

HABITANTS ET HABITAT

NOUVELLE DONNE DÉMOGRAPHIQUE, NOUVEAUX RÔLES D'ACCUEIL DU PARC DE LOGEMENTS

322

OCTOBRE 2021



HABITAT



Illustration Adobe Stock

Des tendances démographiques fortes se confirment chaque année un peu plus dans le Bas-Rhin. Ainsi, au dernier recensement de la population (2017), les ménages composés d'une seule personne sont désormais plus nombreux que les couples avec enfant-s.

Le recul des familles avec enfant-s est un phénomène majeur depuis la fin des années 1990. Il est observable dans tous les types de logements : chez les propriétaires devenus aujourd'hui seniors, chez les locataires du parc privé en majorité composés de jeunes couples, de jeunes actifs ou d'étudiants, et chez

les locataires du parc social qui accueille désormais une forte proportion de familles monoparentales.

La structure des ménages connaît donc une profonde transformation : vieillissement, complexification des modèles familiaux, diminution de la taille moyenne des ménages, etc.

Ces évolutions induisent forcément des transformations des besoins des ménages et impactent le parc de logements qui s'est également considérablement modifié. D'abord, par sa taille – avec une croissance

de près de 13 % en dix ans – mais aussi par sa structure.

Le récit sur les dix dernières années de ces évolutions dans les territoires du Bas-Rhin et l'Eurométropole de Strasbourg, est riche d'éclairages sur la manière dont les différents types de logements répondent aux nouveaux besoins démographiques.

Ces éclairages sont indispensables pour les politiques locales de l'habitat, dont l'un des objectifs majeurs est d'adapter constamment l'offre à l'évolution des besoins.

Les personnes seules désormais plus nombreuses que les couples avec enfant-s

Des liens habitat-habitants évidents mais complexes

Étudier les questions d'habitat nécessite de s'intéresser à la population d'un territoire et réciproquement, leur lien étant étroit mais complexe. En effet, la croissance de la population d'un territoire n'est, *a priori*, possible que si le parc se développe. Pour autant, l'augmentation du nombre de logements ne se traduit pas systématiquement par une croissance de la population si ces résidences ne répondent pas aux besoins des ménages. L'offre proposée en logement selon la taille, mais aussi le statut d'occupation, le coût et la qualité, auront ainsi un impact sur les dynamiques démographiques et sur la structure de la population.

Trois faits démographiques marquants

Le Bas-Rhin, de moins en moins singulier, connaît des évolutions démographiques semblables à celles observées sur l'ensemble du territoire français. Les ménages, plus nombreux, rétrécissent. Cependant, la donne démographique d'il y a 30 ans est en train de changer sous le coup de trois grands faits marquants.

Diminution sensible et continue des couples avec enfant-s

En 1999, le nombre de couples avec enfant-s était de 144 000. C'était le mode de cohabitation le plus fréquent sous un toit bas-rhinois. Ce nombre a diminué de 6% pour atteindre 135 000 en 2017. À l'opposé, **les couples sans enfant-s** (composés à la fois de couples n'ayant jamais eu d'enfant-s ainsi que de couples dont l'ensemble des enfants ont décohabité), **ont quant à eux gagné du terrain, avec une augmentation de 31% en 18 ans.**

Forte hausse du nombre de personnes seules

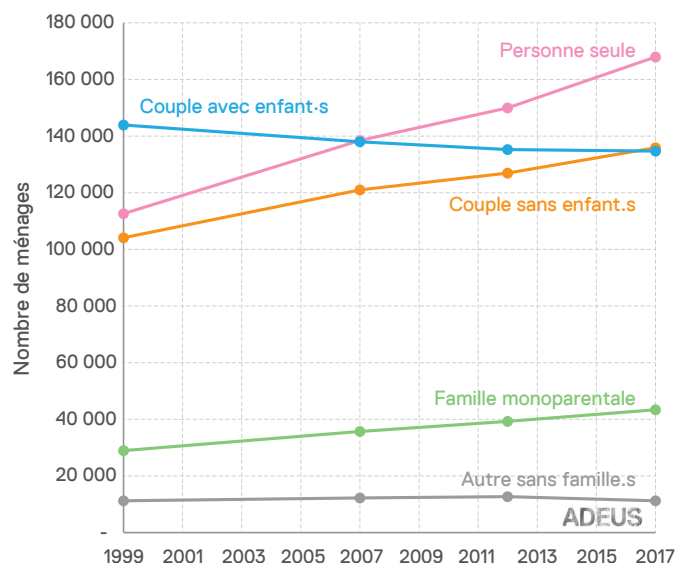
Mais l'augmentation la plus remarquable – et celle qui est désormais devenue le mode de cohabitation le plus fréquent – s'observe du côté des personnes seules : **+49%** passant de 113 000 en 1999 à 168 000 en 2017. On y retrouve des réalités anciennes (jeunes étudiants ou actifs, personnes âgées ayant perdu leur conjoint), mais de plus en plus de nombreux adultes divorcés, ou préférant le célibat.

Des familles monoparentales de plus en plus nombreuses

Conséquence de la hausse des ruptures, le nombre de familles monoparentales **a augmenté de 50% en 18 ans**, passant de 30 900 à 46 200 au dernier recensement.

TYPES DE MÉNAGES DANS LE BAS-RHIN

Source : RP, INSEE 2017



Des spécificités territoriales à prendre en compte

Ces évolutions démographiques sont cependant plus ou moins sensibles selon les territoires.

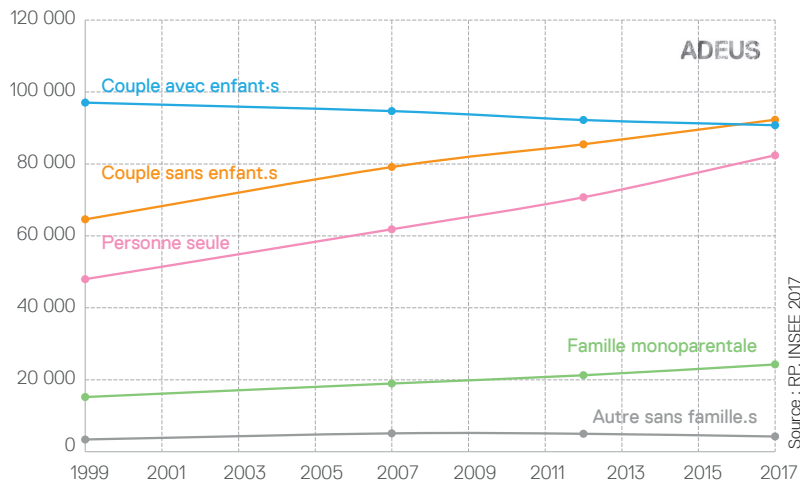
Dans l'Eurométropole de Strasbourg, les personnes seules, largement majoritaires, continuent leur progression, tandis que les couples avec enfant.s restent stables. Dans les autres territoires bas-rhinois, les couples avec enfant.s diminuent, mais demeurent un des modes de cohabitation le plus fréquent. Cependant, ils sont rattrapés par la progression constante des couples sans enfant.s et celles des personnes seules. Le nombre de familles monoparentales, quant à lui, continue partout son augmentation.

« VOUS AVEZ DIT FAMILLES RECOMPOSÉES ? »

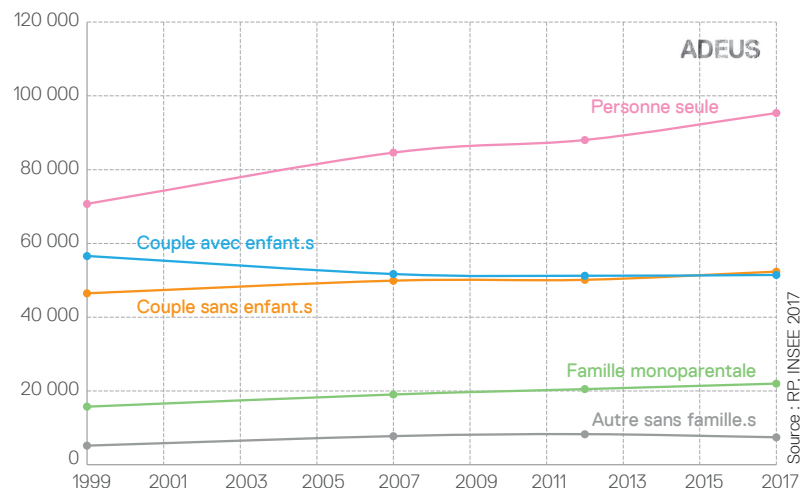
Parmi les « couples avec enfant.s », il sera possible dès 2023 de connaître précisément, par commune, la répartition entre les familles traditionnelles et les familles recomposées. Une première estimation de l'INSEE indique une augmentation des familles recomposées depuis 1990. Parmi l'ensemble des départements, le Bas-Rhin reste un territoire où la part des enfants vivant dans une « famille traditionnelle » est bien plus importante que la moyenne des départements français.

TYPES DE MÉNAGES :

DANS LE BAS-RHIN (HORS EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG)



DANS L' EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG



MÉTHODOLOGIE :

Source de données, le fichier détail Individus de l'INSEE :

Issu du recensement de la population, ce fichier décrit les individus de manière très fine : selon leurs caractéristiques sociodémographiques, celles du ménage auquel ils appartiennent, ainsi que les principales caractéristiques de leur résidence principale. Il est le seul à permettre de croiser le statut d'occupation des ménages et leurs caractéristiques.

Disponible pour les derniers recensements de 2007 et 2017, et à l'échelle **des cantons uniquement**, il permet d'appréhender les évolutions de ces caractéristiques sur ces dix années.

Les limites :

- Il ne permet pas de remonter le temps avant 2007
- Il ne permet pas de travailler à une échelle infra-communale, les communes ou les IRIS de moins de 5 000 habitants étant masqués.

Le phénomène de vieillissement plus marqué parmi les propriétaires

Des occupants âgés et sans enfant-s

Le phénomène de vieillissement s'observe nettement dans le parc des propriétaires occupants. La population y vieillit par l'effet de la stabilité de ses occupants qui, une fois installés, restent sédentaires, et non par le départ et la désertion massive des jeunes.

L'augmentation **du nombre de couples sans enfant-s âgés de plus de 40 ans chez les propriétaires (+17 %)** et celui **des personnes seules de plus de 65 ans (+26 %)** expliquent ce phénomène. Aujourd'hui, **les couples séniors sans enfant-s représentent plus d'un tiers** des ménages propriétaires et leur part a significativement augmenté dans tous les territoires bas-rhinois. Devenus propriétaires, pour la plupart, à l'arrivée de leur premier enfant, les occupants propriétaires quittent difficilement leur logement une fois les enfants partis.

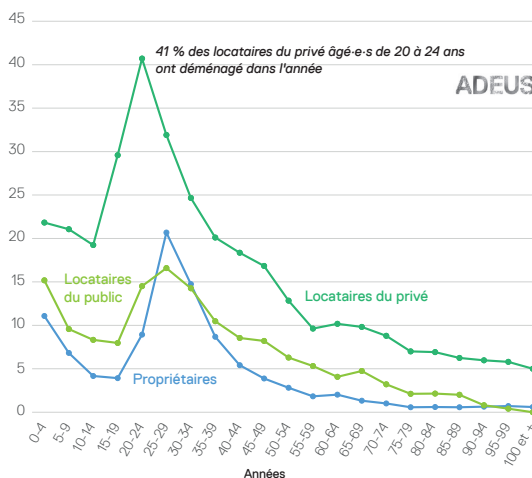
L'analyse de la structure par âge et son évolution confirme ces observations. Auparavant, les personnes propriétaires les plus nombreuses avaient la quarantaine ; désormais, elles ont la cinquantaine.

Des familles de moins en moins présentes

La part des couples avec enfant-s, bien qu'encore importante, **tend à diminuer parmi les propriétaires**. Alors qu'ils représentaient plus de 40 % dans le Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg, ils ne sont plus que 35 % en 2017, tandis que le nombre de jeunes couples (familles en devenir) a chuté de 17%. Cette tendance s'observe également sur l'Eurométropole de Strasbourg qui a perdu 5 % de ses familles propriétaires (contre -2 % sur l'ensemble du parc de l'Eurométropole). Même si cela s'explique en partie par des dynamiques sociodémographiques globales : mise en couple tardive, report de l'âge au premier enfant, augmentation des séparations, etc., la perte plus rapide de ces ménages parmi les propriétaires pose la question de l'accès à la propriété pour les familles et les familles en devenir.

En effet, **la part de familles avec enfant-s passant du statut de locataires à propriétaires, au cours des dernières années, diminue significativement (-4 %)**. Avec des capacités budgétaires contraintes et l'envol des prix de l'immobilier dans le département, le passage à la propriété devient de plus en plus difficile pour beaucoup de familles locataires.

PART DES BAS-RHINOIS AYANT DÉMÉNAGÉ DANS L'ANNÉE SELON LE STATUT D'OCCUPATION ET L'ÂGE (RECENSEMENT 2017) (EN %)



PROPRIÉTAIRES - 2007 ET 2017



PROPRIÉTAIRES :
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES SELON LE MODE DE COHABITATION ET LE TERRITOIRE (EN %)



Couples avec enfant-s
-6 % hors Eurométropole
-5 % Eurométropole



Couples sans enfant-s -40 ans
-17 % hors Eurométropole
-1 % Eurométropole



Personnes seules 65 ans et +
+23 % hors Eurométropole
+31 % Eurométropole



Couples sans enfant-s +40 ans
+21 % hors Eurométropole
+8 % Eurométropole

Source : INSEE, RP 2007-2017

Autant de jeunes dans le locatif privé, mais plus de personnes âgées hors Eurométropole de Strasbourg

Le parc locatif privé bas-rhinois accueille surtout une population jeune, et la pyramide des âges montre une forte représentation des 25-30 ans. Il se caractérise par une forte présence de personnes seules, souvent jeunes également : étudiants sur l'Eurométropole de Strasbourg et plutôt jeunes actifs sur les autres territoires bas-rhinois.

Hors Eurométropole : une forte hausse des personnes seules...

L'accueil des personnes seules dans le locatif privé a considérablement augmenté dans les territoires hors Eurométropole, et en particulier les personnes isolées de plus de 65 ans (+76 % passant de 3 000 à 5 200 ménages). Alors qu'elles n'étaient que 6 % il y a dix ans dans le parc locatif privé, elles représentent aujourd'hui plus de 9 % des ménages.

Ces modifications révèlent une certaine mutation en cours dans le rôle de ce parc sur ces territoires, avec notamment un accueil plus fort des séniors, et moindre pour les familles en devenir.

... et un rôle d'accueil des familles qui diminue

Les niveaux de loyers qui restent abordables, l'offre neuve qui s'y est développée, et la dynamique de certains territoires périurbains, urbains ou ruraux, permettent encore de capter les jeunes familles : plus de 20 % des locataires du privé y sont ainsi des couples avec enfant-s. Le parc privé bas-rhinois (hors Eurométropole de Strasbourg) joue également un rôle d'accueil relativement important pour les familles monoparentales qui représentent 13 % des occupants et dont le nombre a augmenté de 27 % en dix ans.

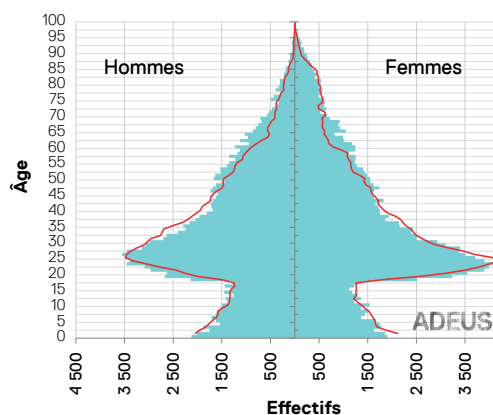
Cependant, la part des familles en devenir (couple avec enfant-s et jeunes couples sans enfant-s) tend à fortement diminuer sur ces territoires (-7% et -11 %).

Dans l'Eurométropole de Strasbourg, les profils évoluent peu

Le rôle d'accueil du parc locatif privé de l'Eurométropole de Strasbourg a peu évolué ces dix dernières années. Il accueille des ménages aux profils diversifiés et reste le premier parc d'accueil des jeunes et des personnes seules. La moitié de ses occupants sont en effet des personnes vivant seules.

Ce rôle d'accueil d'un public jeune est d'autant plus fort qu'il existe sur le territoire une présence forte d'étudiants qui occupent massivement de petits logements. La structure par âge montre un renouvellement plus intense et donc un vieillissement des habitants ralenti. En effet, plus fluide, le locatif privé se renouvelle plus vite grâce aux nombreux emménagés récents, dont beaucoup de jeunes. 40 % des 20-24 ans locataires de ce parc privé y ont emménagé dans l'année.

LOCATAIRES DU PRIVÉ * - 2007 ET 2017



* = incluant les locataires de meublés HLM

LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ :

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES SELON LE MODE DE COHABITATION ET LE TERRITOIRE (EN %)



Couples avec enfant-s

-7 % hors Eurométropole

-2 % Eurométropole



Couples sans enfant-s -40 ans

-11 % hors Eurométropole

+9 % Eurométropole



Famille mono-parentale

+27 % hors Eurométropole

+3 % Eurométropole



Personnes seules 65 ans et +

+76 % hors Eurométropole

+14 % Eurométropole



Couples sans enfant-s +40 ans

+40 % hors Eurométropole

-3 % Eurométropole

Source : INSEE, RP 2007-2017

Familles monoparentales : un recours privilégié au parc social

Les familles toujours présentes mais de plus en plus monoparentales

Les familles avec enfant-s sont toujours aussi présentes dans le parc social et représentent près de la moitié de l'occupation. Contrairement aux autres types de parcs, leur nombre continue d'augmenter (+14% hors Eurométropole de Strasbourg et +6% dans l'Eurométropole). On observe cependant des bouleversements dans la composition familiale avec une **forte hausse des familles monoparentales, dont le nombre a augmenté de plus de 20% sur l'Eurométropole de Strasbourg et de 30% hors Eurométropole.**

Ainsi, la part des familles monoparentales représente aujourd'hui 43% du total des familles locataires du parc social (contre 39% en 2017). La hausse de leur poids parmi l'ensemble des locataires du parc social est particulièrement significative dans l'Eurométropole de Strasbourg.

Les séparations de couples sont de plus en plus courantes, fragilisant économiquement et socialement les ménages. Cela explique sans doute en grande partie la forte demande et le report vers le parc social de plus en plus de ces ménages, venant souvent du parc privé : propriétaires ou locataires.

Forte progression des personnes seules dans les territoires bas-rhinois hors Eurométropole de Strasbourg

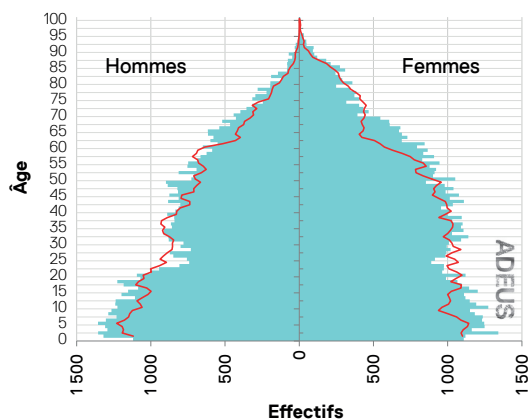
Dans le parc social bas-rhinois hors Eurométropole de Strasbourg, un ménage sur trois est constitué d'une personne seule et ce chiffre a significativement augmenté en dix ans. Beaucoup d'entre elles sont des personnes de plus de 65 ans, souvent des femmes. Pour la majorité

d'entre elles cependant, il s'agit de **personnes de plus de 25 ans et de moins de 65 ans, dont le nombre a augmenté de 66% sur le département (hors Eurométropole)**, faisant augmenter la pression sur les petits logements du parc HLM. Mise en couple tardive et fragilisation des unions expliquent en partie cette hausse de petits ménages.

Un vieillissement particulièrement marqué des femmes seules

Le vieillissement de la population du parc social reste globalement limité par la présence nombreuse de jeunes enfants. On observe cependant, depuis 2007, **une augmentation significative du nombre des locataires de plus de 65 ans (+46%)** et notamment de femmes (cf. pyramide des âges). Ce rôle d'accueil des ménages séniors modestes devrait, par ailleurs, s'accroître au regard d'une demande qui s'intensifie et du vieillissement des occupants sédentaires.

LOCATAIRES DU PUBLIC * - 2007 ET 2017



* = incluant les locataires de meublés HLM

LOCATAIRES DU PARC SOCIAL :

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES SELON LE MODE DE COHABITATION ET LE TERRITOIRE (EN %)



Couples avec enfant-s

+14% hors Eurométropole

+6% Eurométropole



Famille mono-parentale

+30% hors Eurométropole

+9% Eurométropole



Personnes seules 25-64 ans

+66% hors Eurométropole

+9% Eurométropole



Personnes seules 65 ans et +




+46% hors Eurométropole

+17% Eurométropole





Source : INSEE, RP 2007-2017

LES PERSONNES SEULES DE 65 ANS ET PLUS AUJOURD'HUI DANS LE BAS-RHIN

Hors Eurométropole de Strasbourg :






-  **78 %** de propriétaires
-  **7 sur 10** sont des femmes
-  **66 %** vivent dans des 4 pièces et +
-  **14 %** vivent dans des 1-2 pièces
-  **72 %** vivent dans des maisons

Eurométropole de Strasbourg :






-  **51 %** sont propriétaires
-  **7 sur 10** sont des femmes
-  **43 %** vivent dans des 4 pièces et +
-  **26 %** vivent dans des 1-2 pièces
-  **75 %** vivent en appartement

LES FAMILLES MONOPARENTALES DU BAS-RHIN AUJOURD'HUI

Hors Eurométropole de Strasbourg :

-  **53 %** de propriétaires
-  **47 %** de locataires (dont **12 %** dans le parc social)
-  **69 %** sont des femmes
-  **69 %** vivent dans des 4 pièces et +
-  **4 %** vivent dans des 1-2 pièces

Eurométropole de Strasbourg :

-  **25 %** sont propriétaires
-  **75 %** de locataires (dont **45 %** dans le parc social)
-  **78 %** sont des femmes
-  **51 %** vivent dans des 4 pièces et +
-  **8 %** vivent dans des 1-2 pièces

Source : INSEE, RP 2007-2017

LES PERSONNES SEULES DE 25-64 ANS AUJOURD'HUI DANS LE BAS-RHIN




Hors Eurométropole de Strasbourg :


-  **51 %** de propriétaires
-  **48 %** de locataires (dont **7 %** dans le parc social)
-  Plutôt des ouvriers (28 %), des professions intermédiaires (19 %) et des employés (20 %)

Eurométropole de Strasbourg :

-  **28 %** sont propriétaires
-  **72 %** de locataires (dont **19 %** dans le parc social)
-  Plutôt des cadres (21 %), des professions intermédiaires (24 %) et des employés (21 %)

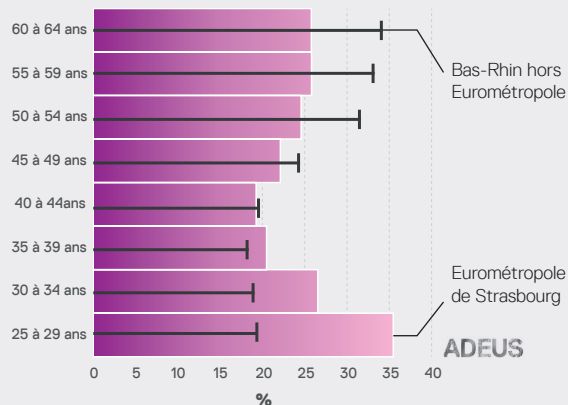
-  **39 %** vivent dans des 4 pièces et +
-  **33 %** vivent dans des 1-2 pièces
-  **40 %** vivent dans des maisons

-  **15 %** vivent dans des 4 pièces et +
-  **57 %** vivent dans des 1-2 pièces
-  **93 %** vivent en appartement

-  **28 %** sont divorcés, **55 %** célibataires et **17 %** en couple non-cohabitant

-  **20 %** sont divorcés, **67 %** célibataires et **13 %** en couple non-cohabitant

ÂGE DES ACTIFS « ISOLÉS » (25-64 ANS)



Conclusion et enjeux

L'évolution démographique de nos territoires est de moins en moins singulière et suit les grandes tendances nationales : la population vieillit, la taille moyenne des ménages baisse partout. Mais surtout une nouvelle donne démographique est en train de se dessiner du fait d'évolutions significatives des modes de cohabitation et des structures familiales. De ces phénomènes émergent des **enjeux d'adéquation de l'offre de logements à de nouveaux besoins des ménages**, qui se fait de manière différente selon la spécificité de chaque type de parc et chaque territoire.

En effet, les différents segments de parc des différents territoires n'absorbent pas ces évolutions de la même manière.

La diminution des couples avec enfant·s est particulièrement importante chez les propriétaires de l'ensemble du territoire, mais aussi chez les locataires du parc privé, en particulier dans les territoires bas-rhinois hors Eurométropole de Strasbourg. Cette tendance est liée au fait de vivre seul plus longtemps (mise en couple tardive ou vieillissement) et de se séparer davantage. Mais cette diminution de familles parmi les propriétaires s'explique également par les difficultés d'accès (hausse des marchés immobiliers, offre restreinte ou inadaptée, etc.).

La **forte augmentation des personnes seules** est un phénomène majeur et visible dans tout type de logements. Il recouvre des modes de cohabitation très variés : veufs/veuves, étudiants, jeunes actifs, divorcé·e·s avec enfants à charge une partie du temps, célibataires « longue durée », etc. Cette tendance induit des besoins variés qui peuvent être appréhendés, autant par le vieillissement des propriétaires et des locataires du parc social que par le recours des personnes seules au parc privé, en particulier dans les territoires bas-rhinois hors Eurométropole.

La **hausse des familles monoparentales** est nettement absorbée par le parc social. Leur part y est aujourd'hui aussi importante que celle des couples avec enfant·s et s'explique aisément par la fragilisation socio-économique de ces ménages suite aux séparations.

Les politiques de l'habitat autrefois basées sur des trajectoires résidentielles linéaires, allant des premières décohabitations des jeunes jusqu'au vieillissement dans des résidences adaptées, sont aujourd'hui confrontées à des situations bien plus complexes.

Parmi les nombreux chantiers ouverts, on peut citer le devenir des grands logements occupés aujourd'hui par des

propriétaires vieillissants, le développement d'une offre adaptée aux personnes seules dans le parc social, l'accessibilité de l'offre neuve aux familles ou encore l'accessibilité tout court au logement pour les familles monoparentales.

À l'heure où des réflexions importantes sont en cours sur notre territoire : bilan à mi-parcours du Plan départemental de l'Habitat du Bas-Rhin, élaboration ou bilan de programmes locaux de l'habitat (Communauté de Communes d'Erstein, Sélestat, Marckolsheim, etc.), évaluation du volet habitat du Plan local de l'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg, un des enjeux principaux est de pouvoir identifier les (ré)orientations nécessaires pour adapter les actions des politiques de l'habitat aux nouveaux besoins des ménages et aux objectifs de la loi Climat et Résilience.

Pour aller plus loin

- [Le logement dans le Bas-Rhin : chiffres et constats clés](#) - Les notes de l'ADEUS n°292, avril 2020
- [Dis-moi quels logements tu construis, je te dirai quelles populations tu accueilles](#) - Les notes de l'ADEUS n°257, déc. 2017
- [Devenir propriétaire dans le Bas-Rhin : quelles opportunités pour les familles locataires ?](#) - Les notes de l'ADEUS n°256, déc. 2017
- [Héritage du passé, dynamiques du présent : Un récit des évolutions de notre territoire](#) - Les notes de l'ADEUS n°161, juin 2015
- [Les modes de vie des Bas-Rhinois en 2012 : de nouveaux modèles ?](#) - Les notes de l'ADEUS n°70, juin 2012



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

Directeur de publication : **Pierre Laplane, Directeur général de l'ADEUS**
Équipe projet : **Lucile Weill-Barillet (chef de projet), Luca Chiarizia, Magali Biset, Hyacinthe Blaise, Jules Bortmann, Alexandra Chamroux, Mathilde Huault, Nadia Monkachi, Olivia Stocklé, Jean Vannière**
PTP 2021 - N° projet : **1.2.1.8**
Mise en page : **Sophie Monnin**
© ADEUS - Numéro ISSN 2109-0149

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