

LA FORTE AUGMENTATION DE LA DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX : UN PHÉNOMÈNE MULTIFACTORIEL

353

JANVIER 2026



HABITAT



Au 1^{er} janvier 2025, le nombre de ménages ayant une demande de logement social active en France atteignait un nouveau record : 2,8 millions, soit quasiment 10 % des ménages français. Cela représente une augmentation de 18 % depuis 2016. Cette hausse s'observe dans la majorité des territoires, dont l'Eurométropole de Strasbourg, où la forte production de logements sociaux observée dans les années 2010 n'a pas permis d'enrayer ce phénomène.

En effet, les « moteurs » de cette augmentation sont multiples et ne sont pas uniquement liés à la production de logements sociaux. Par exemple, l'évolution des conditions d'accès au parc privé locatif et en accession a des conséquences directes sur les besoins en logements sociaux.

Quels sont les facteurs explicatifs de l'augmentation de la demande en logements sociaux spécifiques à l'Eurométropole de Strasbourg ?

Une meilleure identification de ces facteurs devrait permettre aux acteurs des politiques publiques liées au logement de mieux cibler les actions pour répondre à ces besoins croissants au-delà de la seule question de la production neuve en logements sociaux.

Une tendance similaire à d'autres métropoles comparables

Environ 50 % d'augmentation en dix ans

En 2025, 30 213 ménages ont une demande de logement active dans l'Eurométropole de Strasbourg, contre 19 823 en 2015, soit 52 % d'augmentation.

Relativement au nombre de ménages total du territoire, ce nombre est similaire à celui observé dans d'autres métropoles de taille comparable. Il est de 128 pour 1 000 ménages résidant dans l'Eurométropole de Strasbourg, contre par exemple 125 dans Rennes Métropole ou 120 dans Nantes Métropole.

Mis à part Nantes Métropole, l'augmentation du nombre de demandeurs est supérieure à 30 % depuis 2020 dans l'ensemble des métropoles observées.

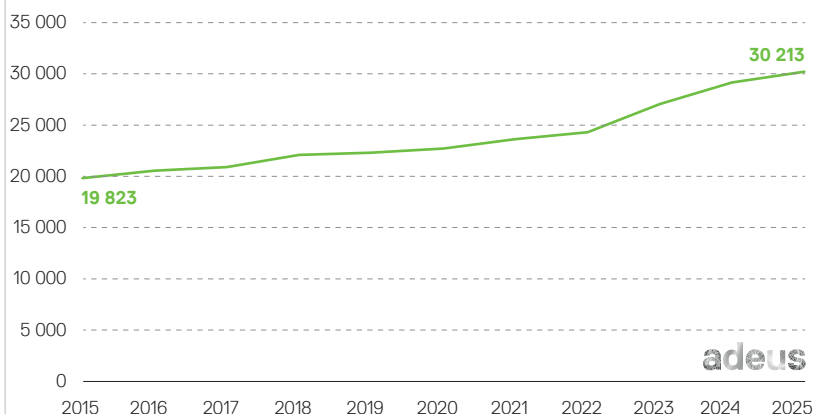
La situation de la métropole de Montpellier est à souligner, où les indicateurs de besoins sont les plus élevés. C'est par ailleurs dans ce territoire que la part de logements sociaux est la plus faible (13 %).

Les différents « moteurs » de l'augmentation de la demande

Contrairement à ce qui est souvent avancé, les facteurs explicatifs de la hausse du nombre de demandeurs sont multiples et peuvent être liés à :

- **La démographie**, dont la dynamique impacte mécaniquement le nombre de demandeurs
- **La capacité d'accueil du parc privé** et l'évolution de ses modalités d'accès qui peuvent conduire à des report de besoins sur le logement social
- **La répartition territoriale de l'offre** et ses effets sur la concentration de la demande
- **La paupérisation des ménages**, dont la répartition dans un bassin de vie peut également avoir des effets de concentration des besoins

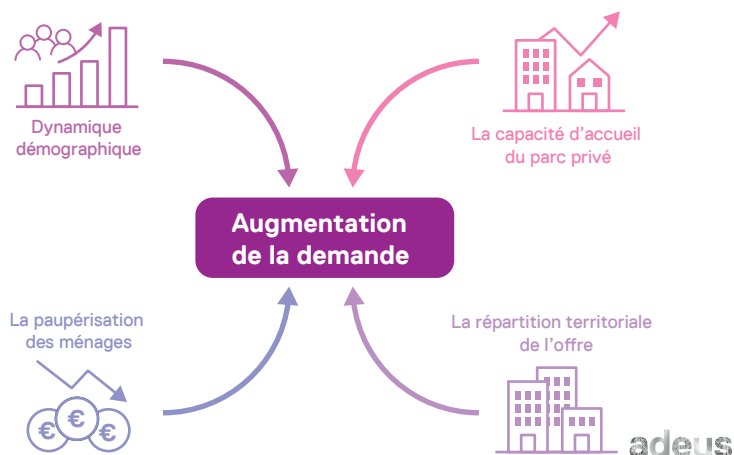
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE DEMANDES DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG



EPCI	Évolution du nombre de demandes 2020/2025	Nombre de demandes pour 1 000 ménages résidant de l'EPCI
Montpellier	47 %	146
Strasbourg	36 %	128
Rennes	39 %	125
Nantes	13 %	120
Rouen	31 %	110
Grenoble	35 %	93

Sources : RP 2021, Insee ; Fichiers de la demande 2020-2025, AREAL

LES « MOTEURS » DE L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE DEMANDEURS



Plus de ménages, plus de demandes

Une démographie qui alimente la dynamique de la demande sociale

La hausse du nombre de demandeurs de logements sociaux peut être expliquée en partie par la démographie du territoire. Le gain de ménages supplémentaires dans l'Eurométropole de Strasbourg entre 2015 et 2021 est de 8 %. Une partie de ces nouveaux ménages ayant, à l'image de l'ensemble de la population, des besoins en logements sociaux, cette augmentation a donc participé automatiquement à la hausse du nombre de demandeurs.

Une hausse marquée des personnes seules et des familles monoparentales

L'augmentation des personnes seules et des familles monoparentales est plus élevée que celle des autres catégories de ménages. Cette tendance démographique s'observe dans toutes les métropoles françaises. Concernant les personnes seules, elle résulte de différents facteurs qui se combinent : l'allongement du cycle de vie entre la décohabitation et la mise en couple, l'augmentation du nombre de séparations et l'écart de l'espérance de vie entre les hommes et les femmes. La progression du nombre de familles monoparentales due à la hausse des séparations est un phénomène sociétal majeur et concerne majoritairement les femmes qui ont en charge, la plupart du temps, la garde des enfants.

Ces évolutions se répercutent sur la demande en logement social et ce sont les personnes seules et les familles monoparentales qui ont connu la plus forte progression au sein de la demande entre 2015 et 2025. Il y a donc un lien direct entre l'évolution de la démographie des ménages et la hausse du nombre de demandeurs. Historiquement inférieur, le poids des personnes seules dans la demande (41 %) est aujourd'hui comparable à celui dans l'ensemble des ménages (44 %). Le recours de plus en plus important de ce type de ménages au logement social traduit la difficulté accrue d'accès au parc locatif privé.

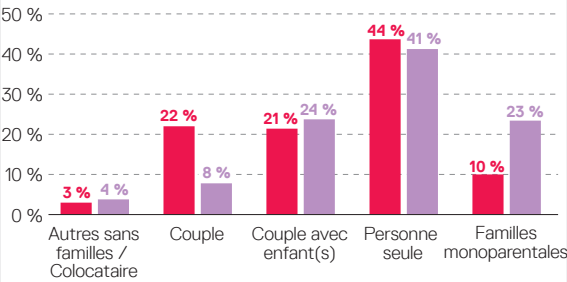
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES (2015-2021)

Personne seule	15 %
Famille monoparentale	13 %
Ensemble des ménages	8 %
Couple sans enfant	4 %
Couple avec enfant(s)	3 %

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE DEMANDEURS DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG SELON LEUR COMPOSITION FAMILIALE (2015-2025)

Composition familiale demandeurs	2015	2025	Taux de variation
Colocataire	355	1 140	221 %
Personne seule	7 039	12 451	77 %
Ensemble des demandeurs	19 810	30 165	52 %
Famille monoparentale	5 048	7 071	40 %
Couple avec enfant(s)	5 396	7 155	33 %
Couple sans enfant	1 972	2 348	19 %

COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES



Sources : RP 2015-2021, INSEE ; Fichiers de la demande 2015-2025, AREAL

Les familles monoparentales représentent quant à elles 23 % des demandeurs, ce qui est deux fois plus élevé que leur part dans l'ensemble des ménages. Le parc social est donc une offre essentielle dans le parcours résidentiel de ce type de ménages.

La très forte augmentation de la demande dite de « colocation » dans le fichier concerne principalement les cohabitations familiales. Elle peut être le reflet de la croissance des difficultés économiques pour les familles les plus précaires, dues à l'inflation des prix pour certaines catégories de dépenses (énergie, denrées alimentaires...), la colocation étant une manière de mutualiser et réduire les coûts liés au logement.

Ensemble des ménages de l'Eurométropole de Strasbourg

Demandeurs de l'Eurométropole de Strasbourg

adeus

Parc public, parc privé, des vases communicants

Le besoin d'un logement social témoigne de la difficulté pour un ménage à effectuer son parcours résidentiel dans le parc privé. Ainsi, l'évolution des modalités d'accès ou de maintien dans le parc privé (niveaux de prix et de loyers, disponibilité, typologie, ...), impacte directement les besoins en logements sociaux.

Plus du quart des demandeurs viennent du parc privé

Près de 8 000 ménages demandeurs sont issus du parc privé (26 % de la demande), avec une augmentation de 52 % depuis 2015. 93 % résident dans le parc privé locatif. Il s'agit de ménages diversifiés (personnes seules, couples avec enfant(s) et familles monoparentales) ayant des difficultés à se maintenir dans le parc locatif privé, en raison de loyers trop élevés par rapport à leurs ressources. En effet, à l'image de la majorité des villes - centres des grandes agglomérations, le loyer médian dans Strasbourg a connu une augmentation dans les dernières années (entre 4 et 5 % entre 2021 et 2023).

Un tiers de demandes de mutation

Environ 11 000 demandeurs résident déjà dans le parc social, soit 38 % de la demande (proportion stable dans le temps). Ces demandes sont principalement le fait de ménages familiaux ayant des besoins en logements plus grands, adaptés à la taille de leur ménage. Or, en parallèle des loyers, les prix de vente d'appartements ont également fortement augmenté (+25 % entre 2013 et 2024). Ainsi, le parcours résidentiel « standard » d'un ménage locataire dans le parc social vers l'accession à la propriété est de plus en plus contraint, diminuant le taux de rotation dans le parc social.

Une très forte hausse du nombre de ménages en logement précaire

Le nombre de ménages en situation de logement précaire¹ a connu la plus forte augmentation depuis 2015 (+65 %) par rapport aux ménages issus du parc privé ou public.

1. Logement précaire : concerne les ménages sans abri (à la rue, en squat...), en structure d'hébergement, hébergés chez un tiers, décohabitants

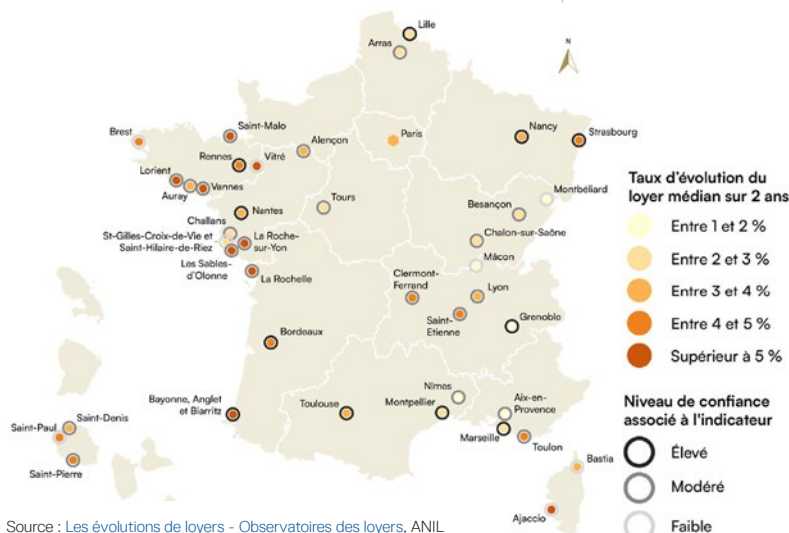
Leur demande est liée à une très grande difficulté d'accès au parc privé. Les deux tiers de ces demandeurs sont des personnes seules, qui subissent la rareté et la cherté des petits logements locatifs privés, ainsi que la concurrence avec d'autres publics relativement plus solvables (jeunes actifs, personnes seules issues de séparations, retraités etc.).

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE DEMANDEURS DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG SELON LEUR SITUATION DE LOGEMENT (2015-2025)

Situation logement demandeurs	2015	2025	Taux de variation
Locataire parc public	7 978	11 392	43 %
Logement précaire	6 584	10 832	65 %
Parc privé	5 261	7 989	52 %
Total général	19 823	30 213	52 %

Source : Fichiers de la demande 2016-2025, AREAL

ÉVOLUTION DES LOYERS MÉDIANS (2021-2023)



ÉVOLUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS EN EUROS/M² (2013-2024)

EPCI	2013	2024	Taux de variation
Rennes	2 486 €/m ²	3 319 €/m ²	34 %
Rouen	2 178 €/m ²	2 198 €/m ²	1 %
Nantes	2 761 €/m ²	3 234 €/m ²	17 %
Grenoble	2 400 €/m ²	2 434 €/m ²	1 %
Montpellier	2 971 €/m ²	3 390 €/m ²	14 %
Strasbourg	2 560 €/m ²	3 194 €/m ²	25 %

Sources : Cerema

Un recours plus fréquent des familles

Une offre en accession plus rare qu'ailleurs...

La part des propriétaires dans l'Eurométropole de Strasbourg est très inférieure à celle d'autres métropoles comparables. Parallèlement, la part des locataires du parc privé est très importante, pour des raisons historiques ayant permis le développement d'une offre locative significative. L'offre en accession à la propriété est donc plus rare qu'ailleurs dans l'Eurométropole de Strasbourg, contraignant ainsi le parcours résidentiel des familles, principaux ménages candidats à ce type d'offre.

.. et un tarissement de l'offre en grands logements locatifs privés...

Si l'accession à la propriété constitue une étape importante dans le parcours résidentiel des familles, le locatif privé peut également l'être, notamment pour les ménages les plus modestes. Or, la part des grands logements (4 pièces et plus) dans l'ensemble de l'offre locative privée a baissé de deux points de pourcentage depuis 2015. Cela peut s'expliquer par la structure de l'offre neuve, dominée par les trois pièces, et par le rachat des grands logements par les familles locataires, faute d'une offre neuve adaptée et abordable.

... qui accentuent la demande sociale des familles...

La rareté de l'offre en accession et la baisse de l'offre en grands logements locatifs se traduisent probablement par un report des besoins des familles sur le logement social. En effet, la part des couples avec enfants dans la demande de l'Eurométropole de Strasbourg est de 25 %. Cette part est significativement plus élevée que dans les autres territoires observés, illustrant la spécificité de ce type de besoins dans ce territoire.

... et les rendent « captives » du parc social

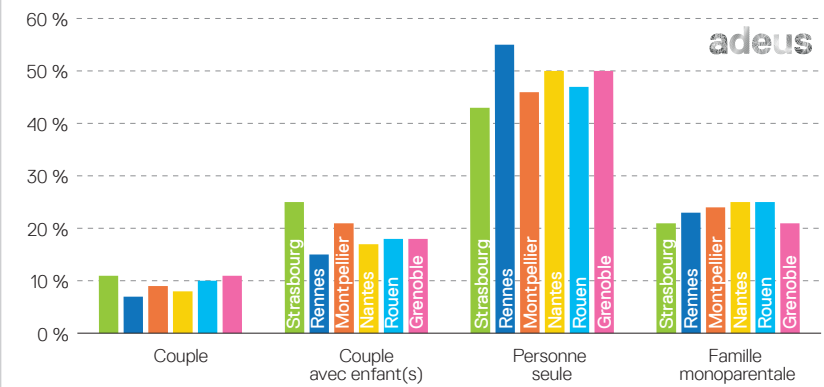
50 % des couples demandeurs avec enfants résident déjà dans un logement social. En effet, ces demandes de « mutation » sont souvent le

RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION

EPCI	Propriétaire	Locataire parc privé	Locataire parc social	Logé gratuitement
Rennes	47 %	34 %	18 %	1 %
Nantes	50 %	32 %	17 %	1 %
Grenoble	50 %	31 %	17 %	2 %
Montpellier	42 %	42 %	13 %	2 %
Rouen	44 %	28 %	27 %	1 %
Strasbourg	38 %	40 %	20 %	2 %

Sources : RP 2021, INSEE

COMPOSITION FAMILIALE DES DEMANDEURS



Source : Fichiers de la demande 2025, AREAL

TAUX DE MOBILITÉ DANS LE PARC SOCIAL EN 2024

EPCI Rennes	9,1
EPCI Rouen	8,9
EPCI Grenoble	8,6
EPCI Nantes	7,3
EPCI Montpellier	6,6
EPCI Strasbourg	6,3

Source : Répertoire du Parc Locatif Social 2024, SDES

fait de familles ayant des besoins en logements plus grands et correspondant mieux à leurs aspirations (localisation, agencement...). Ces ménages étant contraints à rester dans le parc social, cela contribue à faire baisser le taux de rotation qui est de 6,3 en 2024, niveau le plus bas dans l'ensemble des métropoles observées après celle de Montpellier. Or, l'offre en rotation étant la principale source d'offre disponible chaque année, il est de plus en plus difficile de répondre aux besoins de ces familles dans le parc social. Ainsi, ce phénomène participe fortement à l'augmentation du nombre de demandeurs.

Répartition de l'offre et concentration de la demande

Plus de trois quarts du parc social bas-rhinois dans l'Eurométropole de Strasbourg

L'Eurométropole de Strasbourg concentre 79 % des logements sociaux bas-rhinois contre 47 % de l'ensemble des logements du département. À titre de comparaison, 63 % des logements sociaux d'Ille-et-Vilaine sont situés dans Rennes Métropole, contre 43 % de l'ensemble des logements du département (le nombre total de logements des deux départements et des deux agglomérations étant sensiblement le même).

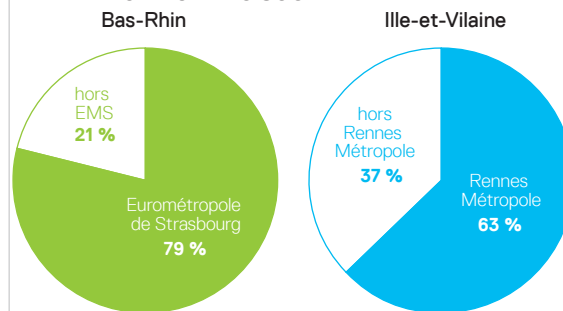
Cette concentration de l'offre dans le Bas-Rhin favorise la polarisation de la demande dans l'Eurométropole de Strasbourg. En effet, faute de solutions sur leur territoire de résidence, de nombreux ménages demandent à emménager dans l'Eurométropole de Strasbourg alors qu'ils n'y résident pas. On estime ainsi qu'environ 1 000 demandes dirigées vers la métropole sont « non captées » par les territoires bas-rhinois pour des motifs liés au manque de logements adaptés sur place. La part de cette demande non métropolitaine a même tendance à augmenter : elle est passée de 13 % en 2017 à 16 % en 2025.

Cette progression est également due à l'augmentation de la demande de ménages résidant dans le Haut-Rhin, pour des motifs liés notamment à des mobilités professionnelles. Cette tendance est à mettre en lien avec un mouvement de concentration des emplois salariés alsaciens dans la métropole, qui est de 36 % en 2023, contre 34 % en 2016.

Comment le développement de l'offre peut agir sur la demande

Le développement d'une offre en logements sociaux dans un territoire peut donc impacter le volume et la localisation de la demande. Dans un territoire très peu doté, un ménage peut ne pas chercher à déposer une demande, malgré un besoin dont le logement social pourrait constituer une réponse, notamment pour les plus précaires (décohabitation tardive, difficultés à s'acquitter des charges énergétiques, sur ou sous occupation...). Ainsi, l'apparition d'un parc social pourra avoir un effet révélateur de ces besoins sur un territoire, qui connaîtra une hausse du nombre de demandes issues de ménages résidants ayant une problématique de logement.

RÉPARTITION DU PARC SOCIAL



Source : RP 2021, INSEE

RÉPARTITION DE LA DEMANDE DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG SELON LA COMMUNE DE RÉSIDENCE DU MÉNAGE

	2017	2025	Évolution 2017-2025
Eurométropole de Strasbourg	87 %	84 %	-3 %
Hors Eurométropole de Strasbourg	13 %	16 %	3 %

Source : Fichiers de la demande 2017-2025, AREAL

Une offre résidentielle attractive pour les plus précaires

Augmentation ou concentration de la pauvreté ?

L'inégale répartition des ménages les plus précaires du Bas-Rhin se traduit par un écart, entre les taux de pauvreté de l'Eurométropole de Strasbourg et celui du Bas-Rhin, de huit points de pourcentage. Cet écart entre la principale agglomération et son département est très élevé par rapport à d'autres territoires comparables.

Ce phénomène a tendance à s'accroître puisque le taux de pauvreté a augmenté de 1,2 point de pourcentage dans l'Eurométropole de Strasbourg entre 2015 et 2021, soit trois fois plus que pour le département du Bas-Rhin.

Cette accentuation de la pauvreté est moins liée à des raisons propres au contexte métropolitain, notamment économique, mais surtout à la très forte concentration dans la métropole des logements sociaux, de l'offre en hébergement et en logements accompagnés² ainsi qu'aux équipements et services dédiés aux ménages les plus précaires.

Un passage quasiment obligé pour les plus précaires...

Pour de nombreux ménages en situation de grande précarité face au logement (les ménages sans domicile³ notamment), le parcours résidentiel passe par des étapes d'hébergement et de logements accompagnés avant l'accès à un logement autonome. Or, ces « portes d'entrée » du parcours résidentiel des plus précaires sont encore plus concentrées dans l'Eurométropole de Strasbourg que le logement social. En effet, ce sont respectivement 95 % et 86 % des places d'hébergement d'urgence et de logements accompagnés du Bas-Rhin qui sont situées dans la métropole.

2. **Logement accompagné** : logement autonome, abordable et adapté avec des moyens humains renforcés qui permettent aux personnes logées d'être accompagnées selon leurs besoins
3. **Ménages sans domicile** : un ménage est qualifié de « sans domicile » si il a recours à un service d'hébergement (urgence, insertion...) ou si il a dormi dans un lieu non prévu pour l'habitation (rue, abri de fortune, squat...) (définition INSEE)

... qui conduit à des besoins en logements sociaux « sur place »

Le temps de présence dans les structures d'hébergement et de logements accompagnés est, théoriquement, limité dans le temps : in fine, les ménages sont censés accéder à un logement autonome. Cette logique est par ailleurs renforcée dans l'Eurométropole de Strasbourg qui s'est engagée depuis 2018 dans la stratégie dite du « Logement d'Abord⁴ ». Ainsi, ces ménages vont bien souvent chercher à accéder à un logement dans le territoire où ils sont hébergés et où ils bénéficient d'un accompagnement social adapté à leurs besoins, c'est-à-dire majoritairement dans la métropole alors même qu'ils peuvent venir d'autres territoires bas-rhinois. Ainsi, le nombre de demandes issues de ménages sans domicile est passé de 4 391 en 2015 à 7 545 en 2025, soit une augmentation de 72 % (contre 52 % pour l'ensemble des demandeurs).

TAUX DE PAUVRETÉ

EPCI	Intercommunalité	Département	Différence
Strasbourg	21 %	14 %	7 %
Rennes	14 %	11 %	3 %
Nantes	13 %	11 %	2 %
Grenoble	15 %	12 %	3 %
Montpellier	20 %	19 %	1 %
Rouen	18 %	15 %	3 %
Saint-Étienne	20 %	16 %	4 %
Toulon	17 %	16 %	1 %
Nice	18 %	16 %	2 %

95 %

de l'offre en hébergement d'urgence du Bas-Rhin située dans l'Eurométropole de Strasbourg

86 %

de l'offre en logement accompagné du Bas-Rhin située dans l'Eurométropole de Strasbourg

4. **Le Logement d'Abord** : le Logement d'Abord est un plan de lutte contre le sans-abrisme qui vise l'accès le plus rapide possible au logement autonome pour les personnes sans domicile avec la mise en place d'un accompagnement social adapté.

Source : Filosoft 2021

Conclusion et enjeux

À l'image de la majorité des métropoles françaises, l'Eurométropole de Strasbourg connaît une très forte augmentation de la demande sociale alors même que la production de logements sociaux a été particulièrement élevée ces dernières années. Force est donc de constater que l'augmentation de l'offre n'est pas la seule réponse pertinente pour faire baisser cette pression. Pour mieux agir, il s'agit de mieux comprendre les mécanismes qui alimentent l'inflation des besoins. Ces mécanismes sont liés à plusieurs phénomènes, dont l'impact sur l'augmentation du nombre de demandeurs est différent, dans l'ordre :

- +++ **Le fonctionnement du marché immobilier** : en particulier les conditions d'accès au parc privé qui impactent directement la tension dans le parc social. Or, ces modalités sont de plus en plus contraintes. Dans l'Eurométropole de Strasbourg, ce sont les familles qui subissent particulièrement à la fois de la rareté et la cherté des logements en accession à la propriété, ainsi qu'un taux de rotation bas dans les grands logements locatifs.
- ++ **La localisation de l'offre sur le territoire du Bas-Rhin** : la forte concentration de l'offre résidentielle dédiée (logements sociaux, hébergement d'urgence, logements accompagnés...) au sein de l'Eurométropole de Strasbourg y attire les ménages les plus précaires en recherche de solutions absentes dans leur territoire d'origine. Ce phénomène alimente la **paupérisation du territoire eurométropolitain**, accentuant les besoins en logement sociaux.
- + **La dynamique démographique** : l'augmentation du nombre de demandeurs s'explique pour partie par la dynamique démographique positive à l'œuvre dans l'Eurométropole de Strasbourg. Elle est particulièrement marquée pour les personnes seules et les familles monoparentales.

Pour contenir cette hausse continue du nombre de demandeurs de logements sociaux, deux pistes de travail se dégagent de l'identification des mécanismes qui l'alimentent :

- **Le développement d'offres complémentaires au logement social** : l'accession à la propriété abordable par exemple (type bail réel solidaire) devrait permettre de fluidifier les parcours résidentiels des familles, notamment celles logées dans le parc social ou dans les grands logements locatifs privés, qui reportent leurs besoins sur le logement social. Cela doit permettre également de lutter contre la très forte baisse du taux de rotation dans le parc social. L'offre en grands logements locatifs privés est également un levier important pour diminuer la pression sur le parc social.
- **La diffusion de l'offre dédiée aux ménages les plus précaires sur l'ensemble du Bas-Rhin** : une meilleure répartition du parc social, mais aussi de l'offre en hébergement d'urgence, en logements accompagnés, et en équipements et services adaptés aux ménages précaires, doit permettre de répondre aux besoins de ces publics dans leur territoire d'origine et d'alléger la pression sur l'Eurométropole de Strasbourg dont les capacités d'absorption de ces besoins sont de plus en plus restreintes.

Pour aller plus loin :

- [Evolution du marché immobilier Bas-rhinois : quelles possibilités d'accès pour les ménages ?](#)
Note de l'Adeus n°349, octobre 2025
- [Chiffres clés de l'habitat en Alsace : une année 2024 contrastée](#), Les expertises de l'Adeus, juillet 2025
- [Quels besoins en logements sociaux au sein des territoires alsaciens ?](#) Les expertises de l'Adeus, mai 2024



L'agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhén supérieur

Directeur de publication : **Pierre Laplane, directeur général**
Responsable éditorial : **Yves Gendron, directeur général adjoint**
Équipe projet : **Jules Bortmann (chef de projet),
Nadia Monkachi, Mathilde Huault, Hyacinthe Blaise**
PP 2025 - N° projet : **3.1.4**
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