

NOUVEAUX LOGEMENTS : QUELLES RÉPONSES AUX BESOINS DES MÉNAGES SELON LES TERRITOIRES ?

331

AOÛT 2022



HABITAT



Le développement d'une offre nouvelle en logements est un des objectifs majeurs des politiques locales de l'habitat. Les collectivités entendent, à travers cet objectif, répondre aux besoins des habitants dans leur diversité.

Ainsi, il se construit chaque année environ 6 100 logements dans le Bas-Rhin dont plus de la moitié dans l'Eurométropole de Strasbourg depuis les années 2010.

L'offre récente ne constitue cependant qu'une petite partie de l'ensemble du parc de logements mais joue néanmoins un grand rôle dans l'accueil des ménages.

Qu'en est-il de cette offre récente ?
Ses caractéristiques sont-elles différentes du parc ancien ?
Est-elle adaptée à tous les besoins des ménages ? Y a-t-il des différences selon les territoires ?

L'analyse de la nouvelle offre est un élément clef car elle permet de mesurer son adéquation par rapport aux objectifs des politiques publiques.

Une offre récente aux caractéristiques très différentes selon les territoires

L'offre récente de logements (construits après 2006¹) ne représente que **13 % du stock de logements** à l'échelle du Bas-Rhin. De ce fait, elle constitue forcément une réponse quantitativement limitée au regard du volume du parc existant.

Cette offre s'est **principalement développée dans le Bas-Rhin, hors Eurométropole de Strasbourg** (60 %), bien qu'il y ait eu un regain de la construction au sein de celle-ci depuis 2010.

Les caractéristiques de l'offre récente, développée dans l'Eurométropole de Strasbourg et dans le reste du Bas-Rhin, sont très différentes et reproduisent, en partie, des spécialisations existantes.

Une offre locative sociale toujours plus concentrée dans l'Eurométropole de Strasbourg

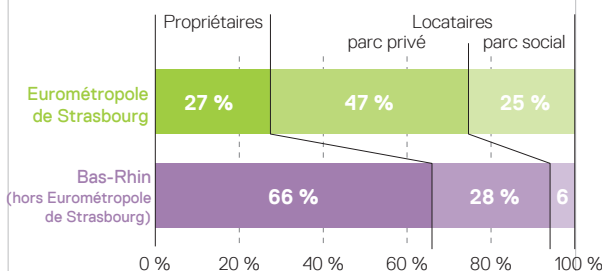
Si l'offre récente y est marquée par **une part dominante de logements locatifs privés**, l'Eurométropole concentre également fortement l'offre récente en logements locatifs sociaux. En effet, ces logements représentent 25 % de son offre récente contre seulement 6 % dans le reste du Bas-Rhin.

Cette répartition contribue à **accentuer le déséquilibre actuel entre les territoires** en matière de localisation de l'offre en logement social.

Une tendance à la diversification de l'offre dans le reste du Bas-Rhin

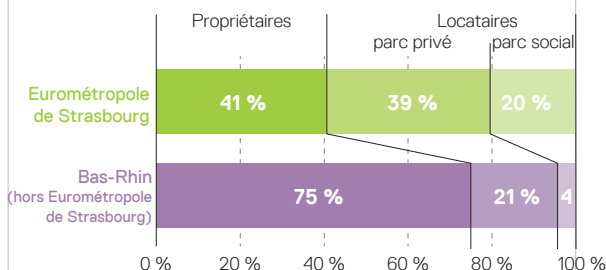
L'offre récente est fortement dominée par **les logements de propriétaires occupants dans les autres territoires**. On y constate cependant, dans tous les cas, une part plus importante des logements locatifs privés, ce qui contribue à **diversifier le parc dans les territoires bas-rhinois** très spécialisés dans l'accession (cf. graphiques ci-contre).

RÉPARTITION DES LOGEMENTS DU PARC RÉCENT PAR STATUT D'OCCUPATION



Source : fichier détail Individus Insee

RÉPARTITION DES LOGEMENTS DU PARC ANCIEN PAR STATUT D'OCCUPATION



Source : fichier détail Individus Insee



¹. Les logements récents pris en compte sont ceux ayant été construits après 2006 (source : fichier détail Individus Insee)

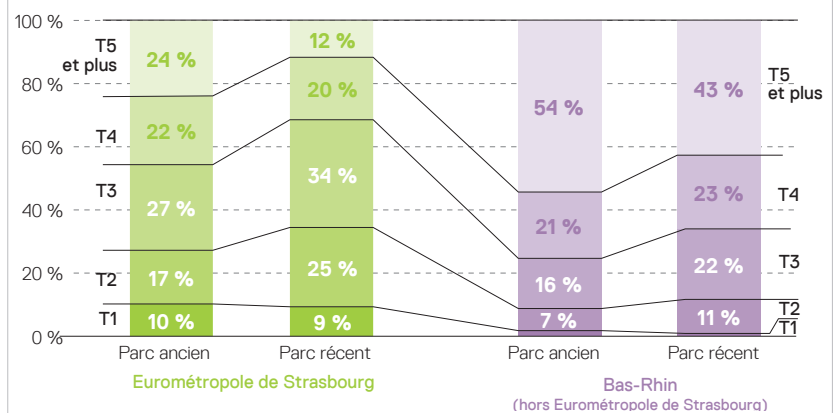


Les Rives du Bohrie, Ostwald

Une part plus importante de petits logements dans l'offre récente

Dans l'ensemble du Bas-Rhin, on observe **une baisse générale des grands logements** dans l'offre récente. Cependant, celle produite dans **l'Eurométropole de Strasbourg** est **marquée par de plus petites typologies (T2 et T3)** par rapport au reste du Bas-Rhin où les T5 et plus constituent encore 43 % (contre seulement 12 % pour la première). L'augmentation de la part des plus petites typologies s'explique par plusieurs facteurs. La mise en œuvre à partir des années 1990 de dispositifs fiscaux successifs, encourageant l'investissement locatif, a eu un impact sensible, orientant la production vers des logements de plus petites tailles, plus rentables pour les investisseurs.

RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS ANCIEN/ RÉCENT PAR NOMBRE DE PIÈCES



Source : fichier détail Individus Insee

Des rôles d'accueil différenciés du parc récent selon les territoires

Un rôle d'accueil des ménages mobiles² plus crucial hors Eurométropole de Strasbourg...

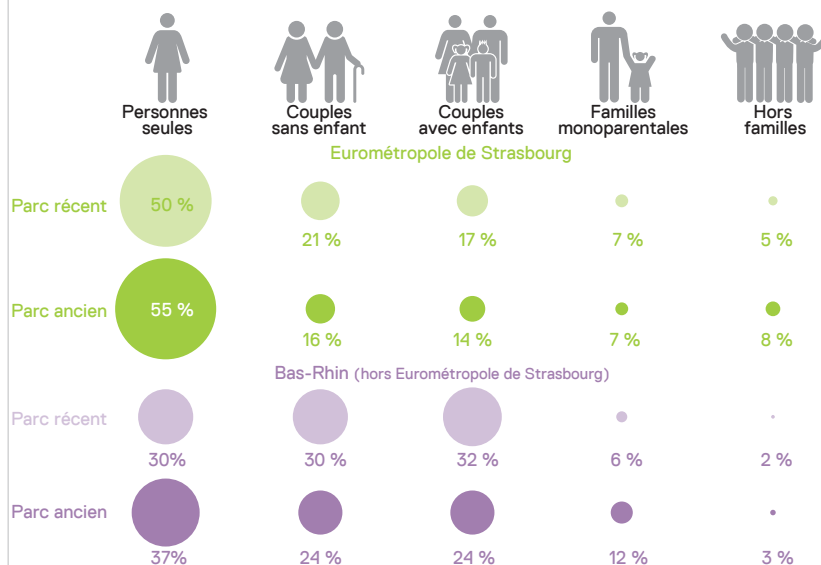
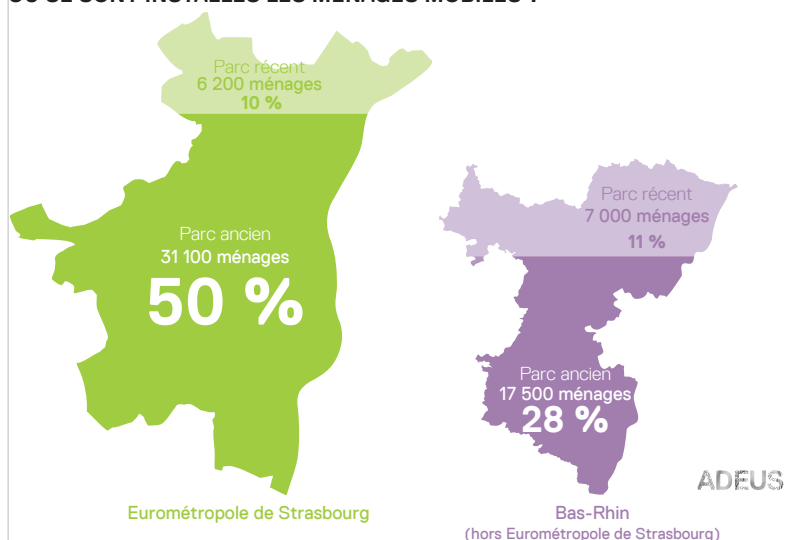
La majorité des ménages en mobilité résidentielle s'est installée dans le parc ancien (construit avant 2006), à près de 80 %. Cela s'explique notamment par son volume, plus important, étant donné que l'offre récente (après 2006) ne représente que 13 % du stock de logements.

Cependant, le rôle du parc récent semble particulièrement important dans l'accueil des ménages mobiles hors Eurométropole : en effet, près du tiers des ménages mobiles s'y est installé contre un cinquième environ au sein de l'Eurométropole de Strasbourg.

...et une offre récente plus investie par les familles

À l'échelle du Bas-Rhin, les ménages qui se tournent le plus vers le parc récent sont les couples avec et sans enfant(s) alors que les personnes seules et les familles monoparentales s'installent davantage dans l'ancien.

OÙ SE SONT INSTALLÉS LES MÉNAGES MOBILES ?



2. Sont considérés comme « ménages mobiles » tous les ménages ayant emménagé moins de deux ans avant la date du dernier recensement (source : fichier détail INSEE)

Davantage d'accession à la propriété hors Eurométropole de Strasbourg...

Le parc récent hors Eurométropole : un parc privilégié pour les accédants à la propriété

Globalement, 21 % des ménages mobiles bas-rhinois sont devenus propriétaires. Cependant, **l'offre récente hors Eurométropole de Strasbourg a joué un rôle beaucoup plus fort d'accueil pour ces ménages.** En effet, 24% des ménages mobiles du Bas-Rhin s'y sont installés comme propriétaires contre 8% dans le parc récent de l'Eurométropole de Strasbourg.

Par ailleurs, **le parc récent hors Eurométropole a accueilli davantage de ménages familiaux** alors que les personnes seules sont plus représentées dans l'Eurométropole.

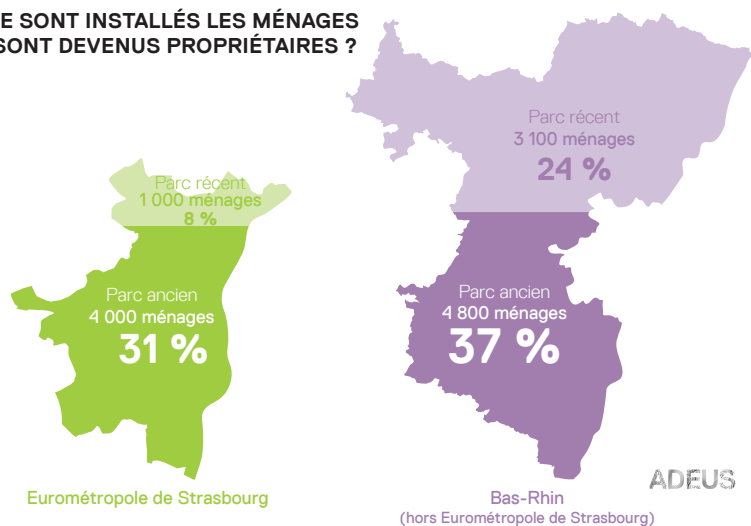
Une offre récente en accession moins attractive dans l'Eurométropole de Strasbourg

Plusieurs facteurs peuvent expliquer la faible part des accédants à la propriété dans l'offre récente de l'Eurométropole de Strasbourg. Cette offre est notamment marquée par **des prix plus élevés** par rapport au reste du Bas-Rhin. En effet, le prix médian d'un logement récent y est de 3 860 €/m² contre 2 447 €/m² dans le parc ancien (source : PERVAL).

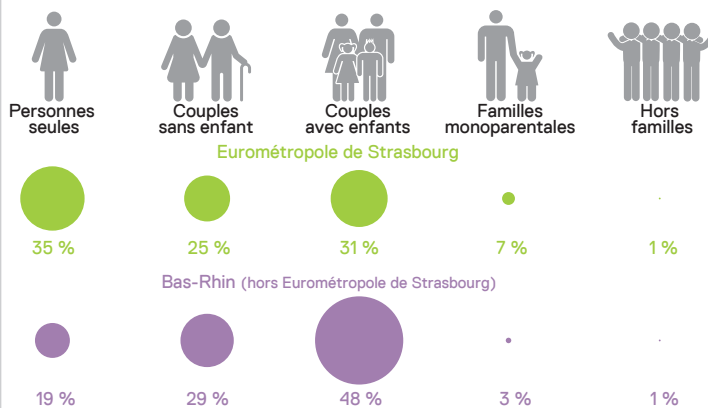
De plus, **lorsque l'accession s'y fait quand même, elle se caractérise par des typologies plus petites** qui ne correspondent pas aux besoins de toutes les familles. L'offre est en effet dominée par les T2 et T3 (pour un tiers respectivement). La part des logements de 5 pièces ou plus est limitée (27 %) alors qu'elle représente près de 60 % de l'offre récente dans le reste du Bas-Rhin.

Ces facteurs conduisent à limiter les possibilités d'accession des familles dans l'Eurométropole de Strasbourg, un rôle que joue plutôt le parc ancien. À l'inverse, l'offre récente développée dans le reste du Bas-Rhin apparaît extrêmement attractive pour les ménages mobiles et les familles.

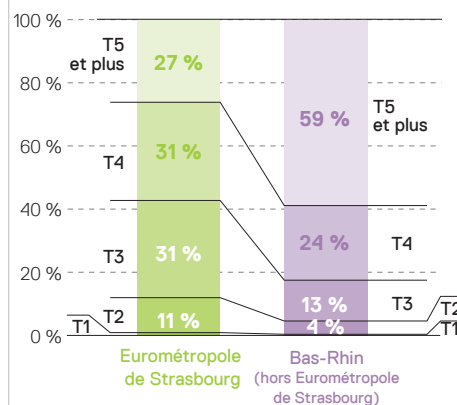
OÙ SE SONT INSTALLÉS LES MÉNAGES QUI SONT DEVENUS PROPRIÉTAIRES ?



QUELS TYPES DE MÉNAGES SE SONT INSTALLÉS DANS LE PARC RÉCENT SELON LES TERRITOIRES ?



RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS RÉCENT EN ACCESSION SELON LE NOMBRE DE PIÈCES



Sources : fichier détail Individus Insee

...et un rôle plus important du locatif privé hors Eurométropole de Strasbourg

Un rôle d'accueil majeur du parc locatif privé pour les ménages mobiles hors Eurométropole

Le locatif privé est le parc privilégié d'accueil des ménages mobiles : globalement, 66 % d'entre eux s'y sont installés.

Son développement, ces dernières années hors Eurométropole, a permis de répondre de manière significative aux besoins de mobilité résidentielle. Ainsi, sur les 14 000 ménages mobiles hors Eurométropole, près du quart s'y est installé contre seulement 15 % dans l'Eurométropole de Strasbourg (cf. carte ci-contre).

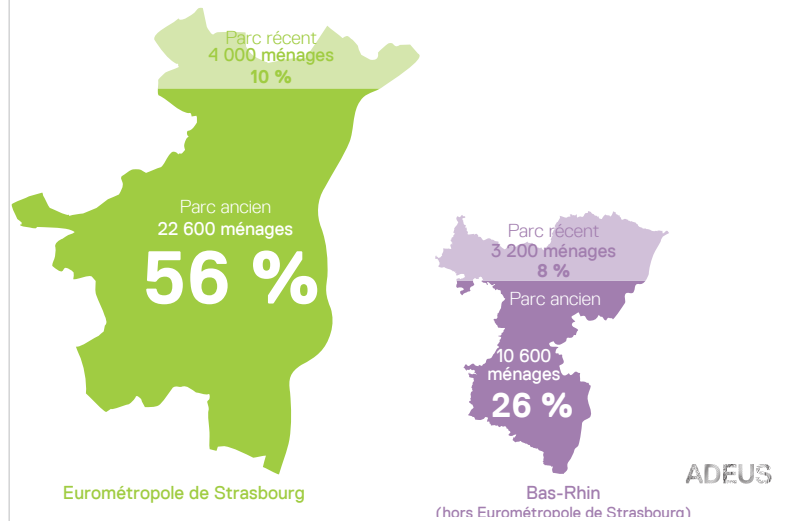
Un parc locatif privé récent qui a accueilli des ménages plus diversifiés hors Eurométropole

Le parc locatif privé récent du Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg a accueilli des ménages plus diversifiés, notamment des ménages familiaux, mais aussi des ménages plus âgés.

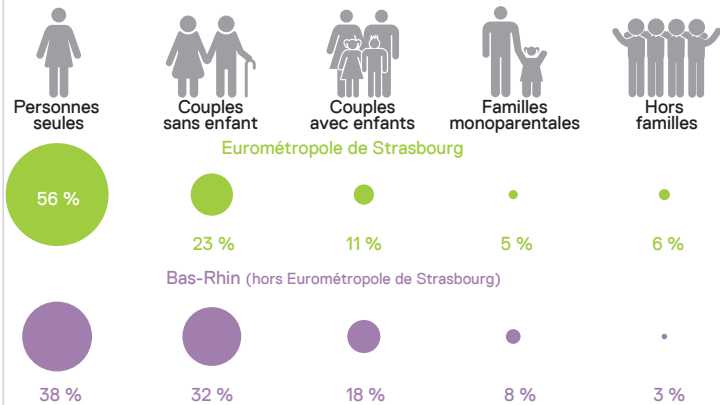
Cette situation peut s'expliquer par sa plus grande diversité en matière de typologies, avec davantage de grands logements.

Cependant, à l'échelle du Bas-Rhin, les personnes seules sont le type de ménages qui s'y installe le moins. Étant donné qu'elles représentent plus de la moitié des ménages mobiles, cela pose question quant aux capacités de l'offre récente à répondre à leurs besoins, du point de vue des prix notamment. Les petites typologies (T1, T2) sont en effet caractérisées par des prix plus élevés.

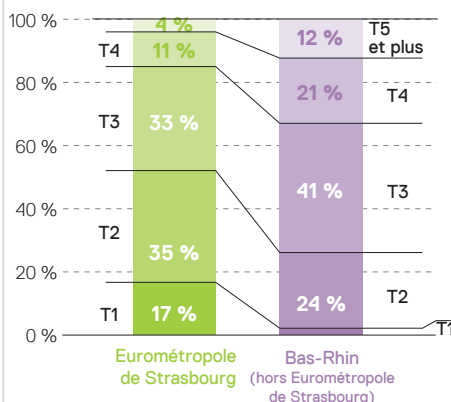
OÙ SE SONT INSTALLÉS LES MÉNAGES QUI SONT DEVENUS LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ ?



QUELS TYPES DE MÉNAGES SE SONT INSTALLÉS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ RÉCENT SELON LES TERRITOIRES ?



RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS RÉCENT LOCATIF PRIVÉ SELON LE NOMBRE DE PIÈCES



Sources : fichier détail Individus Insee

Davantage de ménages mobiles dans le parc social récent de l'Eurométropole

L'offre sociale récente de l'Eurométropole accueille la majorité des ménages mobiles métropolitains

Le logement social est le type de parc où l'offre récente joue le rôle le plus grand dans la mobilité résidentielle de ses locataires : environ un quart des ménages mobiles s'est installé dans le parc récent, dans l'ensemble des territoires. Cette situation traduit également la faible rotation dans le parc social ancien, donnant ainsi un rôle d'accueil primordial au parc récent.

Ce constat est particulièrement vrai pour le parc récent de l'Eurométropole de Strasbourg qui a accueilli près de deux fois plus de ménages mobiles que l'offre récente dans le reste du Bas-Rhin.

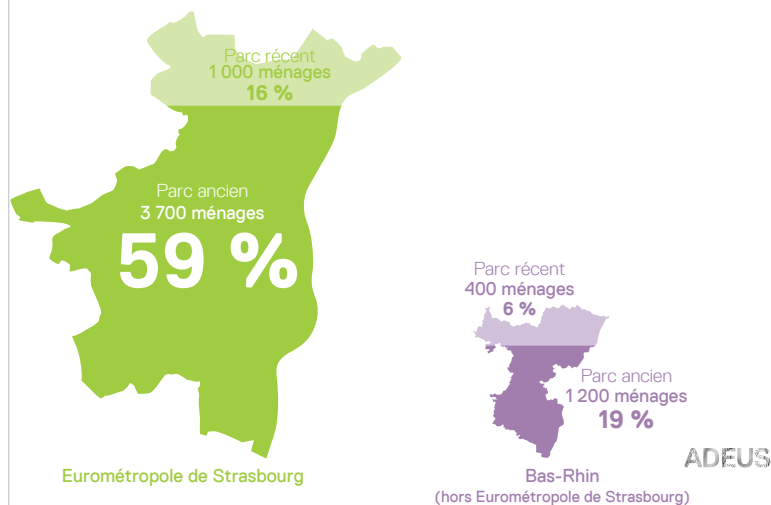
On observe ainsi une répartition territoriale particulièrement déséquilibrée, du fait d'une très forte concentration de l'offre. En effet, près de 80 % de cette offre s'est faite au sein de l'Eurométropole de Strasbourg. Ainsi, même si la part de logements sociaux progresse dans le reste du Bas-Rhin, elle demeure très limitée.

On peut également observer des profils différents pour les ménages mobiles s'étant installés dans les parcs sociaux récents des territoires :

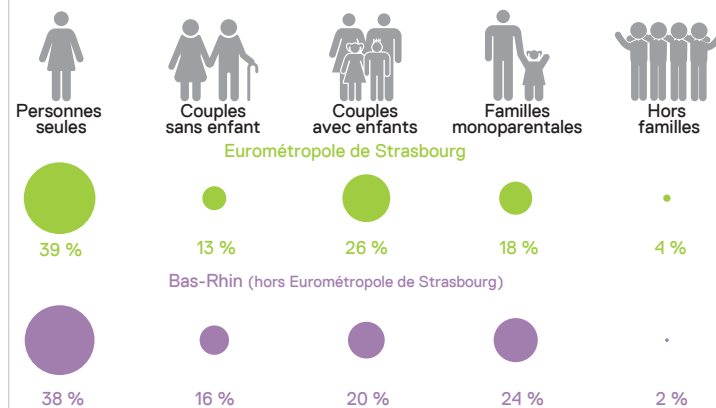
- Dans le territoire métropolitain, davantage de couples avec enfants et des ménages plus jeunes (personnes seules et couples sans enfant de moins de 40 ans),
- Ailleurs, une part plus importante de familles monoparentales et des ménages plus âgés (personnes seules et couples sans enfant de plus de 40 ans).

Par ailleurs, on observe des niveaux de loyers plus élevés pour les logements récents de l'Eurométropole de Strasbourg, qui peuvent rendre difficile l'accès aux ménages les plus fragiles. Ils y sont de 6,7 €/m² contre 6,1 €/m² dans le reste du Bas-Rhin.

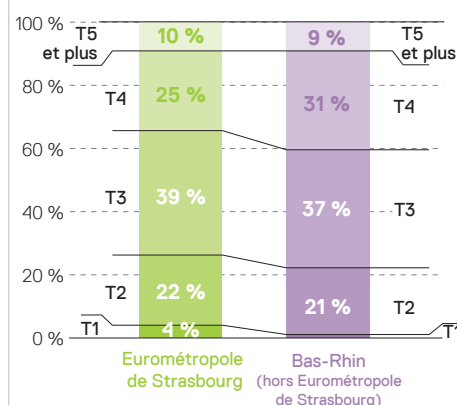
OÙ SE SONT INSTALLÉS LES MÉNAGES QUI SONT DEVENUS LOCATAIRES DU PARC SOCIAL ?



QUELS TYPES DE MÉNAGES SE SONT INSTALLÉS DANS LE PARC RÉCENT SELON LES TERRITOIRES ?



RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS RÉCENT LOCATIF SOCIAL SELON LE NOMBRE DE PIÈCES



Sources : fichier détail Individus Insee

Conclusion et enjeux

Les parcs récents de l'Eurométropole de Strasbourg et dans le Bas-Rhin jouent **des rôles d'accueil des ménages mobiles très différents et relativement spécialisés**, bien qu'on observe des évolutions subtiles mais bien réelles.

L'offre récente qui se développe dans le Bas-Rhin (hors Eurométropole de Strasbourg) apparaît plus diversifiée avec une part croissante de logements locatifs privés. Le stock étant relativement limité, **l'offre récente joue un rôle majeur de régénération du parc** et accueille une part importante des ménages mobiles.

Cependant, malgré ces efforts de diversification, l'Eurométropole de Strasbourg continue d'accueillir la très grande majorité des ménages mobiles qui s'installent dans le parc locatif, notamment dans le parc social. De fait, **la production de l'offre locative sociale récente a été très largement le fait de l'Eurométropole de Strasbourg (80 %)**.

À l'inverse, **l'offre en accession récente a été très largement concentrée dans les autres territoires du Bas-Rhin et a accueilli la grande majorité des ménages mobiles**, en raison notamment des prix de vente moins élevés et d'une gamme plus importante de grands logements. De plus, l'offre en accession récente est très limitée dans le territoire métropolitain et enregistre une augmentation de plus en plus forte des prix de vente, limitant ainsi les possibilités d'accession des ménages.

De manière plus fine, **l'offre récente ne répond pas à tous les types de besoins qui s'expriment sur le territoire. La très faible part de personnes seules qui s'installe dans le parc récent**, alors qu'elles représentent la majorité des ménages mobiles, notamment dans le parc locatif privé, traduit ainsi une probable inadéquation de l'offre récente par rapport à ces besoins. L'offre récente est en effet marquée par une augmentation des prix et par une standardisation de plus en plus forte vers les logements de taille moyenne

(T2 et T3), qui peuvent être des facteurs bloquants dans l'accès au logement.

Ces premiers constats incitent à s'interroger sur **la manière dont les politiques publiques pourraient mieux définir et encadrer leurs attentes en matière de production de logements neufs**. En effet, au-delà du chiffrage de la production de nouveaux logements qui constitue une obligation pour les documents cadres comme les Programmes locaux de l'habitat (PLH), il y a aussi **un enjeu de qualification de cette production** pour une meilleure adéquation avec les besoins des ménages.



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
- [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, décembre 2017
- [Devenir propriétaire dans le Bas-Rhin : quelles opportunités pour les familles locataires ?](#), Les notes de l'ADEUS n°256, décembre 2017



Agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur

Directeur de publication : **Pierre Laplane, Directeur général de l'ADEUS**

Équipe projet : **Mathilde Huault, Lucile Weill-Barillet** (cheffe de projet), **Magali Biset, Jules Bortmann, Luca Chiariza, Léa Kine, Nadia Monkachi, Alexandra Chamroux, Hyacinthe Blaise** - Mise en page et photos : **Jean Isenmann**

PTP 2022 - N° projet : **3.1.1.3**

© ADEUS - Numéro ISSN 2109-0149

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