

Quatre logements sur cinq sont construits dans un grand pôle ou sa couronne

Avec 5 554 600 habitants en 2014 dans le Grand Est, la densité de population s'élève à 96,3 habitants au km². En 2014, la moitié de la population régionale habite dans le pôle d'une grande aire urbaine et 20 % dans sa couronne. Ainsi, les grandes aires urbaines concentrent près de 70 % de la population régionale sur moins de 35 % de la surface du territoire. Ce sont sur ces espaces, qui sont déjà les plus urbanisés, que les constructions sont les plus nombreuses. En effet, dans le Grand Est, 80 % des mises en chantier sont localisées dans les grandes aires urbaines, et le taux de logements commencés y est le plus élevé (figure 1).

La construction est plus dynamique dans les couronnes des pôles que dans les pôles eux-mêmes

La proportion de maisons individuelles parmi les constructions est toujours plus importante dans les couronnes que dans les

pôles. Ainsi, dans la couronne d'un petit ou moyen pôle, neuf logements commencés sur dix sont de type individuel, contre sept sur dix dans le pôle lui-même. De la même manière, dans la couronne d'un grand pôle, sept logements commencés sur dix sont individuels, contre à peine deux sur dix dans le cœur de l'agglomération.

En lien avec le phénomène de périurbanisation, la construction de logements est globalement plus dynamique dans les couronnes que dans les pôles. C'est particulièrement le cas dans les petites et moyennes aires urbaines, où il y a proportionnellement plus de mises en chantier en périphérie que dans le cœur de l'agglomération. Les petits pôles, dont la population baisse fortement, affichent le taux de logements commencés le plus faible. En revanche, dans les grandes aires urbaines, le taux de logement commencés est presque aussi élevé dans les pôles que dans les couronnes, alors que la

population et le nombre de ménages augmentent moins dans les premiers. Au cœur des grandes agglomérations, la construction est ainsi plus dynamique que l'évolution du nombre de ménages ; c'est l'inverse à leur périphérie. En 2014, la part des logements vacants est faible dans les couronnes des grands pôles (7 %) et proche du niveau régional dans ces derniers (9 %).

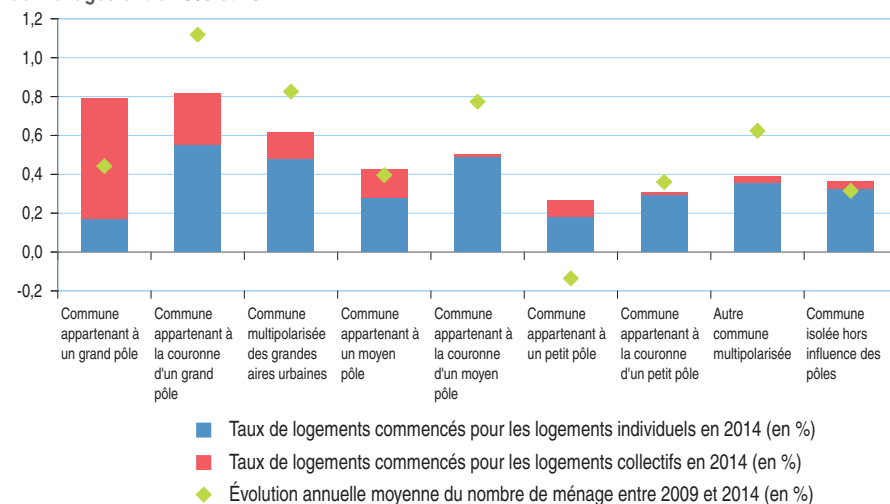
Un rythme élevé de nouveaux logements dans les aires urbaines de Strasbourg, Saint-Louis et Metz

L'aire urbaine de Strasbourg est celle où l'on construit le plus. Entre 2013 et 2015, près de 27 % des logements du Grand Est sont mis en chantier dans cette aire urbaine, qui rassemble 14 % de la population régionale. Le taux de logements commencés y est plus important que dans les autres grandes aires urbaines de la région : il s'élève à 1,4 % par an sur cette période (figure 2). L'aire urbaine de Bâle - Saint-Louis est également très dynamique en termes de construction (1,2 %) : entre 2013 et 2015, le taux de logements commencés y atteint 1 % dans le pôle urbain et jusqu'à 1,4 % dans la couronne. L'attractivité résidentielle y est importante dans l'ensemble de l'agglomération.

Ces deux aires urbaines frontalières font apparaître des évolutions démographique et économique positives, qui se répercutent sur la dynamique de la construction. En effet, après la crise de 2008-2009, l'emploi dans l'aire urbaine de Strasbourg est resté relativement stable, alors qu'entre 2009 et 2014, il a baissé au niveau de la région. À Saint-Louis, l'emploi a progressé de 0,9 % par an sur la même période. Le pouvoir d'achat des ménages est plus élevé sur ces deux territoires. En 2014, le niveau de vie médian est de 28 700 euros à Saint-Louis et de 21 560 euros à Strasbourg, contre 20 420 euros dans le Grand Est.

1 Les grands pôles et leurs couronnes sont les espaces les plus dynamiques en termes de construction de logements

Taux de logements commencés selon le type de commune et évolution annuelle moyenne du nombre de ménages entre 2009 et 2014



Sources : SDES, Sit@del 2013, 2014 et 2015, données en date réelle arrêtées en décembre 2017 ; Insee, recensement de la population 2014.

2 Dynamisme de la construction à Metz et Thionville malgré des évolutions de population et d'emploi peu favorables

Dynamiques démographiques, économiques et de la construction dans les principales aires urbaines du Grand Est

Aire urbaine	Taux annuel moyen de logements commencés entre 2013 et 2015 (en %)	Évolution annuelle moyenne entre 2009 et 2014 (en %)			Niveau de vie médian en 201 (en €)	Taux de logements vacants en 2014 (en %)	Évolution du taux de logements vacants entre 2009 et 2014 (en points)
		de la population	du nombre de ménages	de l'emploi			
Strasbourg	1,4	0,4	0,8	0,0	21 563	7,1	0,7
Saint-Louis	1,2	1,0	1,4	0,9	28 700	7,6	-0,1
Metz	1,0	0,0	0,6	-1,0	20 912	9,0	1,6
Colmar	1,0	0,4	0,9	-0,5	21 635	7,0	-0,4
Thionville	0,9	0,2	0,6	-1,3	20 172	8,9	2,0
Troyes	0,8	0,5	1,0	-0,8	19 361	8,1	1,4
Reims	0,8	0,4	0,8	-0,5	20 348	7,2	0,9
Mulhouse	0,6	0,3	0,6	-0,7	20 350	10,3	1,2
Nancy	0,5	0,0	0,5	-0,3	20 930	8,6	1,3
Épinal	0,5	0,1	0,6	-0,7	19 678	10,4	2,1
Châlons-en-Champagne	0,5	0,0	0,6	-0,5	20 346	7,0	1,1
Charleville-Mézières	0,4	-0,1	0,5	-1,2	18 639	8,4	0,9

Champ : grandes aires urbaines du Grand Est

Sources : SDES, Sit@del2 de 2013 à 2015 ; Insee, recensement de la population 2014, Filosofi 2014.

La construction de logements est également bien orientée dans les aires urbaines de Colmar, Troyes et Reims. Le taux annuel de logements commencés y est compris entre 0,8 % et 1,0 % entre 2013 et 2015. Malgré une croissance de la population et du nombre de ménages comparable à celle observée dans l'aire urbaine de Strasbourg, le rythme des constructions est moins soutenu. Entre 2009 et 2014, le niveau d'emploi se dégrade dans ces aires urbaines, et dans celles de Troyes et de Reims, le niveau de vie médian des ménages est légèrement plus faible.

En Moselle, les aires urbaines de Metz et de Thionville affichent un taux de logements commencés élevé, respectivement 1,0 % et 0,9 %. Cependant, l'évolution démographique s'avère relativement atone dans ces territoires : à Thionville, la population augmente d'à peine 0,2 % chaque année entre 2009 et 2014, alors qu'elle reste stable dans l'aire urbaine de Metz. La progression du nombre de ménages, qui est de 0,6 % par an dans les deux aires urbaines, demeure à un niveau proche de la moyenne régionale. Les caractéristiques économiques de ces deux territoires sont en outre moins favorables que dans d'autres aires urbaines de la région, l'emploi étant en net repli entre 2009 et 2014 et le revenu médian étant inférieur à 21 000 euros. L'aire urbaine de Thionville bénéficie de la proximité du Luxembourg, celle de Metz d'une politique

locale de l'habitat visant à favoriser la construction de logements. Ces deux aires urbaines ont un taux de logements vacants élevé en 2014, et qui a augmenté depuis 2009.

Dans les autres grandes aires urbaines du Grand Est, Mulhouse, Nancy, Épinal, Châlons-en-Champagne et Charleville-Mézières, le rythme des mises en chantier est plus faible, le taux de logements commencés étant inférieur à 0,6 % par an. Cela s'explique essentiellement par une évolution démographique peu dynamique, par la progression du chômage entre 2009 et 2014, et par des niveaux de vie moins élevés. Le taux de vacance des logements est particulièrement élevé dans les aires urbaines de Mulhouse et Épinal (plus de 10 % en 2014).

Consécutivement à la crise économique, le taux de logements commencés a diminué sur la période 2009-2015 dans presque toutes les grandes aires urbaines. Il a particulièrement baissé à Épinal et Châlons-en-Champagne (sur la période 2009-2014, il y était supérieur à 0,8 % contre 0,5 % entre 2013 et 2015). Les seules exceptions sont les aires de Strasbourg, Metz et Thionville. Ces trois aires sont aussi celles où le taux de logements commencés dépasse le plus largement l'évolution du nombre de ménages.

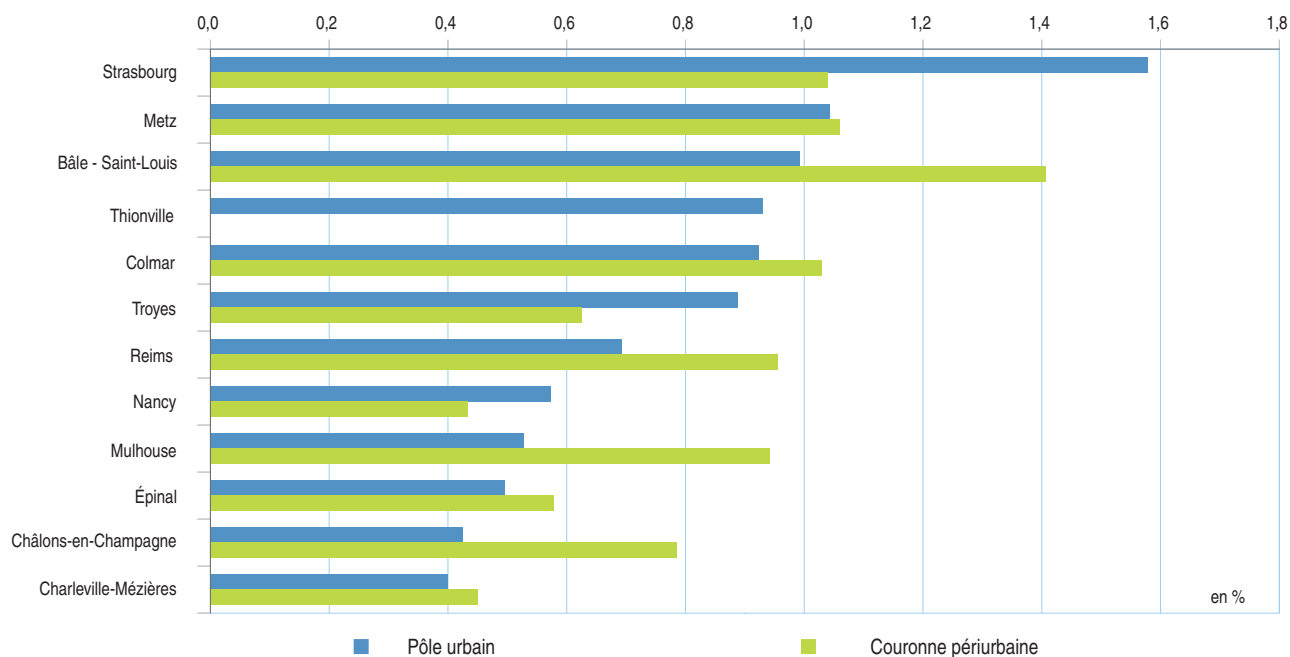
Selon le type de territoire, la dynamique de la construction est assez contrastée. Dans la plupart des aires urbaines, proportionnellement

au parc de logements déjà existant, les mises en chantier sont plus importantes dans la couronne, où les biens fonciers sont plus disponibles et moins onéreux (figure 3). C'est notamment le cas dans les aires urbaines de Saint-Louis, Reims, Mulhouse et Châlons-en-Champagne. En général, les communes situées dans la couronne des grandes aires urbaines bénéficient à la fois d'une attractivité résidentielle soutenue et d'une croissance démographique. En effet, la population et le nombre de ménages augmentent sur ces territoires entre 2009 et 2014, ce qui soutient aussi la construction de logements neufs.

Néanmoins, les mises en chantier se concentrent davantage vers le pôle dans les aires urbaines de Strasbourg, Troyes et Nancy, malgré une densité de l'habitat déjà importante. Pourtant, dans ces aires, la progression de la population est moins forte dans le pôle que dans la couronne. Entre 2009 et 2014, le nombre d'habitants augmente de 0,4 % par an dans le pôle urbain de Strasbourg, contre 0,5 % dans sa couronne ; de même, + 0,3 % dans l'agglomération de Troyes, contre + 1 % dans sa couronne. À Nancy, la population baisse dans le pôle de l'aire urbaine (- 0,1 % par an), alors qu'elle s'accroît dans la couronne (+ 0,2 % par an). ■

3 À l'exception de Strasbourg, Nancy et Troyes, les mises en chantier sont proportionnellement plus nombreuses dans les couronnes des grandes aires urbaines que dans leurs pôles

Taux annuel moyen de logements commencés entre 2013 et 2015, selon le type de territoire des grandes aires urbaines du Grand Est (en %)



Note : la couronne périurbaine de Thionville étant composée de seulement trois communes, le nombre d'observations n'atteint pas le seuil de diffusion.
Champ : grandes aires urbaines du Grand Est
Source : SDES, Sit@del2 de 2013 à 2015.