

Chiffres

POUR L'ALSACE

N° 26 JANVIER 2012



Un ménage alsacien sur trois réside à la même adresse depuis au moins 20 ans

Le nombre de logements en Alsace a progressé en moyenne de 1,3 % par an entre 1999 et 2008.

Le parc de logements compte

plus de maisons que d'appartements en 2008.

Les maisons sont particulièrement spacieuses dans la région :

elles ont en moyenne 5,2 pièces.

L'ancienneté d'emménagement est globalement plus importante

en Alsace que pour la France de province.

Le nombre de logements sur-occupés diminue.

Le nombre de logements en Alsace a progressé de 1,3 % par an entre 1999 et 2008 et atteint 845 700. Cette progression, plus forte que celle observée en France métropolitaine, est environ deux fois plus rapide que l'évolution de la population depuis neuf ans.

Ainsi, le nombre moyen de personnes par ménage, qui était de 2,5 en 1999, a diminué et tend vers 2,3 personnes par ménage en 2008.

Dans le même temps, le nombre de ménages composés d'une seule personne a augmenté de 48 000. Il s'agit souvent de jeunes de moins de 25 ans ou de personnes de 80 ans ou plus. Au total, parmi les personnes de référence du ménage qui appartiennent à ces deux classes d'âge, 60 % vivent seules.

Au sein des ménages de plus d'une personne, seule la proportion de ménages de deux personnes a progressé : les couples sans enfant et les familles monoparentales sont plus nombreux alors

- En 2008, l'Alsace compte 845 700 logements, soit une augmentation de 95 500 par rapport à 1999.
- 58 % des ménages alsaciens sont propriétaires de leur logement, soit une progression de 3,7 points en neuf ans.
- 70 % des maisons ont au moins cinq pièces en Alsace contre 56 % en France de province.

que la part des couples avec enfants est passée de 37 % à 31 % en neuf ans.

Moins de maisons qu'en France de province

En 1999, le parc de logements alsacien comptait plus d'appartements¹ que de maisons¹. Cette situation s'est inversée en 2008. Néanmoins, la part des maisons reste très inférieure à celle observée en France de province. Si la part des maisons est aujourd'hui majoritaire dans le Haut-Rhin, ce n'est pas le cas dans le Bas-Rhin, malgré une progression de plus de deux points en neuf ans.

¹ Voir encadré page 5.

Neuf logements sur dix en Alsace sont occupés à titre de résidence principale. Ils sont habités pour la plupart par des ménages propriétaires (58 %), plus nombreux depuis neuf ans. Les ménages deviennent avant tout propriétaires lorsque l'âge de la personne de référence dépasse 40 ans : avant cet âge, seuls 40 % ont acquis leur logement. La part des propriétaires est particulièrement élevée parmi les ménages habitant une maison (89 %) et supérieure à celle observée pour l'ensemble de la France de province (81 %). Par contre, les occupants des appartements sont avant tout locataires, en Alsace comme ailleurs.

Des maisons de grande taille

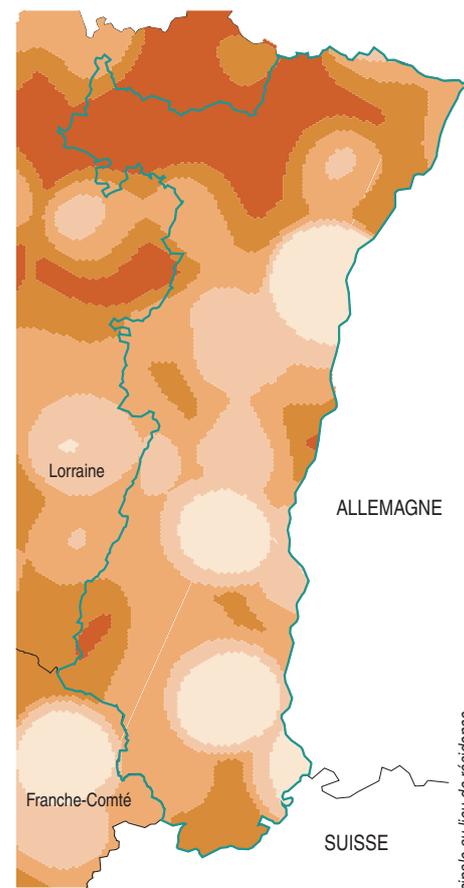
La taille des logements occupés augmente légèrement : en moyenne, en 2008, une résidence principale se compose de 4,2 pièces en Alsace. Si la taille des maisons augmente légèrement, celle des appartements diminue et devient comparable à la moyenne nationale. Les maisons sont particulièrement spacieuses dans la région, avec en moyenne 5,2 pièces (4,8 pièces en France de province). Ceci s'explique par une proportion importante de très grandes habitations : 70 % des maisons ont au moins

cinq pièces, 56 % en France de province. Par contre, le nombre moyen de pièces d'un appartement alsacien est très voisin de celui d'un appartement de France de province (3 pièces).

De nouvelles constructions n'impliquent pas forcément un apport de population de même ampleur pour les communes : dans le même temps, des logements plus anciens sortent du parc des résidences principales. Des logements sont détruits, souvent dans le cadre d'un projet de reconstruction, ou laissés vacants (7 % du parc des logements), pour rénovation ou simplement laissés libres après un déménagement.

Au total, en 2008, un tiers des ménages qui se sont installés dans leur logement (neuf ou ancien) au cours des quatre années précédentes, résidait déjà dans la même commune. Près de la moitié des mouvements sont en fait des échanges de population entre deux communes alsaciennes. Seuls un peu plus de 20 % des emménagements correspondent à un apport de population pour la région. Dans ce cas, les nouveaux arrivants choisissent, à plus de 82 %, un appartement comme première résidence en Alsace.

Ancienneté d'emménagement supérieure ou égale à 20 ans



Part des résidences principales occupées depuis 20 ans ou plus (en %)

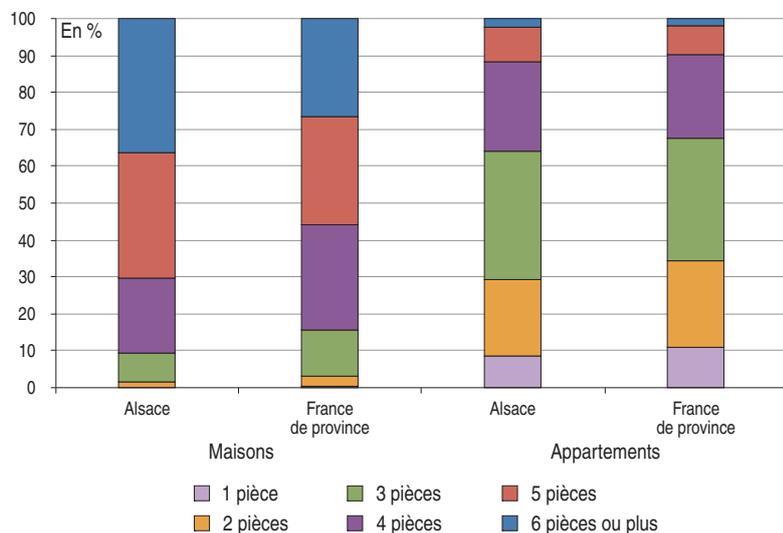
- 44 et plus
- de 40 à moins de 44
- de 37 à moins de 40
- de 33 à moins de 37
- moins de 33

Alsace : 33,4 %
France de province : 31,2 %

© IGN - Insee 2011
Source : Insee, RP2008 exploitation principale au lieu de résidence

De grandes maisons en Alsace

Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces en 2008



Source : Insee, RP2008 exploitation principale au lieu de résidence

Une ancienneté d'emménagement plus importante

L'ancienneté d'emménagement est globalement plus importante dans la région que pour la France de province. Depuis 1999, la part des résidences occupées depuis plus de neuf ans a diminué, mais reste majoritaire (51 %), ce qui n'est pas le cas pour la France de province. La part des ménages concernés, supérieure de 1,3 point à celle observée en France de province en 1999, la dépasse de 1,6 point en 2008.

Un ménage sur trois n'a pas changé d'adresse depuis au moins vingt ans. Ce sont en grande majorité des ménages composés d'une à deux personnes, sans enfant, propriétaires de leur maison, souvent plutôt grande. La situation de ces ménages qui restent dans leur logement de nombreuses années (même si celui-ci devient un peu grand au regard de leur structure familiale actuelle) diminue la fluidité du marché immobilier des maisons. Par contre, les appartements connaissent une rotation plus importante : 48 % sont occupés depuis quatre ans au maximum par le ménage actuel. Il s'agit de ménages composés d'une à deux personnes, plutôt jeunes, actifs, locataires de petits logements.

Peu de déménagements au-delà de 40 ans...

La mobilité résidentielle est différenciée selon la position dans le cycle de vie au sens de l'âge et de la structure familiale et selon les catégories socioprofessionnelles. Les ménages changent de logement lorsqu'ils sont jeunes : parmi les personnes vivant seules ou en couple sans enfant, 77 % des ménages dont

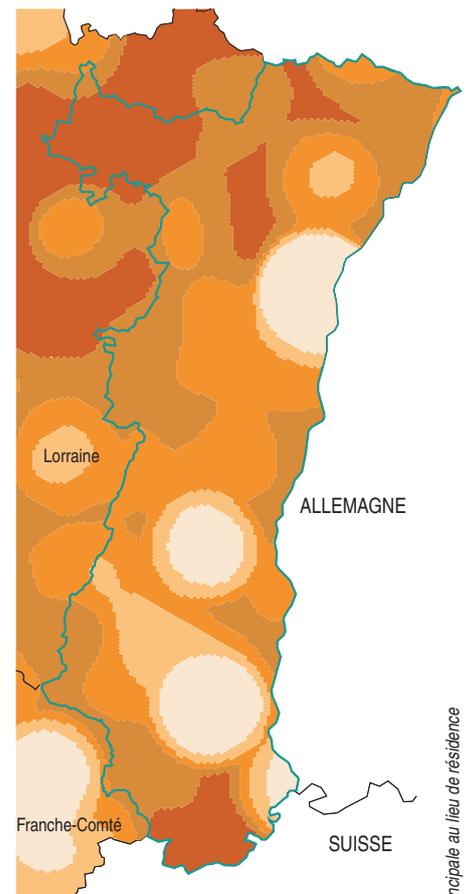
la personne de référence a moins de quarante ans en 2008, ont emménagé au cours des quatre années précédentes. Par contre, lorsque la personne de référence est âgée de 40 ans ou plus, les ménages aux caractéristiques identiques -personnes vivant seules ou en couple sans enfant- résident majoritairement depuis au moins 20 ans à la même adresse. Si les couples avec enfants ont acquis plutôt récemment une maison, les familles monoparentales sont plus souvent locataires et vivent en appartement.

Les employés et les personnes sans activité professionnelle sont les catégories les plus mobiles : près de 50 % d'entre eux ont déménagé au cours des quatre années précédentes. Les ménages les plus sédentaires sont ceux dont la personne de référence est un agriculteur exploitant ou un retraité.

...même après le départ des enfants

Les ménages les plus sédentaires sont souvent ceux qui disposent du plus grand nombre de pièces en regard du nombre d'occupants. La part des logements sous-occupés en Alsace (voir encadré page 5)

► Résidences en sous-occupation très accentuée



Part des résidences principales en sous-occupation très accentuée (en %)

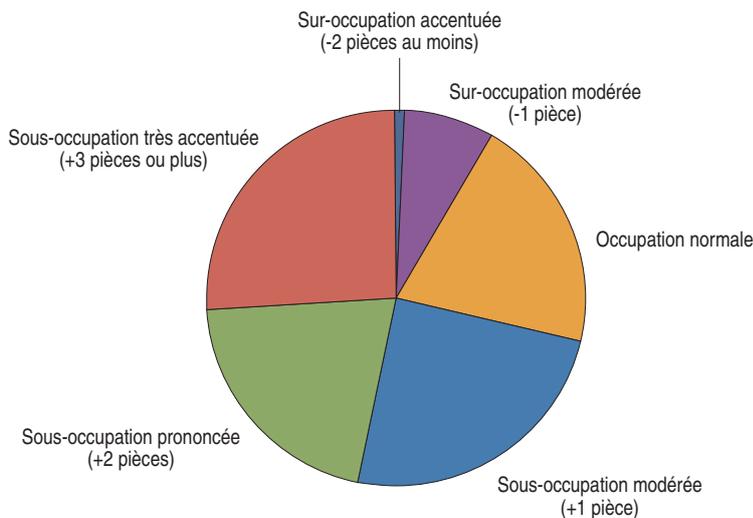
- 40 et plus
- de 35 à moins de 40
- de 30 à moins de 35
- de 25 à moins de 30
- moins de 25

Alsace : 26,2 %

France de province : 24,5 %

© IGN - Insee 2011
Source : Insee, RP2008 exploitation complémentaire au lieu de résidence

► Occupation* des résidences principales en 2008



* voir encadré page 5

Source : Insee, RP2008 exploitation complémentaire au lieu de résidence

est inférieure à celle observée en France de province, et cet écart est apparu depuis 1999. Elle est toutefois en augmentation, particulièrement pour la sous-occupation très accentuée (au moins trois pièces de plus que la norme), assez importante en Alsace. Il s'agit avant tout de maisons habitées par des personnes seules ou en couple, dont la personne de référence est âgée de 40 ans ou plus. Plus de 80 % de ces ménages n'ont pas d'enfant de moins de 18 ans résidant avec eux. Ils sont en grande majorité propriétaires et ont emménagé depuis au moins vingt ans.

Ces ménages vivent rarement dans les pôles urbains, et représentent près de 40 % des logements hors de ces derniers.

La sous-occupation, modérée à prononcée (une à deux pièces de plus que la norme) concerne 45 % des résidences principales, soit une baisse de deux points par rapport à 1999. Plutôt situées dans un pôle urbain, il s'agit surtout d'appartements pour les logements en sous-occupation modérée et de maisons en sous-occupation prononcée.

La part des logements sur-occupés diminue en Alsace (-1,1 point),

mais moins rapidement qu'en France de province (-1,5 point). Si on excepte les studios (sur-occupés par définition quelque soit le nombre de personnes qui y résident), les logements sur-occupés représentent 4 % du parc des résidences principales. Il s'agit surtout d'appartements loués par des ménages composés d'au moins cinq personnes avec des enfants, particulièrement pour les logements en sur-occupation accentuée.

■
Dominique Kelhetter

Forte rotation pour les logements meublés

En Alsace, 2 % des logements sont proposés à la location, meublés. L'offre de location meublée est constituée pour 84 % par des appartements. Seuls 6 % des logements meublés sont des maisons, proportion très faible en comparaison des 13 % de maisons dans le parc de logements meublés de la France de province.

En Alsace, les logements loués meublés sont souvent situés dans les grands pôles urbains et majoritairement dans l'aire urbaine de Strasbourg. Il s'agit souvent de logements d'une à deux pièces, occupés principalement par des personnes seules plutôt jeunes et déménageant fréquemment.

Ancienneté d'emménagement et degré d'occupation des résidences principales en Alsace, en 2008

	Ancienneté d'emménagement (en %)			Occupation (en %)			
	4 ans ou moins	De 5 à 19 ans	20 ans ou plus	Sur-occupation	Normale	Sous-occupation modérée à prononcée	Sous-occupation très accentuée
Ensemble	31,8	34,8	33,4	8,6	20,2	45,0	26,2
Statut d'occupation							
Propriétaire	17,1	35,8	47,1	1,9	9,4	47,6	41,1
Locataire logement vide	51,8	34,2	14,0	15,9	37,2	42,3	4,6
Locataire logement meublé	80,4	15,2	4,4	62,6	22,5	13,0	1,9
Logé gratuitement	36,3	35,5	28,2	8,5	20,0	51,6	19,9
Type de logement							
Maison	16,3	34,0	49,7	1,5	6,6	45,4	46,5
Appartement	47,6	35,6	16,8	15,3	34,4	44,9	5,4
Autres	51,3	32,5	16,2	61,8	18,5	17,0	2,7
Catégorie socioprofessionnelle							
Agriculteurs exploitants	13,5	42,1	44,4	2,1	8,8	43,2	45,9
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	30,7	47,6	21,7	5,8	16,2	47,1	30,9
Cadres, professions intellectuelles supérieures	40,3	43,7	16,0	4,3	16,3	46,1	33,3
Professions intermédiaires	41,5	42,3	16,2	6,8	23,4	48,8	21,0
Employés	49,6	37,2	13,2	14,5	34,9	40,1	10,5
Ouvriers	40,0	42,3	17,7	10,8	27,4	46,6	15,2
Retraités	8,4	21,6	70,0	2,7	9,5	46,4	41,4
Autres sans activité professionnelle	50,7	25,9	23,4	34,2	24,7	28,8	12,3
Type de ménage							
Personne seule ou couple sans enfant (moins de 40 ans)	77,7	20,4	1,9	20,3	33,5	38,2	8,0
Personne seule ou couple sans enfant (40 ans ou plus)	14,7	29,4	55,9	3,3	11,2	45,3	40,2
Couple avec enfant(s)	30,5	49,1	20,4	6,9	20,9	51,0	21,2
Famille monoparentale	36,7	39,4	23,9	16,7	36,5	36,8	10,0
Autres	45,7	24,5	29,8	23,0	32,2	33,6	11,2

Champ : résidences principales

Source : Insee, RP2008 exploitation complémentaire au lieu de résidence

Indice de sur-occupation/sous-occupation

Cet indice caractérise le **degré d'occupation du logement**, par comparaison du nombre de pièces qu'il comporte au nombre de pièces considéré comme nécessaire au **ménage**. Cette norme dépend de la taille du ménage, ainsi que de l'âge et de la situation familiale de ses membres. Elle attribue à chaque ménage :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque couple ;
- une pièce pour les célibataires de 19 ans et plus ;
- et pour les célibataires de moins de 19 ans : une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou s'ils ont moins de sept ans ; sinon, une pièce par enfant.

Un logement, auquel il manque une pièce par rapport à cette norme, est en situation de sur-occupation modérée. S'il manque deux pièces ou plus, il est en sur-occupation accentuée. Selon cette norme, les studios sont ainsi sur-occupés, par construction.

À l'inverse, la sous-occupation est dite modérée si le logement compte une pièce de plus que la norme, prononcée s'il compte deux pièces de plus et très accentuée s'il compte au moins trois pièces de plus.

Les couloirs, salles de bains, sanitaires, buanderies, pièces à usage exclusivement professionnel ne sont pas considérés comme des pièces d'habitation ; en revanche, la cuisine est incluse si elle fait plus de 12 m².

Cet indice ne tient pas compte de la surface des logements, comme cela peut-être le cas avec d'autres indices de peuplement.

Pour comprendre ces résultats

Dans cette étude, l'analyse porte sur les résidences principales. En 2008, **neuf logements sur dix** sont occupés à titre de résidence principale en Alsace.

L'ensemble des occupants d'une résidence principale constitue un ménage. À chaque ménage correspond **une seule personne de référence**.

Si le ménage comprend au moins un couple, la personne de référence est, parmi les hommes des couples, le plus âgé des actifs, ou à défaut, le plus âgé. Si le ménage ne comprend pas de couple mais au moins une famille monoparentale, la personne de référence du ménage est, parmi les parents des familles monoparentales, le plus âgé des actifs, ou à défaut le plus âgé. Si le ménage ne comprend ni couple, ni famille monoparentale, la personne de référence d'un ménage est la plus âgée des actifs ou, à défaut, la personne la plus âgée.

Maison ou appartement

La caractérisation du type de logement est déterminée à partir d'une question renseignée par les personnes recensées. La définition du type de logement est parfois plus complexe qu'il n'y paraît.

Ainsi, **maison** ne signifie pas forcément logement individuel : en Alsace, 80,4 % des maisons sont situées dans un bâtiment isolé d'un seul logement, mais 13,5 % sont dans des bâtiments jumelés et 5,9 % sont des bâtiments de plus d'un logement (par exemple, une maison divisée en deux logements avec entrée séparée).

De même, **appartement** ne renvoie pas forcément à logement collectif : en Alsace, 95 % des appartements se trouvent dans des bâtiments de deux logements ou plus mais 1,6 % sont dans des bâtiments d'un seul logement isolé (situé par exemple au-dessus d'un commerce) et 2,4 % dans un bâtiment d'un seul logement mais jumelé. La part de logements jumelés est beaucoup plus faible en Alsace qu'en France de province (31,8 % pour les maisons ; 7,5 % pour les appartements).

Sources

Les résultats du recensement de la population de 2008 sont issus des enquêtes annuelles de recensement réalisées entre 2006 et 2010.

Le recensement repose sur une collecte d'informations annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans.

Sur cette période, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont enquêtés.

L'exploitation statistique des données recueillies auprès de ces personnes permet de décrire la population et les logements.

Le recensement est placé sous la responsabilité de l'État. Les communes - ou les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) - préparent et réalisent les enquêtes de recensement et reçoivent, à ce titre, une dotation financière de l'État. L'Insee a pour mission d'organiser et de contrôler la collecte des informations. Il recueille ensuite l'information collectée, exploite les questionnaires et diffuse les résultats.

Insee-Alsace : Cité Administrative Gaujot - 14 rue du Maréchal Juin - 67084 Strasbourg Cedex

Tél : (33) 03 88 52 40 40 - Fax : (33) 03 88 52 40 48 - Internet : www.insee.fr/alsace

Directeur de la publication : Guy Bourgey ○ Rédactrice en chef : Simone Schnerf ○ Secrétaire de rédaction : Chantal Rouselle

Mise en page : Thana Kim, Christian Milanini, Patricia Sourine ○ Cartographie : Christiane Kuhn

Maquette : Carré Blanc - Strasbourg

© INSEE 2012 ○ ISSN : 2104-4945 ○ Dépôt légal : janvier 2012