>	<p>Logement social (PLAI/ PLUS) Résidences personnes âgées</p>

Quels besoins en logements étudiants en Alsace ?

L'Observatoire Territorial du Logement Etudiant (OTLE) Alsace



ADEUS & AFUT

- ➔ Production d'éléments de connaissance
- ➔ Animation des échanges entre partenaires
- ➔ Aide à la décision

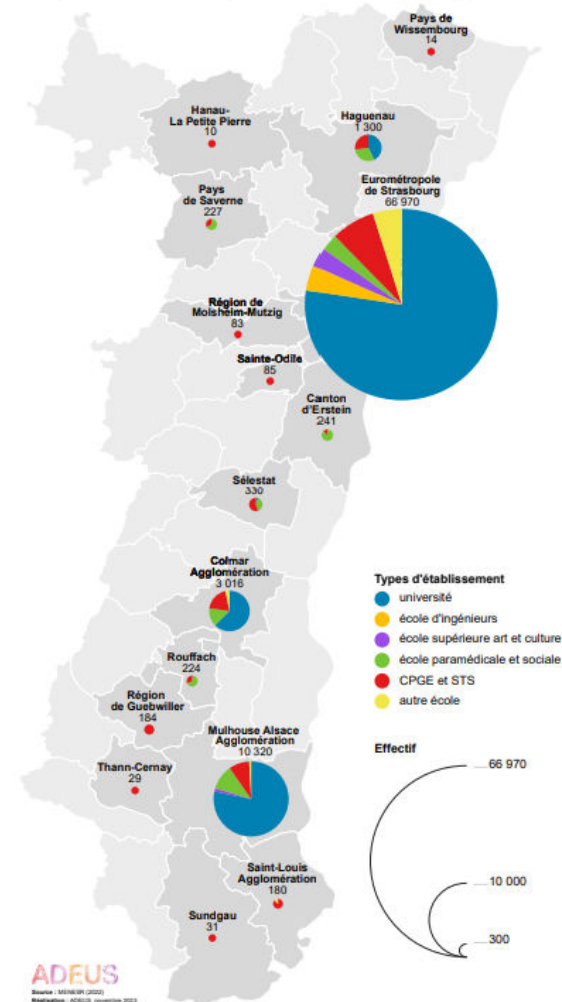
Plusieurs questionnements au cœur des travaux de l'OTLE

- ☀ Quelle évolution des effectifs étudiants et de leurs besoins en logements ?
 - ☀ Quelle évolution de l'offre en logements et en résidences dédiées ?
- ➔ **Quels enjeux de développement de l'offre à venir ? Dans quels secteurs ? Quels types d'offres pour quels types d'étudiants (prix, durée des baux, ...) ?**

Une concentration des effectifs dans l'Eurométropole

- ☀ Une concentration des effectifs dans l'Eurométropole de Strasbourg et dans les campus de Mulhouse et Colmar
- ☀ ... mais des formations également présentes dans d'autres villes moyennes

Répartition des effectifs par intercommunalité et par type d'établissement



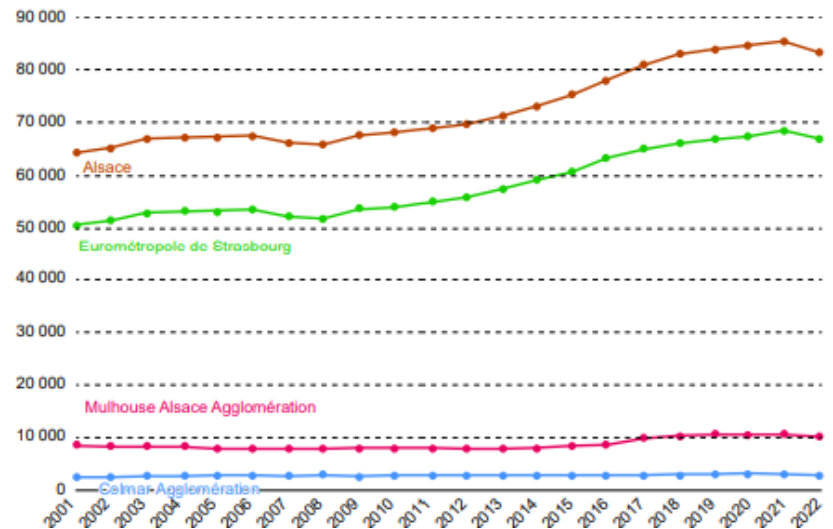
ADEUS
Source : MENESR (2022)
Mise à jour : ADEUS, novembre 2023

Source : Effectifs d'étudiants inscrits dans les établissements et les formations de l'enseignement supérieur (hors doubles inscriptions universités/CPGE). Ne comprend pas les effectifs d'étudiants inscrits en STS et assimilés sous statut d'apprenti.

Une tendance à l'augmentation des effectifs étudiants

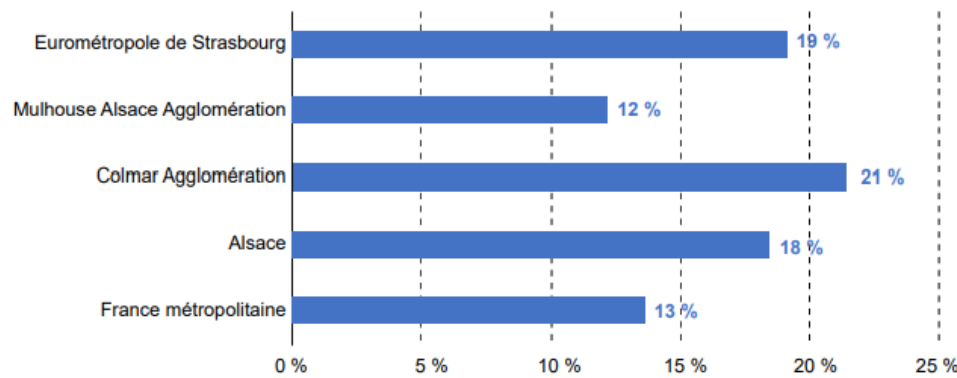
- ☀ Une **augmentation des effectifs** étudiants sur le temps long...
- ☀ ... mais une **baisse observée depuis 2 ans**, plus marquée dans le secteur public

Évolution des effectifs étudiants entre 2001 et 2022



- ☀ Près de 20% d'**étudiants étrangers**

Part des étudiants en mobilité internationale

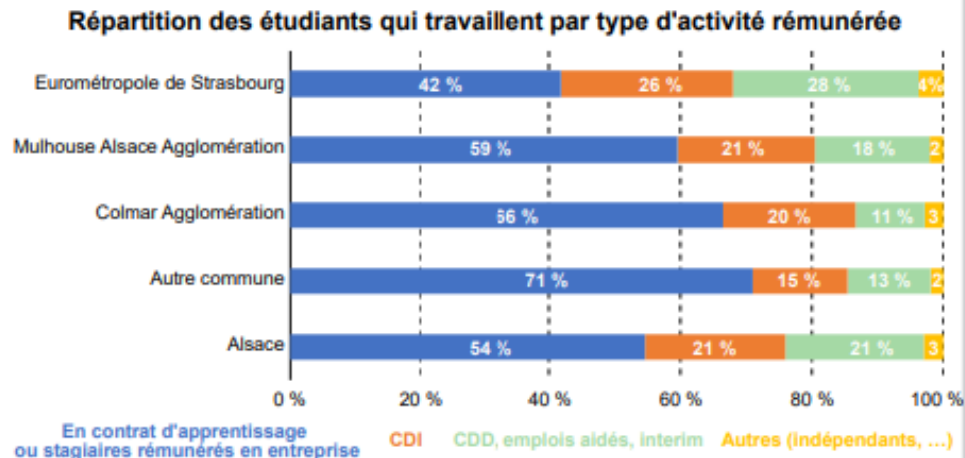
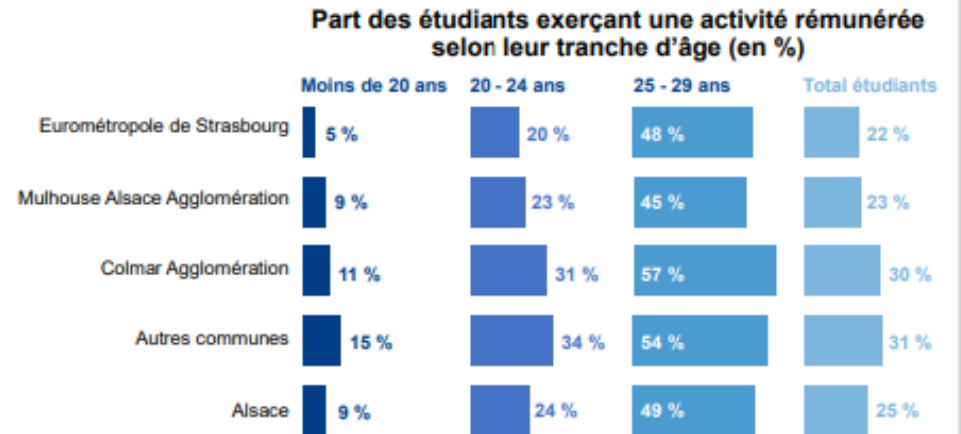


Source : Effectifs d'étudiants inscrits dans les établissements et les formations de l'enseignement supérieur/ MESRI

Une porosité entre les statuts d'étudiants et de jeunes actifs

☀ Près d'un quart des étudiants alsaciens travaillent (NB. Données déclaratives)

☀ Plus de la moitié des étudiants qui travaillent le font dans le cadre d'un **contrat d'apprentissage**, de façon plus marquée dans le Haut-Rhin

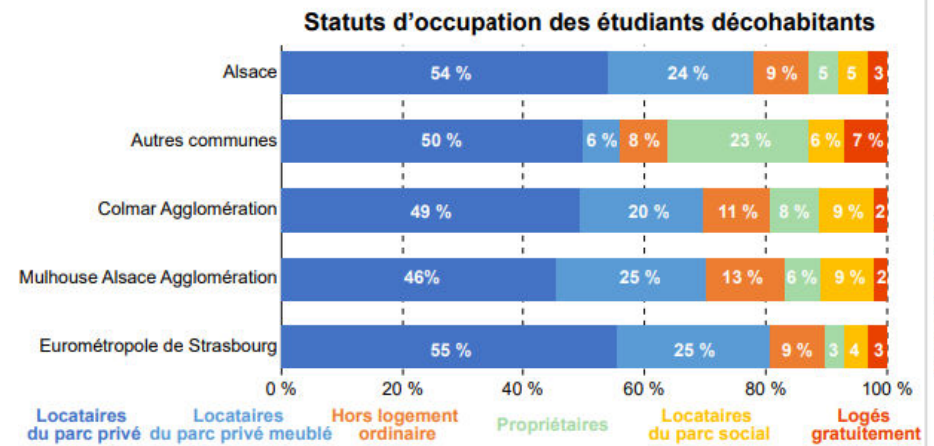


Une majorité d'étudiants logés dans le parc locatif privé

☀ Près de 80% des étudiants dans le **parc locatif privé** principalement dans des T1 – T2

☀ Peu d'étudiants dans le parc locatif social

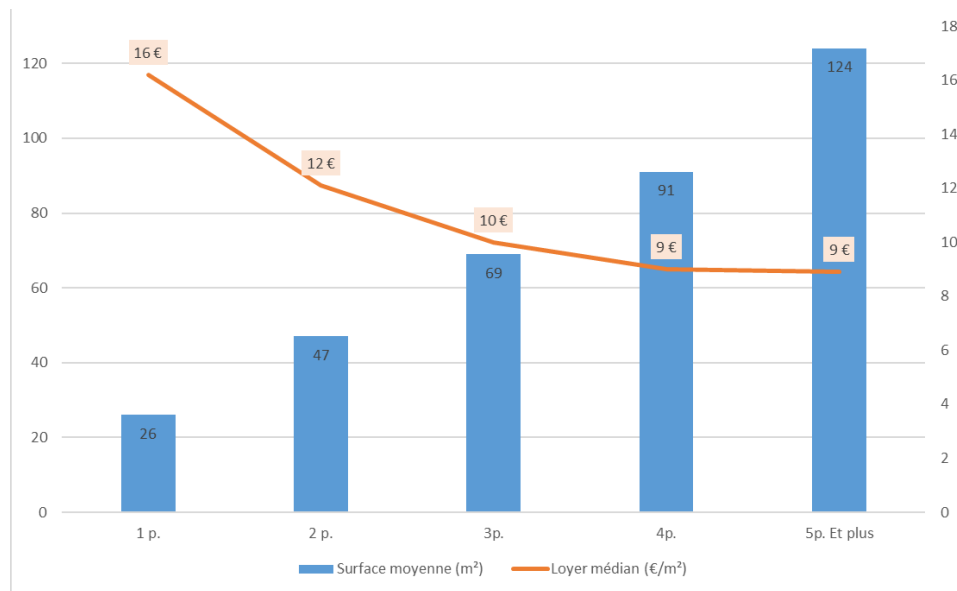
☀ Près du quart des étudiants décohabitants vivent en **colocation**



Un accès de plus en plus difficile au parc locatif privé

- ☀ Des **niveaux de loyers élevés** au m² pour les petites typologies type T1, notamment dans l'Eurométropole
- ☀ Une **concurrence pour les T1** avec d'autres publics et la location touristique
- ☀ Des conditions qui restreignent l'accès au parc locatif privé pour les jeunes précaires (CDI nécessaire, ressources demandées, garantie, ...)
- ☀ Une tension plus forte dans le locatif privé dans l'Eurométropole et des difficultés renforcées pour les **étudiants étrangers en mobilité libre**

Loyers médians en /m² et surface moyenne selon le nombre de pièces dans l'Eurométropole de Strasbourg

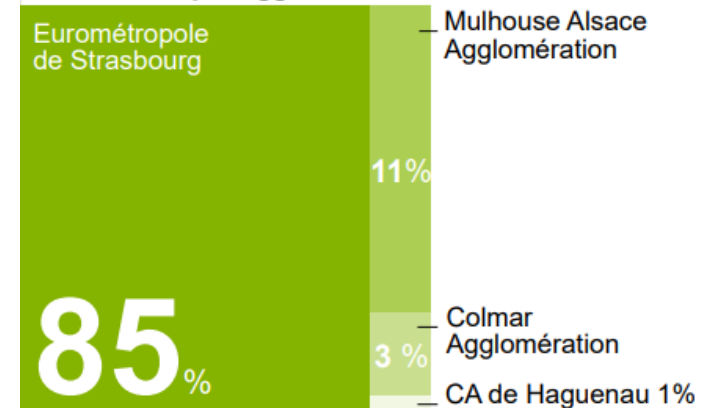


Source : Observatoire local des loyers 2023

Une offre en résidences limitée et pas adaptée à tous les profils

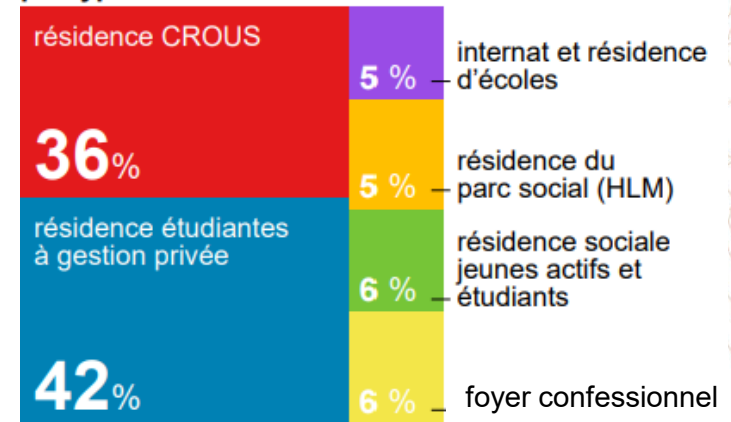
- ☀ Plus de **14 000 places** en résidences dédiées aux étudiants en Alsace et aucune offre en dehors des principales agglomérations
- ☀ Une offre qui permet théoriquement de loger **18 % des étudiants alsaciens**
- ☀ Une offre en résidences **CROUS** (la plus abordable) qui ne peut loger que 7% des étudiants
- ☀ Environ **40%** de l'offre en résidences constituée de **résidences privées aux loyers souvent élevés**
- ☀ Une offre peu développée pour les **courts – moyens séjours** (résidences jeunes actifs)

Répartition du nombre de places en résidence par agglomération



Source : recensement 2022 OTLE

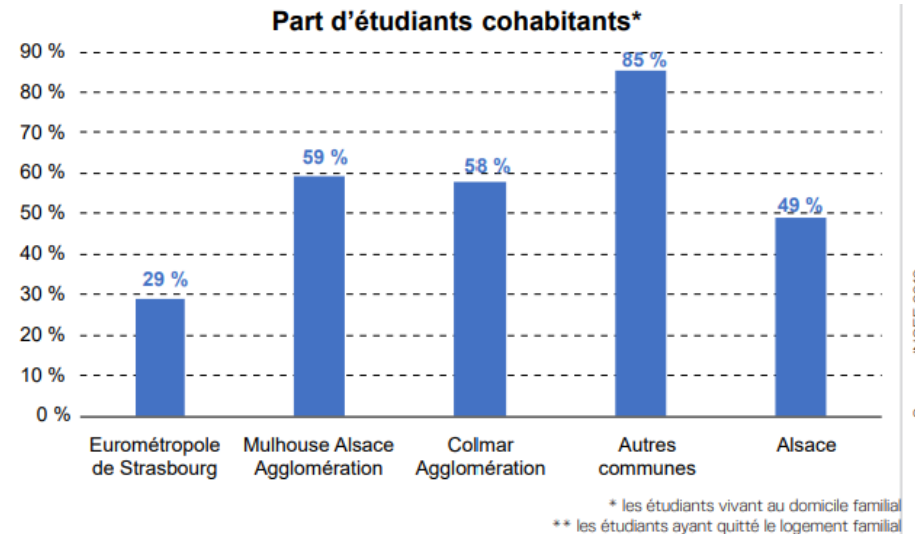
Répartition du nombre de places par type de résidence



Une part importante d'étudiants résident chez leurs parents

☀ Près de **la moitié** des étudiants alsaciens vivent au domicile parental

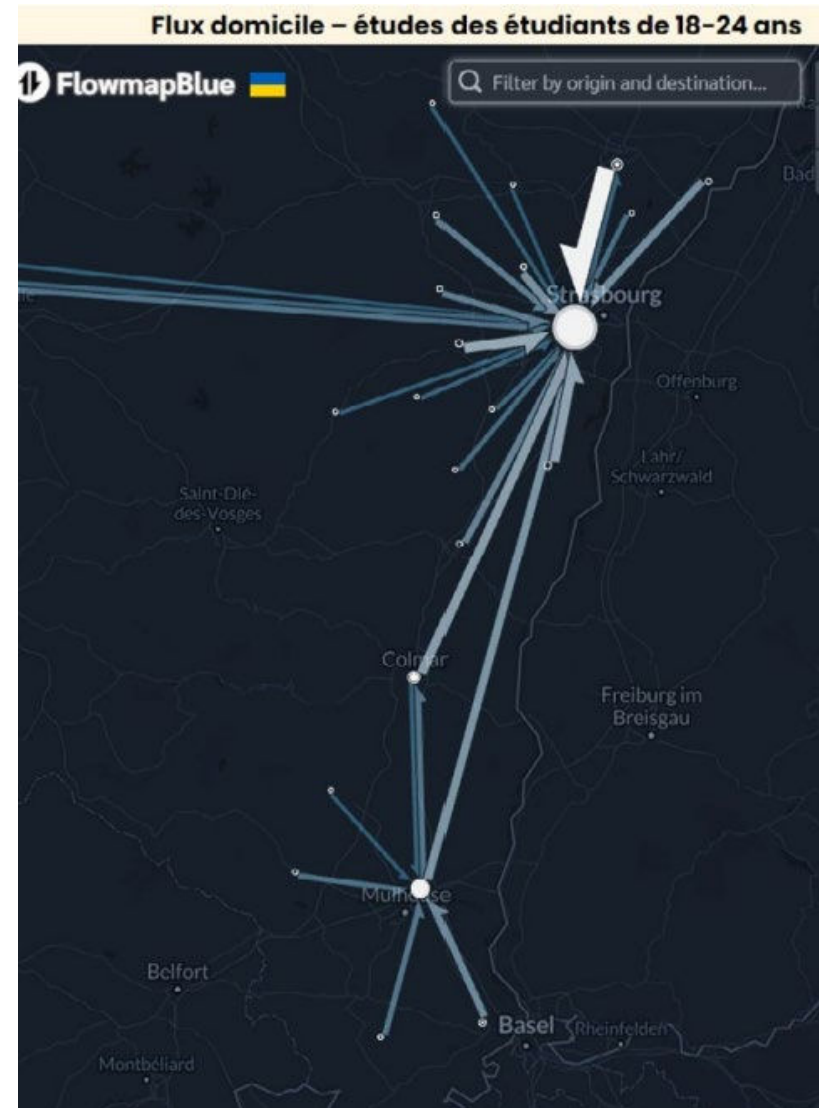
➔ **Symptôme d'un accès de plus en plus difficile à un logement autonome ?**



Des déplacements domicile – études importants

- ☀ 25 % des étudiants inscrits à l'**Eurométropole de Strasbourg** résident dans une autre intercommunalité
- ☀ Près de 40 % des étudiants qui fréquentent un établissement dans **Mulhouse Alsace Agglomération** habitent en dehors de l'intercommunalité
- ☀ Près de 50 % des étudiants qui étudient dans **l'agglomération de Colmar** résident en dehors de l'intercommunalité

➔ **Des déplacements choisis et/ ou subis ?**



Source : fichier détail INSEE 2020 Mobilités scolaires des individus.
Seuls les flux de plus de 200 personnes sont représentés.



Agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur

www.adeus.org

Merci de votre attention

Directeur de publication : Pierre Laplane, Directeur général
Responsable éditorial : Yves Gendron, Directeur général adjoint
Equipes projets : HUAULT Mathilde et WEILL-BARILLET Lucile (chefs de projet), BISET Magali, BORTMANN Jules, CHIARIZIA Luca, GRIEBEL Nathalie, ISENMANN Jean, KINE Léa, MONKACHI Nadia, MONNIN Sophie, MULLER Camille, SAUTER Jean-Yves

PTP 2024 – Projet n°3.1.1.3, 3.2.1.36 et 3.4.1.2
ADEUS – Mai 2024

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