



# Un lien ténu entre les logements et leur peuplement

La structure du parc de logements, c'est-à-dire la catégorie (maison ou appartement), la typologie (nombre de pièces), de même que l'époque d'achèvement, ont une incidence sur les caractéristiques de peuplement.

## Des occupants plus âgés en maison qu'en appartement

En Alsace, les pyramides des âges indiquent de nettes différences entre les personnes qui résident en maison et celles qui habitent en appartement. La moyenne d'âge s'établit à 44,7 ans pour les occupants de maisons, tandis qu'elle est de 37,9 ans pour les occupants d'appartements.

Cette différence s'explique par la structure de la population qui réside dans ces logements :

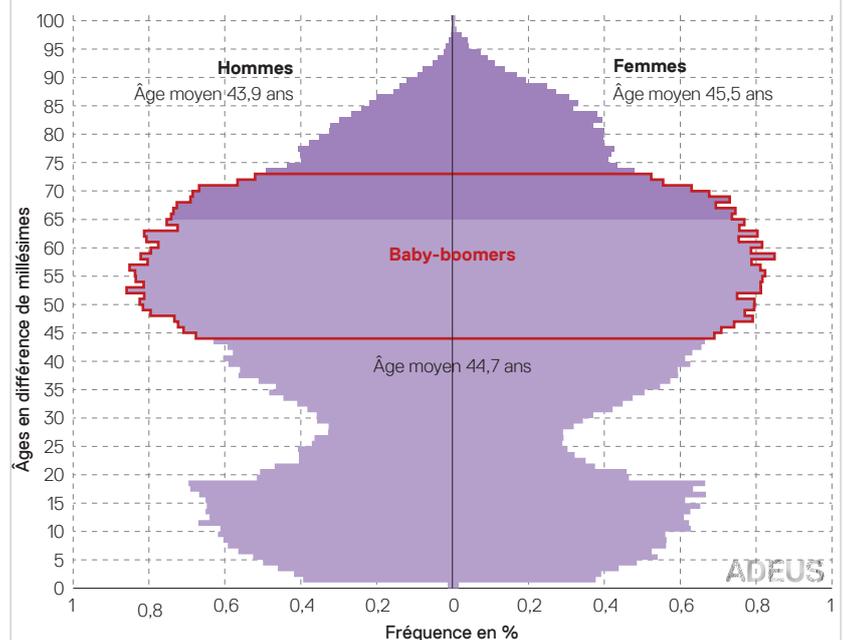
- Les moins de 20 ans sont proportionnellement aussi présents dans les maisons que dans les appartements, mais ils sont surtout beaucoup plus âgés dans les maisons ;
- Les 20-40 ans sont fortement représentés dans les appartements (36 %), tandis qu'ils sont très peu nombreux en maison (18 %) ;
- La part des personnes de 65 ans et plus est plus importante dans les maisons (23 %) que dans les appartements (14 %).

## Petits et grands logements accueillent des populations différentes

Tous statuts d'occupation confondus, les occupants des petits logements (une et deux pièces) sont plus jeunes que les occupants des grands logements (cinq pièces et plus) et des différences notables s'observent entre les propriétaires, les locataires du parc privé et les locataires du parc social.

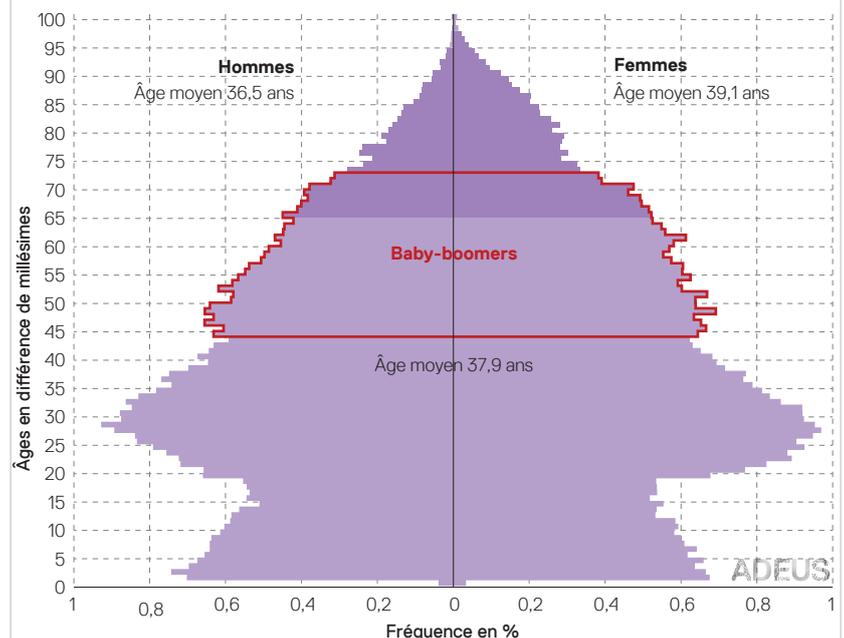
Les données mises à disposition par l'INSEE et exploitées dans cette note sont les plus récentes sur le sujet.

POPULATION EN MAISON EN ALSACE



Source : INSEE - FD Individus 2018

POPULATION EN APPARTEMENT EN ALSACE



Source : INSEE - FD Individus 2018

## La présence des enfants est déterminante

Cela s'explique par la quasi-absence des moins de 20 ans dans les petits logements, qui ne sont pas adaptés à la cohabitation entre le ou les parents et leur(s) enfant(s), même au sein d'un même ménage.

Dans les grands logements, les enfants sont davantage présents, particulièrement dans le parc locatif privé et plus encore dans le parc locatif social, ce qui diminue la moyenne d'âge des occupants. Cela indique que l'arrivée du premier enfant est souvent l'élément déclencheur pour quitter un petit logement.

## De jeunes emménagés récents

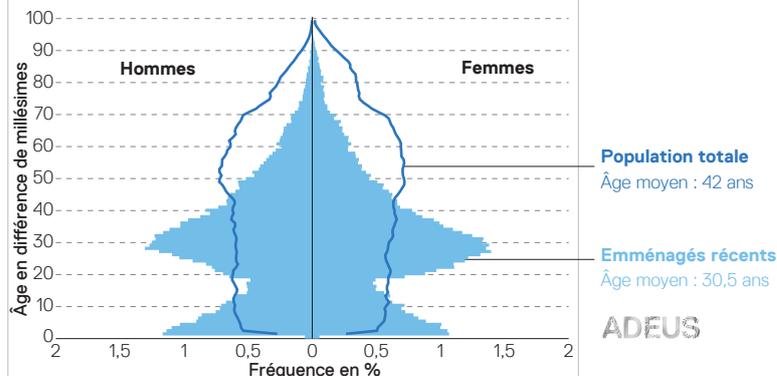
En 2018, environ 30 % de la population alsacienne a changé de résidence depuis moins de cinq ans. Quel que soit le statut d'occupation, les emménagés récents sont toujours plus jeunes que l'ensemble de la population.

Les migrations résidentielles sont une opportunité de rajeunissement de la population dans tous les types de parcs, avec des nuances en fonction des statuts d'occupation :

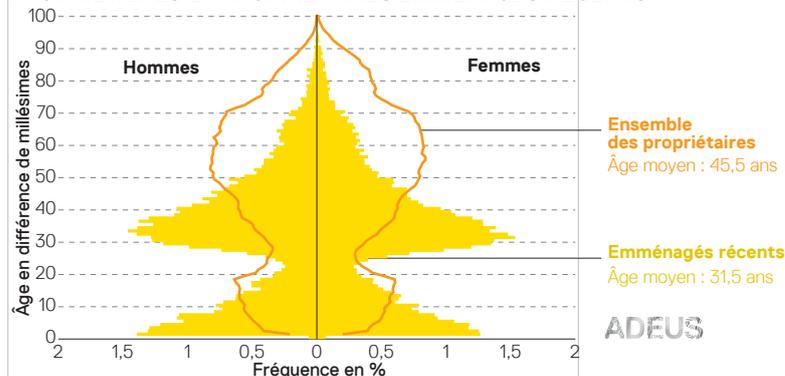
- Les propriétaires emménagés récents sont en moyenne plus jeunes de 14 ans que l'ensemble des propriétaires. Ce sont principalement de jeunes couples avec leurs jeunes enfants ;
- Les locataires du parc privé sont en moyenne plus jeunes d'environ cinq ans que l'ensemble des locataires du parc privé. Ce sont surtout des personnes de 20 à 35 ans ;
- Les emménagés récents du parc social ont en moyenne sept ans de moins que l'ensemble. On y retrouve davantage de familles monoparentales avec de jeunes enfants.



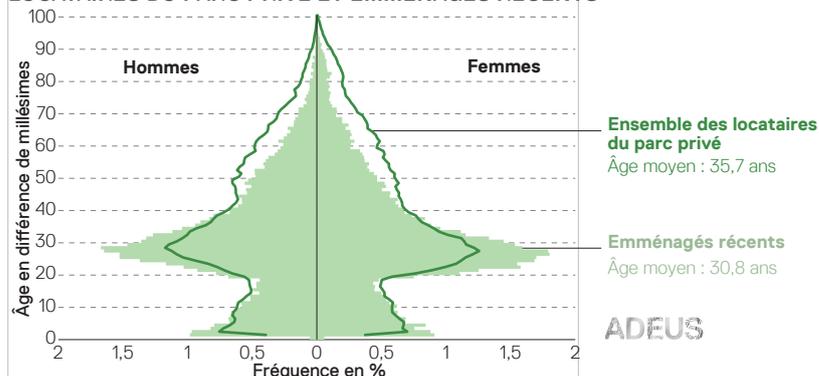
### POPULATION TOTALE ET EMMÉNAGÉS RÉCENTS



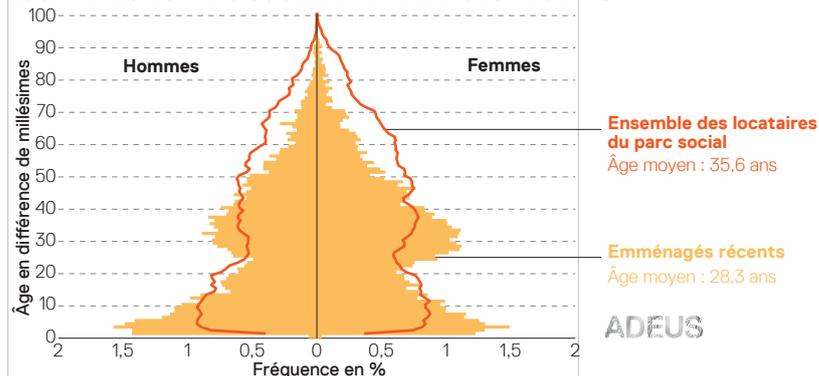
### PROPRIÉTAIRES ET PROPRIÉTAIRES EMMÉNAGÉS RÉCENTS



### LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ ET EMMÉNAGÉS RÉCENTS



### LOCATAIRES DU PARC SOCIAL ET EMMÉNAGÉS RÉCENTS



# Quels logements occupent les personnes de 65 ans et plus ?

## Le quart des résidences principales est occupé par des seniors

L'INSEE dénombre 834 000 résidences principales en Alsace en 2018, dont 794 000 sont occupées par leurs propriétaires ou par des locataires (parc privé ou parc social, hors meublés), soit 95 % de l'ensemble.

Avec 218 500 individus, les personnes de référence du ménage (PRM) de 65 ans et plus représentent le quart de ces ménages. Leur part est même supérieure à 25 % dans les trois quarts des communes alsaciennes.

Ces PRM de 65 ans et plus sont très présentes dans les vallées vosgiennes, ainsi que dans certaines communes de seconde couronne de l'Eurométropole de Strasbourg ou des Communautés d'agglomération de Colmar et de Mulhouse.

Les communes isolées hors influence des pôles accueillent 28 % des personnes de référence des ménages âgées de 65 ans et plus. Quant aux communes appartenant à un pôle de 700 000 habitants et plus (Strasbourg et proche banlieue), celles-ci abritent 22 % des personnes de référence des ménages de 65 ans et plus. Ainsi, le phénomène est aussi bien urbain que rural.

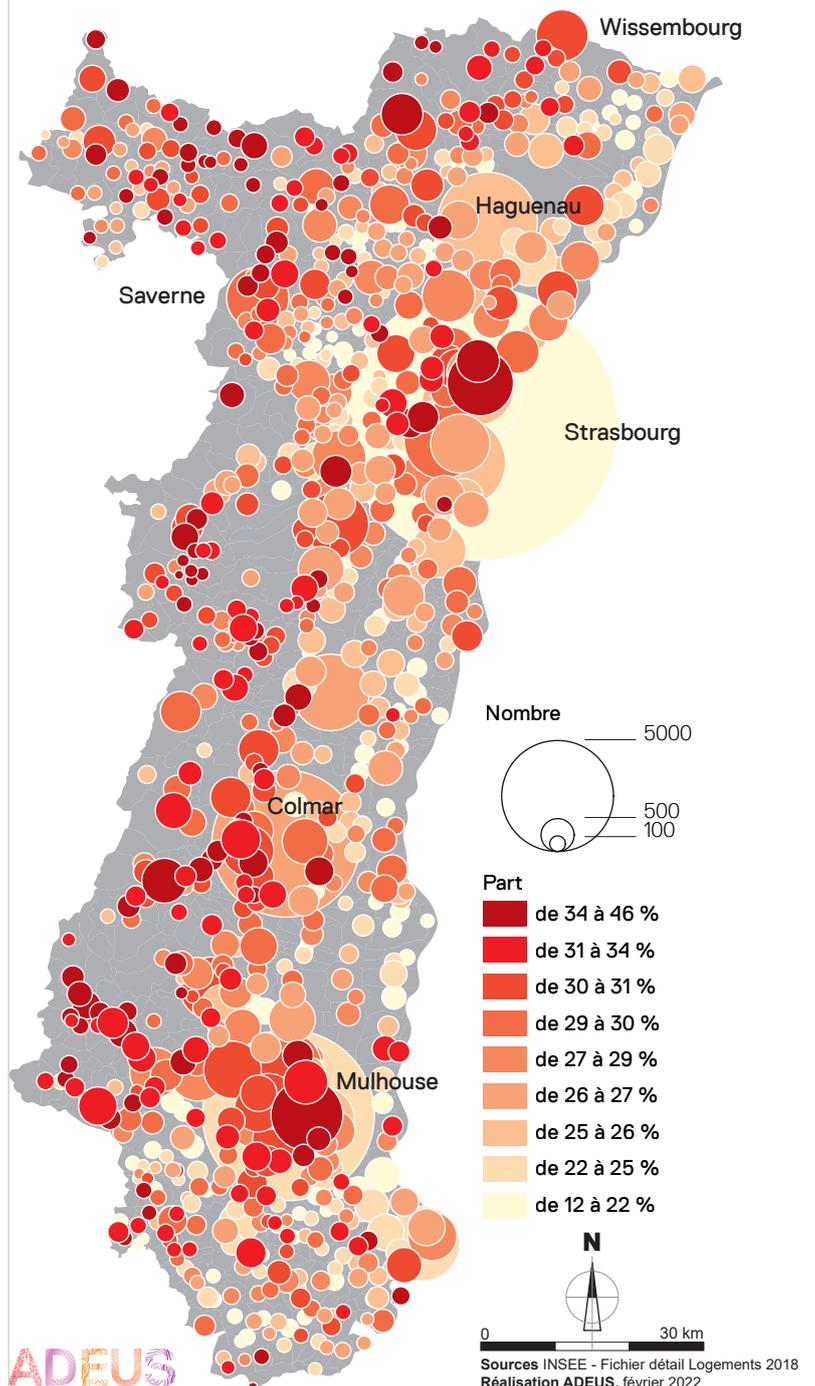
## Les seniors habitent en maison...

Les maisons individuelles représentent environ 50 % des résidences principales en Alsace.

Plus le groupe d'âge de la personne de référence du ménage est élevé, plus elle habite dans une maison. Ainsi, 62 % des 65-79 ans résident dans une maison et 64 % des 80 ans et plus.

Les seniors de 65 ans et plus représentent 33 % des occupants de maisons (22 % pour les 65-79 ans et 11 % pour les 80 ans et plus), et 20 % des occupants d'appartements (respectivement 14 % et 6 %).

PERSONNES DE RÉFÉRENCE DES MÉNAGES ÂGÉES DE 65 ANS ET PLUS



## ... et résident dans de grands logements

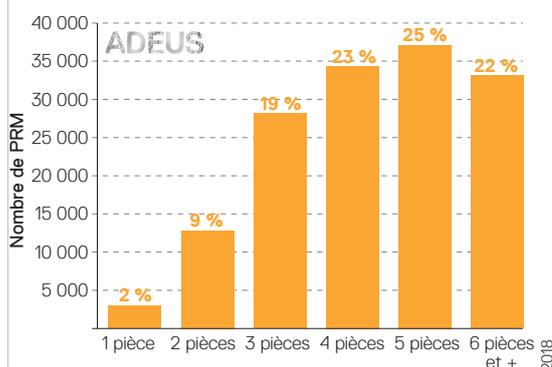
Les grands logements de cinq pièces et plus (maisons et appartements), représentent 41 % des résidences principales.

Les personnes de référence des ménages de 65 ans et plus représentent 30 % de l'ensemble des occupants de grands logements de cinq pièces et plus.

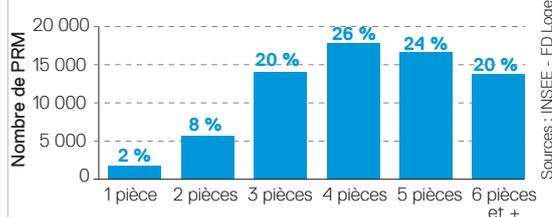
Comme les seniors habitent majoritairement dans des maisons individuelles, ils occupent aussi de grands logements. En effet, 47 % des personnes de référence des ménages de 65-79 ans habitent dans des logements de cinq pièces et plus. Les 80 ans et plus sont encore 44 % dans ce cas.

### TYOLOGIE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN ALSACE EN 2018 :

OCCUPÉES PAR LES 65-79 ANS



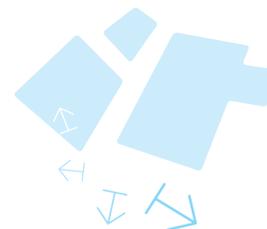
OCCUPÉES PAR LES 80 ANS ET PLUS



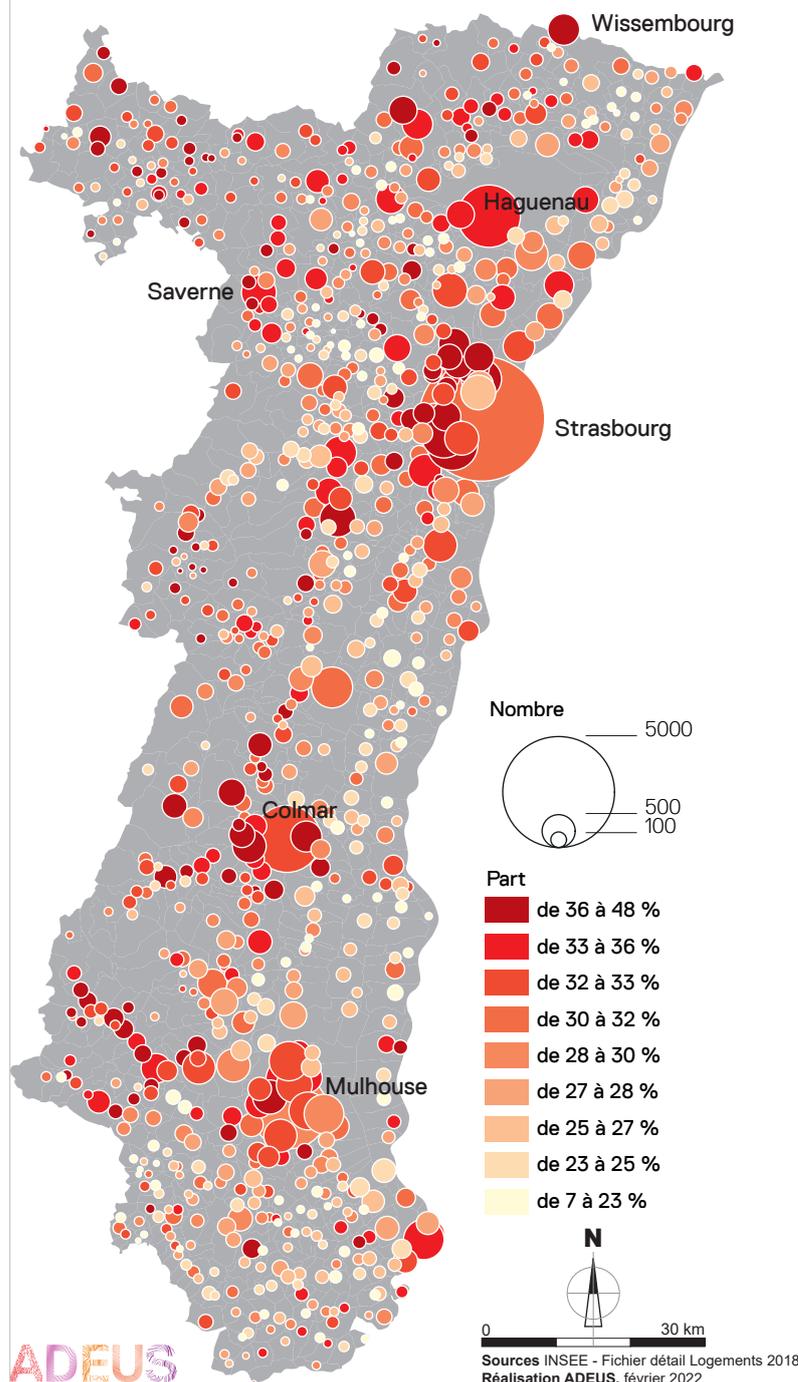
### La personne de référence du ménage

est déterminée à partir de la structure familiale du ménage et des caractéristiques des individus qui le composent. Il s'agit le plus souvent de la personne de référence de la famille quand il y en a une, ou de l'homme le plus âgé, en donnant priorité à l'actif le plus âgé.

<https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1192>



### PERSONNES DE RÉFÉRENCE DES MÉNAGES ÂGÉES DE 65 ANS ET PLUS QUI HABITENT DANS UN LOGEMENT DE 5 PIÈCES ET PLUS



# Comment les seniors occupent-ils leur logement ?

## Les seniors sont plutôt propriétaires

Les trois quarts des PRM de 65 ans et plus sont propriétaires du logement qu'elles occupent et cette proportion s'élève à 77 % pour les 80 ans et plus.

Elles représentent ensemble le tiers des propriétaires en Alsace en 2018. Par conséquent, ces personnes sont peu présentes parmi les locataires du parc social, et encore moins parmi les locataires du parc privé.

## Ils sont aussi plus sédentaires

Les seniors représentent moins de 10 % des ménages qui ont changé de résidence depuis moins de cinq ans. En revanche, 53 % des 65-79 ans et 68 % des 80 ans et plus ont emménagé dans leur logement depuis au moins 30 ans.

Les migrations résidentielles sont plutôt l'apanage des populations plus jeunes, marquées à différentes étapes de leur vie : études, mise en couple, naissance des enfants, séparation, recomposition familiale, tandis que les seniors sont d'autant plus sédentaires qu'ils sont propriétaires de leur maison.

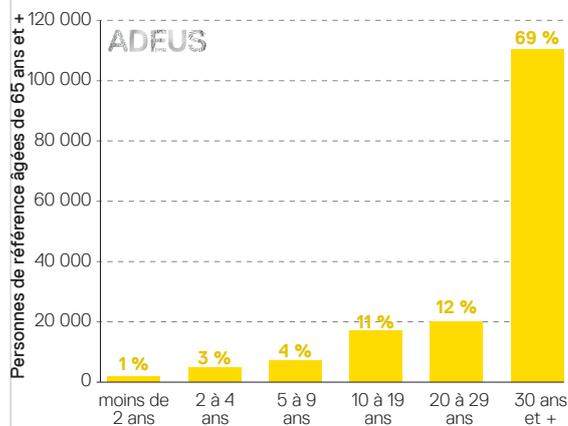
## Ils forment des ménages de petite taille

En Alsace, 93 % des personnes de référence âgées de 65 à 79 ans vivent dans des ménages d'une ou deux personnes et cette proportion s'élève à 97 % pour celle de 80 ans et plus.

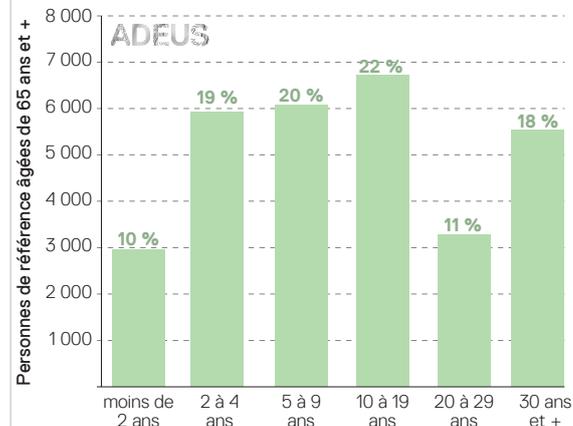
Plus finement, 41 % des 65-79 ans vivent seuls et 52 % vivent dans des ménages de deux personnes. Ce rapport s'inverse pour les 80 ans et plus, puisqu'ils sont 60 % à vivre seuls et 37 % à vivre dans des ménages de deux personnes.

### ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT EN ALSACE

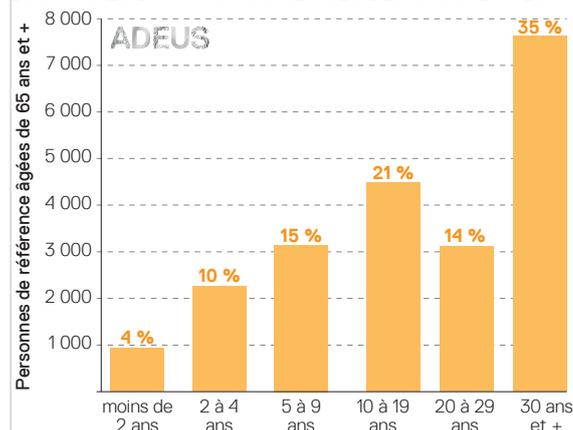
#### PROPRIÉTAIRES ÂGÉS DE 65 ANS ET PLUS



#### LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ ÂGÉS DE 65 ANS ET PLUS



#### LOCATAIRES DU PARC SOCIAL ÂGÉS DE 65 ANS ET PLUS



Sources : INSEE - FD Logements 2018

Les femmes vivent plus souvent seules que les hommes, qu'elles résident en maison ou en appartement et quel que soit leur statut d'occupation. Cela illustre la différence d'espérance de vie entre les hommes et les femmes.

### MÉNAGES D'UNE PERSONNE EN ALSACE DONT LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE EST ÂGÉE DE

	Maison			Appartement			Total
	Propriétaire	Locataire		Propriétaire	Locataire		
		privé	social		privé	social	
<b>65-79 ans</b>	<b>24 218</b>	<b>1 264</b>	<b>317</b>	<b>12 133</b>	<b>11 740</b>	<b>8 360</b>	<b>58 032</b>
dont H	7 821	517	89	3 297	3 982	2 573	18 278
dont F	16 398	747	228	8 836	7 758	5 787	39 754
<b>80 ans et +</b>	<b>22 347</b>	<b>688</b>	<b>190</b>	<b>6 701</b>	<b>6 023</b>	<b>3 869</b>	<b>39 818</b>
dont H	5 009	179	45	1 312	1 038	607	8 190
dont F	17 338	509	145	5 389	4 986	3 262	31 628
<b>Total</b>	<b>46 565</b>	<b>1 952</b>	<b>506</b>	<b>18 834</b>	<b>17 764</b>	<b>12 229</b>	<b>97 850</b>
dont H	12 830	696	134	4 609	5 020	3 180	26 468
dont F	33 736	1 256	372	14 225	12 744	9 049	71 382

### MÉNAGES DE DEUX PERSONNES EN ALSACE DONT LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE EST ÂGÉE DE

	Maison			Appartement			Total
	Propriétaire	Locataire		Propriétaire	Locataire		
		privé	social		privé	social	
<b>65-79 ans</b>	<b>55 183</b>	<b>1 764</b>	<b>366</b>	<b>9 894</b>	<b>5 106</b>	<b>4 662</b>	<b>76 974</b>
dont H	42 209	1 218	279	7 135	3 536	3 440	57 818
dont F	12 974	546	87	2 758	1 570	1 221	19 156
<b>80 ans et +</b>	<b>17 475</b>	<b>447</b>	<b>104</b>	<b>3 641</b>	<b>1 750</b>	<b>1 487</b>	<b>24 903</b>
dont H	12 498	305	77	2 634	1 190	948	17 652
dont F	4 978	141	26	1 007	560	539	7 251
<b>TOTAL</b>	<b>72 659</b>	<b>2 210</b>	<b>469</b>	<b>13 535</b>	<b>6 856</b>	<b>6 149</b>	<b>101 877</b>
dont H	54 707	1 523	356	9 769	4 726	4 388	75 470
dont F	17 952	687	113	3 765	2 130	1 761	26 407

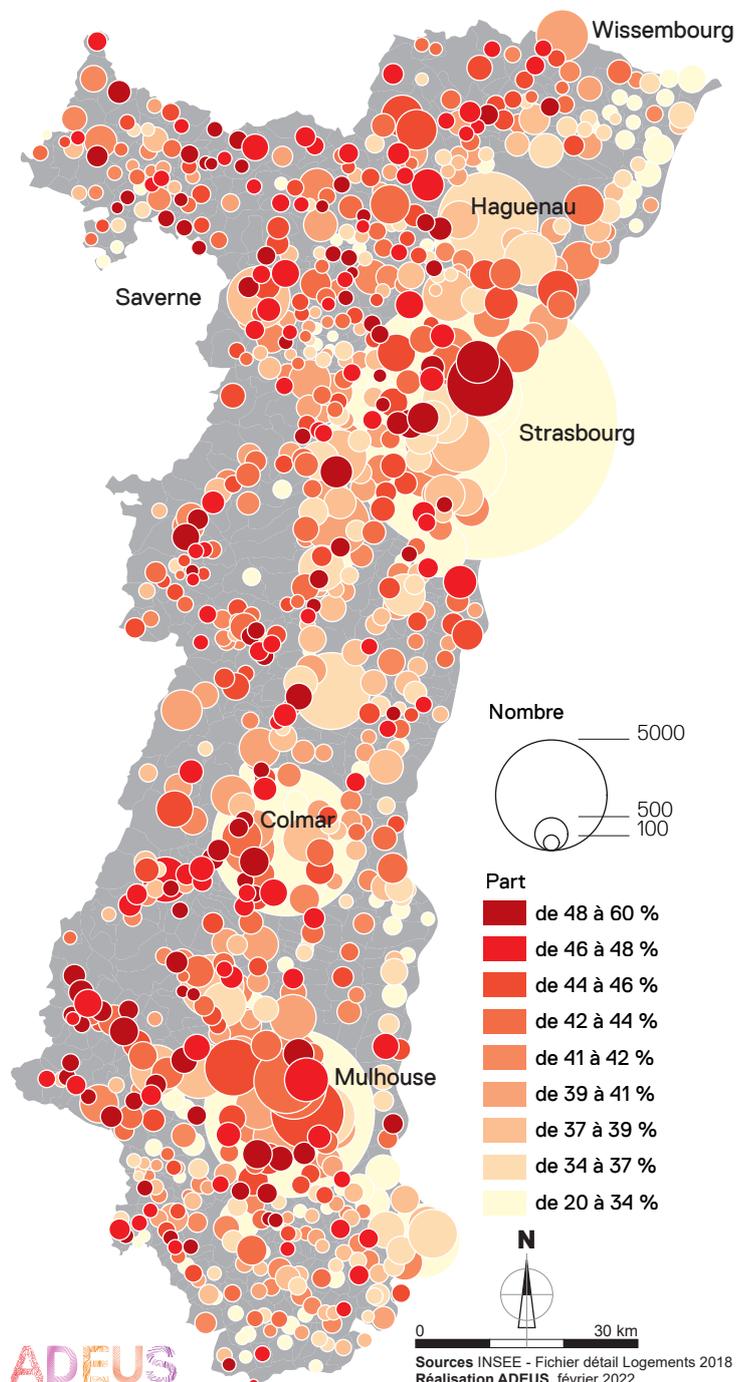
## Un potentiel de libération de logements

Malgré les gains d'espérance de vie, des logements vont se libérer naturellement dans les prochaines années, notamment avec l'arrivée aux grands âges des premières générations des baby-boomers.

Les ménages composés d'une seule personne, dont la personne de référence est âgée de 65 ans et plus, constituent un potentiel de libération de près de 98 000 logements, dont 41 % occupés par des personnes âgées de 80 ans et plus.

Si l'on rajoute à ce potentiel les ménages composés de deux personnes âgées, ce potentiel s'élève à près de 200 000 logements. Ce sont donc très souvent des grands logements, sous-occupés, dont une partie est localisée dans des territoires en tension (Eurométropole de Strasbourg, Saint-Louis par exemple).

## PERSONNES DE RÉFÉRENCE DES MÉNAGES ÂGÉS DE 65 ANS ET PLUS DES MÉNAGES D'UNE ET DEUX PERSONNES



# Conclusion et enjeux

L'analyse des dynamiques démographiques et résidentielles montre que plus la population est âgée, moins elle est susceptible de changer de logement. Elle l'est d'autant moins que les ménages sont propriétaires. Ainsi, la plupart des seniors d'aujourd'hui occupent les logements dans lesquels ils ont emménagé majoritairement il y a plus de 20 ou 30 ans. Ces logements ne correspondent plus forcément à la composition du ménage (situations de sous-occupation), pas davantage qu'aux capacités financières, notamment quand ils sont occupés par des femmes seules dotées de petites retraites ou de pensions de réversion. Cela peut aussi entraîner des situations de dégradation du bâti (chauffage limité aux pièces de vie, travaux d'entretien et de mise aux normes non réalisés).

Par ailleurs, le phénomène de vieillissement de la population va se poursuivre, comme l'indiquent les projections démographiques réalisées par l'INSEE. En effet, les données les plus récentes indiquent que les personnes de 65 ans et plus représentent 19 % de la population alsacienne. Dans le scénario central des projections, en

2030, leur part pourrait s'élever à 23 %, à 26 % en 2040 et à plus de 27 % en 2050. Quant aux générations issues du baby-boom, elles s'éteindront petit à petit, mais représenteraient encore environ 15 % de la population en 2050, pour 38 % en 2017.

Aux générations issues du baby-boom en succèdent d'autres, moins nombreuses. Malgré la diminution de la taille moyenne des ménages qui nécessite de produire des logements, le ralentissement de la croissance démographique, voire la diminution de la population qui pourrait intervenir vers le milieu des années 2040, est un élément à prendre en compte dans l'objectif d'absence d'artificialisation nette des sols. En effet, malgré l'absence de lien de corrélation entre la croissance démographique et la consommation foncière, les évolutions futures pourraient faciliter l'atteinte de l'objectif national en 2050 en Alsace et plus largement dans le Grand Est.

La libération des logements occupés par les seniors et les baby-boomers représente un levier de mise en œuvre de la sobriété foncière, aux côtés de la mobilisation des

logements vacants et de la reconversion de friches, en limitant l'étalement urbain et donc la consommation foncière.

Parallèlement, d'autres questions restent encore en suspens, telles que l'adaptation des logements aux personnes âgées, la réponse aux besoins en logements des personnes des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> âges, les conditions d'installation des jeunes ménages, dans un contexte de croissance des exigences énergétiques et où la rareté foncière s'organise, en lien avec les obligations instaurées par la loi dite « Climat et résilience ».

La problématique de l'occupation des logements des seniors est à intégrer comme levier de la sobriété foncière, à approfondir dans l'évolution des politiques publiques. En effet, ces logements sont aussi des leviers du renouvellement urbain, dont la transformation devra être encadrée pour ne pas dénaturer la qualité paysagère et le cadre de vie.



## Pour aller plus loin :

- [Habitants et habitat : nouvelle donne démographique, nouveaux rôles d'accueil du parc de logements](#)  
Les notes de l'ADEUS n°322, octobre 2021
- [Faut-il consommer du foncier pour permettre le développement urbain : récit de la consommation foncière](#)  
Les notes de l'ADEUS n°310, décembre 2020
- [Décorrélation entre la consommation foncière et les moteurs du développement urbain](#)  
Synthèse, Réseau 7Est des Agences d'urbanisme du Grand Est, décembre 2020
- [Les paradoxes d'un urbanisme résilient : faire mieux avec moins, une équation complexe](#)  
Les notes de l'ADEUS n°295, juin 2020



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

Directeur de publication : **Pierre Laplane, Directeur général de l'ADEUS**  
Équipe projet : **Vincent Flickinger (chef de projet), Lucile Weill-Barillet, Magali Biset, Hyacinthe Blaise, Luca Chiarizia, Camille Muller, Pierre-Olivier Peccoz, Vincent Piqueret**  
PTP 2021 - N° projet : **2.1.2.6** - Mise en page : **Jean Isenmann**  
© ADEUS - Numéro ISSN 2109-0149  
Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS [www.adeus.org](http://www.adeus.org)