

DIAGNOSTIC  
THÉMATIQUE

# DÉMOGRAPHIE HABITAT

Dossier arrêté  
le 4 mars 2025



Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

# Sommaire

<b>CHAPITRE I : PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES</b> .....	<b>179</b>
<b>1. Contexte de cadrage</b> .....	<b>179</b>
1.1. La grille communale de densité de population comme premier prisme d'analyse .....	179
<b>2. La densité comme autre clé de lecture du territoire</b> .....	<b>182</b>
<b>3. Diagnostic démographique</b> .....	<b>184</b>
3.1. Une population en croissance constante .....	184
3.2. Une évolution des déterminants de la croissance démographique .....	190
3.3. Des variations démographiques liées à la structure par âge de la population .....	191
3.4. Qui arrive ? Qui part ? .....	196
3.5. Poursuite de la croissance du nombre de ménages .....	199
3.6. Quelles perspectives démographiques à l'horizon 2050 ? .....	202
<b>CHAPITRE II. ÉQUILIBRE DE L'HABITAT</b> .....	<b>206</b>
<b>1. Un parc de logements en croissance continue</b> .....	<b>206</b>
1.1. Une accélération de la croissance du nombre de logements .....	206
1.2. Une diminution progressive de la part des résidences principales .....	211
1.3. Une augmentation de la vacance .....	211
1.4. Une augmentation concomitante des résidences secondaires .....	213
1.5. Les moteurs de la croissance des logements .....	214
1.6. La plupart des logements de demain sont déjà construits .....	216
<b>2. Une offre de logements plutôt diversifiée</b> .....	<b>217</b>
2.1. Prédominance et augmentation de la part des appartements dans le SCOTERS .....	217
2.2. Prédominance des résidences principales de taille intermédiaire .....	218
2.3. Une grande stabilité des statuts d'occupation .....	220
2.4. Le logement social concentré dans l'Eurométropole de Strasbourg .....	221
<b>3. L'offre de logements à destination de publics spécifiques</b> .....	<b>223</b>
3.1. Une concentration de l'offre d'hébergements pour personnes âgées .....	223
3.2. Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2019-2024 .....	224
<b>4. Le dynamisme de la construction neuve</b> .....	<b>226</b>
4.1. Une production de logements en légère diminution dans le Bas-Rhin et un recentrage vers la métropole .....	226
<b>5. Quelques éléments sur le marché immobilier et les ressources des ménages</b> .....	<b>228</b>
5.1. Des prix toujours plus élevés .....	228
5.2. De fortes différences de revenus .....	230
<b>6. Les consommations énergétiques liées aux ménages et leurs logements</b> .....	<b>231</b>
6.1. Des consommations d'énergie qui baissent peu depuis 2010 .....	231
6.2. Un parc bâti énergivore, héritage des années passées .....	231
6.3. Une part non négligeable d'énergies fossiles, émettrices de GES dans le secteur résidentiel .....	236
6.4. Plus d'énergies renouvelables dans les consommations résidentielles... ..	236
6.5. Une production d'électricité à diversifier .....	238
6.6. Le bâti résidentiel, un fort potentiel de production d'énergies renouvelables... ..	239
6.7. La rénovation, pour agir sur la performance énergétique et environnementale de l'essentiel du parc bâti .....	242
6.8. Les coûts de la rénovation énergétique globale : malgré les aides, des coûts en hausse trop élevés .....	242
6.9. Les étiquettes E, F et G concernent principalement les petits logements (< 50m <sup>2</sup> ) .....	243

# CHAPITRE I : PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES

## 1 Contexte de cadrage

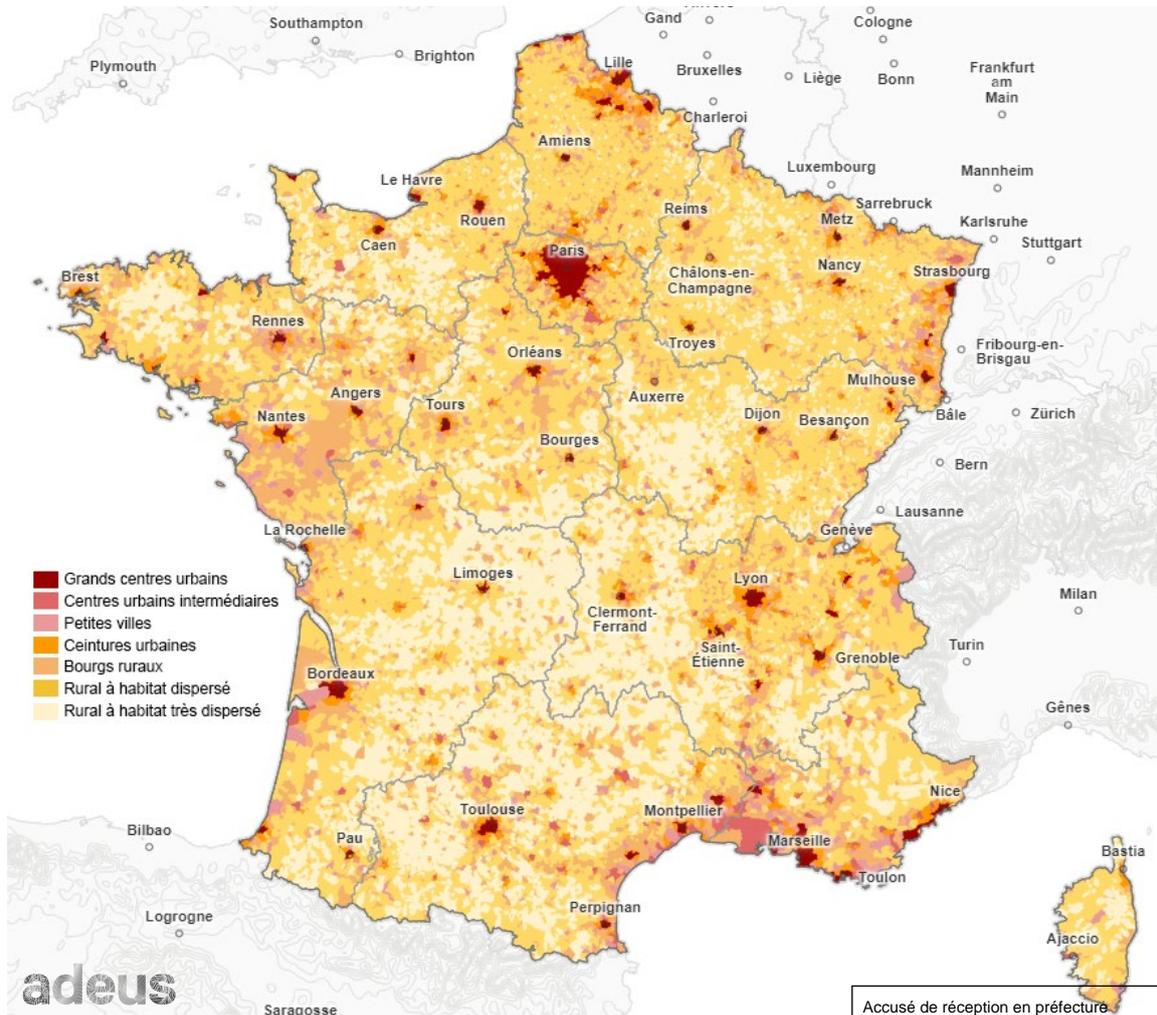
Afin de mieux cerner les spécificités démographiques du SCOTERS, il convient de situer ce territoire en le comparant à la fois à des entités plus grandes (département, région, voire l'échelle nationale), et à des entités plus petites qui le composent (les intercommunalités et les communes). Ce processus permet de comparer les évolutions dans l'espace et dans le temps (entre millésimes de recensement).

### 1.1. La grille communale de densité de population comme premier prisme d'analyse

L'INSEE actualise annuellement sa grille de densité<sup>1</sup>, qui permet de classer les communes en plusieurs catégories, des plus denses aux moins denses. Initialement définie sur quatre rangs, cette grille de densité a évolué et se compose de sept degrés, qu'il est néanmoins toujours possible de réduire à quatre rangs.

**Carte 55. La France hexagonale selon la grille de densité au 1<sup>er</sup> janvier 2023**

Source : INSEE – Grille communale de densité au 1<sup>er</sup> janvier 2023



Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

1. Pour tout savoir sur la grille de densité : [La grille communale de densité | Insee](#)

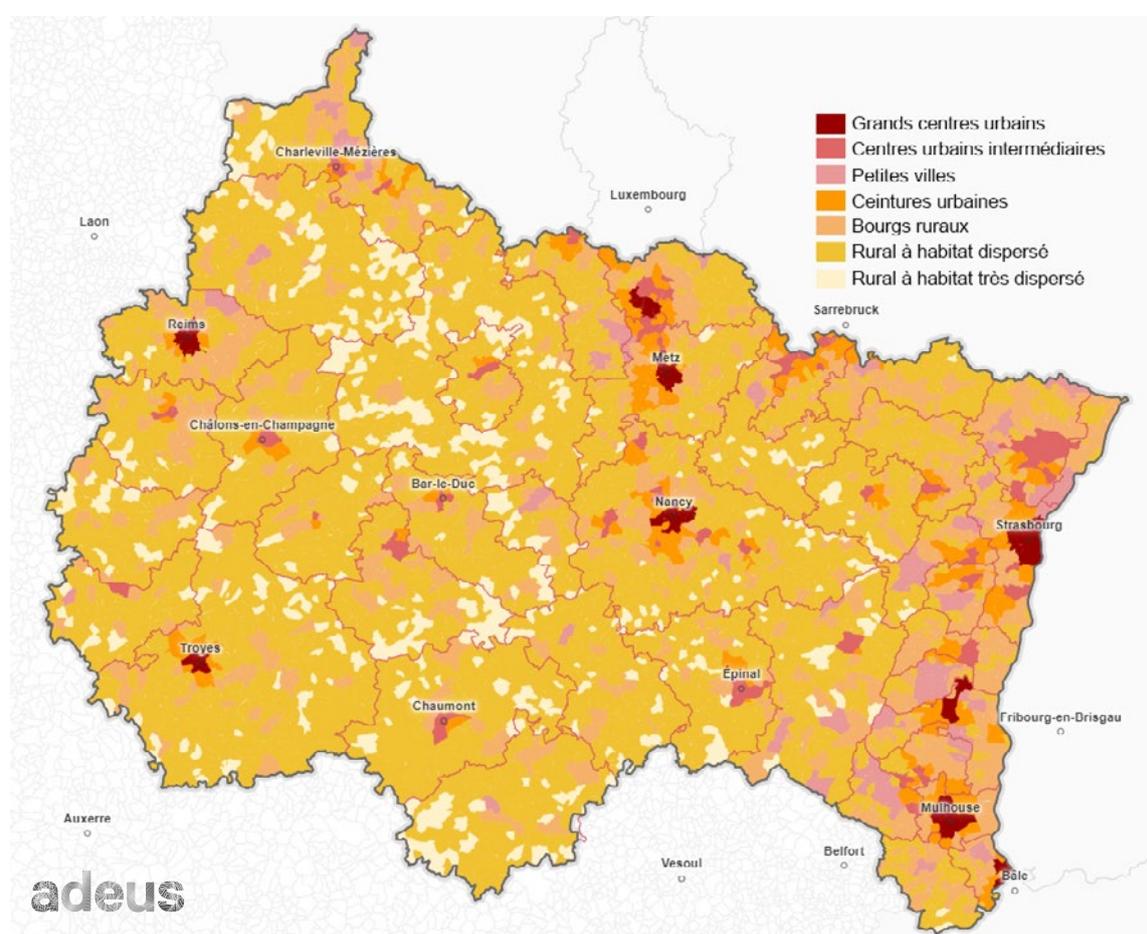
Cette catégorisation des communes montre immédiatement les espaces les plus peuplés et les plus denses, tels que Paris et sa couronne, de même que les métropoles d'équilibre telles que Strasbourg. À l'opposé, elle indique également les territoires les moins peuplés et potentiellement les plus mités, dans lesquels l'habitat rural est le plus dispersé. La diagonale des faibles densités, qui traverse le pays du sud-ouest au nord-est en passant par le Massif central, apparaît clairement.

À l'échelle hexagonale, un peu plus de 25 millions d'habitants résident dans les grands centres urbains (degré le plus élevé de la grille de densité), soit 39 % de la population qui se répartit sur seulement 2 % du territoire (9 300 km<sup>2</sup>).

Dans le Grand Est, 1,5 million d'habitants (27 % de la population régionale) occupe 1 % de la superficie du territoire, c'est-à-dire, qu'ils résident dans l'un des 65 grands centres urbains.

### Carte 56. Le Grand Est selon la grille de densité au 1<sup>er</sup> janvier 2023

Source : INSEE – Grille communale de densité au 1<sup>er</sup> janvier 2023



À l'inverse, 19 % de la population régionale habitent dans l'une des 3 769 communes rurales à habitat dispersé ou très dispersé, soit sur 70 % des 57 440 km<sup>2</sup> de la région.

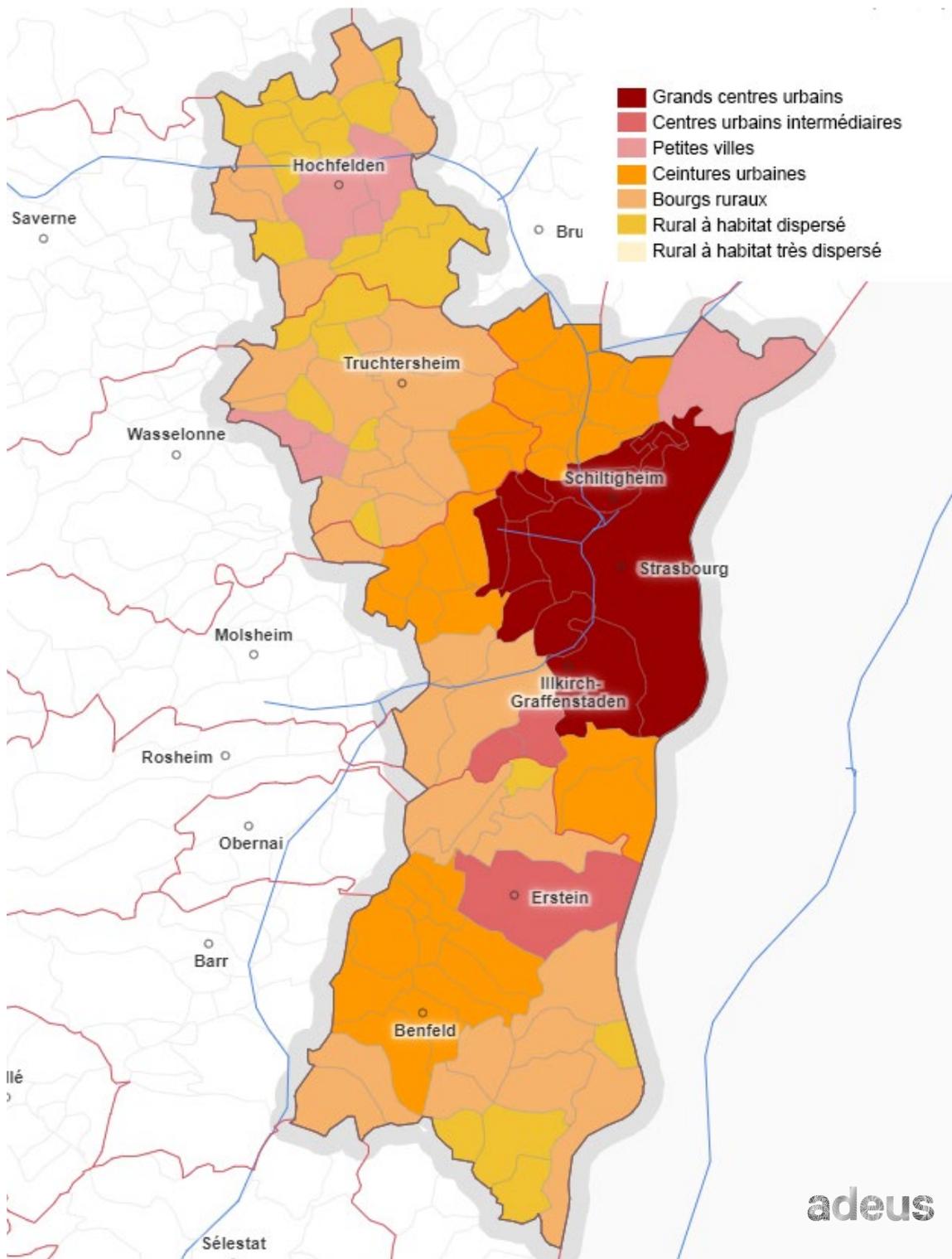
L'Alsace et le Bas-Rhin se situent à des niveaux comparables à ceux de la France hexagonale en matière de répartition de la population. En effet, 38 % de la population bas-rhinoise habitent dans le premier niveau de la grille de densité, qui représente 4 % de la superficie des communes.

Dans le SCOTERS, fortement influencé par la métropole strasbourgeoise, 72 % de la population habitent dans l'un des 11 grands centres urbains, qui couvrent 17 % de la superficie du territoire.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

**Carte 57. Le SCOTERS selon la grille de densité au 1<sup>er</sup> janvier 2023**

Source : INSEE – Grille communale de densité au 1<sup>er</sup> janvier 2023



Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

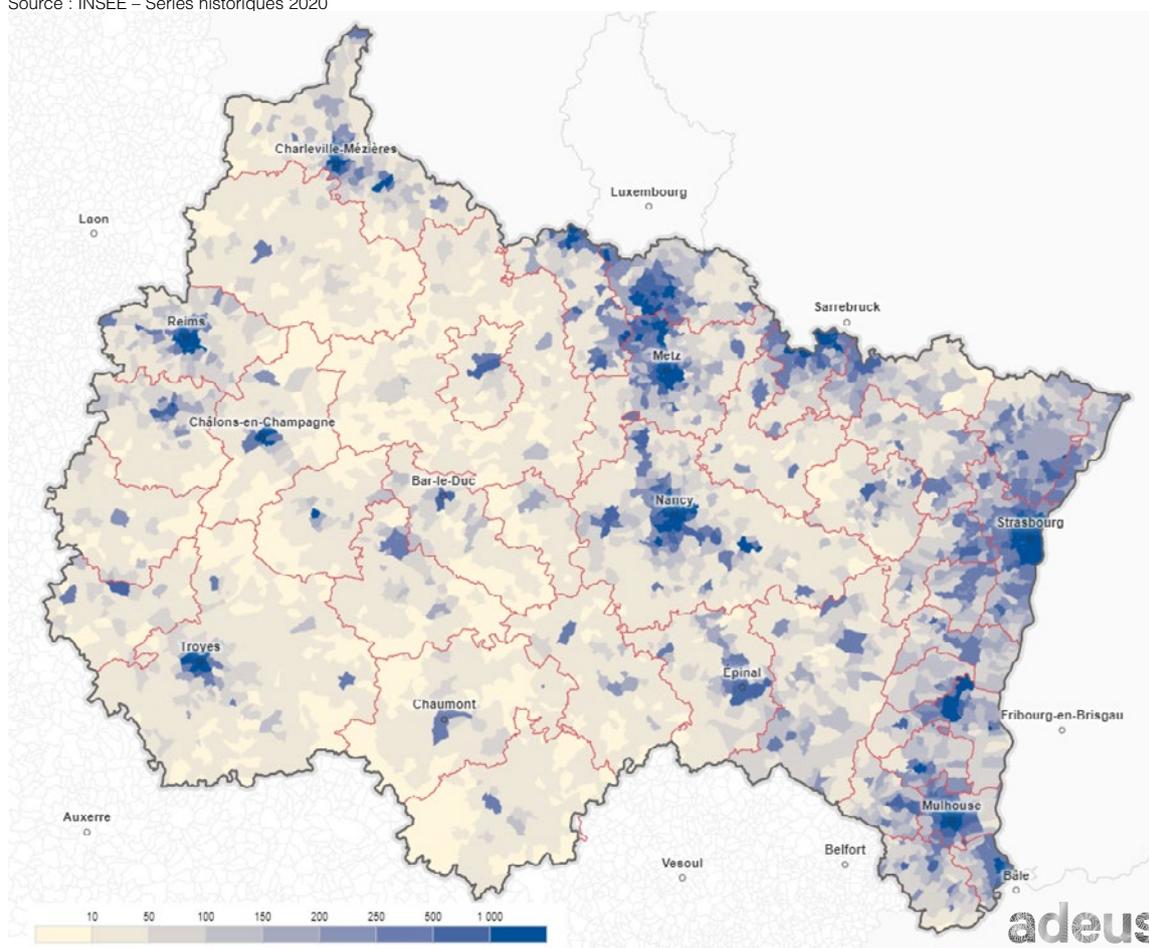
## 2 La densité comme autre clé de lecture du territoire

Si la grille de densité établie par l'INSEE repose sur le caractère aggloméré des espaces urbanisés et de la concentration de la population, l'acception plus courante de la densité de population repose sur le rapport entre la superficie du ban communal et la population de chaque commune.

À l'échelle du Grand Est, l'Alsace apparaît nettement comme un territoire dense, au même titre que le sillon lorrain et les communes proches du Luxembourg ou de la Sarre et, dans une moindre mesure, les couronnes rémoise et troyenne.

**Carte 58. La densité de population dans le Grand Est en 2020**

Source : INSEE – Séries historiques 2020



En France hexagonale, la densité moyenne s'établit à 120 habitants/km<sup>2</sup> en 2020, avec de très fortes variations allant de 13 habitants/km<sup>2</sup> dans le rural à habitat dispersé à 2 707 habitants/km<sup>2</sup> en moyenne dans les grands centres urbains.

La densité moyenne de population s'élève à 97 habitants/km<sup>2</sup> dans le Grand Est, à 241 habitants/km<sup>2</sup> dans le Bas-Rhin et à 703 habitants/km<sup>2</sup> dans le SCOTERS. Dans les grands centres urbains du SCOTERS, la densité y est même plus élevée que la moyenne hexagonale, puisqu'elle s'établit à 2 978 habitants/km<sup>2</sup>.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

**Répartition des intercommunalités du SCOTERS selon la densité moyenne de population en 2020**

	Nombre de commune	Superficie en km <sup>2</sup>	Population en 2020	Densité (habitants/km <sup>2</sup> )
<b>Eurométropole de Strasbourg</b>	33	338	511 552	1 515
<b>Canton d'Erstein</b>	28	269	48 327	180
<b>Kochersberg</b>	23	134	26 538	198
<b>Pays de la Zorn</b>	20	117	16 177	138
<b>SCOTERS</b>	<b>104</b>	<b>848</b>	<b>602 594</b>	<b>703</b>

Source : INSEE – Séries historiques 2020

Au sein du SCOTERS, l'étendue de la densité de population est très importante, puisqu'elle s'étire de 51 habitants/km<sup>2</sup> à Friesenheim dans la Communauté de communes du Canton d'Erstein et à Scherlenheim dans la Communauté de communes du Pays de la Zorn, à 4 445 habitants/km<sup>2</sup> à Schiltigheim dans l'Eurométropole de Strasbourg.

La densité de population médiane s'établit à 193 habitants/km<sup>2</sup>. Dans la moitié des communes la densité est inférieure à ce plafond et, dans l'autre moitié, qu'elle est supérieure à ce seuil.

### 3 Diagnostic démographique

Quel que soit le territoire considéré, les prévisions démographiques ne peuvent s'affranchir ni des évolutions passées, ni du contexte global, ni de l'environnement dans lequel le territoire en question est inséré.

C'est la raison pour laquelle il est nécessaire de s'appuyer sur un diagnostic comparatif dans le temps et dans l'espace de l'état et des mouvements de la population, de l'évolution de sa structure par âge, de même que de l'évolution des modes de cohabitation des ménages.

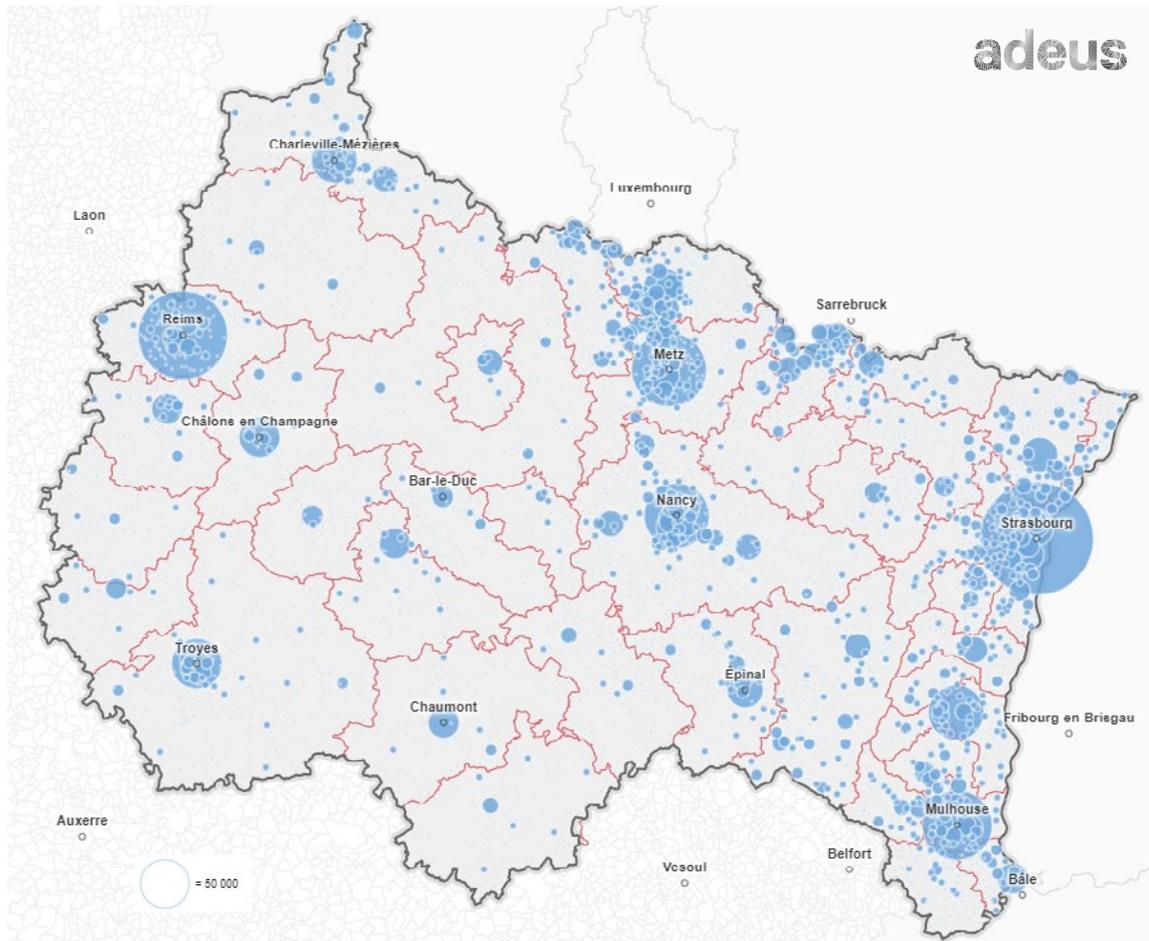
#### 3.1. Une population en croissance constante

Les données présentées ici sont issues du millésime 2020 du recensement de la population, entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Depuis, les données de dénombrement de la population centrées sur l'année 2021, entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2024 ont été mises à disposition du public par l'INSEE, mais dans un souci de cohérence des comparaisons avec, notamment les questions d'habitat, les analyses s'appuient sur le millésime 2020.

**L'INSEE dénombre 5 562 651 habitants dans le Grand Est en 2020.**

**Carte 59. Répartition de la population par commune dans le Grand Est en 2020**

Source : INSEE – Séries historiques 2020



Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

La répartition de la population régionale indique les concentrations de population en Alsace, dans le sillon lorrain et le secteur de Sarreguemines, et plus ponctuellement dans les chefs-lieux de département et les villes importantes de la partie centrale et occidentale de la région (Reims, Châlons-en-Champagne, Troyes, Chaumont, Charleville-Mézières, Bar-le-Duc, Verdun). Cette représentation est en cohérence avec la carte de la densité de population.

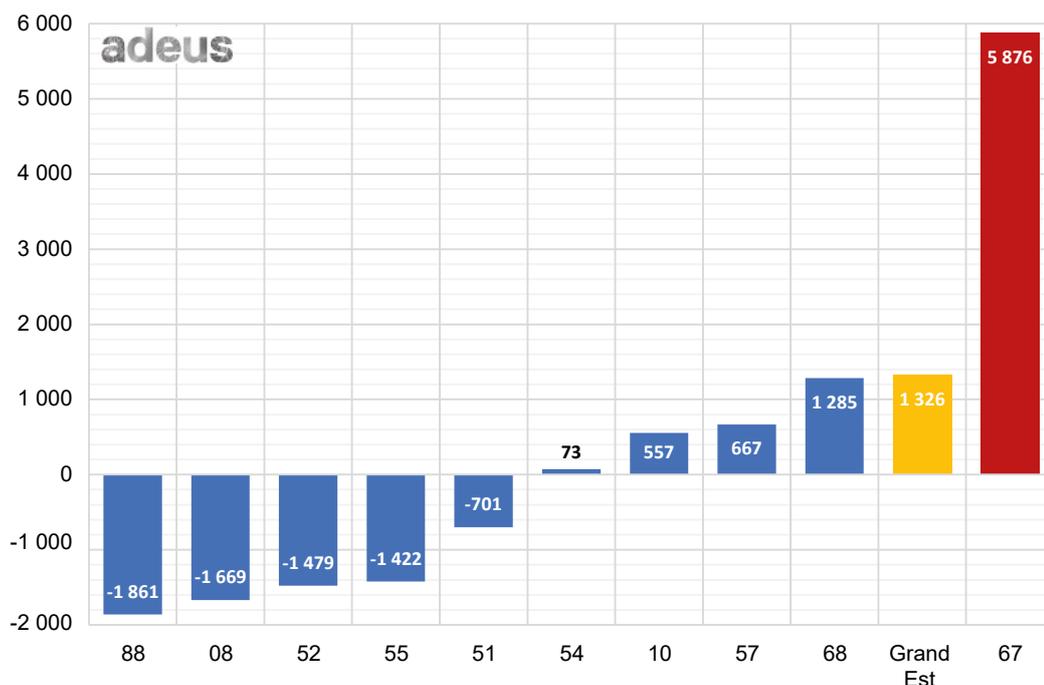
Si la population du Grand Est a symboliquement franchi le cap des 5,5 millions d’habitants entre 2012 et 2017, force est de constater qu’elle a plutôt tendance à stagner depuis, ou du moins que les gains annuels moyens de population sont minimales. En effet, les effectifs de population ont augmenté de 0,02 % par an dans la région entre 2014 et 2020, soit une quasi stagnation.

### 3.1.1. Les départements alsaciens compensent la déprise de la population régionale

Les gains annuels moyens de population observés dans le Bas-Rhin et le Haut-Rhin compensent à eux seuls la décroissance démographique des départements des Vosges, des Ardennes, de la Haute-Marne, de la Meuse et de la Marne. Les gains observés en Meurthe-et-Moselle, dans l’Aube et la Moselle permettent en complément à la région de croître légèrement.

#### Variation annuelle moyenne de la population dans le Grand Est par département entre 2014 et 2020

Source : INSEE – Séries historiques 2020



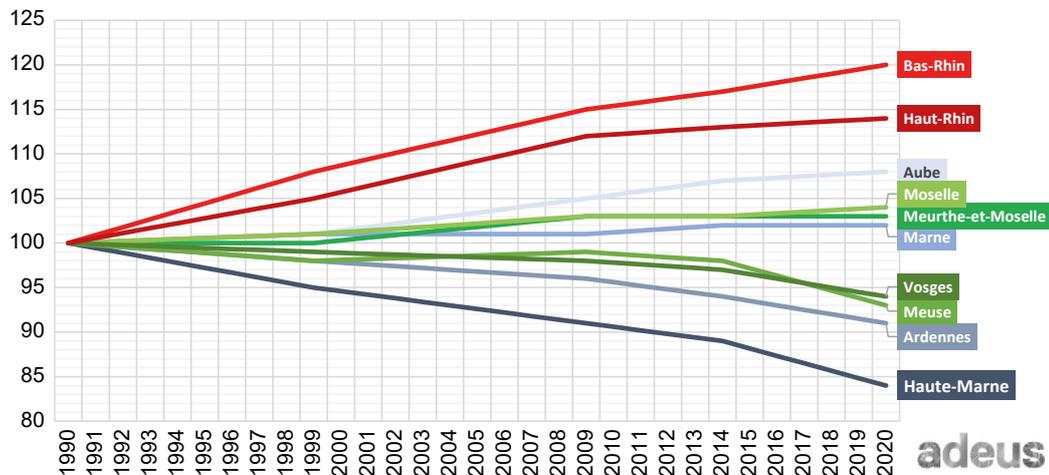
Dans une perspective un peu plus longue, on observe que le dynamisme démographique des départements alsaciens est assez ancien. En effet, entre 1990 et 2020 la population du Grand Est a augmenté de 5 % en moyenne, quand dans le même temps, la population bas-rhinoise augmentait de 20 % et la population haut-rhinoise de 14 %.

Au cours de la même période, le département de la Haute-Marne perdait 16 % de sa population, les Ardennes 9 %, la Meuse 7 %, les Vosges 6 %.

Accusé de réception en préfecture  
 067-256702705-20250304-434-DE  
 Date de télétransmission : 13/03/2025  
 Date de réception préfecture : 13/03/2025

**Variation de la population des départements du Grand Est depuis 1968 (Base 100 en 1990)**

Source : INSEE – Séries historiques 2020



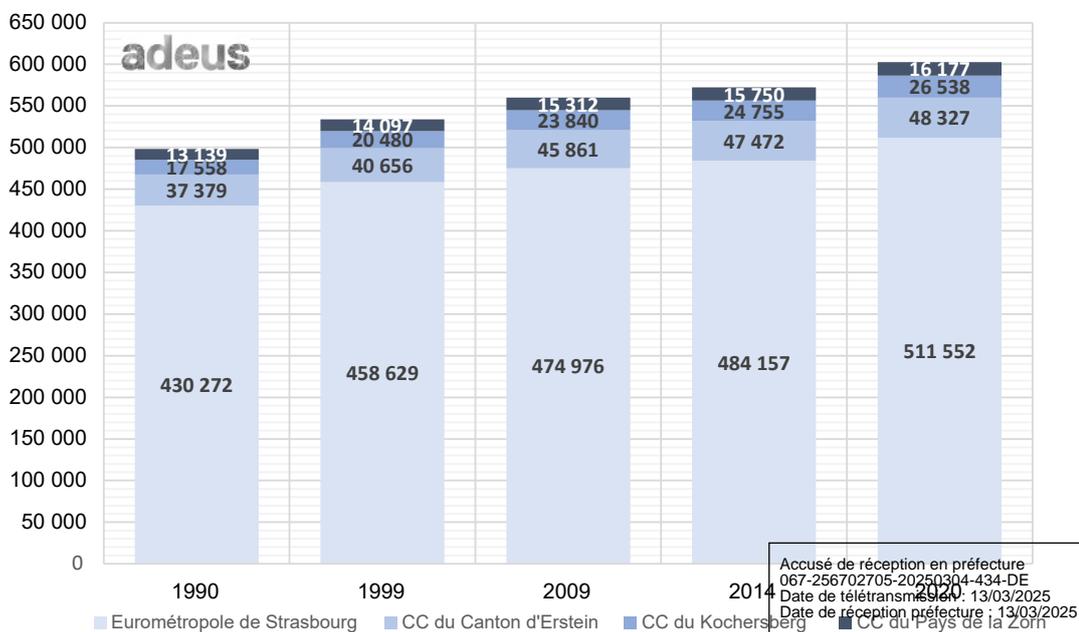
À l'exception de l'Aube, les autres départements en croissance démographique n'ont pas vu leur population augmenter de plus de 5 % en un peu plus de 50 ans. Le cumul d'un déficit démographique chronique et une faible croissance de la population expliquent que le Grand Est dans son ensemble est quasi stable.

Toutefois, les évolutions de la population dans le Haut-Rhin commencent à ralentir depuis 2009, tandis que dans le Bas-Rhin, malgré une légère inflexion, la population continue de croître.

**3.1.2. L'évolution de la population du SCOTERS portée par l'Eurométropole de Strasbourg**

La population du SCOTERS franchit pour la première fois le seuil des 600 000 individus et s'établit précisément à 602 594 habitants en 2020.

Le SCOTERS est composé de 4 intercommunalités qui représentent chacune une part différente dans l'ensemble (Eurométropole de Strasbourg, Communautés de communes du Canton d'Erstein, du Kochersberg, du Pays de la Zorn). La population de l'Eurométropole de Strasbourg qui représente 85 % de la population du SCOTERS, et sa part est relativement stable depuis 1968.

**Évolution de la population du SCOTERS par EPCI - Source : INSEE – Séries historiques 2020**

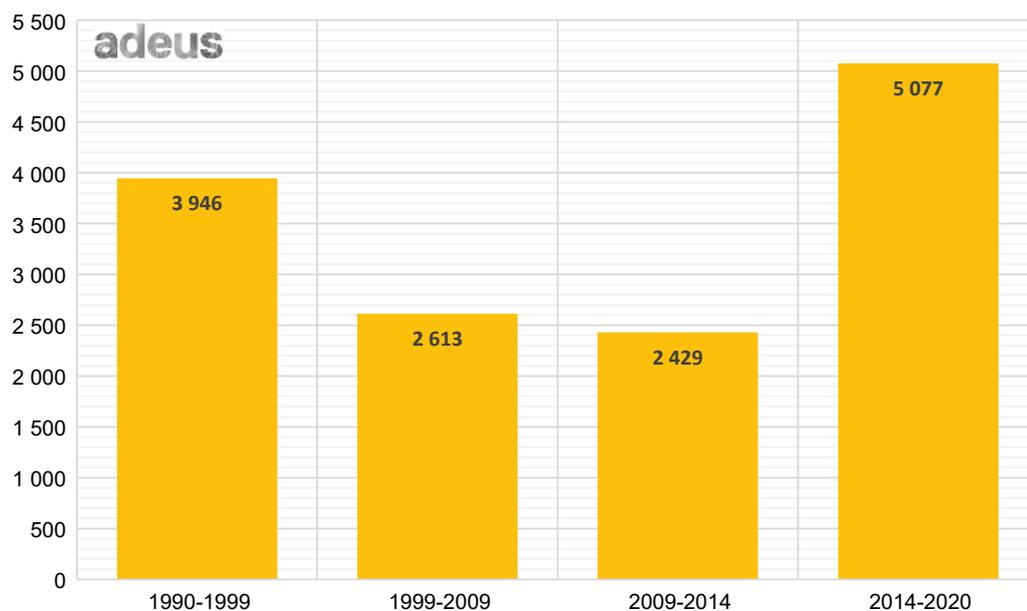
Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception en préfecture : 13/03/2025

### 3.1.3. Le SCOTERS connaît un net regain de croissance démographique

Depuis la fin des années 1990, les gains annuels moyens de population commencent à décroître. Entre 2014 et 2020, ils ont plus que doublé par rapport à la précédente période intercensitaire, dépassant ainsi les 5 000 habitants supplémentaires par an.

#### Les gains annuels moyens de la population dans le SCOTERS par période intercensitaire

Source : INSEE – Séries historiques 2020



C'est aussi l'Eurométropole de Strasbourg qui porte la croissance démographique du SCOTERS, avec une proportion jamais égalée auparavant de 90 % des gains entre 2014 et 2020.

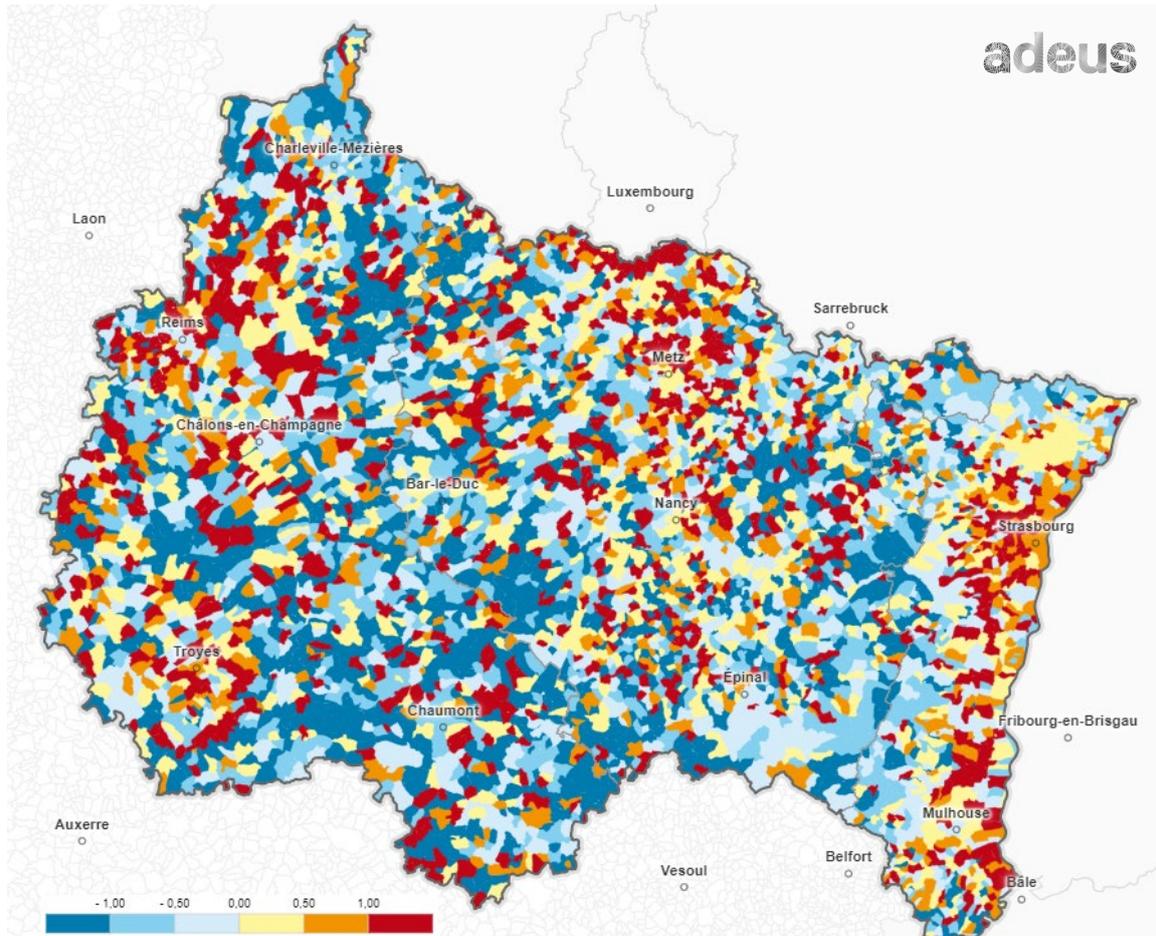
Accusé de réception en préfecture  
 067-256702705-20250304-434-DE  
 Date de télétransmission : 13/03/2025  
 Date de réception préfecture : 13/03/2025

### 3.1.4. Des taux de variation de la population très disparates selon les communes

Ces variations démographiques contrastées entre les départements du Grand Est sont le reflet des évolutions locales, qui composent une mosaïque dans le paysage régional. Sur les 5 119 communes qui composent la région, environ 2 900 ont perdu de la population entre 2014 et 2020 et 100 autres n'en ont pas gagné. À l'inverse, de l'ordre de 2 110 communes ont gagné de la population, dont 1 440 à un rythme supérieur ou égal à 0,5 % par an.

**Carte 60. Taux annuel moyen de variation de la population par commune entre 2014 et 2020 (en %)**

Source : INSEE – Séries historiques 2020

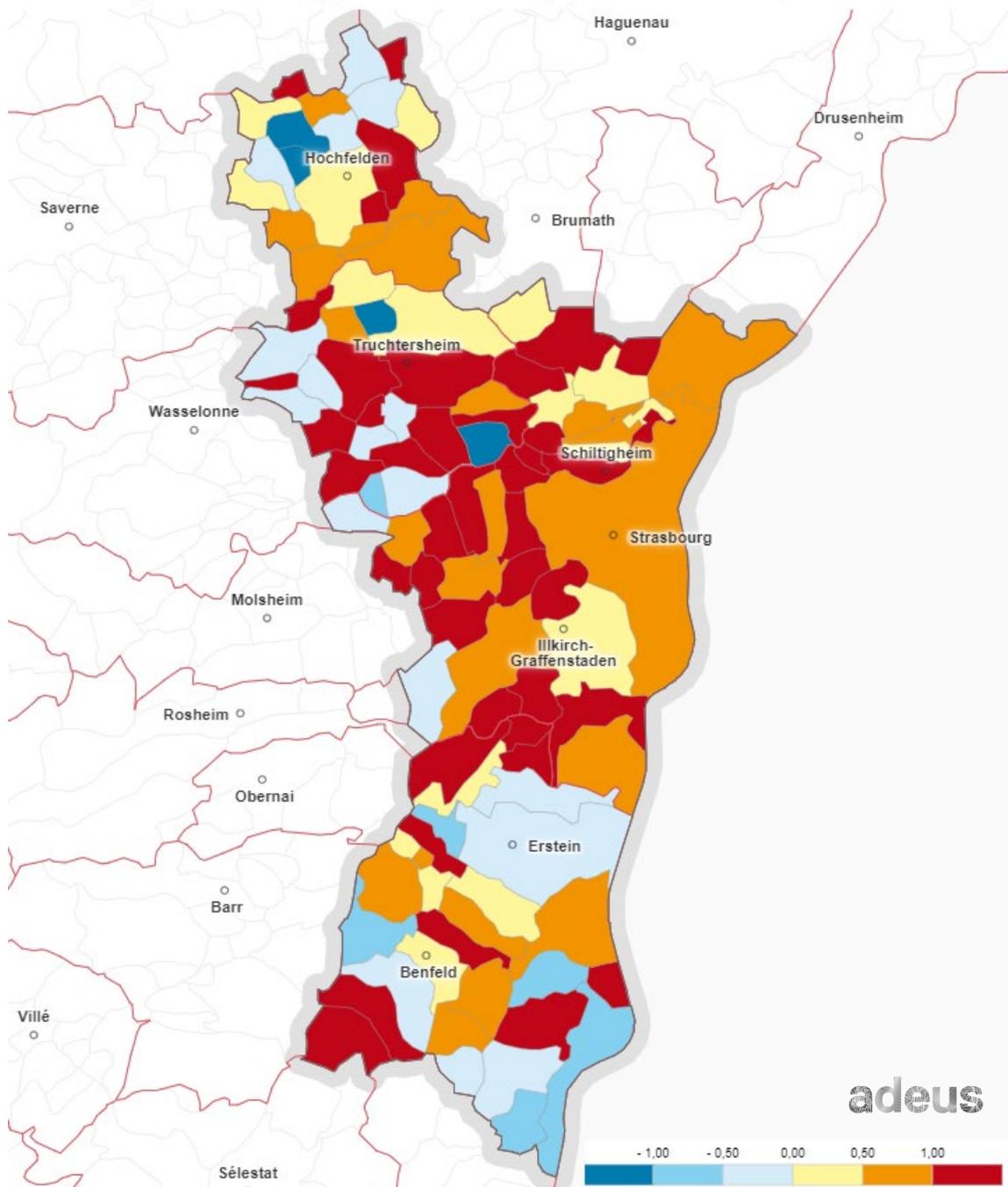


Cette carte indique que globalement, les territoires les plus peuplés continuent généralement de croître, tandis que les territoires les moins denses poursuivent leur déprise démographique. Seul un ensemble de communes de la plaine alsacienne, du sillon lorrain et des environs de Reims et de Troyes a connu une croissance démographique entre 2014 et 2020.

Dans le SCOTERS, environ une commune sur quatre a perdu de la population entre 2014 et 2020, ce qui traduit une évolution par rapport à des périodes antérieures.

**Carte 61. Taux annuel moyen de variation de la population par commune entre 2014 et 2020 (en %)**

Source : INSEE – Séries historiques 2020

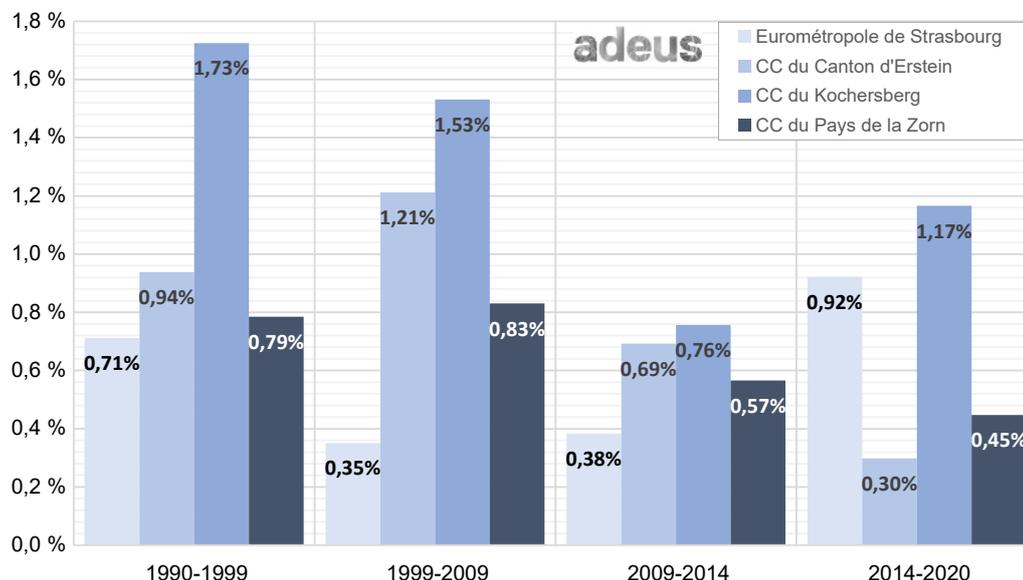


Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

À l'échelle des intercommunalités, des dynamiques démographiques différenciées se dessinent également dans le temps.

### Les taux annuels moyens de la population par EPCI du SCOTERS

Source : INSEE – Séries historiques 2020



L'Eurométropole de Strasbourg se distingue par un regain de dynamisme démographique au cours de la dernière période intercensitaire, tout comme la Communauté de communes du Kochersberg, qui après plusieurs périodes de ralentissement renoue avec un taux annuel moyen de croissance démographique soutenu. Les Communautés de communes du Canton d'Erstein et du Pays de la Zorn sont plus en retrait et leur variation démographique ralentit depuis la fin des années 1990.

### 3.2. Une évolution des déterminants de la croissance démographique

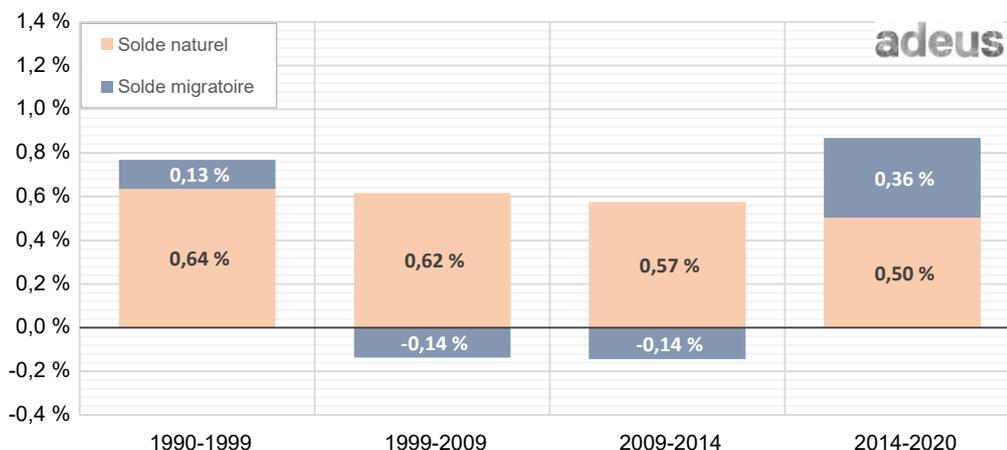
Les évolutions de la population reposent sur 2 piliers : le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) et le solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs), qui correspondent à un changement de résidence.

À l'échelle régionale, les mouvements migratoires ont toujours été négatifs depuis les années 1990, et entre 2014 et 2020, sont revenus à un niveau similaire à celui de la décennie 1999-2009. Le solde naturel a jusqu'à présent permis de compenser ces départs plus nombreux que les arrivées dans la région, mais au cours de la dernière période intercensitaire, les taux de variation de la population liés au solde migratoire et au solde naturel s'annulent quasiment. Cela peut signifier que dans les années à venir, entre l'accroissement probable du nombre de décès et la diminution du nombre de naissances, la région perdra de la population si les mouvements migratoires demeurent négatifs.

Dans le Bas-Rhin et dans le SCOTERS, le solde naturel a toujours été positif depuis les années 1990. Cependant, il est devenu quasiment nul dans le Bas-Rhin entre 2014 et 2020, et dans le SCOTERS, il reste encore négatif quoiqu'en baisse continue.

### Les déterminants de la variation démographique dans le SCOTERS

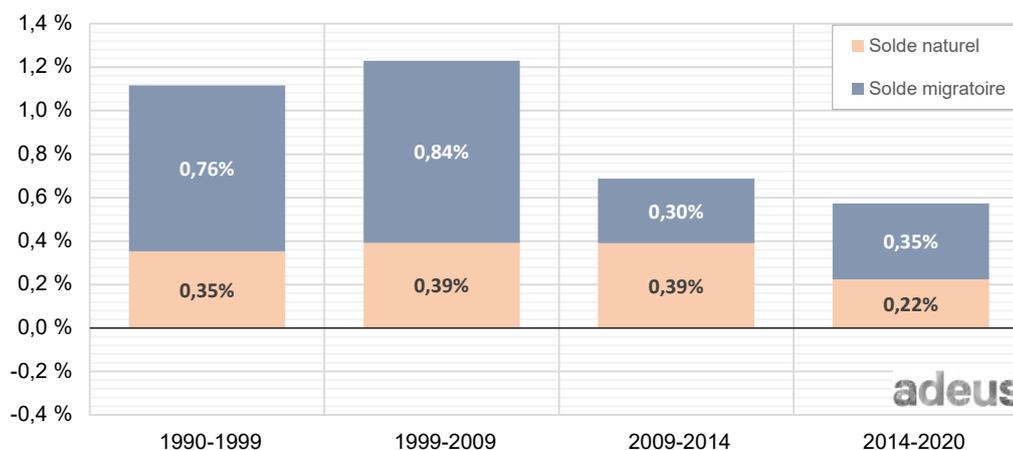
Source : INSEE – Séries historiques 2020



Pour la première fois depuis la fin des années 1990, le solde migratoire redevient positif dans le SCOTERS au tournant des années 2010. Il s'agit d'une inversion de tendance qui se confirme, au point qu'il n'a jamais été aussi élevé depuis les années 1990. Ce phénomène est notamment le résultat et l'illustration des efforts de production de logements entrepris au tournant des années 2010 dans l'Eurométropole de Strasbourg, qui permettent ainsi d'accueillir des habitants supplémentaires.

### Les déterminants de la variation démographique dans le SCOTERS hors Eurométropole

Source : INSEE – Séries historiques 2020



Chaque intercommunalité joue son rôle dans les évolutions démographiques et pas uniquement l'Eurométropole de Strasbourg. En effet, en dehors de la métropole, les déterminants de la variation démographique ont toujours été positifs depuis le début des années 1990. Si comme partout ailleurs le solde naturel s'effrite, le solde naturel s'est légèrement renforcé au cours de la dernière période intercensitaire, comparativement à la précédente.

### 3.3. Des variations démographiques liées à la structure par âge de la population

Les variations des soldes naturels et migratoires sont également dues à la structure par sexe et âges de la population. En effet, dans une population vieillissante, le risque de décès s'accroît, tandis que la natalité décline. Par ailleurs, la diminution de la natalité peut aussi être liée au départ d'une population en âge de procréer (15-50 ans pour les hommes, 15-45 ans pour les femmes), même si leur présence ne garantit pas forcément un nombre élevé de naissances (un ou plusieurs enfants).

Accusé de réception en préfecture  
08/03/2025 10:20:43  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

### 3.3.1. Vieillesse de la population

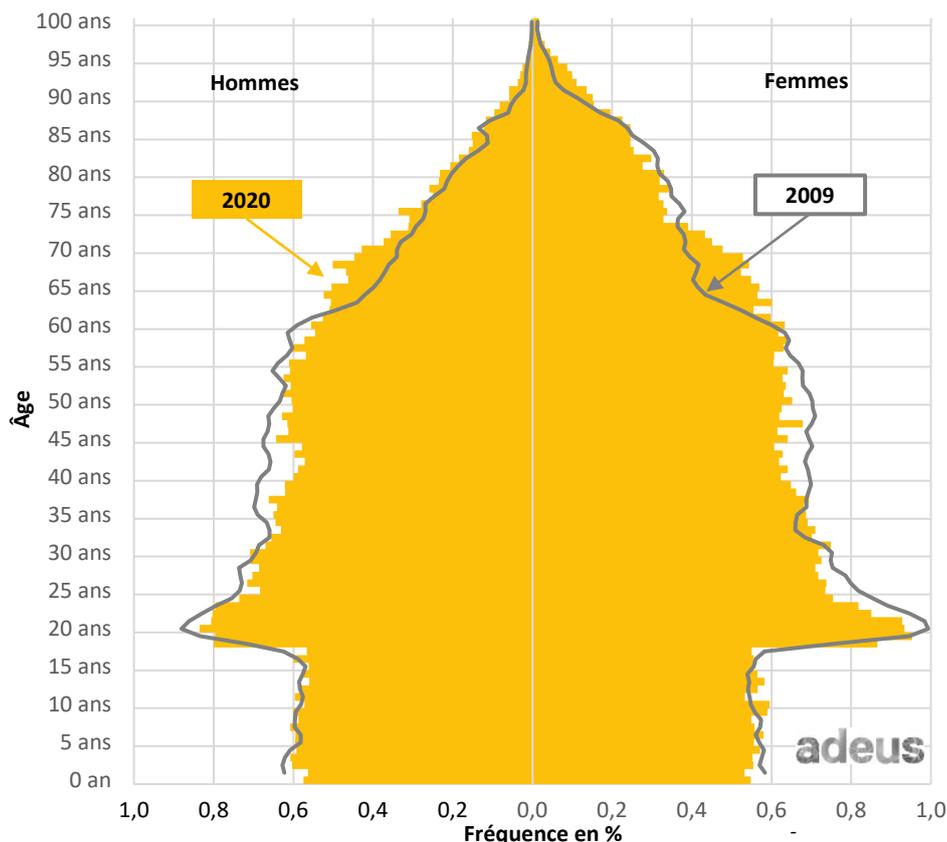
Le processus de vieillissement est à l'œuvre depuis de nombreuses années, à toutes les échelles territoriales, même si la présence d'établissements d'enseignements supérieurs attractifs comme l'Université permet de conserver une population encore jeune à Strasbourg. Le vieillissement de la population se définit comme une modification de la pyramide des âges (donc de la structure par âge de la population). La gérontocroissance correspond à une augmentation du nombre de personnes âgées, voire à son accélération. Compte tenu d'un ensemble de facteurs sociétaux tels que le recul de l'âge de départ à la retraite, considérons que l'on entre dans la catégorie des seniors à partir de 65 ans. Ce seuil ne donne cependant aucune indication sur l'état de dépendance réel ou supposé.

Ainsi, les personnes âgées de 65 ans et plus représentaient 14 % de la population en 2009 et 17 % en 2020 dans le SCOTERS (vieillesse de la population). Leur nombre a augmenté de 28 % en seulement 11 ans (gérontocroissance). À titre de comparaison, le nombre de seniors a augmenté à la même vitesse dans le Bas-Rhin, mais leur part est plus importante en 2020 et s'établit à 19 %.

Le nombre de jeunes de moins de 20 ans a augmenté de 6 % dans le SCOTERS entre 2009 et 2020, quand il diminuait de 1 % dans le Bas-Rhin.

#### Structure par sexe et âges de la population du SCOTERS en 2009 et en 2020

Source : INSEE – Recensement de la population 2009 et 2020

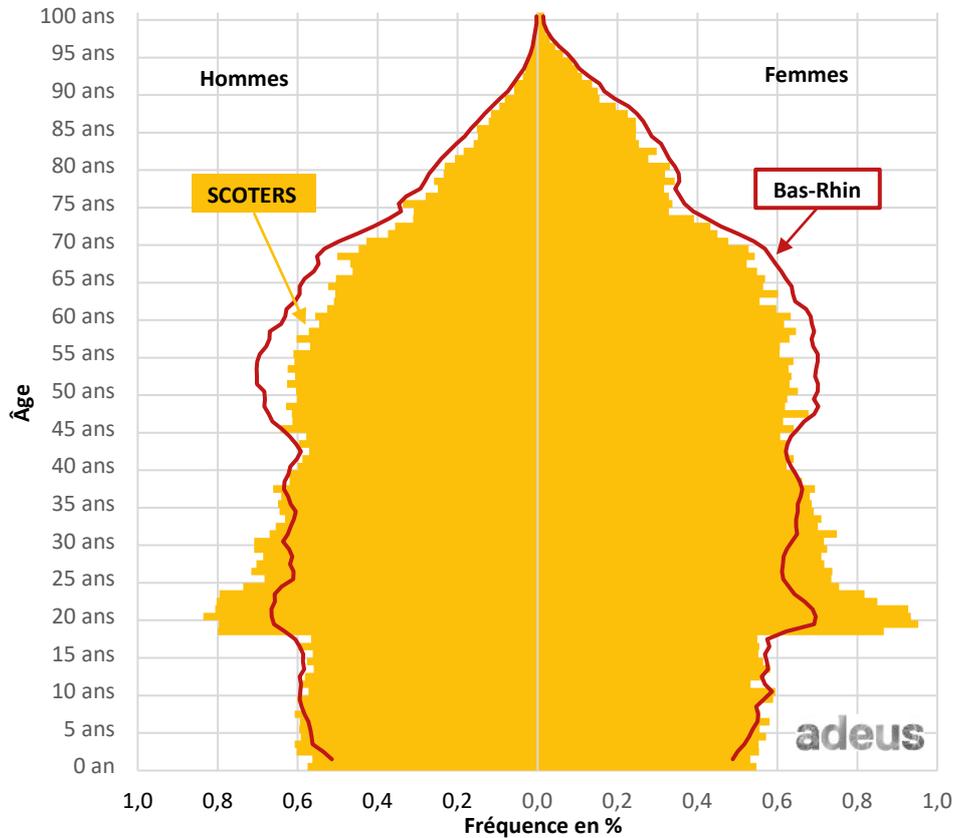


Cette pyramide des âges, qui représente l'évolution de la structure de la population du SCOTERS, indique la présence importante de jeunes de 18 à 25 ans, même si leur part tend à diminuer, et le vieillissement progressif par le haut de la pyramide (les parts de la population de 65 ans et plus sont supérieures en 2020 à celles observées en 2009).

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

### Structure par sexe et âges de la population du SCOTERS et du Bas-Rhin en 2020

Source : INSEE – Recensement de la population 2020



La superposition des pyramides des âges du SCOTERS et du Bas-Rhin indique que la population est plus jeune dans le SCOTERS, à la fois du fait d'une plus forte présence de populations âgées de 18 à 35/40 ans et une plus faible proportion de personnes âgées de 45 ans et plus.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

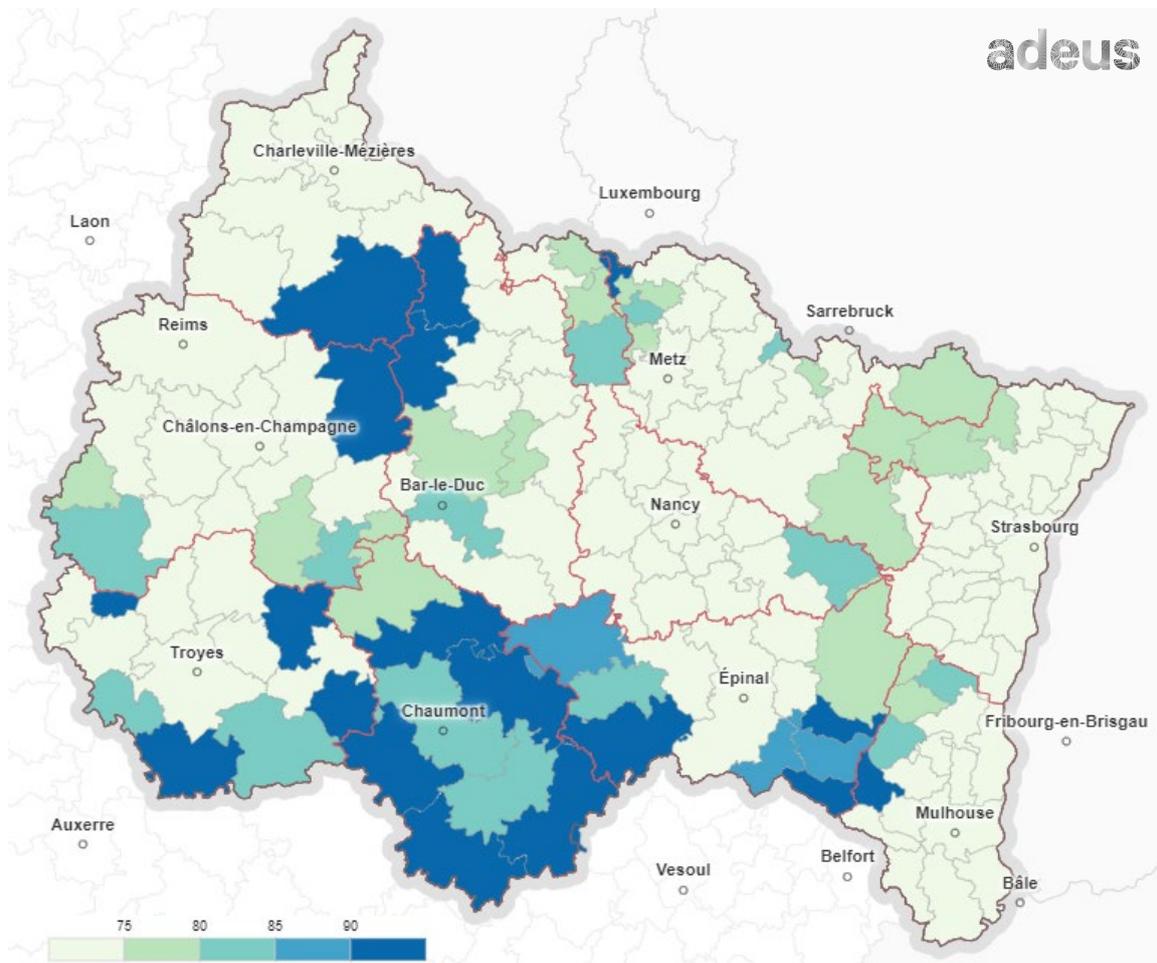
### 3.3.2. Accroissement de l'indice de vieillissement

Du fait d'une plus forte croissance du nombre de seniors que de jeunes de moins de 20 ans, l'indice de vieillissement<sup>2</sup> s'accroît, faisant ainsi augmenter le nombre de seniors pour 100 jeunes de moins de 20 ans.

En 2009 dans le Grand Est, l'indice de vieillissement était majoritairement inférieur à 75 seniors pour 100 jeunes de moins de 20 ans. Seules quelques intercommunalités dans le centre de la région affichaient un niveau supérieur à 90.

#### Carte 62. Indice de vieillissement par EPCI du Grand Est en 2009

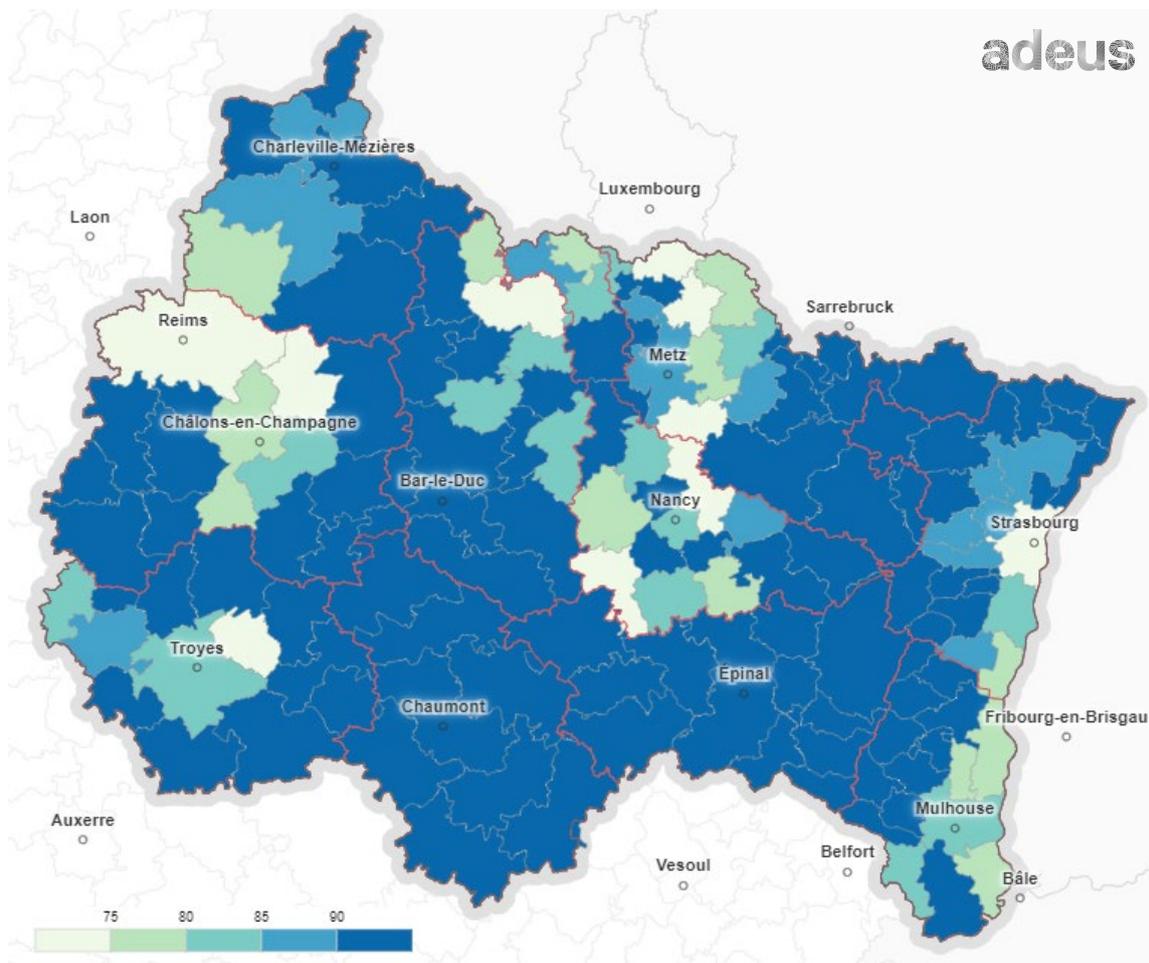
Source : INSEE – Recensement de la population 2009



2. L'indice de vieillissement est le rapport entre le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus et le nombre de personnes âgées de moins de 20 ans. [Voir la définition par l'ANCT](#)

**Carte 63. Indice de vieillissement par EPCI du Grand Est en 2020**

Source : INSEE – Recensement de la population 2020



La situation en 2020 est radicalement différente, puisque désormais une majorité d'intercommunalités présente un indice de vieillissement supérieur à 90.

Dans le SCOTERS, l'Eurométropole de Strasbourg demeure encore à un niveau inférieur à 75, tandis que la Communauté de communes du Canton d'Erstein présente un indice de 82. Dans la Communauté de communes du Kochersberg, il s'établit à 87 et à 89 dans le Pays de la Zorn.

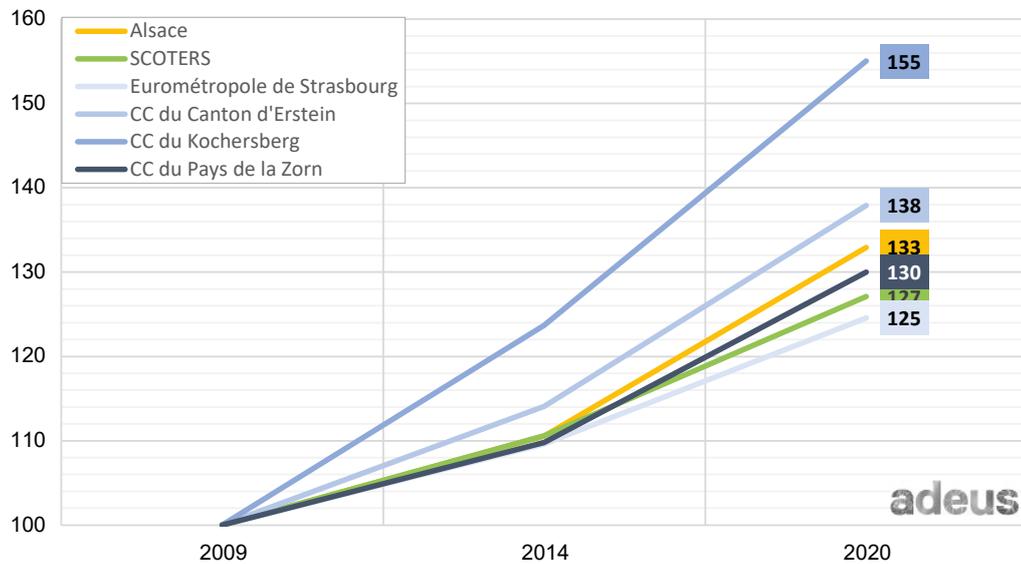
Cet indice a fortement évolué dans le SCOTERS, particulièrement dans le Kochersberg, où il a augmenté de 33 points en 11 ans.

Les effectifs de personnes de 65 ans et plus ont fortement augmenté depuis 2009 à tous les échelons territoriaux. Quant aux effectifs des moins de 20 ans, leur situation est contrastée, puisque leur augmentation dans l'Eurométropole de Strasbourg entraîne une situation favorable à l'échelle du SCOTERS, mais en trompe-l'œil, parce que leur nombre décroît dans les trois autres intercommunalités

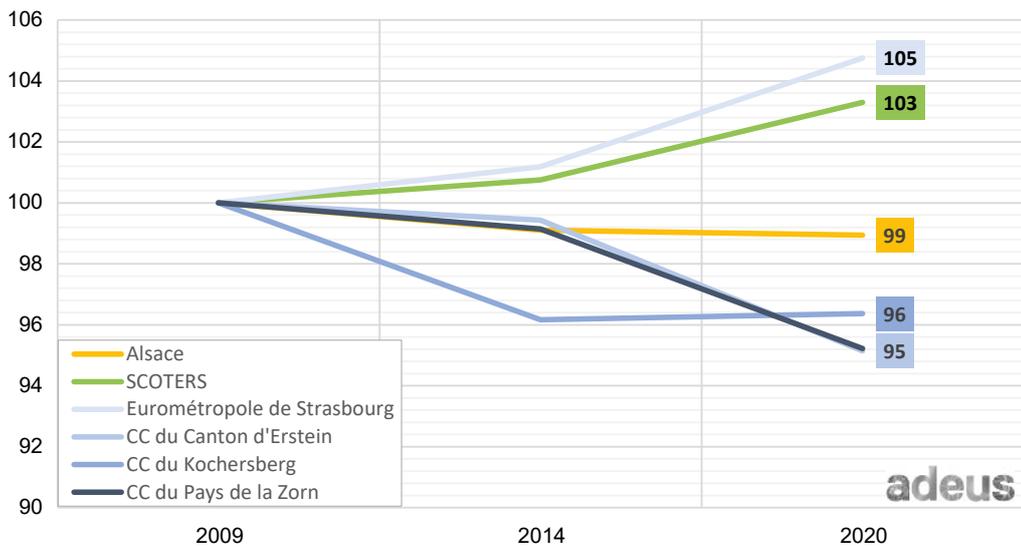
Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

**Évolution des effectifs des 65 ans et plus (Base 100 en 2009)**

Source : INSEE – Recensements de la population

**Évolution des effectifs des moins de 20 ans (Base 100 en 2009)**

Source : INSEE – Recensements de la population

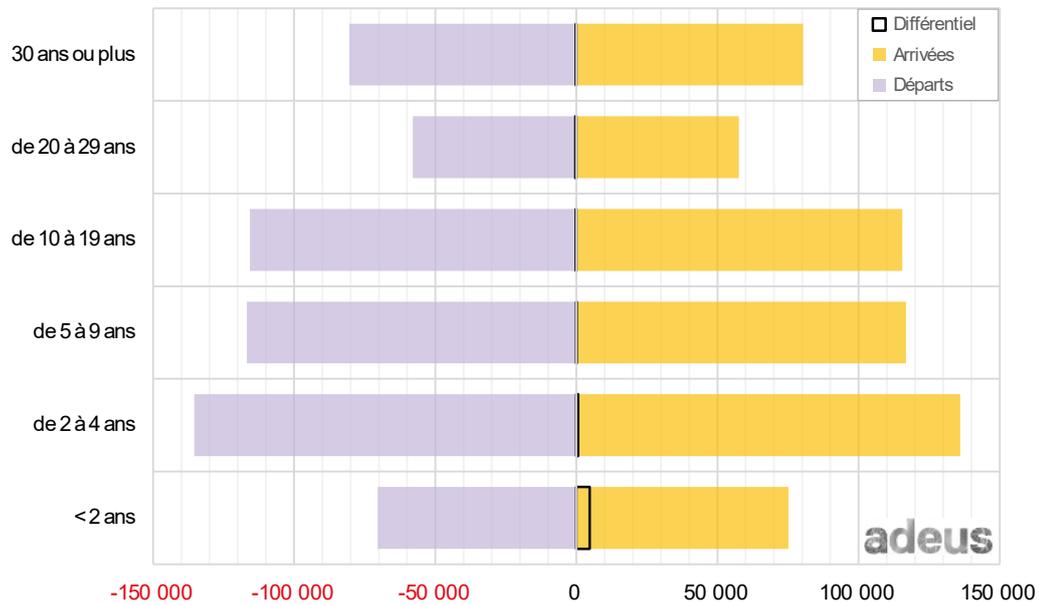
**3.4. Qui arrive ? Qui part ?**

Les mouvements de migrations résidentielles (changement de résidence entre les recensements de la population) sont importants parce qu'ils permettent de mesurer non seulement les écarts entre les arrivées et les départs, mais aussi les caractéristiques de ces personnes.

Tout d'abord quantitativement, les échanges migratoires entre les personnes qui ont quitté le SCOTERS et celles qui s'y sont installées sont légèrement profitables à ces dernières. Cependant, ce sont surtout les personnes arrivées depuis moins de deux ans qui permettent un gain de population dans les migrations résidentielles. Ce sont ainsi des personnes arrivées très récemment.

### Migrations résidentielles dans le SCOTERS selon l'ancienneté d'emménagement

Source : INSEE – Fichier détail MIGCOM 2020

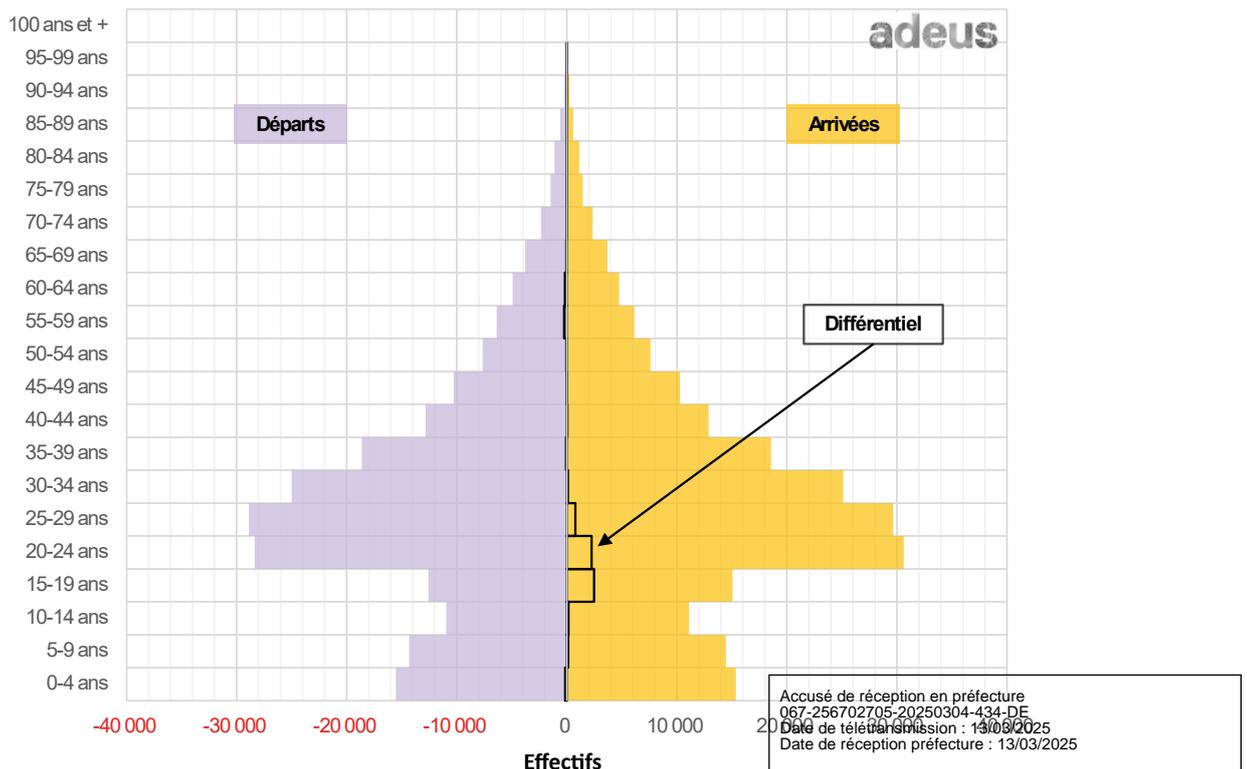


Le profil des personnes en migration résidentielle selon le critère de l'âge indique que s'il y a des mouvements décroissants avec l'âge, ce sont surtout les jeunes qui arrivent, mais qui partent aussi. Cependant, les effectifs indiquent un gain de population parmi les 15-19 ans essentiellement, immédiatement suivis des 20-24 ans. Ces tranches d'âges laissent supposer que ce sont des étudiants qui viennent s'installer afin de poursuivre leurs études supérieures.

Le territoire du SCOTERS demeure bénéficiaire dans les migrations résidentielles parmi les 25-34 ans. De manière générale, au-delà de ces classes d'âges spécifiques, les mouvements ont plutôt tendance à s'annuler.

### Structure par sexe et âges des personnes ayant changé de résidence depuis moins de 5 ans

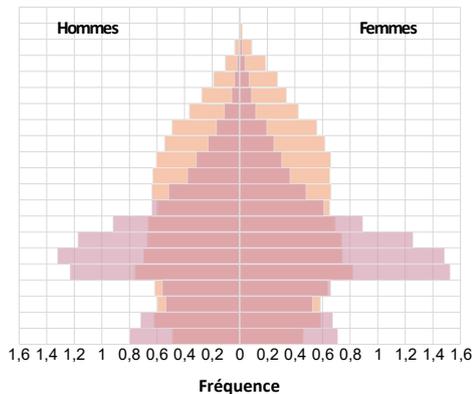
Source : INSEE – Fichier détail MIGCOM 2020



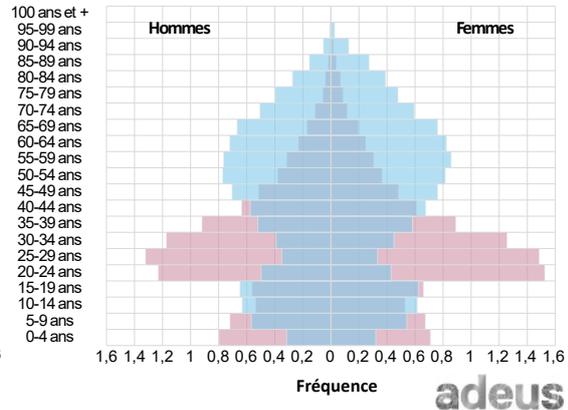
Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Si l'on s'intéresse davantage à la structure par âge de la population qui s'installe dans l'une des communes du SCOTERS, on s'aperçoit que les arrivants ont tendance à réellement rajeunir la population générale résidente et plus encore au regard de la population installée depuis 5 ans et plus.

**Structure par sexe et âges de la population résidente et des emménagés récents en 2020**



**Structure par sexe et âges des emménagés récents et des sédentaires dans le SCOTERS en 2020**

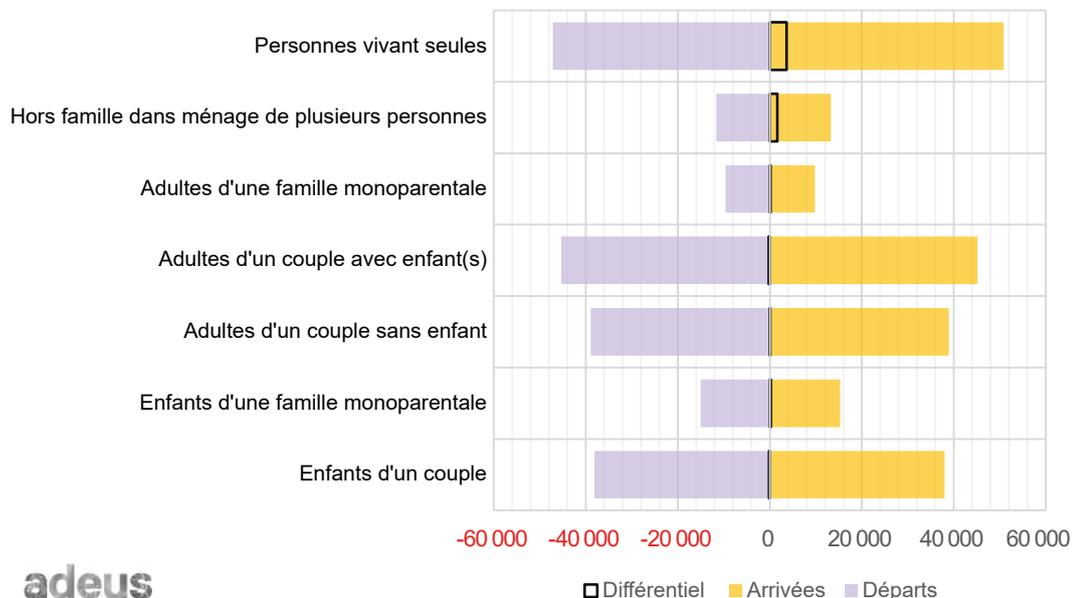


Source : INSEE – Fichier détail MIGCOM 2020

Les modes de cohabitation des ménages arrivés ou partis récemment (moins de cinq ans) peuvent donner des indications sur les besoins en logements. Il apparaît que les gains les plus importants relèvent de la catégorie des personnes vivant seules, voire des personnes hors ménage, ce qui correspond bien à la structure par âge des arrivants. Lorsqu'ils ont recours à l'offre locative, ils s'installent souvent seuls, voire en colocation.

**Modes de cohabitation des ménages arrivés et partis depuis moins de 5 ans dans le SCOTERS**

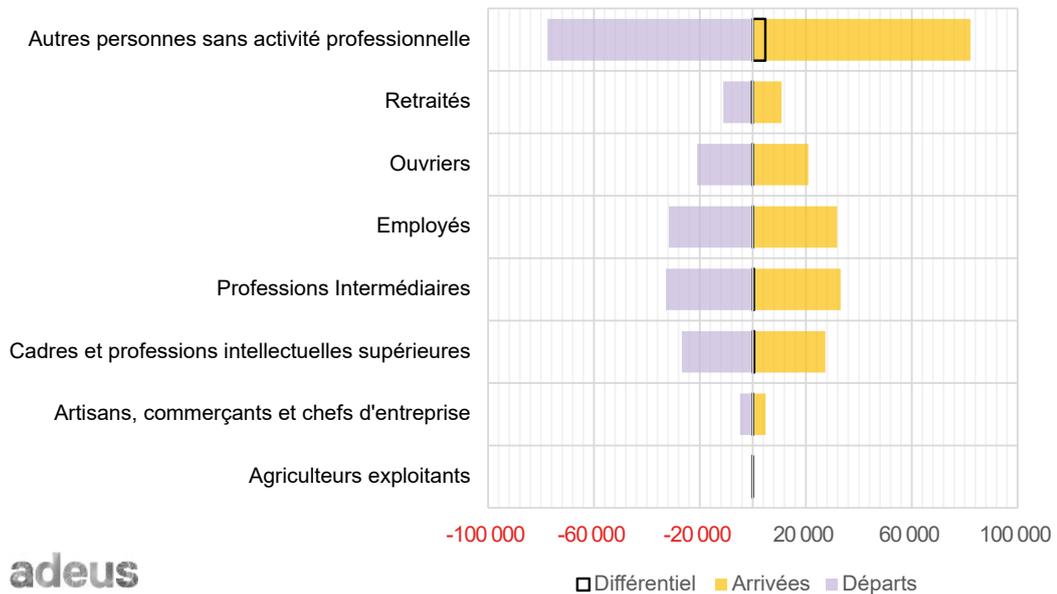
Source : INSEE – Fichier détail MIGCOM 2020



Les échanges migratoires selon la CSP s'équilibrent également dans l'ensemble, à l'exception notable des personnes sans activité professionnelle, ce qui atteste de l'importance de l'accueil des étudiants, voire des enfants de familles.

### CSP des ménages partis ou arrivés depuis moins de 5 ans dans le SCOTERS

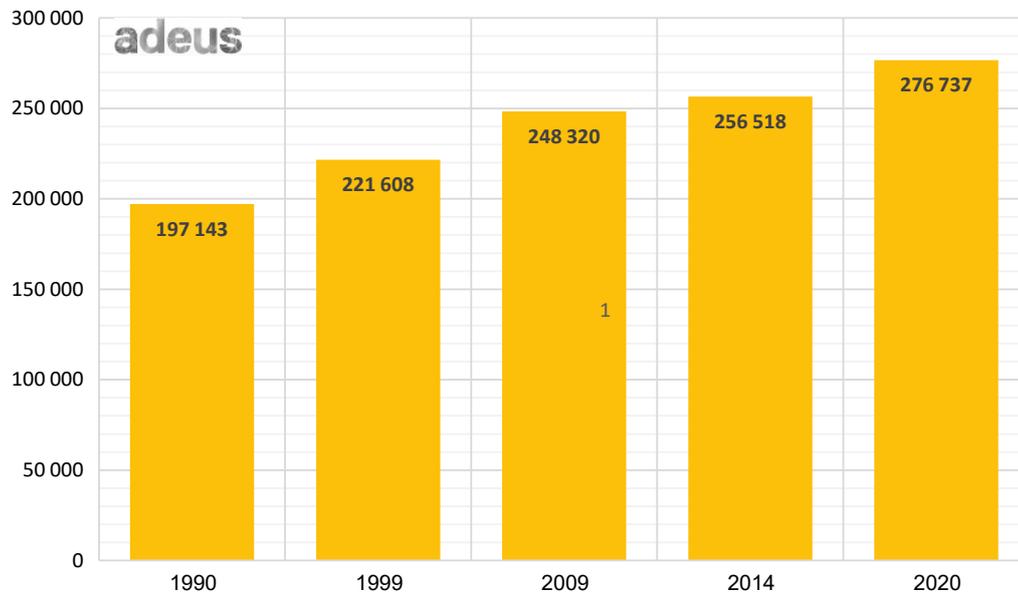
Source : INSEE – Fichier détail MIGCOM 2020



### 3.5. Poursuite de la croissance du nombre de ménages

En 2020, le SCOTERS compte 276 737 ménages qui représentent 54,2 % du total bas-rhinois, soit une proportion supérieure à celle de la population. Cela signifie que les ménages sont un peu plus petits dans le SCOTERS que dans l'ensemble du département, et a fortiori, dans le département hors SCOTERS.

Nombre de ménages dans le SCOTERS - Source : INSEE – Recensements de la population

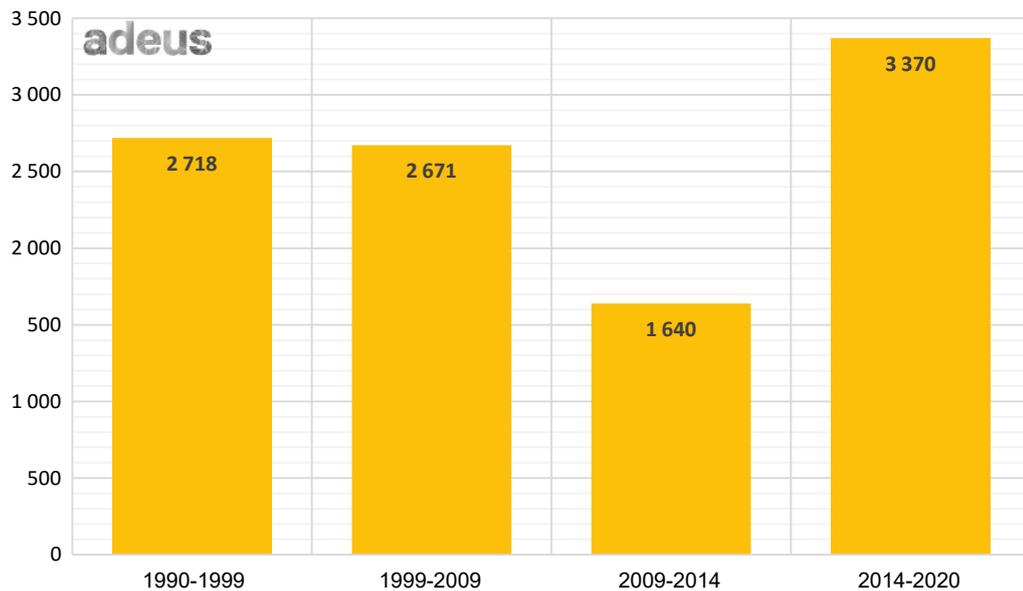


Comme pour la population, les effectifs de ménages ont très fortement augmenté entre 2014 et 2020 et ont même plus que doublé comparativement à la précédente période.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

**Évolution annuelle moyenne du nombre de ménages dans le SCOTERS**

Source : INSEE – Recensements de la population

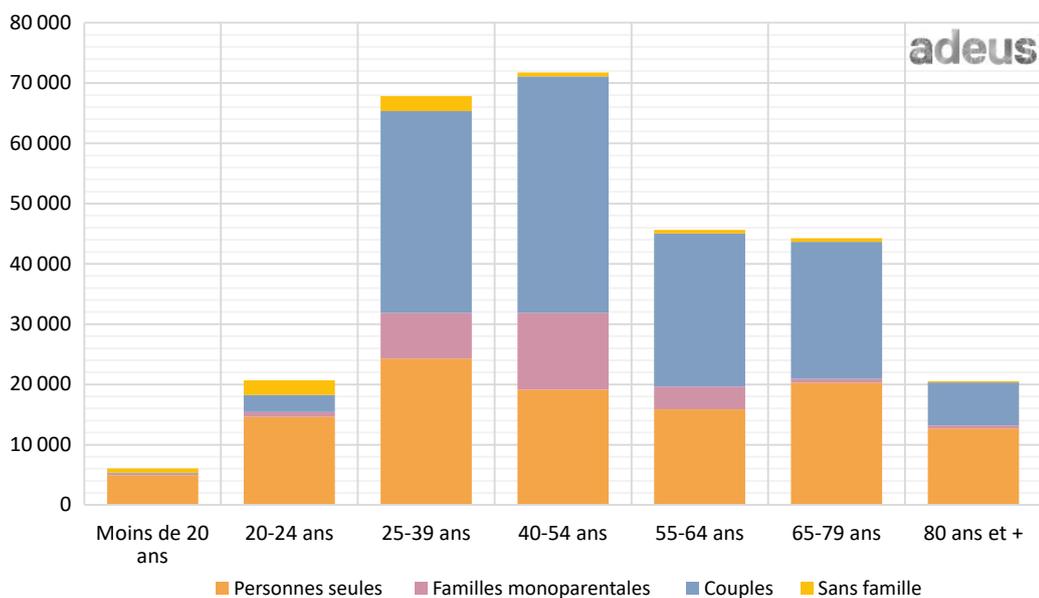
**3.5.1. Une modification des modes de cohabitation**

Les ménages peuvent prendre différentes formes : les personnes seules, les couples sans enfant, les couples avec enfant(s), les familles monoparentales et de manière plus anecdotique, les « sans famille », qui correspondent généralement aux situations de colocation.

Chaque situation est exclusive des autres, mais ne fige pas définitivement les individus dans l'une de ces formes. Cela dépend de l'âge des individus et de leurs parcours personnels. Les couples sans enfant peuvent être des jeunes en début de parcours familial ou des personnes plus âgées dont les enfants ont quitté le domicile parental.

**Les différents types de ménages par grands groupes d'âges dans le SCOTERS en 2020**

Source : INSEE – RP 2020



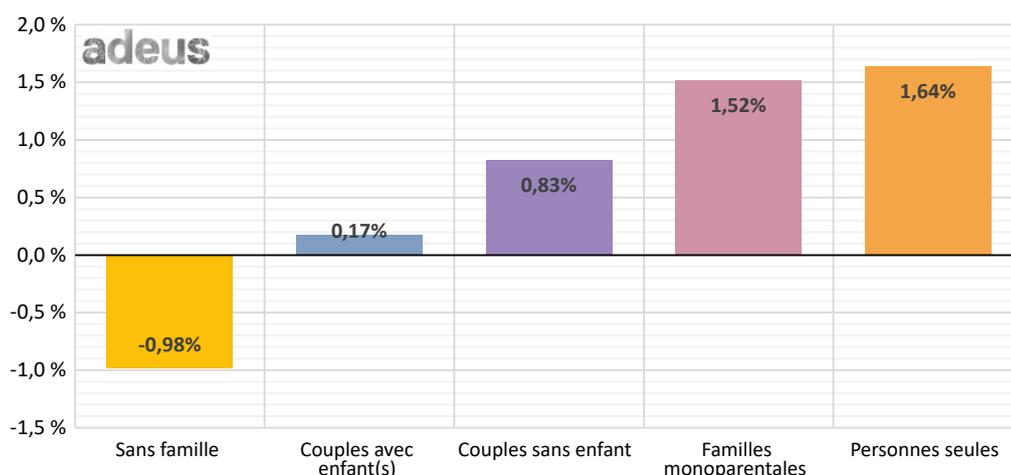
Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Si depuis de nombreuses années, le nombre de ménages composés d'une seule personne continue d'augmenter, le fait le plus marquant depuis le milieu des années 2010 réside dans la très légère mais constante augmentation du nombre de couples avec enfant(s).

Un facteur explicatif dans ce retournement de situation réside probablement dans la reprise de la production de logements, qui a été soutenue dans l'Eurométropole de Strasbourg à partir de 2010, et qui a soit permis de retenir de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants qui sinon se seraient établis ailleurs, soit qui a permis d'en attirer de nouveaux, soit encore une combinaison de ces deux facteurs.

**Taux annuel moyen de variation des types de ménages dans le SCOTERS entre 2009 et 2020**

Source : INSEE – Recensements de la population

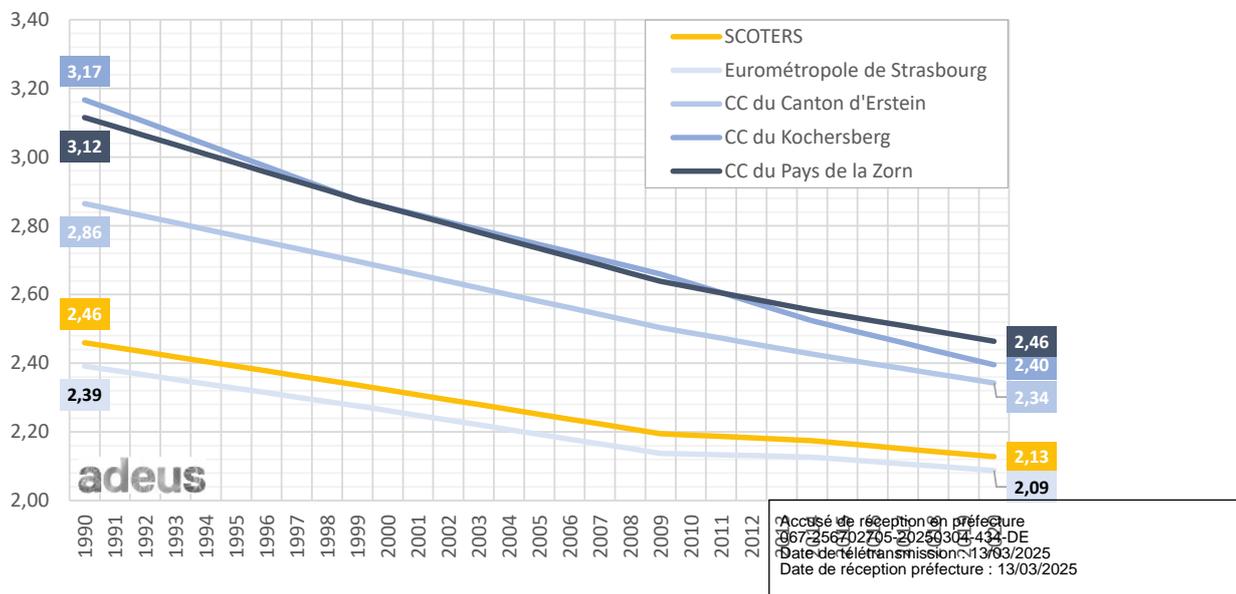


Le nombre de couples avec enfant(s) augmente dans le SCOTERS alors qu'il continue de diminuer dans le Bas-Rhin et le Grand Est. De plus, l'augmentation du nombre de personnes seules ou de familles monoparentales est moins importante que dans le département et la région.

**3.5.2. Poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages**

Sous les effets conjugués du vieillissement de la population, de la diminution du nombre de naissances, de l'augmentation du nombre de décès et du nombre de personnes isolées, le nombre moyen de personnes par ménage continue de diminuer.

**Nombre moyen de personnes par ménage dans le SCOTERS** - Source : INSEE – Recensements de la population

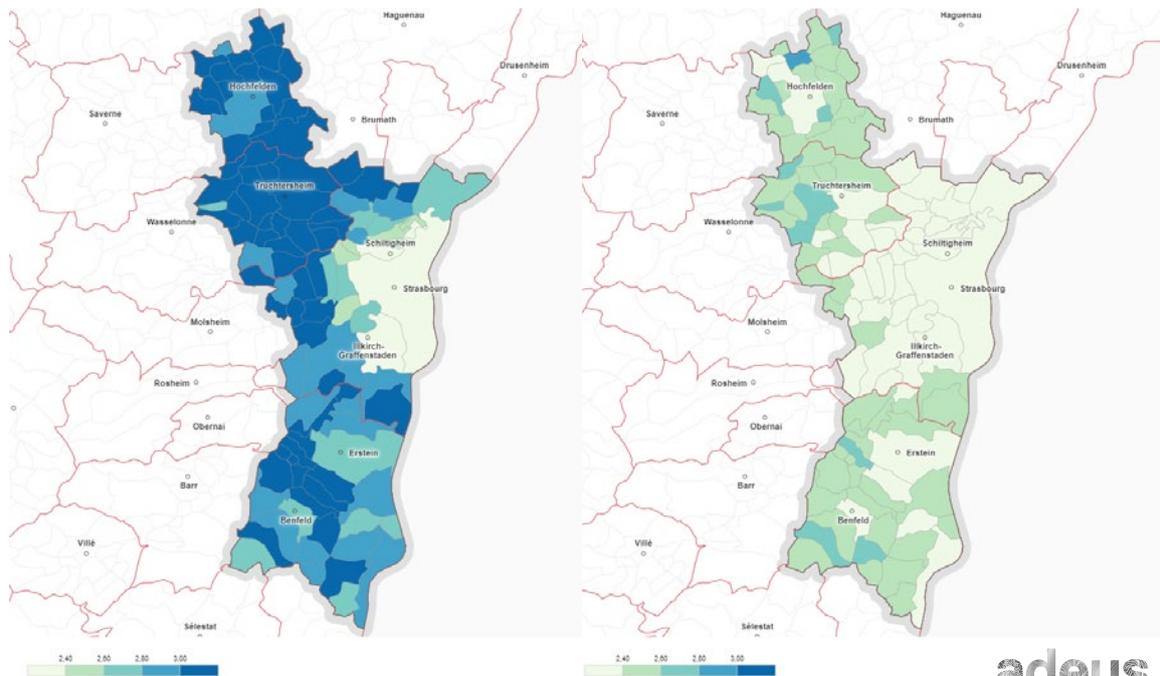


Accusé de réception en préfecture  
067256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

La diminution de la taille moyenne des ménages depuis 1990 a été particulièrement marquée dans la Communauté de communes du Kochersberg, tandis que dans l'Eurométropole de Strasbourg (dont la taille moyenne des ménages était déjà très inférieure), diminue beaucoup plus lentement après avoir atteint un plateau dans la première moitié des années 2010.

**Carte 64. Taille moyenne des ménages en 1990**

**Taille moyenne des ménages en 2020**



Source : INSEE - RGP 1990

adeus

### 3.6. Quelles perspectives démographiques à l'horizon 2050 ?

Les projections démographiques présentées ici sont réalisées par l'INSEE. Elles s'appuient sur ce qui s'appelle la méthode des composantes, à savoir les naissances et les décès, ainsi que sur les migrations. Différentes hypothèses sont construites et consistent à faire varier ces différentes composantes, donnant ainsi lieu à la présentation de scénarios contrastés, dont un scénario central (fil de l'eau).

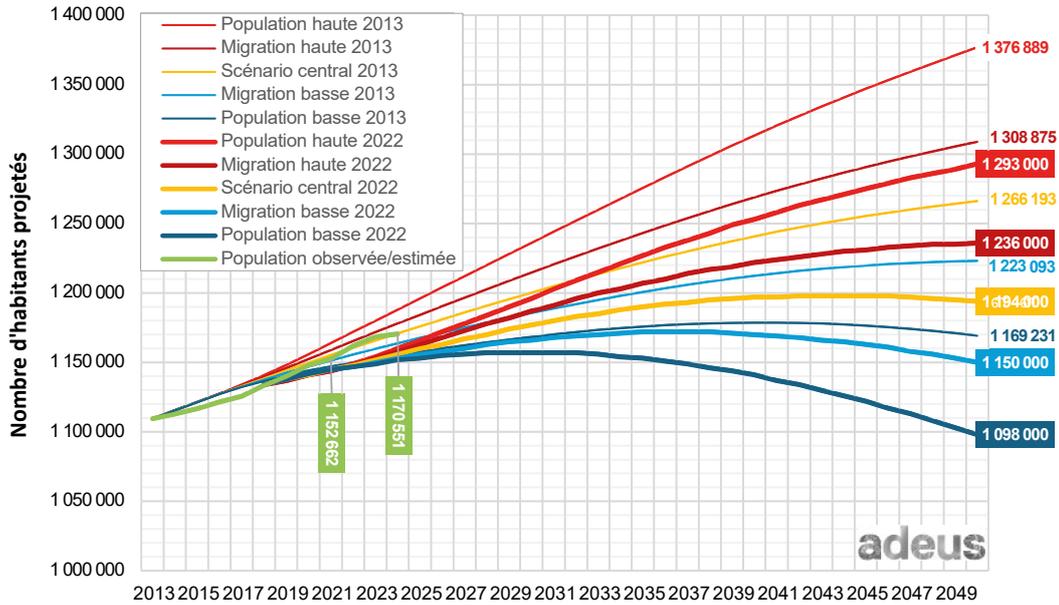
Les projections démographiques reposent sur l'observation et la connaissance des événements antérieurs et de leur prolongation dans le temps. Les projections ne disent pas ce qui se produira effectivement, mais les futurs possibles en fonction de la combinaison des hypothèses sur la fécondité, la mortalité et les migrations. Les perspectives ont un caractère conditionnel, ce qui suppose qu'à l'horizon de la projection, un certain nombre d'hypothèses se réalisent à partir de la population d'origine, dans son volume global et sa structure par sexe et âges.

L'INSEE renouvelle cet exercice à intervalles réguliers. Les projections démographiques les plus récentes s'appuient sur les évolutions de la population entre 2018 et 2023 et ont donc comme point de départ l'état de la population en 2018. Les projections antérieures s'appuyaient sur l'état et la structure de la population en 2013.

Les résultats de ces projections démographiques sont très différents et les plus récents tablent sur un net ralentissement de la croissance de la population. La combinaison de ces deux millésimes de projections est présentée ci-dessous et est augmentée de la population observée depuis 2018 et de la population estimée.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

**Projections démographiques dans le Bas-Rhin à l'horizon 2050** - Source : INSEE – OMPHALE

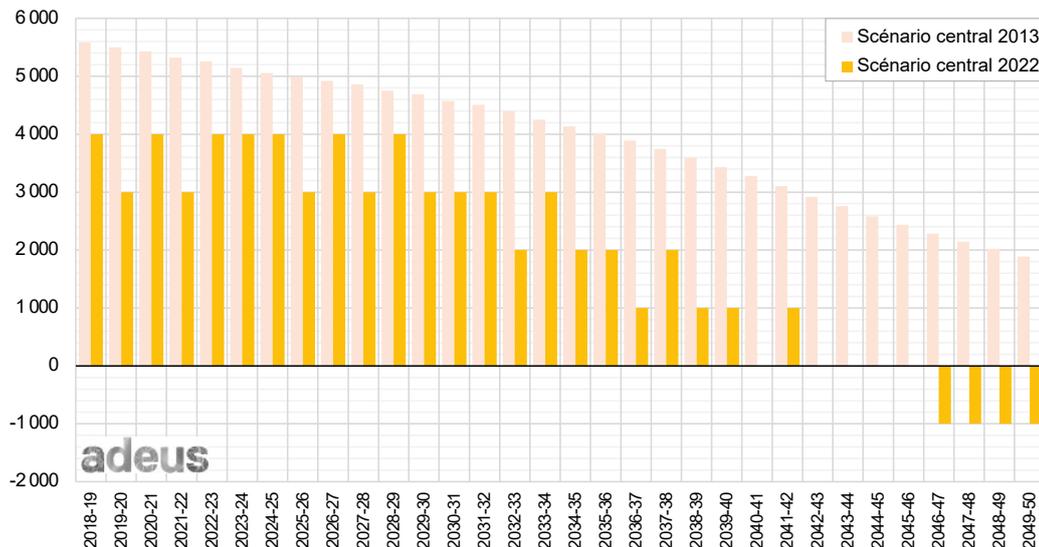


À l'échelle bas-rhinoise, le scénario central des dernières projections démographiques se situe entre le scénario « migration basse » et le scénario « population basse » des projections antérieures.

La population observée de 2013 à 2021 et la population estimée pour les années 2022, 2023 et 2024 indiquent que pour l'heure, la population du département se situe au niveau du scénario central des projections antérieures.

**Gains annuels de population dans le Bas-Rhin à l'horizon 2050 selon les scénarios centraux en 2013 et en 2022**

Source : INSEE - OMPHALE



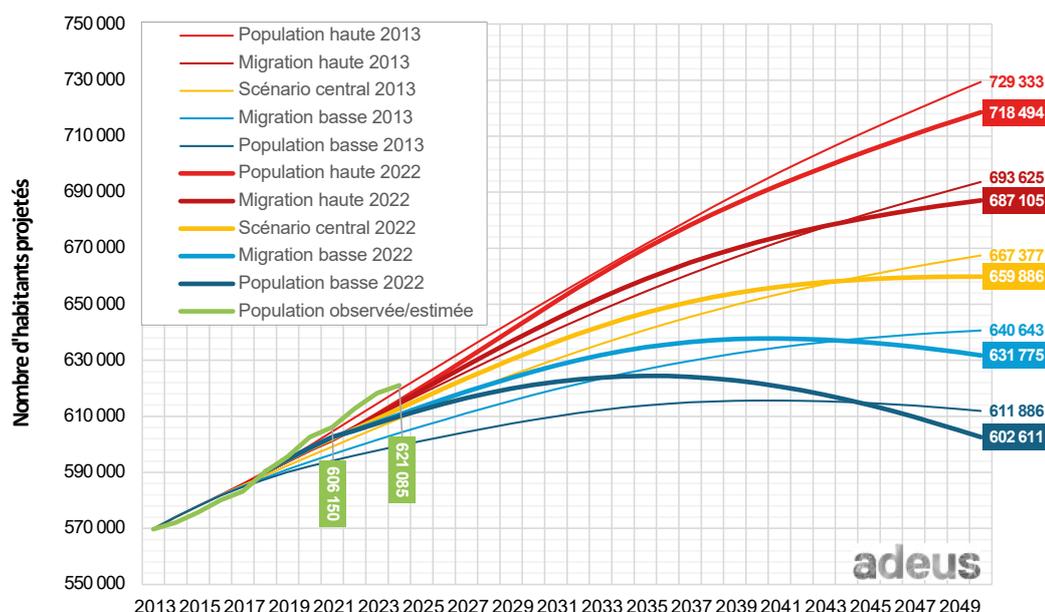
Les projections antérieures estimaient qu'à l'horizon 2050, la population bas-rhinoise continuerait de croître, mais que les gains de population seraient de plus en plus faibles. Les dernières projections réalisées par l'INSEE indiquent que non seulement ces gains seraient de plus en plus faibles, mais que la population stagnerait au début des années 2040 et commencerait à décliner à partir de 2046-47.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Dans le SCOTERS, les projections démographiques sont également revues à la baisse. Pour une population des 606 150 individus en 2021, la population pourrait s'établir à 602 000 individus dans le scénario « population basse » à 718 500 habitants dans le scénario « population haute ». Le scénario « central » envisage une population qui s'établirait à près de 660 000 individus à l'horizon 2050, soit une augmentation de l'ordre de 9 % par rapport à la population de 2021.

### Projections de la population dans le SCOTERS à l'horizon 2050

Source : INSEE - OMPHALE



Pour l'heure, la population observée dans le millésime 2021 du recensement situe les effectifs de population à un niveau supérieur au scénario de la « population haute » des projections établies en 2017.

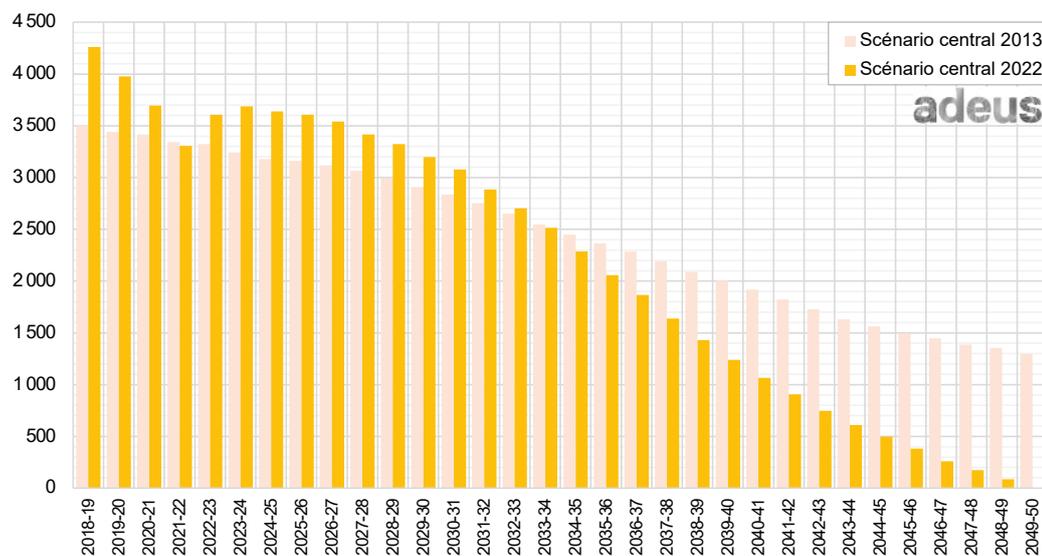
Ces projections ne sont cependant pas en mesure de prendre en compte les orientations politiques prises au niveau local, comme la décision de la Ville de Strasbourg de freiner le rythme de production de logements neufs, comparativement à la dernière décennie. Si cette décision n'a pas encore porté ses fruits, sa mise en œuvre devrait néanmoins commencer à se voir dans les prochaines années et donner une inflexion à la trajectoire de la courbe d'évolution de la population.

Par conséquent, si le scénario « central » des dernières projections de la population devait se réaliser, les gains de population en seraient affectés, comparativement aux projections antérieures.

En effet, alors que précédemment, les gains annuels de population devaient progressivement diminuer d'ici 2050, le nombre d'habitants devait néanmoins continuer de croître. Les dernières projections indiquent un rebond possible jusqu'à la fin de la décennie 2020, avant de décroître très rapidement, pour arriver à un gain nul en 2049-50.

### Gains annuels de population dans le SCOTERS à l'horizon 2050

Source : INSEE - OMPHALE



## LES PRINCIPAUX ELEMENTS DU DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE ET LES ENJEUX EN MATIERE DE POPULATION

- La population poursuit sa croissance, avec une accélération au cours de la dernière période intercensitaire (2014-20). Cette accélération est due quasi exclusivement aux évolutions démographiques dans l'Eurométropole de Strasbourg.
- Le nombre de ménages augmente également fortement entre 2014 et 2020, comme la population, les gains sont deux fois supérieurs à ceux observés au cours de la période précédente (2009-14), ce qui génère la poursuite de la réduction de la taille moyenne des ménages.
- Le vieillissement de la population se poursuit, voire s'accélère, du fait d'une modification de la structure de la population (moins de jeunes actifs) et de la gérontocroissance (augmentation du nombre de personnes de 65 ans et plus).
- Les modes de cohabitation poursuivent leur mue, avec une tendance de fond liée à l'augmentation continue du nombre de ménages composés d'une seule personne (qui influe sur la réduction du nombre de personnes par ménage) et l'augmentation modeste, mais qui semble se confirmer, du nombre de couples avec enfant(s).
- Les enjeux principaux relèvent de :
  - L'accompagnement du vieillissement de la population ;
  - La capacité du territoire à maintenir et à attirer les familles avec enfant(s) ;
  - La capacité à proposer des solutions de logements qui correspondent aux besoins et aux moyens des population actuelles et futures.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

## CHAPITRE II. ÉQUILIBRE DE L'HABITAT

Le Projet d'aménagement stratégique (PAS) s'appuie sur les enjeux mis en évidence dans le diagnostic territorial, qui analyse notamment l'équilibre social de l'habitat. Le volet « Habitat » du rapport de présentation a vocation à s'intéresser aussi bien aux stocks qu'aux flux qui affectent l'ensemble du parc de logements, de sa structure à la dynamique de développement.

### 1 Un parc de logements en croissance continue

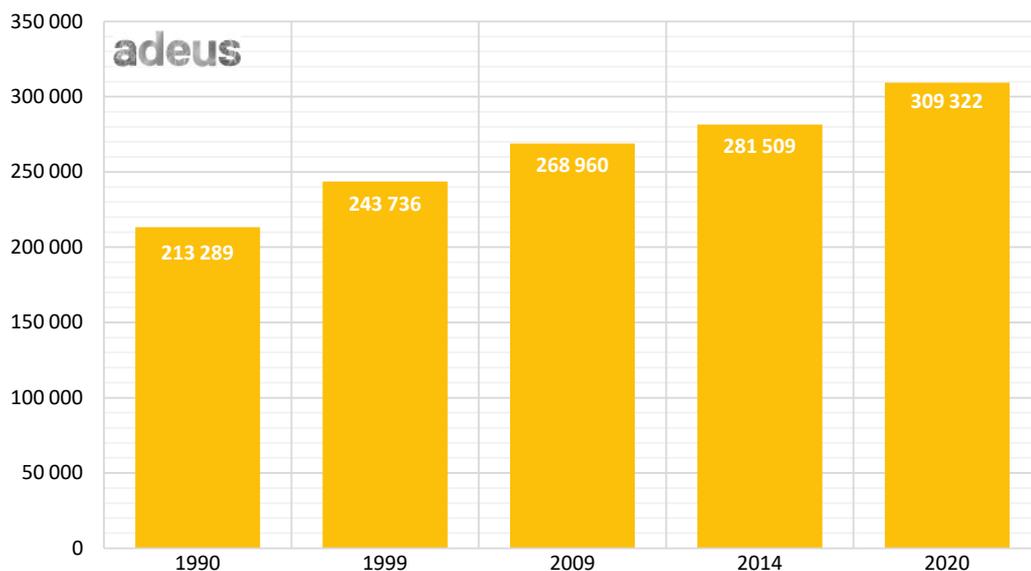
Le cap des 300 000 logements a été franchi pour la première fois entre 2014 et 2020 dans le SCOTERS.

#### 1.1. Une accélération de la croissance du nombre de logements

Les 309 322 logements du SCOTERS recensés en 2020 représentent 53,8 % du parc de logements bas-rhinois, soit près d'un point de pourcentage de plus que six ans auparavant.

##### Évolution du nombre de logements dans le SCOTERS

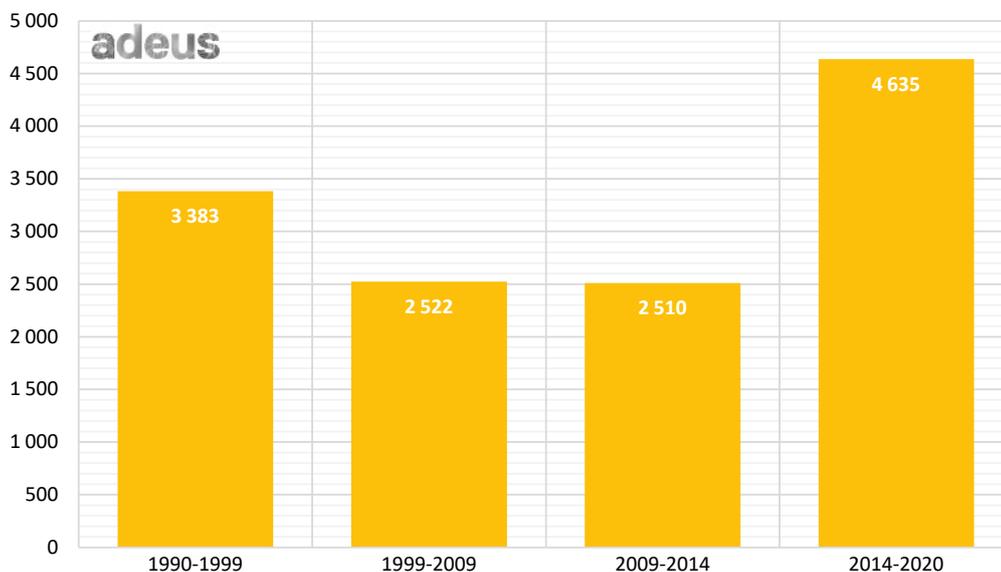
Source : INSEE – Séries historiques 2020



Le nombre de logements dans ce territoire a fortement augmenté au cours de la dernière période intercensitaire, comme la population. Pour autant, si les gains d'habitants supplémentaires ont plus que doublé entre 2014 et 2020, le nombre annuel moyen de logements supplémentaires est resté légèrement inférieur.

### Gains annuels moyens de logements dans le SCOTERS

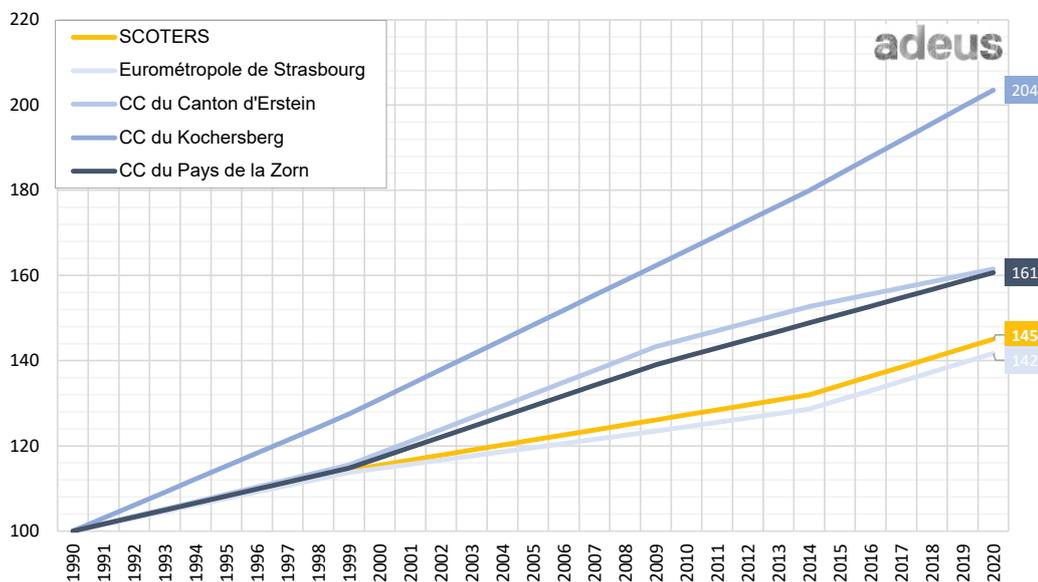
Source : INSEE – Séries historiques 2020



L'accélération des gains de logements supplémentaires ne s'est cependant pas produite dans tous les EPCI qui composent le SCOTERS. Dans le Kochersberg, le nombre de logement a doublé depuis 1990 et a augmenté de 42 % dans l'Eurométropole de Strasbourg.

### Évolution du nombre de logements dans le SCOTERS par EPCI (Base 100 en 1990)

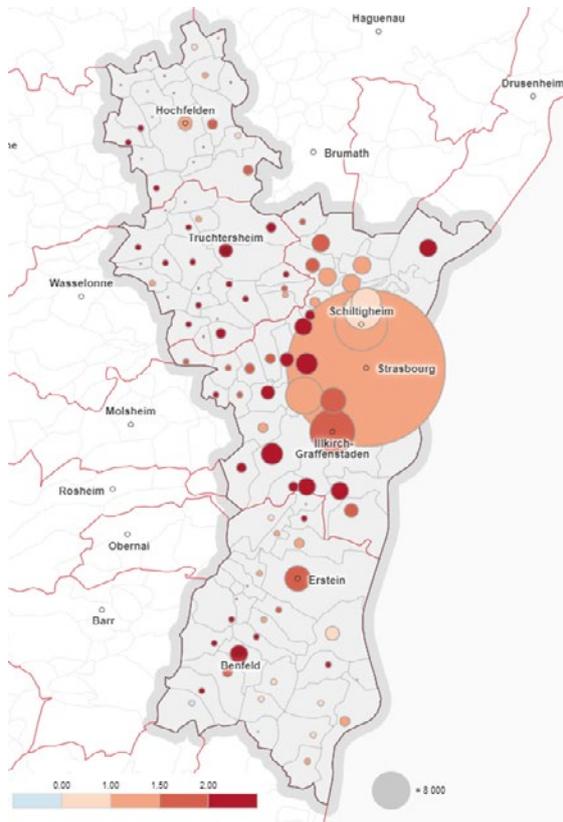
Source : INSEE – Séries historiques 2020



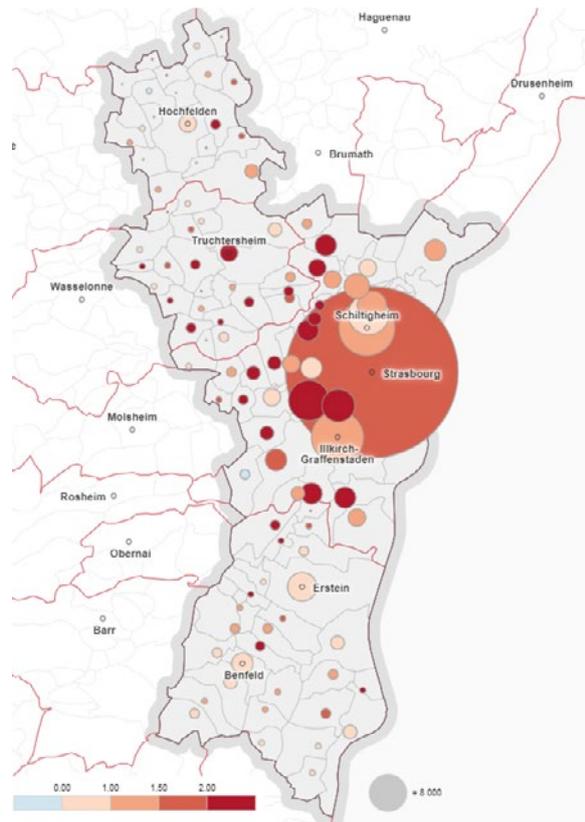
C'est principalement dans l'Eurométropole de Strasbourg que l'inflexion à la hausse a eu lieu entre 2014 et 2020, alors que dans le Canton d'Erstein, la tendance a été au ralentissement par rapport aux périodes précédentes.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

**Carte 65. Nombre de logements dans le SCOTERS  
en 1999 et taux annuel moyen d'évolution  
entre 1990 et 1999**



**en 2020 et taux annuel moyen d'évolution  
entre 2014 et 2020**



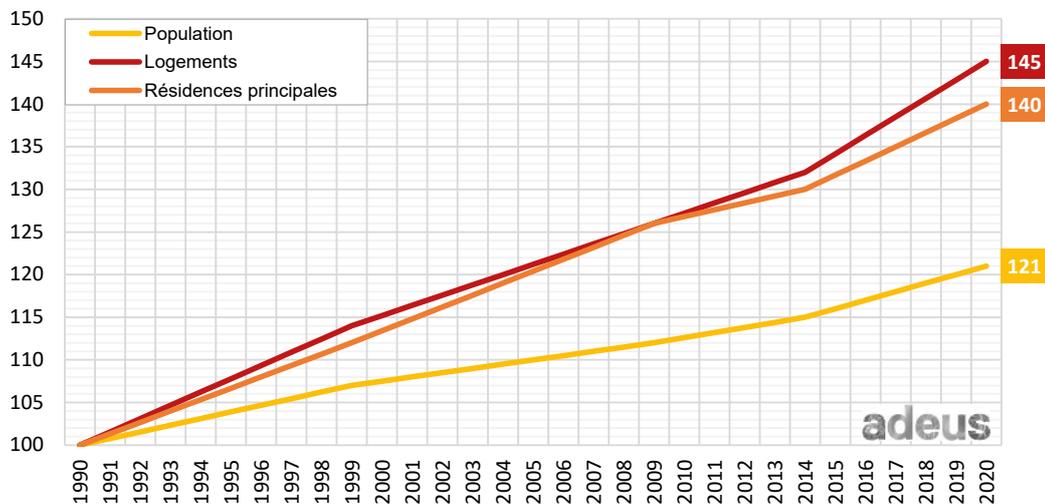
Source : INSEE - Recensements

adeus

La mise en perspective des évolutions de la population, des logements et des résidences principales indique qu'il y a un découplage croissant. Celui-ci génère un besoin accru en logement afin de loger tous les habitants actuels et futurs, si les tendances passées se poursuivent.

#### Évolutions comparées des logements, résidences principales et de la population (Base 100 en 1990)

Source : INSEE - Séries historiques 2020

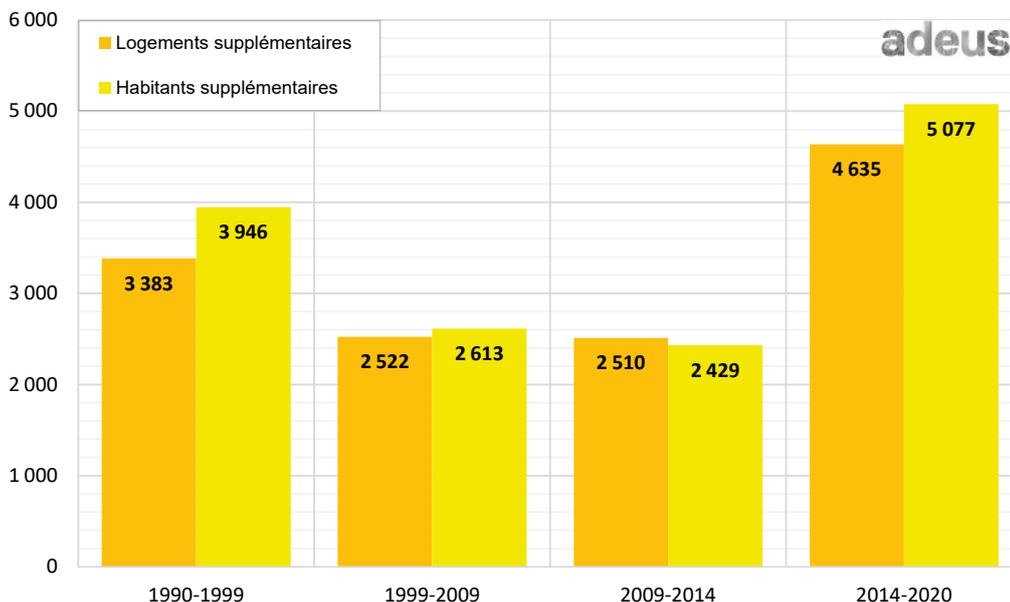


Lorsque l'on met en perspective les gains de population et les logements supplémentaires, on s'aperçoit que certains décalages peuvent exister.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

### Gains annuels moyens d'habitants et de logements dans le SCOTERS

Source : INSEE – Séries historiques 2020

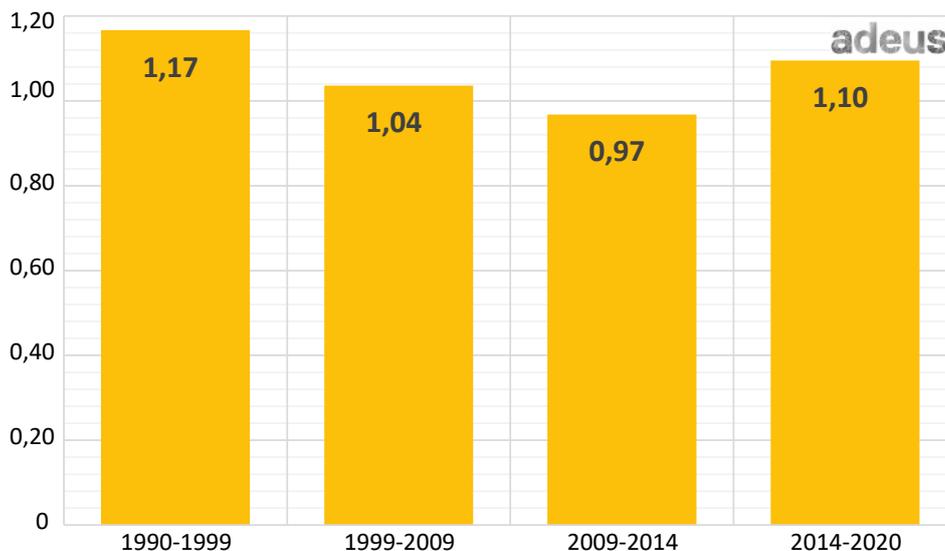


Plus le différentiel entre le nombre d'habitants supplémentaires et le nombre de logements supplémentaires est important, plus les efforts de production de logements ont permis de loger un nombre important de personnes. Dans ce cas, soit les logements produits ont permis d'accueillir des ménages plus grands, limitant ainsi la diminution du nombre de personnes par ménages, soit les logements vacants et/ou les résidences secondaires ont changé de statut pour accueillir davantage de population.

Lorsque les gains de population sont inférieurs aux gains de logements, cela signifie qu'il y a une forme de déséquilibre qui peut être due à l'augmentation de la vacance et/ou du nombre de résidences secondaires.

### Nombre moyen d'habitants supplémentaires pour un logement supplémentaire dans le SCOTERS

Source : INSEE – Séries historiques 2020



Après être passés sous la barre d'un habitant pour un logement supplémentaire entre 2009 et 2014, au cours de la dernière période intercensitaire, les logements supplémentaires ont permis de gagner davantage de population, sans pour autant atteindre le niveau de 1990.

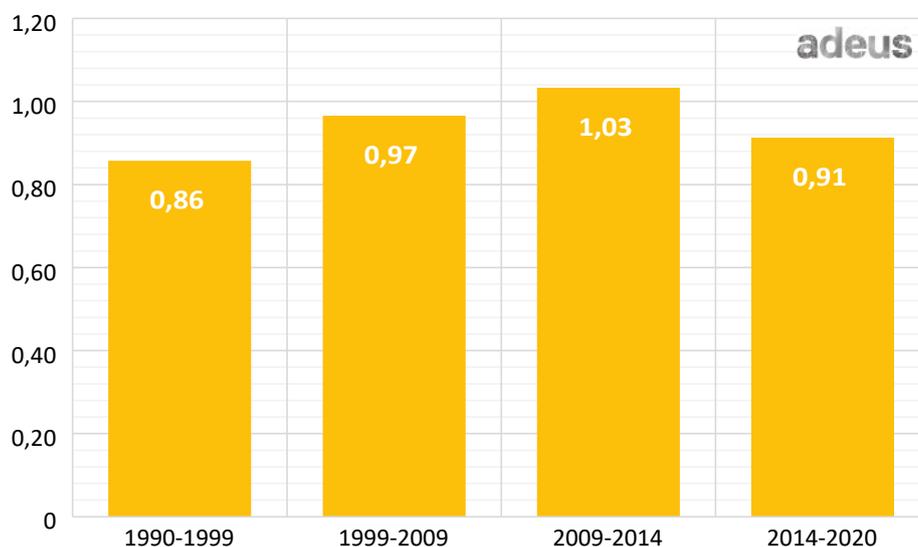
Accusé de réception en préfecture  
06/25/2025 15:20:50  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

L'équation peut se lire dans l'autre sens, à savoir combien de logements supplémentaires faut-il pour accueillir un habitant supplémentaire ?

Moins le nombre de logements est important au regard de la croissance démographique, moins il a fallu en produire pour loger un nombre équivalent de personnes. Cette manière de voir est une réponse à la question souvent posée par les élus qui s'étonnent de ne pas voir leur population augmenter alors qu'ils ont permis la production de nombreux logements. La typologie des logements proposés à la vente ou la location a une incidence sur le peuplement. La mise à disposition de logements de petite taille, type 1 ou 2 pièces, ne permet d'attirer ou de maintenir des familles constituées ou en voie de constitution. En revanche, elle permet à des jeunes en début de parcours résidentiel de se loger, ou à des personnes âgées, seules ou en couple, de libérer un logement plus grand dont ils n'ont plus l'utilité.

### Évolution du nombre de logements par habitants supplémentaires dans le SCOTERS

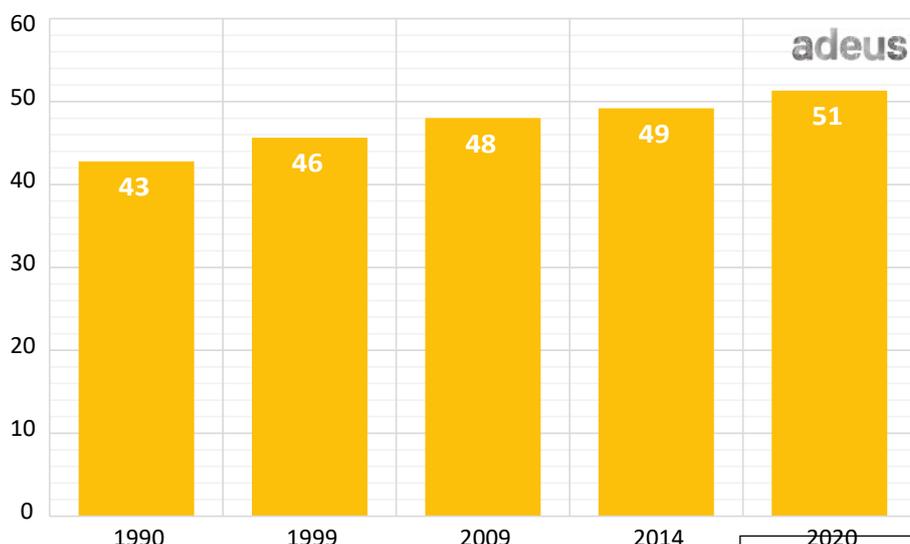
Source : INSEE – Séries historiques 2020



Dit autrement, le nombre de logements ne cesse d'augmenter pour accueillir le même nombre de personnes.

### Nombre de logements nécessaires pour loger 100 personnes dans le SCOTERS

Source : INSEE – Séries historiques 2020



Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

## 1.2. Une diminution progressive de la part des résidences principales

Les résidences principales sont les logements qui sont occupés de manière régulière et permanente par leurs occupants. L'INSEE en dénombre près de 276 800 en 2020. Elles représentent habituellement de l'ordre de 90 % des logements dans le SCOTERS. Cette proportion a cependant tendance à décroître au fil du temps. En effet, alors qu'elles représentaient 92,4 % des logements en 1990, elles n'en représentent plus que 89,5 % en 2020.

Si ce phénomène affecte le SCOTERS, il se manifeste également à d'autres échelons géographiques.

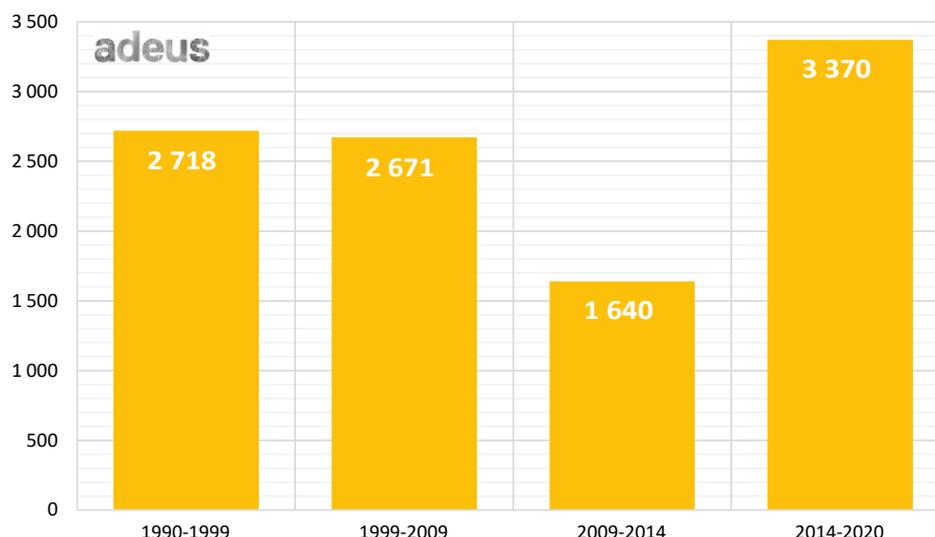
**Part des résidences principales** - Source : INSEE – Séries historiques 2020

	1990	1999	2009	2014	2020
Grand Est	88,7 %	89,6 %	89,1 %	87,8 %	86,9 %
Bas-Rhin	90,9 %	90,5 %	91,1 %	89,9 %	88,8 %
<b>SCOTERS</b>	<b>92,4 %</b>	<b>90,9 %</b>	<b>92,3 %</b>	<b>91,1 %</b>	<b>89,5 %</b>
Eurométropole de Strasbourg	92,2 %	90,4 %	92,2 %	90,9 %	89,0 %
Canton d'Erstein	94,3 %	93,8 %	92,5 %	92,6 %	92,4 %
Kochersberg	95,6 %	96,2 %	95,1 %	93,7 %	93,5 %
Pays de la Zorn	93,6 %	94,6 %	92,5 %	91,7 %	90,4 %

Pour autant, le nombre de résidences principales a augmenté de 40 % dans le SCOTERS par rapport à 1990. Comme pour la population et les logements, la dernière période intercensitaire (2014-2020) a permis le doublement des gains annuels moyens comparativement à la période précédente (2009-2014).

**Gains annuels moyens de résidences principales dans le SCOTERS**

Source : INSEE – Séries historiques 2020



## 1.3. Une augmentation de la vacance

Les logements vacants constituent la deuxième grande catégorie de logements, dont les fluctuations sont variables entre chaque période intercensitaire. L'importance du parc vacant est cruciale, parce qu'elle donne une indication sur le niveau de pression que subit le marché immobilier local.

Par exemple, une vacance faible limite d'autant plus les possibilités d'emménagements que la production de logements neufs est réduite. Cela peut notamment empêcher les jeunes adultes en début de parcours résidentiel de quitter le domicile parental pour s'installer dans leur logement autonome.

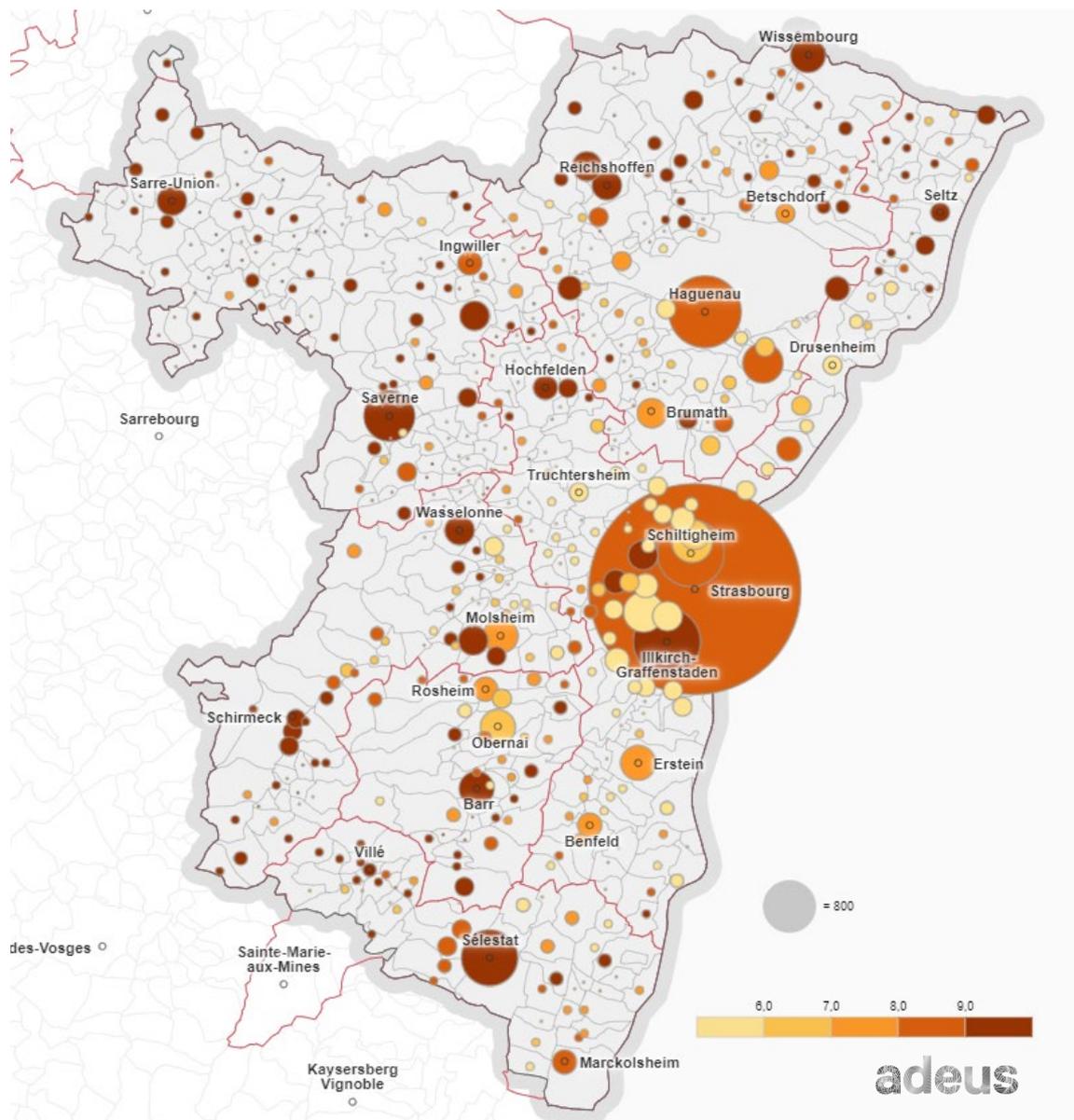
Accusé de réception en préfecture  
le 25/02/2025 à 10h06  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Site internet : www.scostrasbourg.fr

À l'inverse, une vacance importante peut être le signe soit d'une trop forte inadaptation des logements aux besoins des ménages, soit d'une détente complète du marché du logement, soit encore d'une perte d'attractivité de certaines communes dont la déprise débute.

Le phénomène de vacance des logements est généralisé dans le Bas-Rhin. Si quantitativement l'essentiel du parc vacant est concentré dans les villes les plus importantes, le taux de vacance peut être très élevé, notamment dans l'ouest du Bas-Rhin et les vallées.

**Carte 66. Nombre de logements vacants et taux de vacance dans le Bas-Rhin en 2020**

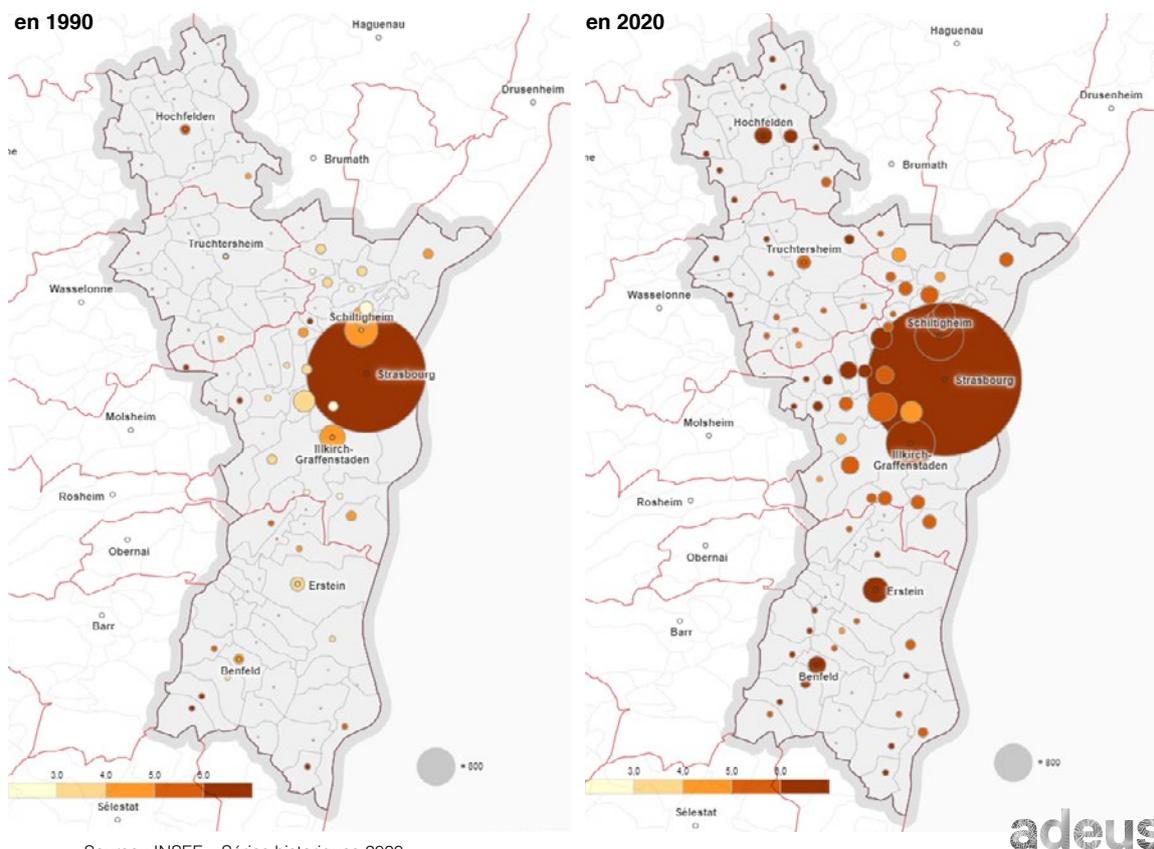
Source : INSEE – Séries historiques 2020



Avec près de 23 000 logements vacants, l'augmentation du nombre de logements vacants est très soutenue. Son nombre a doublé depuis 1990 et le phénomène s'est étendu à l'ensemble du territoire, alors qu'il était plutôt circonscrit dans les communes urbaines.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

**Carte 67. Nombre de logements vacants et taux de vacance dans le SCOTERS**



Source : INSEE – Séries historiques 2020

adeus

Il est habituellement admis qu'un taux de vacance qui oscille entre 5 % et 7 % du parc de logements permet la fluidité nécessaire aux mouvements de population dans leurs parcours résidentiels. Ce taux s'établit à 7,4 % en 2020, en augmentation de 0,5 point par rapport à 2014 et de 2,1 points par rapport à 1990.

Il arrive que dans des périodes de dynamisme de la production de logements neufs, certains logements ne sont pas encore occupés lors du passage de l'agent recenseur, ce qui peut expliquer une légère augmentation du taux de vacance.

**Évolution du taux de vacance des logements** - Source : INSEE – Séries historiques 2020

	1990	1999	2009	2014	2020
Grand Est	6,8 %	6,5 %	7,7 %	8,9 %	9,4 %
Bas-Rhin	5,4 %	6,6 %	6,6 %	7,5 %	7,9 %
<b>SCOTERS</b>	<b>5,3 %</b>	<b>7,5 %</b>	<b>6,3 %</b>	<b>6,9 %</b>	<b>7,4 %</b>
Eurométropole de Strasbourg	5,5 %	7,9 %	6,3 %	7,0 %	7,5 %
Canton d'Erstein	4,3 %	4,9 %	6,6 %	6,6 %	6,5 %
Kochersberg	3,2 %	2,8 %	4,3 %	5,6 %	5,3 %
Pays de la Zorn	4,7 %	4,0 %	6,4 %	7,1 %	8,1 %

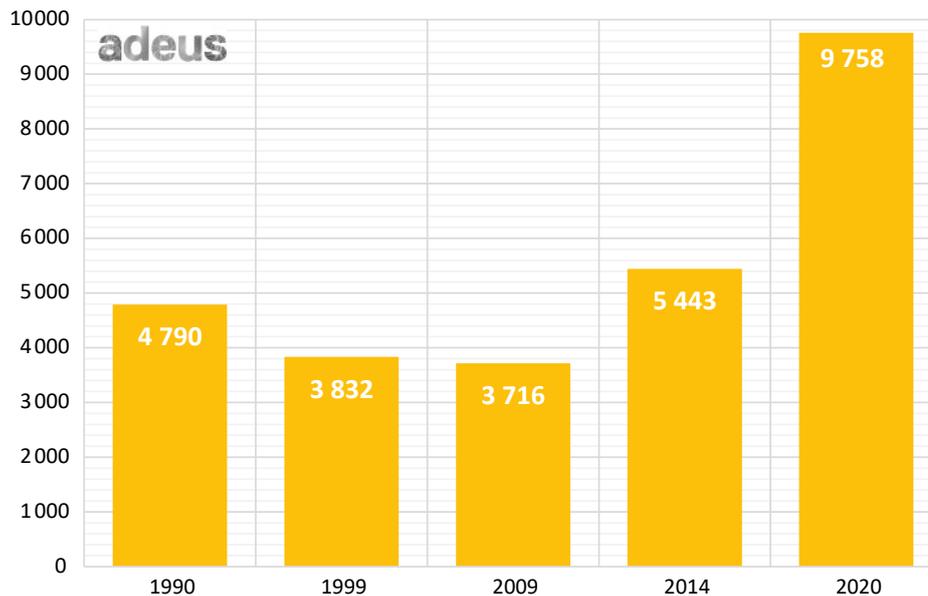
#### 1.4. Une augmentation concomitante des résidences secondaires

Depuis 2009, année où le nombre de résidences secondaires était à son plus bas niveau, leur nombre n'a cessé de croître, pour atteindre quasiment 9 800 unités en 2020, en très forte augmentation par rapport à 2014.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

**Évolution du nombre de résidences secondaires dans le SCOTERS**

Source : INSEE – Séries historiques 2020



L'Eurométropole de Strasbourg concentre 95 % des résidences secondaires recensées dans le SCOTERS. À elle seule, Strasbourg concentre 80 % de ces résidences secondaires. Le caractère touristique de la ville et le développement des plateformes de réservation en ligne de logements de courte durée sont des facteurs déterminants dans l'augmentation de ce type de logements.

Même si les résidences secondaires ne représentent que 3,2 % des logements dans le SCOTERS en 2020, leur nombre a néanmoins augmenté de 10,2 % par an entre 2014 et 2020, après une précédente augmentation de 7,9 % par an entre 2009 et 2014. Ce sont autant de logements qui ne sont pas disponibles à la vente ou à la location et qui échappent ainsi au marché immobilier « traditionnel ».

### 1.5. Les moteurs de la croissance des logements

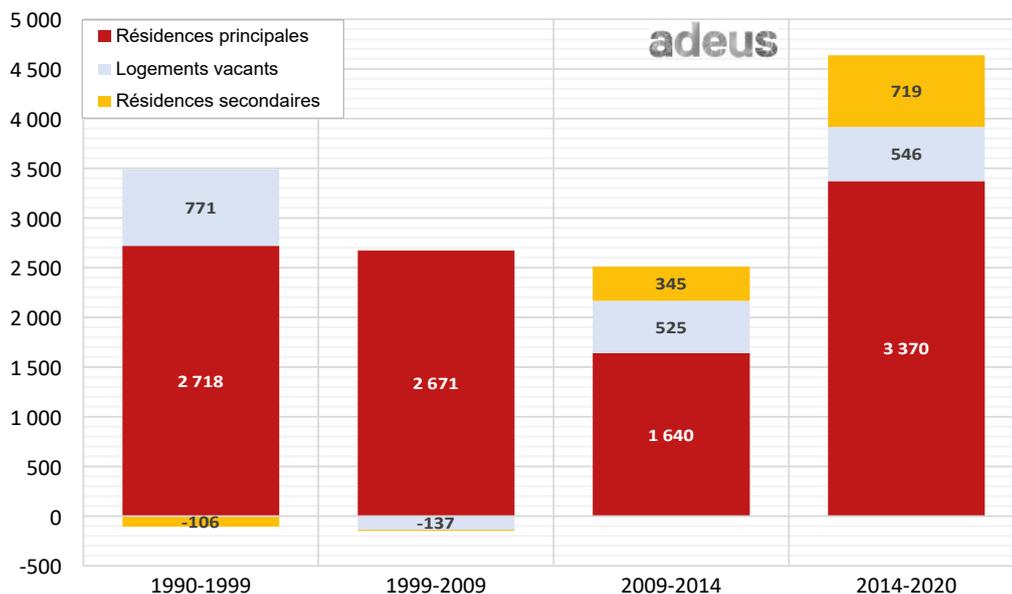
La croissance des logements repose sur les trois piliers que forment les résidences principales, les logements vacants et les résidences secondaires. Les résidences principales sont les principaux moteurs de la croissance des logements.

La diminution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants s'explique soit par leur destruction, soit par la modification de leur statut. C'est-à-dire, que par exemple un logement vacant peut être remis sur le marché, soit par la vente soit par la location, de même qu'une résidence secondaire. De même, une résidence secondaire peut devenir un logement vacant ou redevenir une résidence principale.

En cohérence avec les variations des parts de chaque catégorie de logements à toutes les échelles, du Grand Est aux intercommunalités qui composent le SCOTERS, en passant par le Bas-Rhin, on observe qu'au cours de la dernière période intercensitaire, le nombre de logements vacants et de résidences secondaires a fortement augmenté. Ce phénomène a une incidence directe sur les résidences principales, de même que sur les besoins en logement.

### Évolution annuelle moyenne du nombre de logements dans le SCOTERS

Source : INSEE – Séries historiques 2020

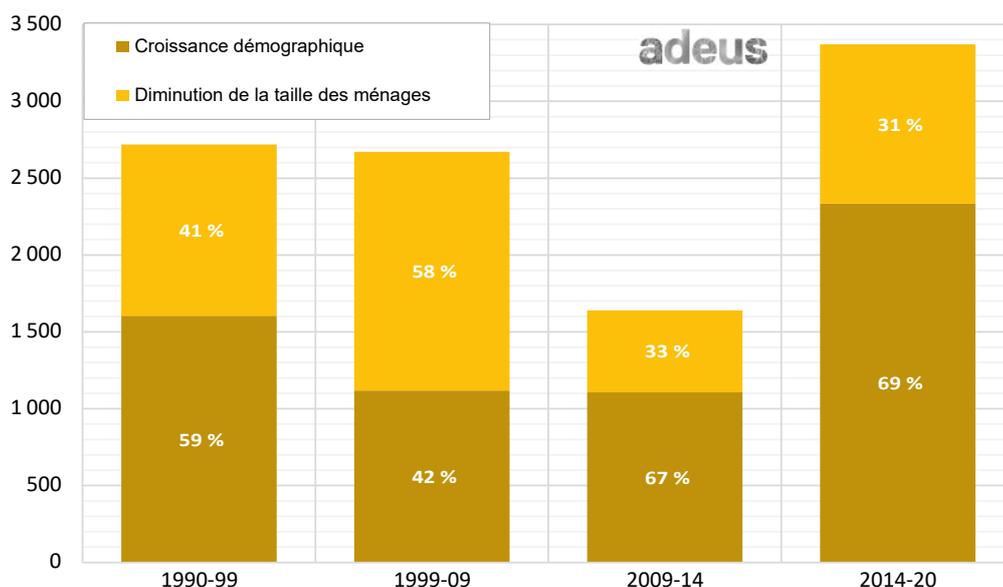


La variation des résidences principales s'explique à la fois par la croissance démographique et par l'évolution de la taille moyenne des ménages.

- L'effet dû à la croissance démographique permet de savoir quel aurait été le nombre de logements supplémentaires nécessaires pour loger les nouveaux habitants si la taille moyenne des ménages était restée identique ;
- L'effet dû aux évolutions des comportements de cohabitation (types de ménages), permet de savoir quel serait le volume de logements supplémentaires nécessaires pour absorber la baisse de la taille moyenne des ménages, à nombre d'habitants constants (habituellement appelé le point mort).

### Les composantes de la croissance des résidences principales dans le SCOTERS

Source : INSEE – Séries historiques 2020



Au cours de la période 2014-2020, non seulement la croissance des résidences principales a été la plus élevée, mais en plus, le facteur démographique en a été le principal moteur, encore plus important qu'entre 2009 et 2014.

Le présent document est en version finale.  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

## 1.6. La plupart des logements de demain sont déjà construits

Depuis l'entrée en vigueur du SCOTERS en 2007 et jusqu'en 2020 (dernières données disponibles du recensement consolidé), il s'est construit un peu moins de 55 000 logements sur la base des déclarations de permis. En 14 ans, ces mises en chantier représentent moins de 1 logement sur 5 (18 %) par rapport à l'ensemble du parc de logements.

Si cette production se concentre sur l'Eurométropole (87 % des logements commencés), c'est dans le Kochersberg que la part relative des logements neufs a été la plus importante avec près d'1 logement 4 qui n'existait pas encore lors de la première approbation du SCOTERS. A l'inverse si le taux de 18 % à l'échelle du SCoT est dû à l'effet d'entraînement de la construction sur la métropole, la construction neuve ne représente qu'une faible portion du parc de logements dans le Pays de la Zorn et le canton d'Erstein.

### Poids des logements commencés depuis 2007 par rapport au parc de logements

	Parc total de logements (2020)	Logements commencés depuis 2007 (2007-2020)	Part des logements créés depuis l'entrée en vigueur du SCOTERS
<b>Eurométropole de Strasbourg</b>	268 218	47 067	18 %
<b>Canton d'Erstein</b>	22 101	3 229	15 %
<b>Kochersberg</b>	11 786	2 765	23 %
<b>Pays de la Zorn</b>	7 217	1 115	15 %
<b>SCOTERS</b>	<b>309 322</b>	<b>54 176</b>	<b>18 %</b>

Source : INSEE-Recensements 2020/ SDES-SIT@DEL2-ADEUS 2024

Si la construction de logement est un enjeu majeur sur laquelle les documents de planification se focalise, il ne faut pas perdre de vue qu'elle ne représente qu'1 % du parc de logements existants en moyenne par an, parc existant de l'ordre de 310 000 logements à l'échelle du SCOTERS.

Du fait de la taille de son parc de logement, c'est au sein de l'Eurométropole que le parc de logements anciens est le plus important avec plus de 113 000 logements datant d'avant les années 1970 et les chocs des crises énergétiques (voir point 6). A l'inverse, le Kochersberg est le territoire où, en proportion, le parc ancien est le moins important, témoignage d'une urbanisation qui s'est développée depuis les années 90.

### Part des logements anciens dans le parc de logements du SCOTERS

	Parc total de logements (2020)	Logements antérieurs à 1970	Part dans le parc
<b>Eurométropole</b>	268 218	113 022	42 %
<b>Canton d'Erstein</b>	22 101	7 605	34 %
<b>Kochersberg</b>	11 786	2 648	22 %
<b>Pays de la Zorn</b>	7 217	2 649	37 %
<b>SCOTERS</b>	<b>309 322</b>	<b>125 924</b>	<b>41 %</b>

Source : INSEE-Recensements 2020

La rénovation des logements anciens (plus de 125 000 unités dans le SCOTERS) est un enjeu majeur pour veiller à ce que cette part du parc continue de répondre aux besoins et au confort des ménages (cf point 6 ci-après). Sous peine de perdre des logements qu'il faudra compenser avec un surcoût environnemental, notamment en termes de bilan carbone : qu'il s'agisse d'opérations de renouvellement urbain (démolition-reconstruction) ou d'opérations participant à l'artificialisation des sols.

Une grande partie des logements de 2050 sont déjà présents sur le territoire. Les questions de préservation du patrimoine, souvent sur la part la plus ancienne de ce parc, mais aussi (et surtout, en volume) le défi de la mise au norme de ces logements en matière de performances énergétiques sont des enjeux déterminants pour inscrire le SCOTERS dans une trajectoire de sobriété énergétique et foncière.

Accuse de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

## 2 Une offre de logements plutôt diversifiée

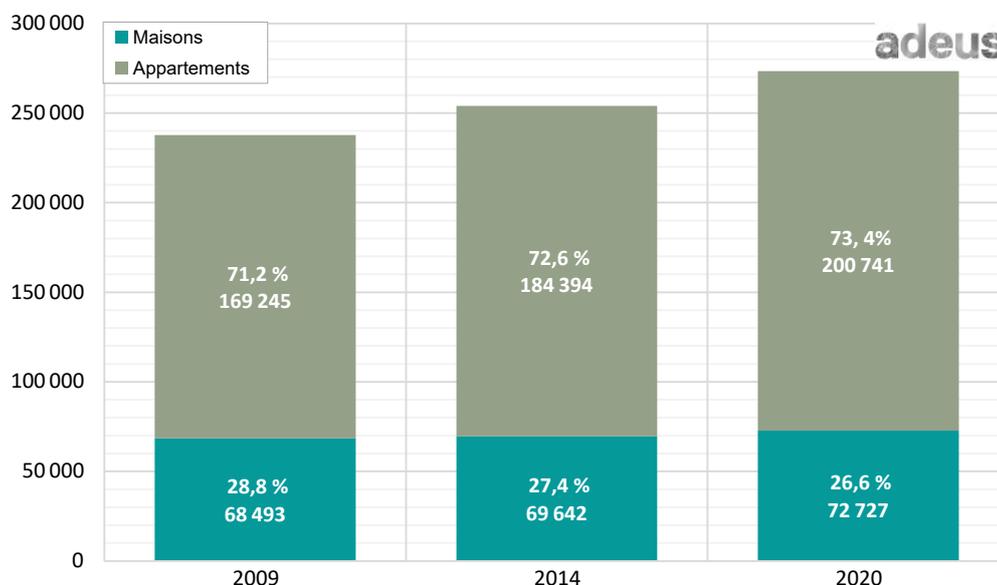
Les résidences principales se révèlent selon deux caractéristiques principales : leur typologie (nombre de pièces) et leur catégorie (maisons individuelles ou appartements). Ces modalités ne sont pas homogènes et leur présence plus ou moins marquée dans le territoire tient beaucoup au caractère très urbain ou plus périphérique des espaces dans lesquels on les rencontre.

### 2.1. Prédominance et augmentation de la part des appartements dans le SCOTERS

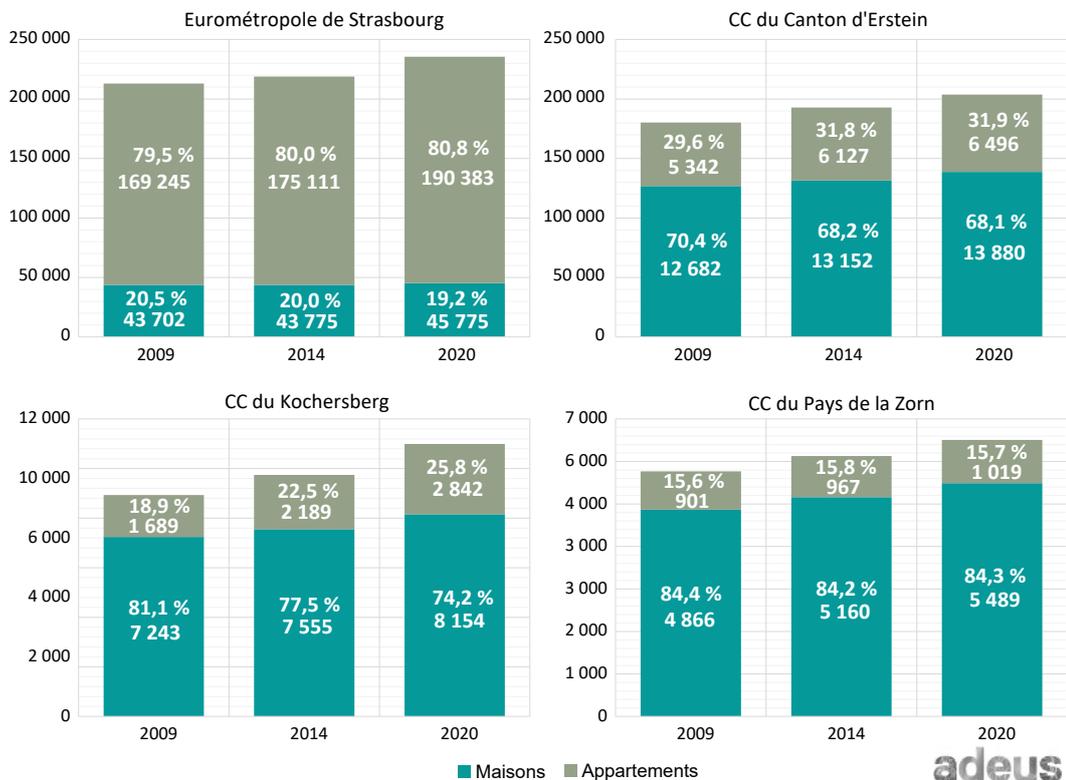
Les 273 500 résidences principales sont constituées pour près des trois quarts par des appartements dans le SCOTERS en 2020. En augmentation constante depuis 2009, cette moyenne masque cependant une très grande diversité de situations.

#### Les catégories de résidences principales dans le SCOTERS

Source : INSEE – Recensements



L'Eurométropole de Strasbourg influe fortement sur cette moyenne et compte même une part plus importante de logements collectifs (80,8 %). Les rapports s'inversent totalement dans les autres intercommunalités, allant de 32 % d'appartements dans la Communauté de communes du Canton d'Erstein à 16 % dans le Pays de la Zorn, en passant par 26 % dans le Kochersberg.

**Les catégories de résidences principales** - Source : INSEE – Recensements

En plus de représenter près des trois quarts des résidences principales en 2020, le nombre d'appartements s'est accru de 19 % entre 2009 et 2020 dans le SCOTERS, soit trois fois plus vite que l'accroissement du nombre de maisons.

Toutes les intercommunalités ont produit de réels efforts de diversification de leur parc de logements, puisque le nombre d'appartements a augmenté plus vite que le nombre de maisons (+13 % dans le Pays de la Zorn, +22 % dans le Canton d'Erstein et +68 % dans le Kochersberg).

## 2.2. Prédominance des résidences principales de taille intermédiaire

Les logements de 3-4 pièces constituent près de la moitié des résidences principales en 2020 dans le SCOTERS. Les grands logements ne représentent à l'échelle du SCOTERS qu'un peu plus d'un quart des résidences principales, tout comme les petits logements de 1 et 2 pièces.

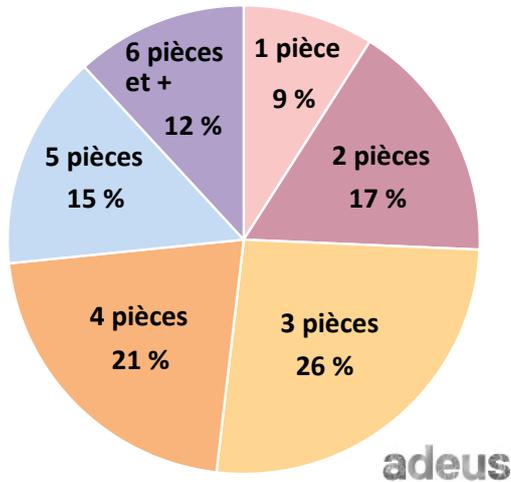
Pourtant ces deux typologies sont également très utiles pour répondre aux besoins des ménages, qu'il s'agisse de familles qui cherchent à limiter les situations de surpeuplement en se logeant dans des logements les plus grands possibles, au regard de leurs moyens, ou des jeunes ménages en début de parcours résidentiel qui disposent potentiellement de peu de moyens financiers et cherchent à se loger dans des logements de petite taille.

De plus, il arrive que les grands logements soient encore occupés par des ménages dont les enfants ont quitté le domicile parental, qui se retrouvent de ce fait en sous-occupation. Les petits logements peuvent alors être une solution pour libérer des grands logements. Mais cette proposition fait abstraction de critères qualitatifs et qui relèvent des émotions, l'attachement aux lieux et de l'intime. Ainsi, si l'idée est séduisante, faire déménager ces ménages vers des logements de plus petite taille peut s'avérer plus complexe qu'une simple règle arithmétique.

Par ailleurs, le développement continu du nombre de ménages composé de personnes tend à soutenir l'offre de logements de petite taille ou de taille intermédiaire.

Assuré de réception en préfecture  
0671256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

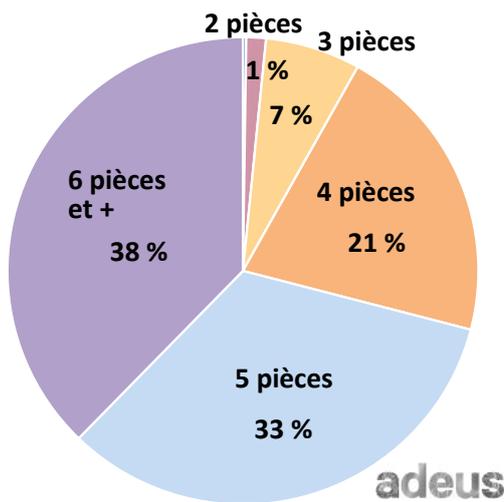
**Typologie des résidences principales dans le SCOTERS en 2020**



Source : INSEE – RP 2020

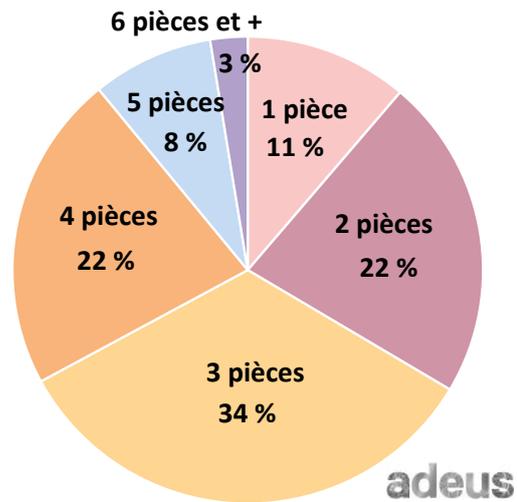
Le parc des appartements propose une offre de logements la plus diversifiée, puisque l'on y retrouve toutes les typologies de logements. Cela est moins vrai dans le parc de maisons individuelles, où les maisons de petite taille n'existent quasiment pas, au profit des grands logements de 5-6 pièces et plus. En revanche, les appartements offrent nettement moins de possibilités de se loger dans de grands espaces.

**Typologie des maisons dans le SCOTERS en 2020**



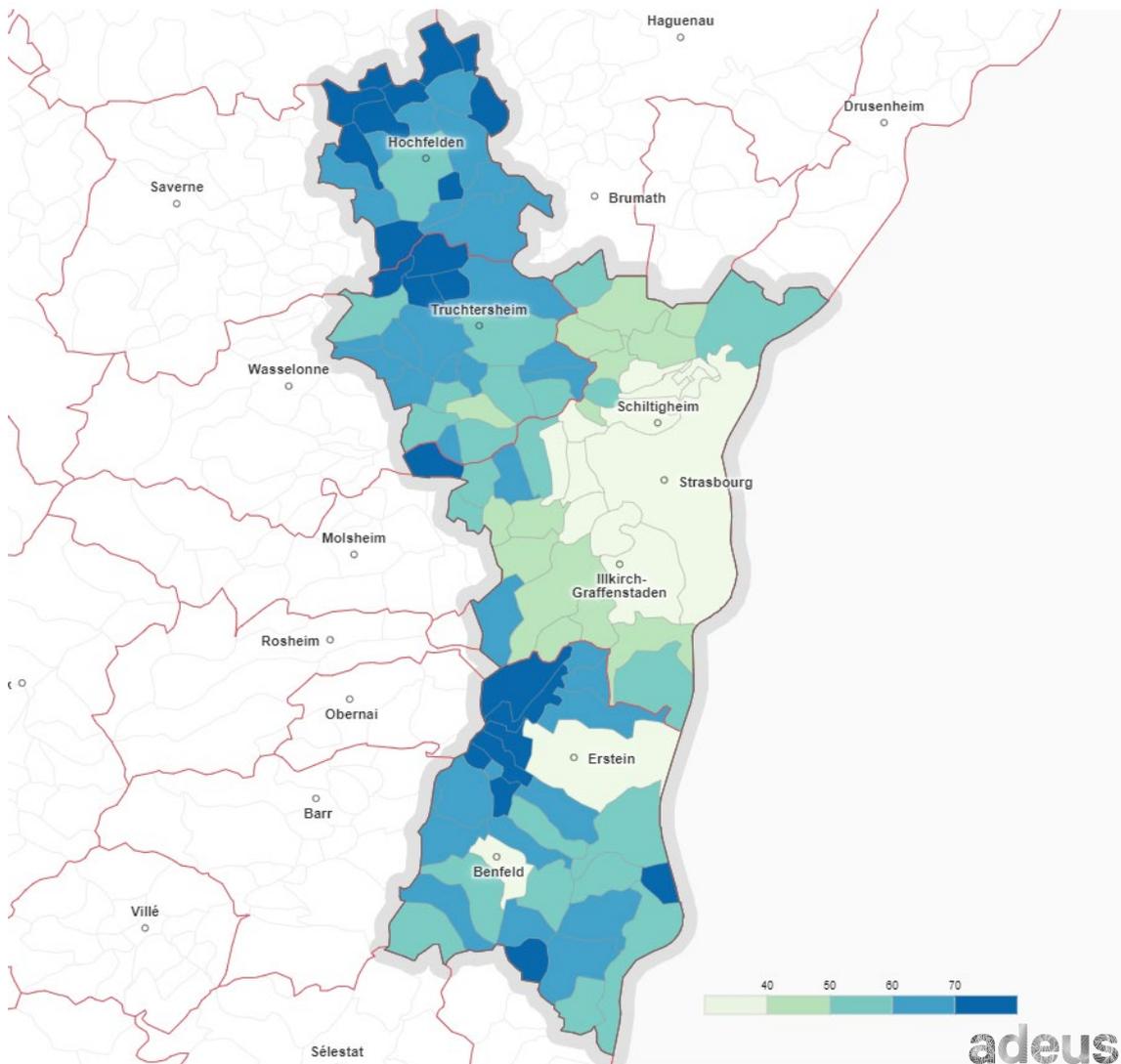
Source : INSEE – RP 2020

**Typologie des appartements dans le SCOTERS en 2020**



Source : INSEE – RP 2020

Cela aboutit à une distinction entre les zones très urbanisées offrant un panel de logements de taille intermédiaire ou de petits logements, et les espaces plus périphériques au caractère plus rural où la maison individuelle en lotissements demeure l'offre dominante. En effet, 70 % des résidences principales de 5 pièces et plus sont des maisons individuelles. Globalement, le cœur de la métropole propose beaucoup de petits logements, tandis qu'à mesure que l'on s'en éloigne, la part des grands logements augmente.

**Carte 68. Part des logements de 5 pièces et plus en 2020 dans le SCOTERS** - Source : INSEE – RP 2020

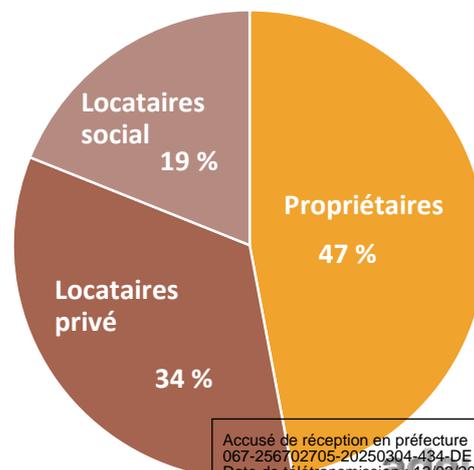
### 2.3. Une grande stabilité des statuts d'occupation

Entre 2009 et 2020, les trois principaux statuts d'occupation (propriétaire, locataire du parc privé et locataire du parc social) n'ont que très faiblement évolué. Dans le SCOTERS en 2020, les propriétaires concentrent 47 % des ménages, les locataires du parc privé 36 % et les locataires du parc social représentent 19 % des ménages.

Là encore, ces moyennes masquent de fortes disparités entre les EPCI. En effet, du fait de la concentration du parc locatif social bas-rhinois dans l'Eurométropole de Strasbourg, 21 % des ménages résident dans ce parc, pour 5 % dans la Communauté de communes du Canton d'Erstein et 2 % dans les Communautés de communes du Kochersberg et du Pays de la Zorn.

#### Statuts d'occupation des ménages dans le SCOTERS en 2020

Source : INSEE – RP 2020

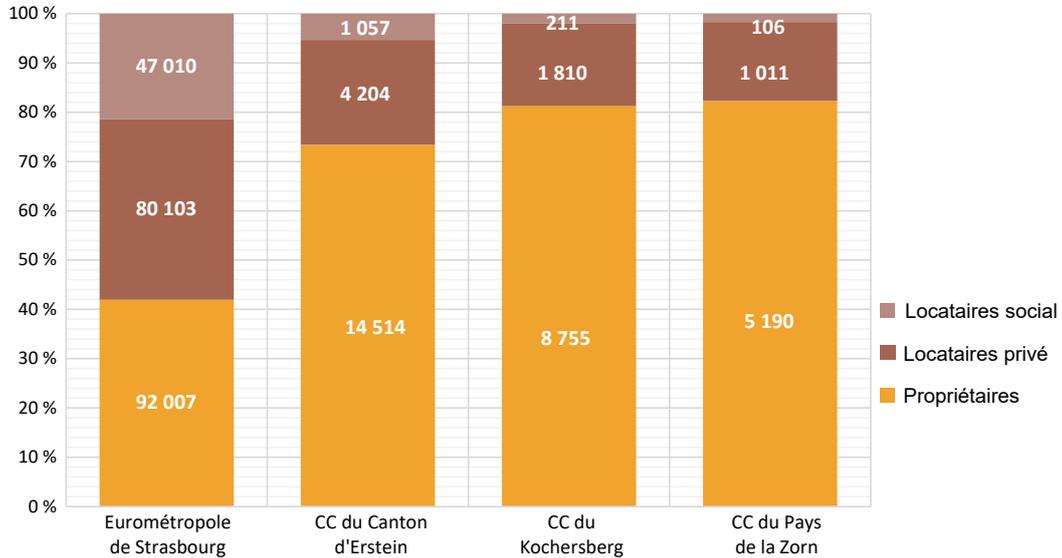


Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

De la même manière que pour la catégorie de logements (maisons et appartements), à mesure que l'on s'éloigne du cœur de l'agglomération, la part des propriétaires augmente, au détriment des locataires du privé comme du social.

**Statuts d'occupation des ménages par EPCI dans le SCOTERS en 2020**

Source : INSEE – RP 2020



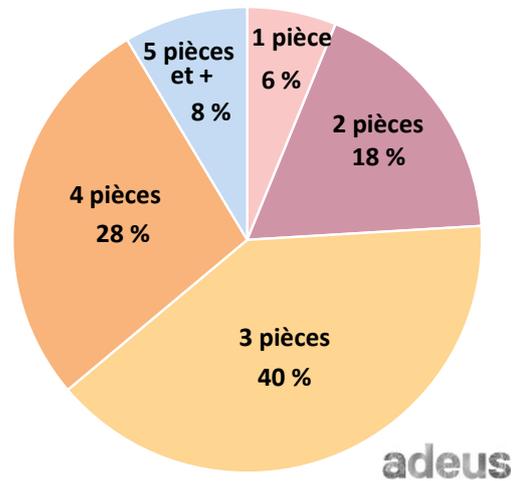
**2.4. Le logement social concentré dans l'Eurométropole de Strasbourg**

Le SCOTERS compte 57 530 logements sociaux en 2022, selon le recensement qu'en fait la DREAL Grand Est. Il représente 81 % des logements sociaux bas-rhinois et 13 % des logements sociaux de la région. Quant à l'Eurométropole de Strasbourg, elle rassemble 97 % des logements sociaux du SCOTERS. Cela signifie que les autres intercommunalités ont certes fourni des efforts, mais le poids du logement social dans l'Eurométropole est si important que le développement de ce parc se fera lentement pour modifier cette répartition territoriale.

Ces logements sociaux sont plutôt des logements de taille intermédiaire qui représentent un peu plus des deux tiers de l'offre. Cette offre importante de logements de taille intermédiaire correspond bien aux familles de petite taille ou pour les familles monoparentales. En revanche, l'offre de grands logements est nettement moins développée que dans l'ensemble des résidences principales, mais correspond finalement assez bien à celle proposée dans la catégorie des appartements, dont sont quasi exclusivement composés les logements sociaux.

Dans son ensemble, le parc de logements sociaux a plus de 40 ans. En effet, 32 % des logements sociaux ont été achevés entre le début des années 1960 et le début des années 1980, et 30 % de ce parc datent d'avant 1960. Une nouvelle fois, la moyenne masque des disparités entre intercommunalités, puisque ce qui est valable pour l'Eurométropole de Strasbourg, dont le parc de logements sociaux est ancien, ne l'est pas pour les autres EPCI.

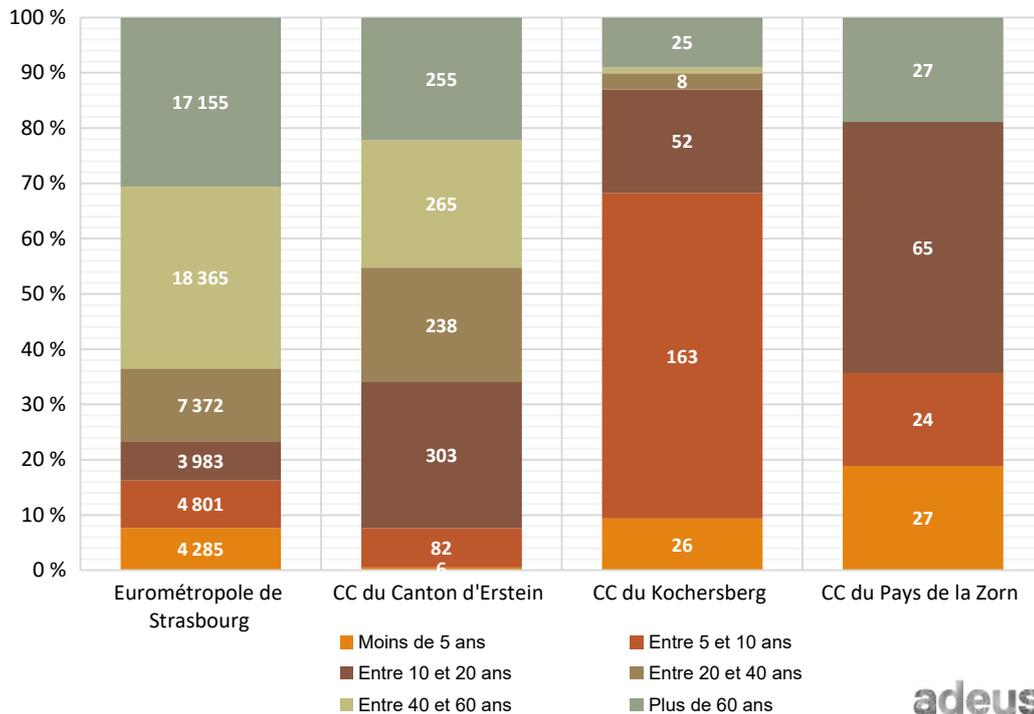
**Typologie des logements sociaux dans le SCOTERS en 2022** - Source : SDES – RPLS 2022



Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

**Ancienneté du parc de logements sociaux par EPCI dans le SCOTERS en 2022**

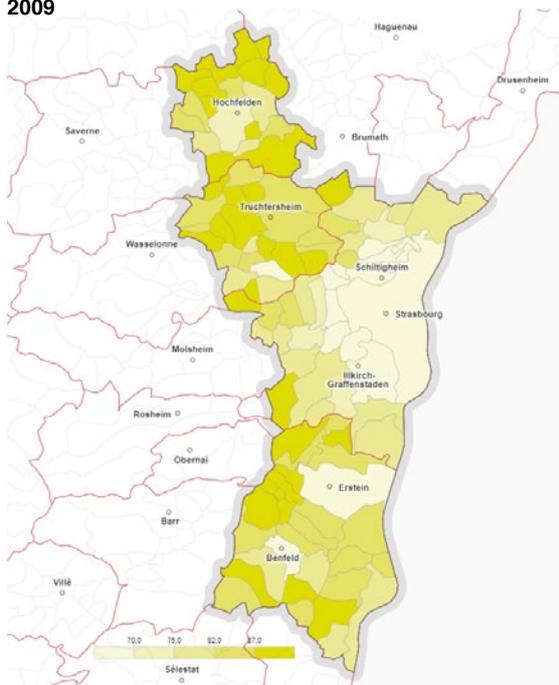
Source : SDES – RPLS 2022



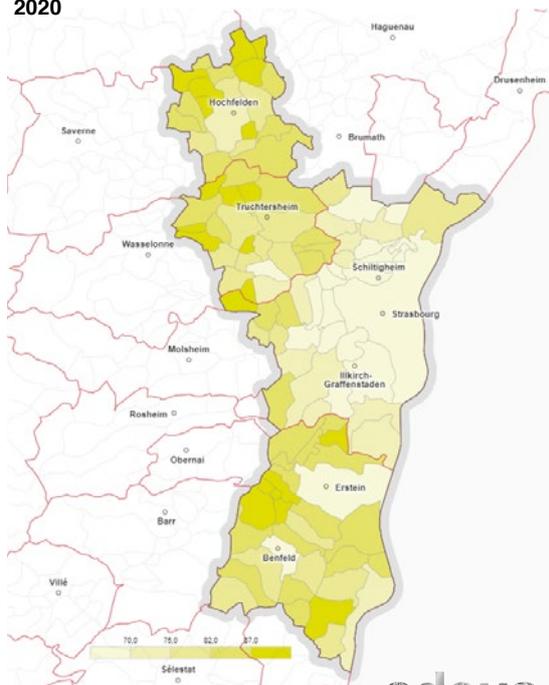
Même si les volumes ne sont pas comparables, la distribution du parc social selon son ancienneté indique aussi les efforts entrepris au cours des deux dernières décennies, notamment dans les Communautés de communes du Kochersberg et du Pays de la Zorn.

**Carte 69. Part des propriétaires** - Source : INSEE – RP 2009-2020

2009



2020



Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

## 3 L'offre de logements à destination de publics spécifiques

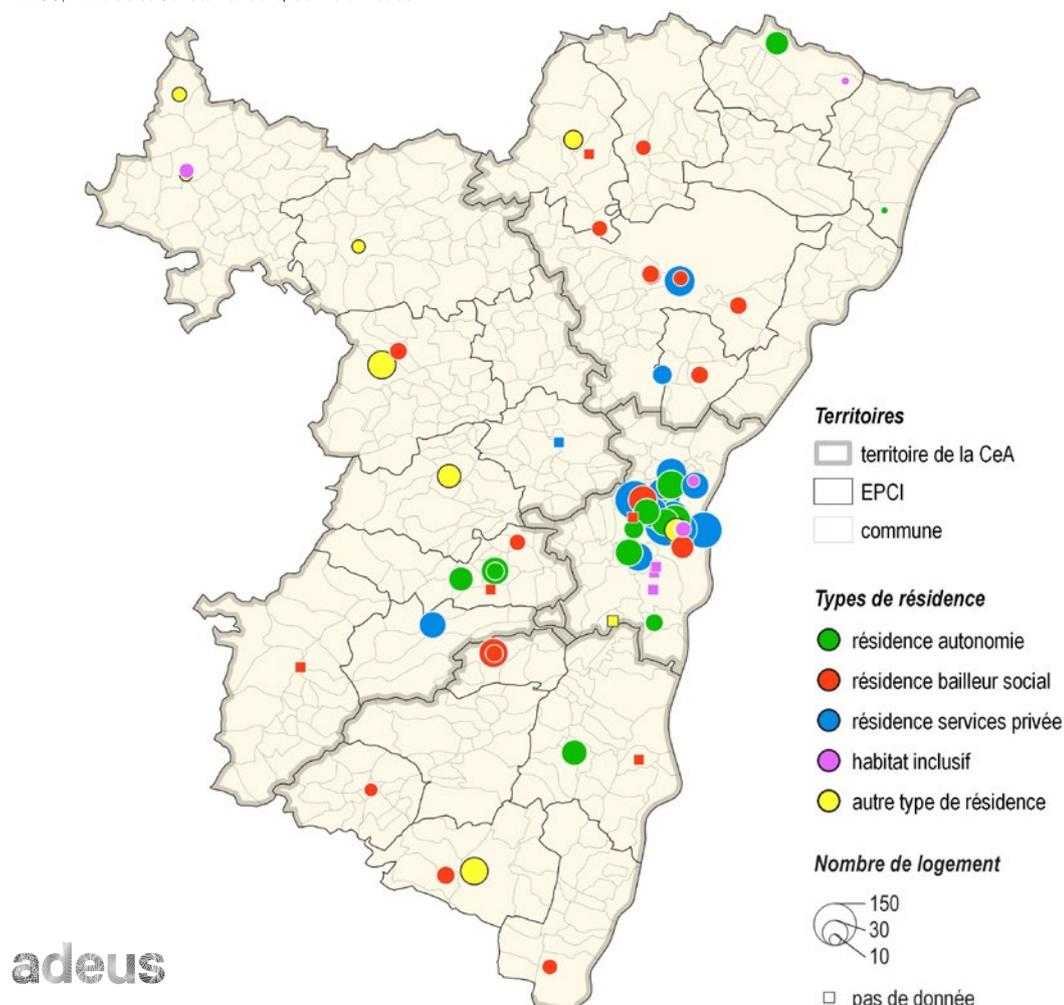
### 3.1. Une concentration de l'offre d'hébergements pour personnes âgées

Une étude d'octobre 2023 sur le maillage territorial de l'offre en résidence dédiée aux personnes âgées autonomes, menée conjointement par les Observatoires départementaux de l'Habitat dans le Bas-Rhin (pilotes par l'ADEUS) et dans le Haut-Rhin (pilotes par l'ADIL du Haut-Rhin) indique les principales agglomérations alsaciennes qui abritent le plus grand nombre de personnes âgées les plus modestes et qui déposent de nombreuses demandes d'hébergement dans le parc social.

L'offre à destination des personnes âgées est concentrée dans ces mêmes agglomérations, présente la plus grande diversité et rassemble les résidences de plus grande taille (résidences autonomie et résidences privées notamment).

**Carte 70. Localisation des capacités d'accueil des résidences en activité dans le Bas-Rhin en octobre 2023**

Source : ADEUS, ADIL 68 et Collectivité européenne d'Alsace



adeus

Il ressort enfin de cette étude que l'Eurométropole de Strasbourg est l'un des territoires alsaciens les mieux dotés en résidences dédiées, avec néanmoins une offre majoritaire de résidences services privées (plus de la moitié de la capacité d'accueil), qui de ce fait, ne répond pas à l'ensemble des besoins, notamment pour les personnes âgées modestes, particulièrement présentes dans ce territoire.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

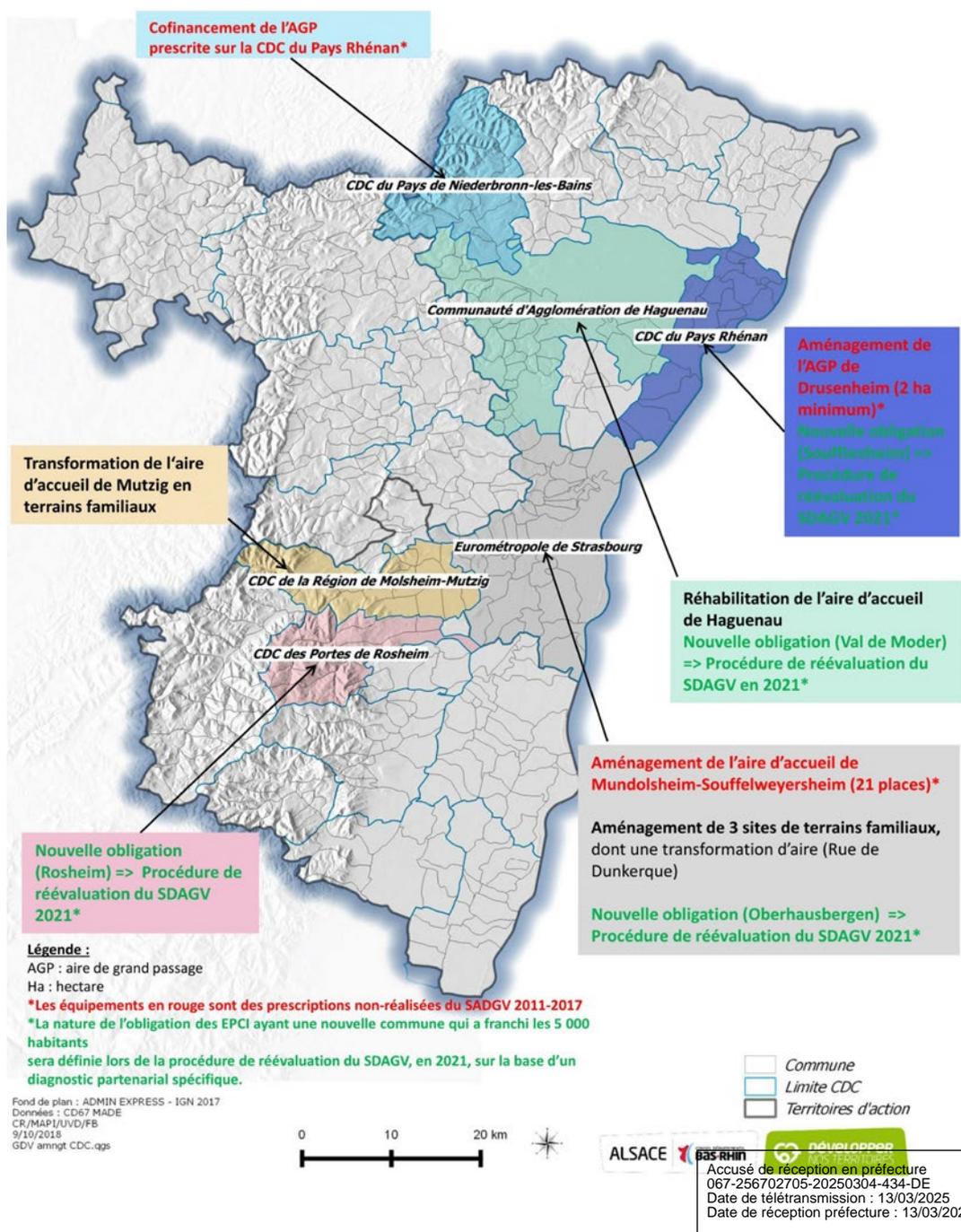
### 3.2. Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2019-2024

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage vise à définir un équilibre entre la liberté de circuler, et par conséquent la possibilité de stationner dans des conditions décentes, et le souci des pouvoirs publics (services de l'État et des collectivités), d'éviter le stationnement illicite. Cette loi définit notamment les dispositifs d'accueil à réaliser.

Dans le prolongement des schémas de 2002-2008 et de 2011-2017, le schéma départemental a été élaboré conjointement par la Collectivité européenne d'Alsace et l'État, en associant les partenaires concernés. Ce document prescrit pour la période 2019-2024 les besoins d'aménagement des aires d'accueil et les aires de grand passage. Il constitue un outil à disposition des communes et de l'ensemble des partenaires de l'accueil des gens du voyage.

#### Carte 71. Les premiers aménagements prescrits par EPCI

Source : Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2019-2024



Afin d'améliorer l'accueil des gens du voyage, le SDAGV prévoit notamment la réalisation de l'aire de Mundolsheim-Souffelweyersheim

**Les actions inscrites dans le schéma départemental en faveur de l'accompagnement de la réalisation de terrains familiaux**

Source : Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2019-2024

AMENAGEMENT	
<p>&gt; <b>Accompagner les EPCI dans leur réflexion sur la transformation d'aires d'accueil, qui ne remplissent plus leur rôle, en terrains familiaux (TF) locatifs et sur la réalisation de terrains familiaux locatifs lorsque des besoins sont identifiés</b>, tout en favorisant la consultation des familles à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un diagnostic social et habitat</li> <li>• Une co-conception du projet d'aménagement avec les familles</li> </ul> <p>&gt; <b>Réaliser une étude globale sur les terrains familiaux</b>, à partir notamment d'un Benchmarking (statut juridique, évolution dans le temps, consolidation des financements, définition d'un référentiel d'aménagement)</p>	
<p><b>Réaliser les terrains familiaux locatifs inscrits au SDAGV 2019-2024</b></p> <p><i>Création justifiée par l'ancrage du public qui y vit</i></p> <p><i>Création justifiée par la sédentarisation du public qui y vit</i></p>	<p><b>Eurométropole de Strasbourg :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Création TF locatifs en remplacement du projet de création de l'aire d'accueil de Strasbourg 2 inscrite au SDAGV 2011-2017</li> <li>• Création de TF locatifs pour répondre aux besoins des familles installées au terrain d'appoint hivernal du Baggersee</li> <li>• Création de TF locatifs pour répondre aux besoins des familles résidant sur l'aire d'accueil de Strasbourg 1 (Rue de Dunkerque)</li> </ul> <p><b>Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig :</b> Transformation et extension de l'aire d'accueil de Mutzig en TF locatifs</p> <p>La capacité en places des terrains familiaux sera déterminée par le diagnostic social et technique de chaque projet.</p>
<i>Pilotes</i>	<i>EPCI ayant un TF à réaliser</i>
<i>Partenaires</i>	<i>Chef de projet SDAGV, DDT67, CAF du Bas-Rhin</i> <i>Partenaires éventuels : AVA habitat et nomadisme, ADEUS, sociétés de gestion, bailleurs sociaux</i>
<i>Calendrier</i>	<p><u>Conformité au SDAGV</u> : Les EPCI, concernés par la création de terrains familiaux, auront la durée du SDAGV pour mettre en place le projet. Ils devront toutefois avoir manifesté leur volonté de se conformer à leurs obligations dans le délai initial d'aménagement de deux ans à compter de la publication du SDAGV, par le lancement de la démarche d'identification et de diagnostic à effectuer auprès des familles.</p> <p><u>Financements exceptionnels de l'Etat</u> : Le délai, pour pouvoir bénéficier de la subvention Etat à la création, est de deux ans, à compter de la publication du SDAGV, avec possibilité de prorogation de deux ans.</p>

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

## 4 Le dynamisme de la construction neuve

La production de logements neufs peut être soumise à des variations relativement fortes, et dépendre de phénomènes et de décisions exogènes et/ou endogènes.

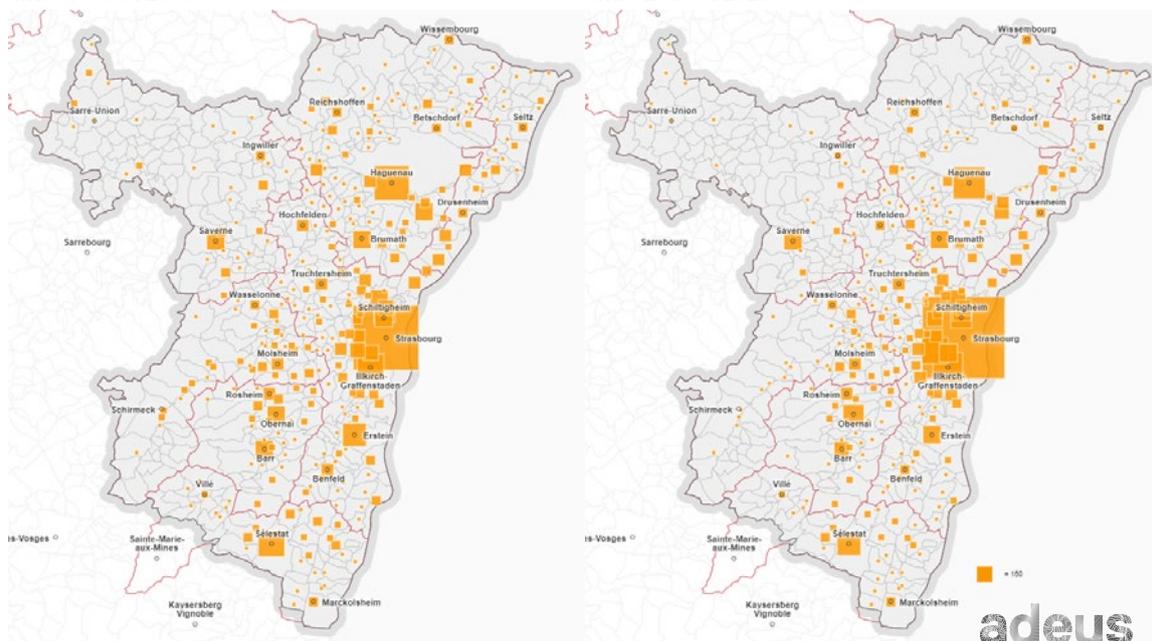
À titre d'illustration, la crise financière de 2008 ou plus récemment la crise sanitaire et les confinements liés ont donné un véritable coup d'arrêt à la production de logements. Les avantages fiscaux liés à des types de territoires (zonage PINEL) qui accélèrent ou ralentissent la construction neuve agissent comme autant de phénomènes exogènes.

À l'inverse, la décision d'ouvrir ou non à l'urbanisation des terrains inscrits en zone à urbaniser (AU) et la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat agissent comme autant de phénomènes endogènes. Ceux-ci se combinent et permettent de développer de manière plus ou moins volontariste les communes et leurs EPCI.

### 4.1. Une production de logements en légère diminution dans le Bas-Rhin et un recentrage vers la métropole

Dans le Grand Est comme à l'échelle nationale, il y a eu une reconfiguration de la localisation de la production de logements neufs qui illustre notamment le processus de métropolisation. Le phénomène le plus marquant au cours de la période 1999-2021 est une rupture intervenue vers 2010, avec une diminution de la production de logements neufs. Le Grand Est a été particulièrement touché, où seules quelques intercommunalités ont construit davantage depuis 2010 qu'avant. C'est notamment le cas de l'Eurométropole de Strasbourg.

**Carte 72. La production annuelle moyenne de logements neufs dans le Bas-Rhin** - Source : DREAL Grand Est - SIT@DEL 2  
entre 1999 et 2009 entre 2010 et 2021

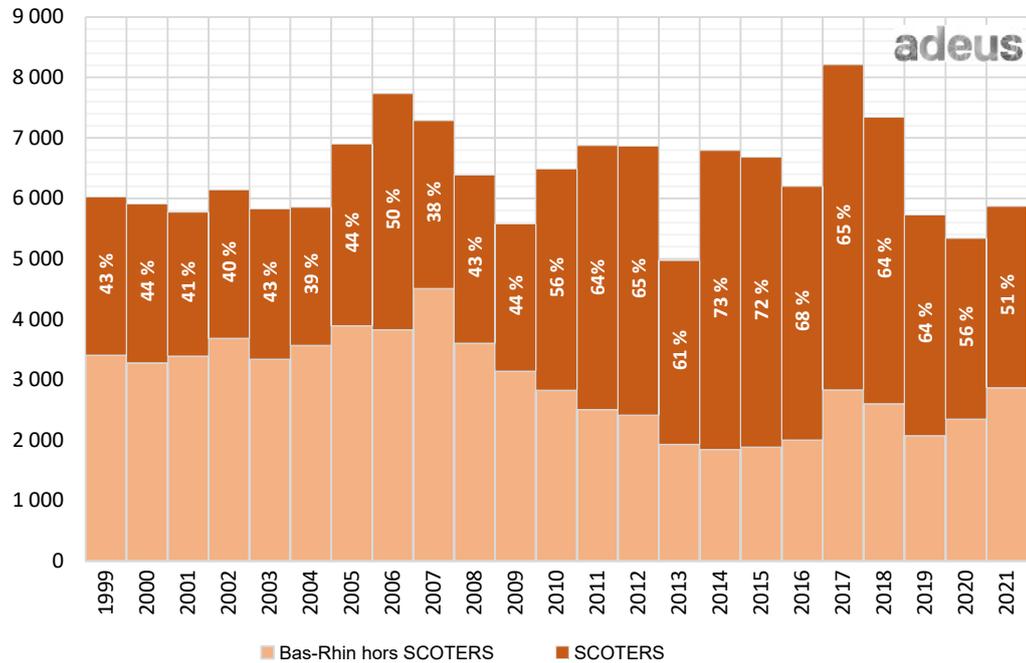


Dans le Bas-Rhin, entre 1999 et 2009, en moyenne, 6 310 logements ont été produits tous les ans et 6 446 par an entre 2010 et 2021. Cette enveloppe de l'ordre de plus de 6 000 logements neufs est relativement stable dans le temps, avec néanmoins des variations entre le SCOTERS et le reste du département. Sur l'ensemble de la période, la part du SCOTERS s'établit à 54 % des logements produits dans le Bas-Rhin.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

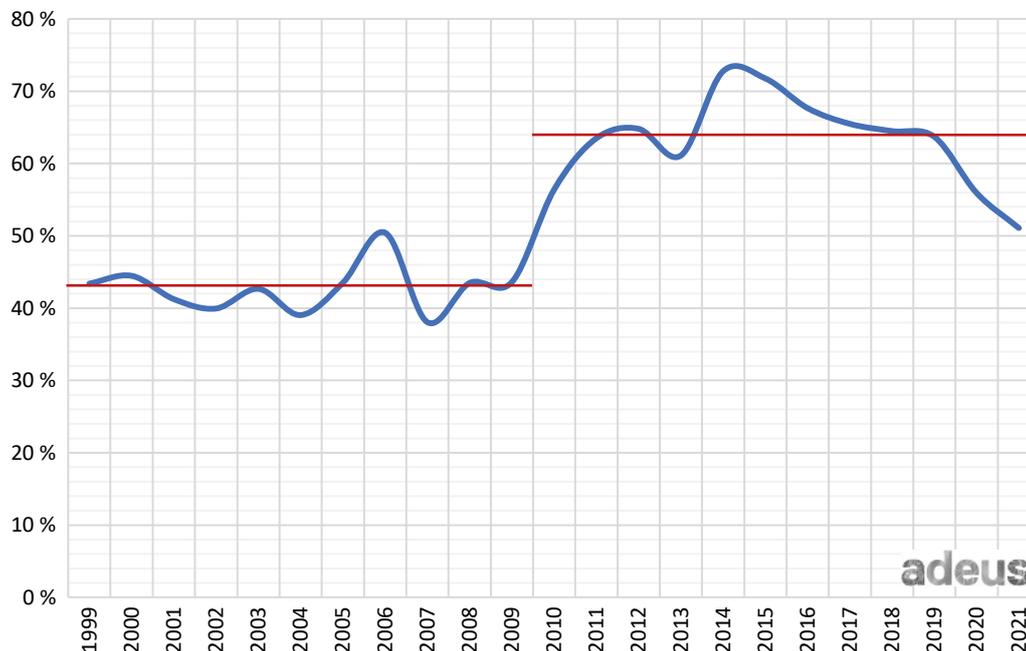
### Les logements commencés dans le Bas-Rhin entre 1999 et 2021

Source : SDES - SIT@DEL 2



### Part du SCOTERS dans la production de logements dans le Bas-Rhin

Source : SDES - SIT@DEL 2



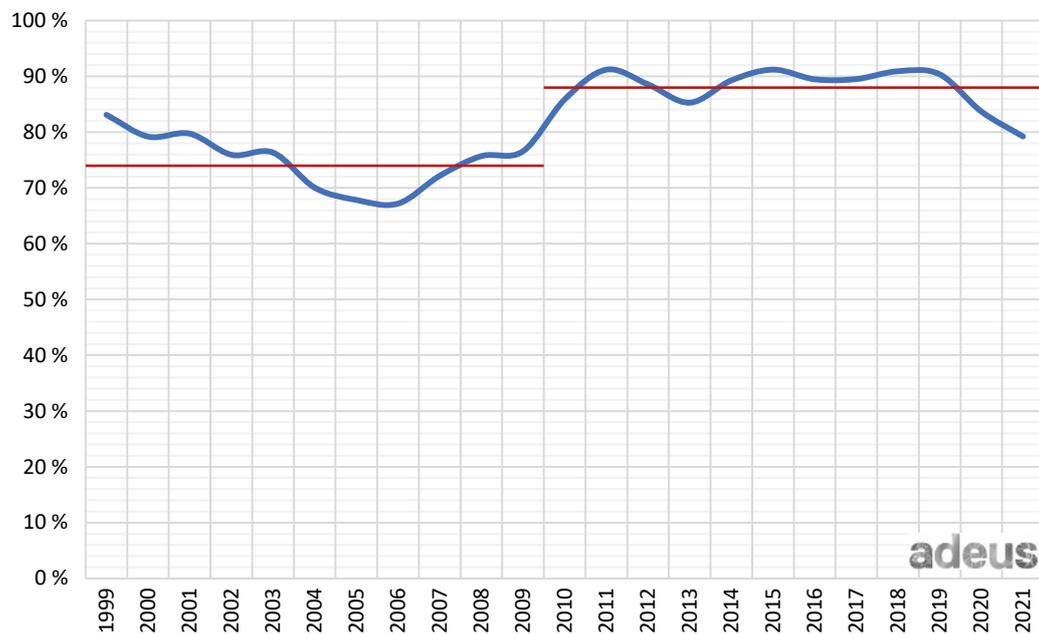
Alors qu'entre 1999 et 2009, la part du SCOTERS s'établissait en moyenne à 43 % de la production de logements dans le Bas-Rhin, celle-ci s'est élevée à 64 % entre 2010 et 2021, sous l'impulsion de la mise en œuvre de la politique de l'habitat portée par l'Eurométropole de Strasbourg.

C'est en effet la métropole strasbourgeoise qui porte largement les efforts de production de logement au cours de ces 23 années. La proportion s'établit en moyenne à 83 % de la production du SCOTERS, avec un accélération à partir de 2010. À partir de 2021, cette part commence à diminuer sous l'effet conjugué du fort ralentissement de la production de logement d'une part, et, d'autre part, de la volonté de la Ville de Strasbourg de ralentir le rythme de production.

Accusé de réception en préfecture  
067-859704706-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception en préfecture : 13/03/2025

**Part de l'Eurométropole de Strasbourg dans la production de logements du SCOTERS**

Source : SDES - SIT@DEL 2



## 5 Quelques éléments sur le marché immobilier et les ressources des ménages

Le marché immobilier dépend de l'offre et de la demande, ce qui permet de caractériser les territoires en tension. Le dynamisme du marché immobilier dépend aussi de la nature des biens à acquérir ou à louer, des acteurs présents (investisseurs et/ou acquéreurs en occupation personnelle), de même que des capacités financières des ménages.

### 5.1. Des prix toujours plus élevés

La source notariale PERVAL recense pour la période 2013-2022 dans le Bas-Rhin environ 6 500 transactions annuelles pour les appartements, dont 4 700 appartements anciens. Elle dénombre aussi un peu moins de 2 000 transactions dans le neuf et 3 200 maisons individuelles.

Le SCOTERS représente près des trois quarts du marché des appartements et le tiers du marché des maisons individuelles du département.

En moyenne, les propriétaires ou accédants à la propriété ont des revenus supérieurs aux locataires. De manière complémentaire, plus les ménages ont des revenus élevés, plus les prix des biens sont élevés, tant en acquisition qu'en location.

L'étendue des prix dans le SCOTERS peut être relativement importante, puisque les prix médians des **appartements vendus** en 2022 s'élevaient à 2 370 €/m<sup>2</sup> dans la Communauté de communes du Canton d'Erstein, à 2 870 €/m<sup>2</sup> dans la Communauté de communes du Pays de la Zorn (avec toutefois un très faible volume de transactions, donc ces valeurs sont à prendre avec précaution), 3 070 €/m<sup>2</sup> dans le Kochersberg et à près de 3 263 €/m<sup>2</sup> dans l'Eurométropole de Strasbourg.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

L'évolution des prix est très variable selon les quatre EPCI. En effet, alors qu'elle est de + 4,7 % dans le Kochersberg entre 2020 et 2022, elle grimpe à + 18,5 % dans la Communauté de communes du Canton d'Erstein. La Communauté de communes du Kochersberg et l'Eurométropole de Strasbourg sont les deux EPCI dans lesquels les prix sont les plus élevés d'Alsace.

Le marché de la maison individuelle ancienne est complexe, compte tenu de la diversité des biens et de leur qualité. Cependant, en 2022, le prix médian s'établit à 270 000 € à l'achat, avec un facteur trois entre les EPCI les moins chers et les plus chers à l'échelle départementale.

Alors que la Communauté de communes du Pays de la Zorn affiche un prix de vente médian très proche de celui de la Communauté de communes du Canton d'Erstein (avec respectivement 271 650 € pour le premier et 285 000 € à Erstein), les prix sont plus élevés de près de 30 % dans le Kochersberg et l'Eurométropole de Strasbourg, avec respectivement 369 000 € et 371 500 €.

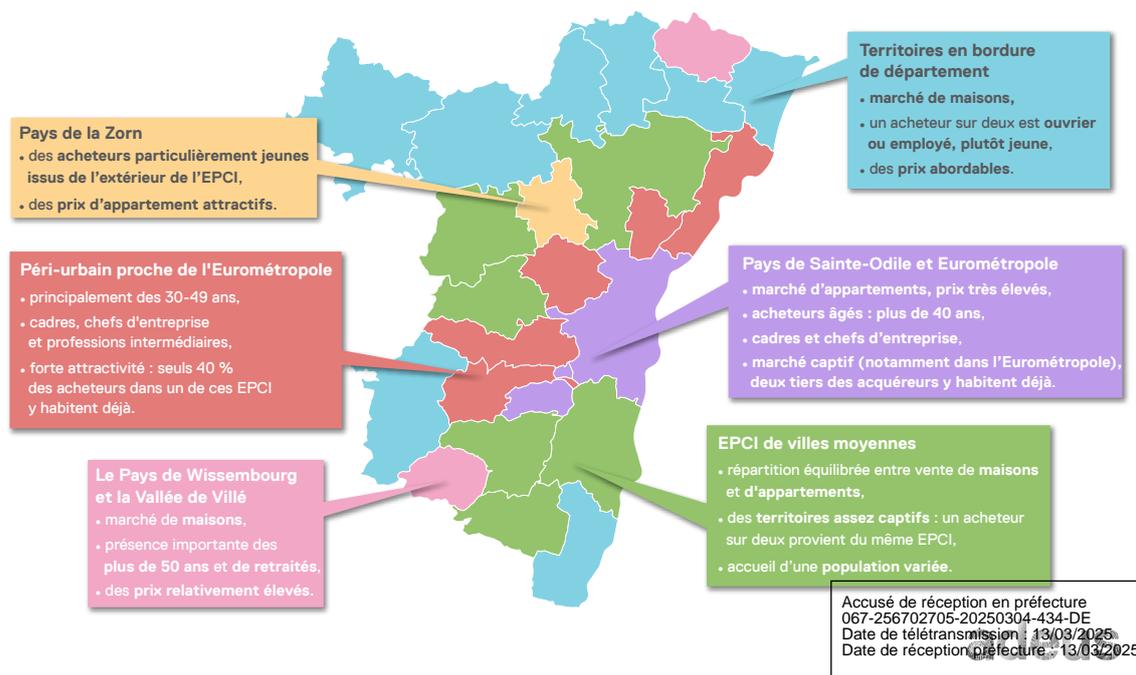
L'Eurométropole domine largement le marché des appartements, du fait de leur très forte présence, comparativement à l'ensemble du Bas-Rhin et aux trois autres EPCI du SCOTERS. Elle représente en effet près des trois quarts du marché.

L'analyse du **marché de la location** (sources ADEUS – OLL 2023) indique que les loyers médians varient entre 9,0 €/m<sup>2</sup> dans la Communauté de communes du Canton d'Erstein, 9,3 €/m<sup>2</sup> pour la Communauté de communes du Kochersberg et 9,4 €/m<sup>2</sup> pour la Communauté de communes du Pays de la Zorn. Ils s'établissent entre 9,4 €/m<sup>2</sup> et 10,6 €/m<sup>2</sup> dans l'Eurométropole de Strasbourg. La répartition du marché entre le neuf et l'ancien influe fortement sur les prix des biens.

Les marchés immobiliers bas-rhinois peuvent être classés en cinq grandes catégories. Le SCOTERS regroupe quatre de ces catégories, c'est-à-dire, que chaque intercommunalité qui le compose présente des caractéristiques différentes :

- L'Eurométropole de Strasbourg est plutôt un marché d'appartements, aux prix élevés.
- Le Kochersberg relève du marché périurbain proche de la métropole qui attire au-delà de son périmètre.
- Erstein présente une répartition équilibrée entre maisons et appartements, dans un marché local.
- Le Pays de la Zorn attire de jeunes acheteurs du fait de prix attractifs.

**Carte 73. La typologie des marchés immobiliers bas-rhinois** - Source : ADEUS

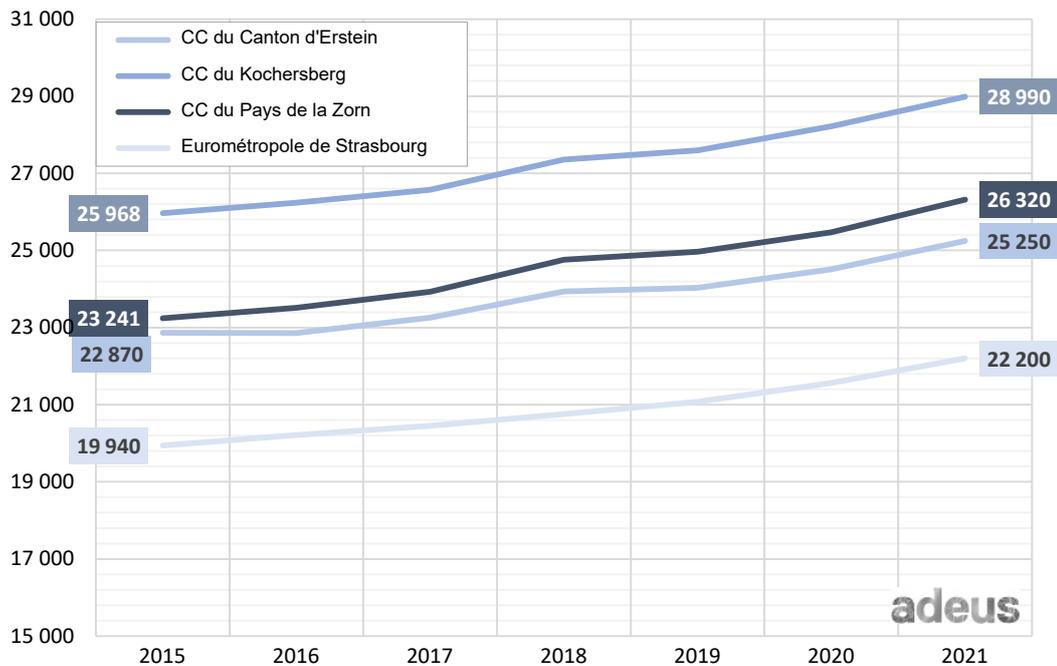


## 5.2. De fortes différences de revenus

Les revenus médians disponibles<sup>3</sup> par unité de consommation les plus élevés (Communauté de communes du Kochersberg) sont supérieurs de 30 % aux revenus médians les plus faibles (Eurométropole de Strasbourg). Cet écart est relativement stable entre 2015 et 2021.

### Les revenus médians disponibles par unité de consommation

Source : INSEE - FILOSOFI



Quelle que soit l'intercommunalité, les revenus médians ont toutefois augmenté entre 2015 et 2021, dans une fourchette allant de 10,4 % dans la Communauté de communes du Canton d'Erstein à 13,2 % dans la Communauté de communes du Pays de la Zorn.

Au regard de l'évolution des prix du marché immobilier, il faut retenir que dans l'Eurométropole de Strasbourg, les prix, tant à la vente qu'à la location, sont les plus élevés, alors que les revenus médians sont les plus faibles du SCOTERS. C'est aussi dans cette intercommunalité que les écarts entre les revenus disponibles du premier décile (les 10 % des ménages les plus pauvres) et ceux du neuvième décile (les 10 % des ménages les plus aisés) sont les plus élevés. En 2021, cet écart s'établit à 3,97. C'est-à-dire, que les revenus du neuvième décile sont près de quatre fois plus élevés que ceux du premier décile. L'écart est plus réduit dans les autres EPCI : 2,52 dans le Pays de la Zorn, 2,66 dans le Canton d'Erstein et 2,83 dans le Kochersberg.

3. [Définition du revenu disponible](#) sur le site de l'INSEE.

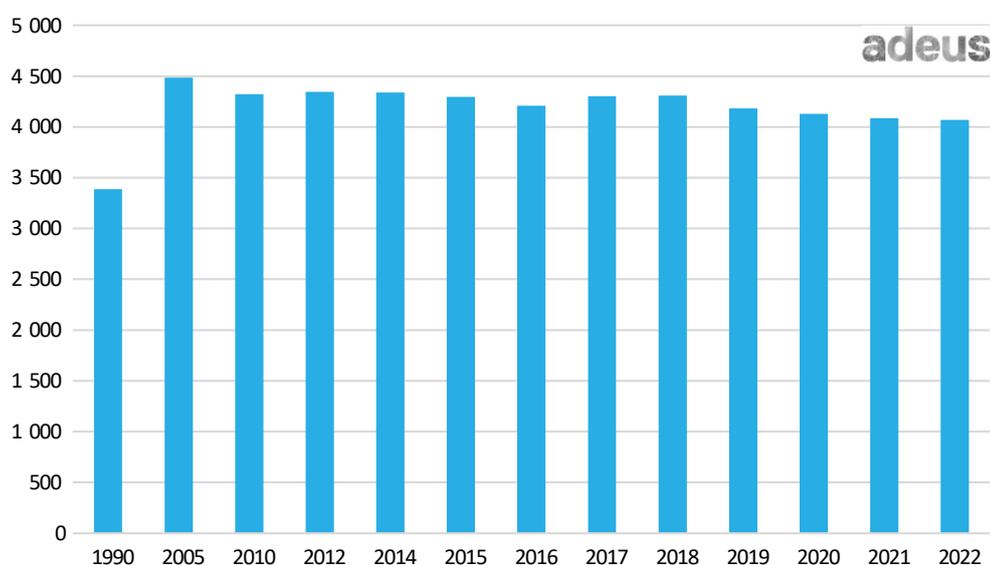
## 6 Les consommations énergétiques liées aux ménages et leurs logements

### 6.1. Des consommations d'énergie qui baissent peu depuis 2010

Le secteur résidentiel est le premier secteur de consommation d'énergie et le deuxième secteur d'émissions de GES à l'échelle du territoire du SCOTERS, notamment en lien avec les besoins en chaleur des ménages (chauffage, eau chaude sanitaire, etc.) et les émissions de GES découlent des modes de chauffage. Entre 2016 et 2017, si les émissions de GES de ce secteur sont restées relativement stables, les consommations d'énergie ont, quant à elles, augmenté de 3 %. Ainsi, alors que les revenus des ménages ont tendance à stagner, leurs consommations énergétiques augmentent. Enfin depuis 2019, les consommations d'énergie de l'habitat diminuent légèrement en lien avec certains efforts de sobriété.

#### SCOTERS : Résidentiel-Consommation énergétique finale corrigée des variations climatiques (en GWh PCI)

Source : ATMO Grand Est - Invent'Air V2024

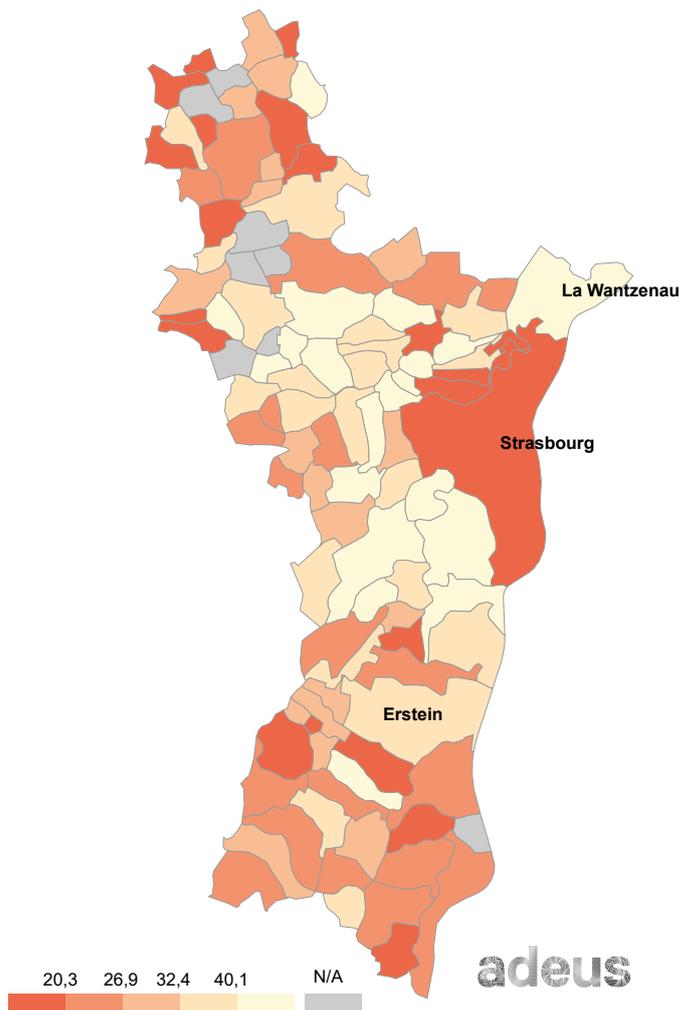


### 6.2. Un parc bâti énergivore, héritage des années passées

Les territoires consommant le plus d'énergie sont également ceux qui comptent le plus grand nombre de logements. C'est particulièrement le cas de l'Eurométropole de Strasbourg, qui concentre 87 % des logements du SCOTERS et qui représente 80 % de la consommation d'énergie finale du secteur résidentiel à l'échelle du territoire. Mécaniquement, il faut plus d'énergie pour chauffer un logement individuel. Car il faut plus d'énergie pour chauffer un logement dont la surface est grande mais aussi plus d'énergie pour chauffer un logement qui est mal isolé thermiquement. Il s'agit le plus souvent de logements anciens, construits avant les premières réglementations thermiques (et qui n'ont pas encore bénéficié de rénovation). Or sur le SCOTERS, plus de la moitié des logements ont été construits avant la toute première réglementation thermique de 1975.

Notons que la part de logements construits entre 1946 et 1971 représente environ 20 % des logements. Ce parc est réputé pour être le plus énergivore, car construit en masse et à la hâte après la guerre, dans l'objectif de reconstruire rapidement le parc bâti détruit. L'Eurométropole de Strasbourg, la Communauté de communes d'Erstein et dans une moindre mesure la Communauté de communes du Pays de la Zorn, sont les plus concernées.

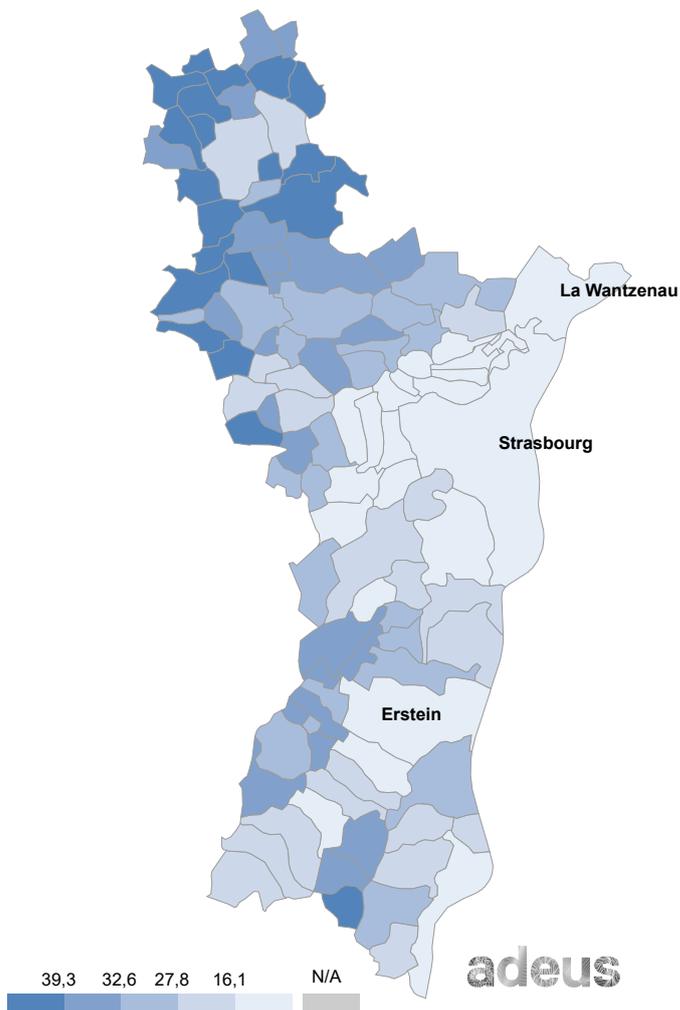
Accusé de réception en préfecture  
06/12/2025 10:05:20  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

**Carte 74. Part des logements construits avant 1971, 2016** - Source : Fichier détail logement

Si l'on tient compte des facteurs de risques exposés précédemment, certains territoires posent donc particulièrement question comme :

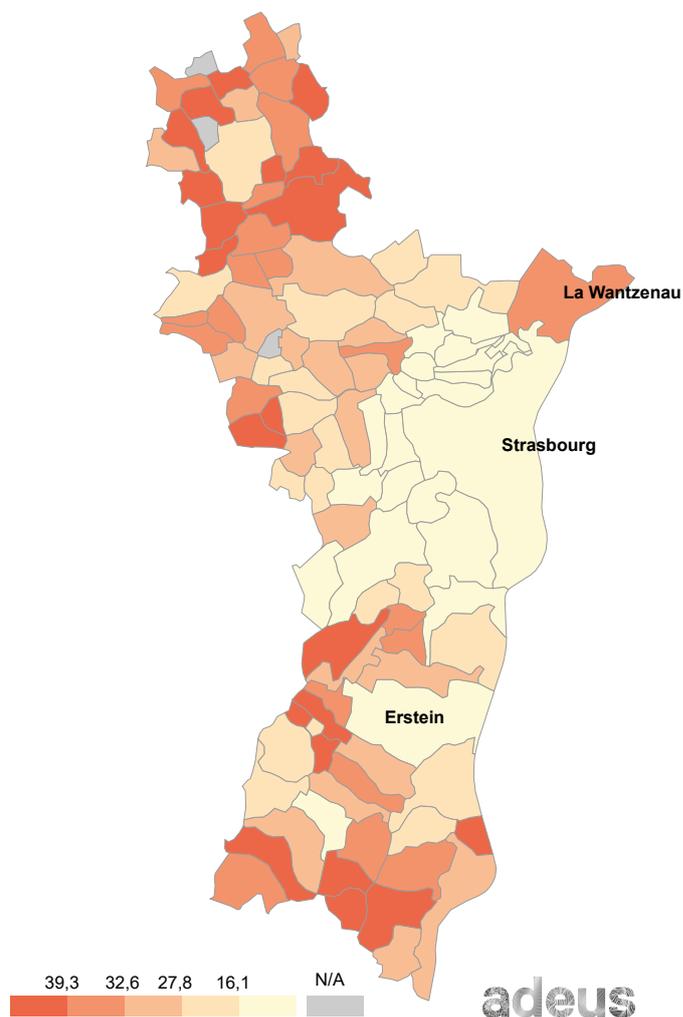
- La Communauté de communes du Pays de la Zorn qui compte 77 % de logements individuels. Par ailleurs, une part importante des logements du territoire est chauffée au fioul. En revanche, s'il apparaît que beaucoup des logements ont été construits avant 1971, avant toute réglementation thermique, il est à noter qu'il s'agit majoritairement de logements construits avant 1946. Une part non négligeable de parc, 13 % des logements, a toutefois été construite entre 1946 et 1971.

Carte 75. Part de logements chauffés au fioul, 201 -- Source : Fichier détail logement



- La Communauté de communes du Canton d'Erstein qui compte 63 % de logements individuels, mais beaucoup de logements de plus de 100 m<sup>2</sup> (individuels ET collectifs). Par ailleurs, une part importante des logements du territoire a été construite avant 1971, avant toute réglementation thermique, dont une part non négligeable construite entre 1946 et 1971 : 16 % des logements.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

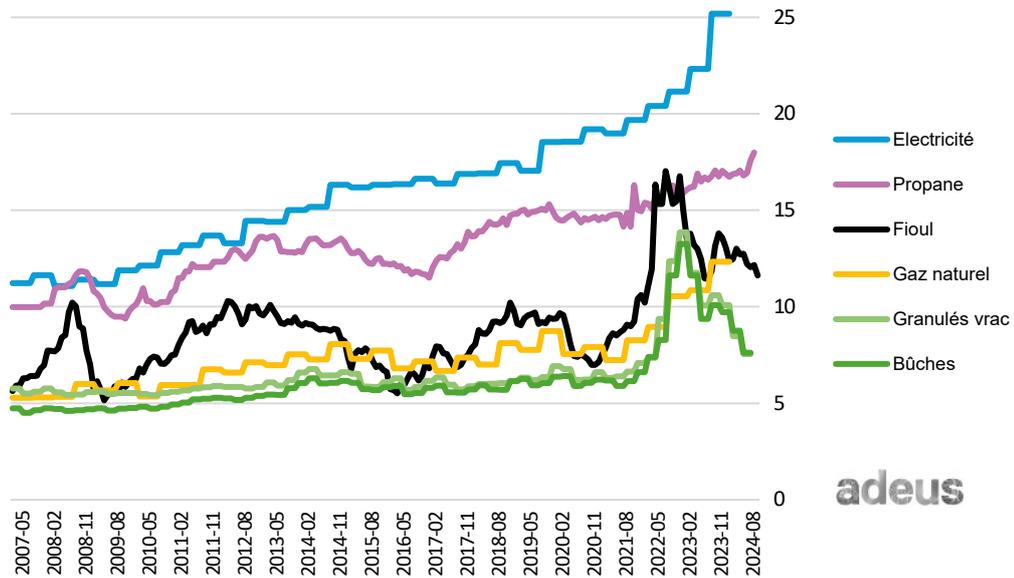
**Carte 76. Part des logements de 100 m<sup>2</sup> et plus, 2016** -- Source : Fichier détail logement

L'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté de communes du Kochersberg montrent quant à elles des caractéristiques spécifiques :

- Strasbourg, ainsi que les communes nord et ouest de l'Eurométropole, concentrent une part importante de logements anciens, notamment 20 % de logements construits entre 1946 et 1971, après la guerre. Par ailleurs, les petites communes de l'Eurométropole, et notamment les communes ouest, montrent une part non négligeable de grands logements et de logements chauffés au fioul. Ce territoire se double d'une problématique sociale : l'Eurométropole est caractérisée par un taux de pauvreté plus important que sur le reste du territoire. Il atteint 19,5 % dans l'Eurométropole de Strasbourg (contre 13,1 % à l'échelle du Bas-Rhin). En outre, la pauvreté touche davantage les locataires (40 % des ménages du parc social), les familles monoparentales et les moins de 30 ans. Ces populations, qui vivent le plus souvent dans de l'habitat ancien et non rénové (logements et modes de chauffage vieillissants) sont donc particulièrement exposées au risque de précarité énergétique.
- La Communauté de communes du Kochersberg se distingue par une part importante de grands logements. Elle se distingue également par une part non négligeable de logements chauffés au fioul, mais aussi à l'électricité. Les deux énergies de chauffage aujourd'hui les plus chères.

**Évolution du prix des énergies pour les ménages de 2007 à 2024 (cts €/kWh)**

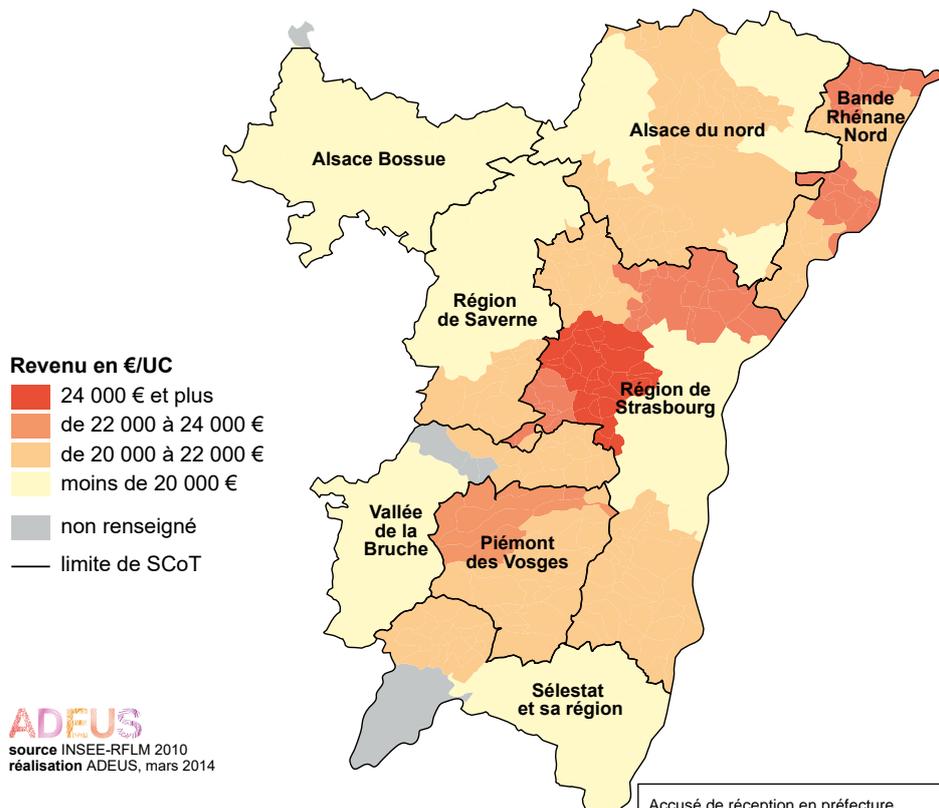
Source : Base de données PEGASE, Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires



En revanche, les ménages qui vivent sur ce territoire sont relativement aisés. A l'échelle de la Communauté de communes du Kochersberg, l'enjeu réside donc davantage dans la diminution de la dépendance énergétique du territoire aux énergies fossiles et dans la diminution des émissions de GES liées aux énergies de chauffage, que dans la lutte contre la précarité énergétique des ménages.

**Carte 77. Revenus fiscaux médians par unité de consommation**

Source : INSEE-RFLM 2010



**ADEUS**  
source INSEE-RFLM 2010  
réalisation ADEUS, mars 2014

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

### 6.3. Une part non négligeable d'énergies fossiles, émettrices de GES dans le secteur résidentiel

Dans le secteur résidentiel, les émissions de GES sont liées aux énergies de chauffage employées ainsi qu'aux modes de chauffage associés : par exemple, un logement chauffé au fioul ou au bois et équipé d'une vieille chaudière fioul ou d'une cheminée/d'un vieux poêle à bois aura davantage d'impact sur les émissions de GES à l'échelle du territoire qu'un logement chauffé avec les mêmes énergies mais avec des équipements récents.

Dans le secteur résidentiel, la consommation d'énergies fossiles (produits pétroliers, gaz naturel), principaux responsables des émissions de GES de ce secteur, a diminué ces dernières années : elle est passée de 55 % des consommations d'énergie en 2005 à 41 % en 2022. La consommation de produits pétroliers en particulier a largement diminué ces dernières années, passant de 19 % en 2005 à 8 % en 2022. Cependant, cette part d'énergies fossiles représente encore près de la moitié des énergies consommées, d'autant que la quantité de gaz naturel ne baisse plus depuis 2014.

### 6.4. Plus d'énergies renouvelables dans les consommations résidentielles...

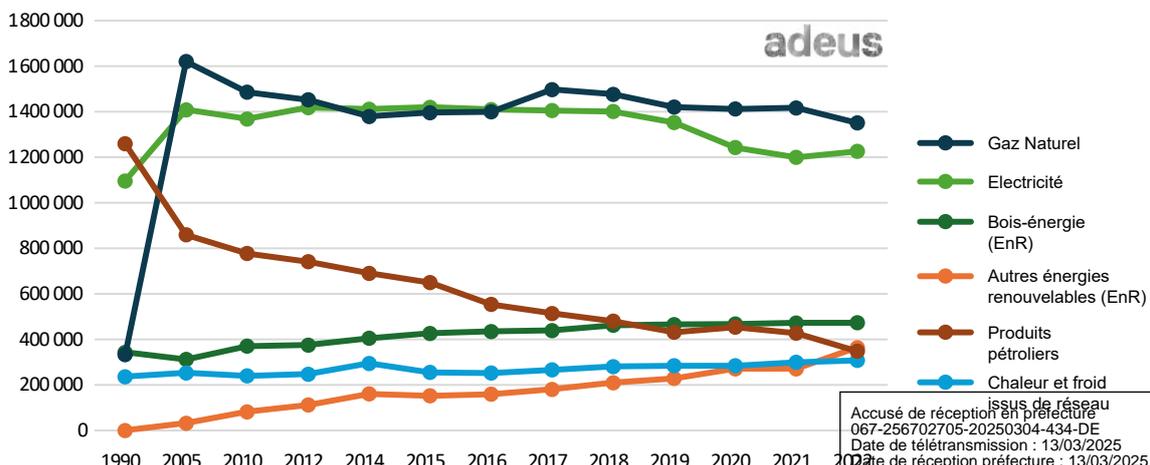
Dans le secteur résidentiel, la diminution de la consommation d'énergie fossile s'est notamment faite au profit d'une part croissante d'énergies renouvelables consommées. La consommation d'énergies renouvelables dans le secteur résidentiel est ainsi passée de 8 % en 2005 à 21 % en 2022. Cette part s'est par ailleurs diversifiée : en 2005 le bois-énergie représentait 91 % de la consommation d'énergies renouvelables là où il représente 57 % de la consommation d'énergies renouvelables en 2022. Si le bois reste en tête des énergies renouvelables consommée à l'échelle du SCOTERS, comme dans le Grand Est, il ne faudrait pas oublier que c'est une énergie qui a un impact non négligeable sur la qualité de l'air :

- Directement : le bois énergie est très émetteur de particules, lesquelles sont nocives pour la santé.
- Indirectement, en termes de GES : les chaufferies bois sont approvisionnées en combustibles exclusivement par des camions (ils arrivent pleins, mais repartent à vide), et l'on sait l'impact des transports sur les émissions de gaz à effet de serre.

Par ailleurs, le bois n'est pas une ressource inépuisable. Il s'agit d'autre part d'une ressource particulièrement sensible au changement climatique, tout comme l'énergie hydraulique dont la production reste largement majoritaire à l'échelle du SCOTERS. Il y a donc dans ce secteur résidentiel, comme dans tous les autres secteurs de consommation (industrie, tertiaire, agriculture, transport, etc.), un enjeu à diversifier le mix énergétique, et en particulier diversifier les sources d'énergies renouvelables consommées et leur production.

#### Consommation énergétique finale corrigée des variations climatiques (en MWh PCI)

Source : ATMO Grand Est-Invent'Air V2024

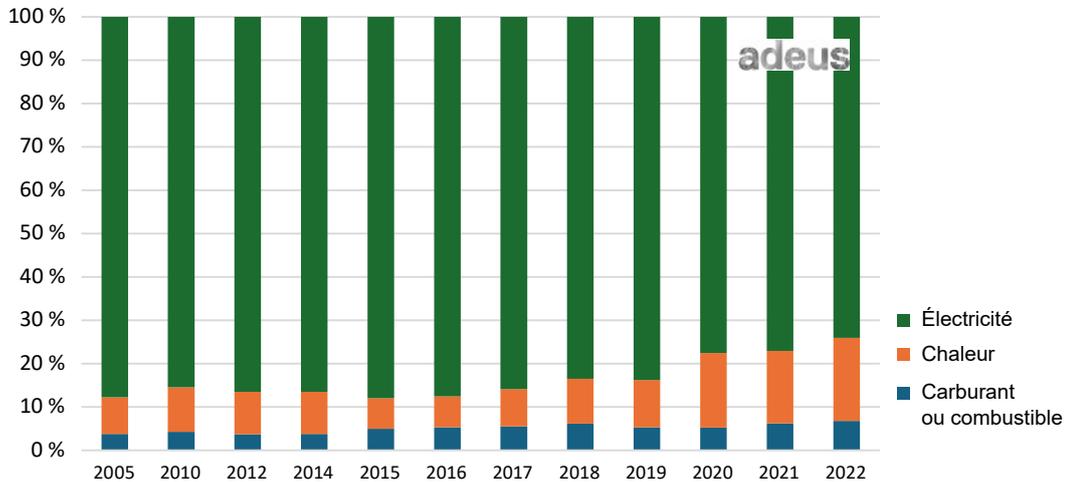


Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

**... mais une production d'énergies renouvelables locales qui répond majoritairement aux besoins en électricité**

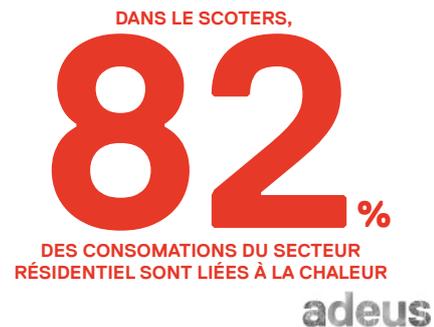
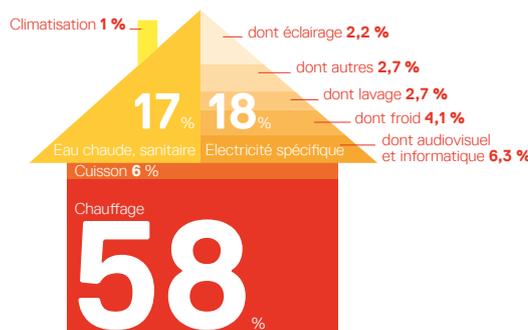
**Production d'énergie renouvelable sur le territoire par vecteur (en %)**

Source : ATMO Grand Est - Invent'Air V2024



Une grande partie des énergies renouvelables produites localement sont des énergies renouvelables électriques. Ces dernières représentent 75 % des énergies renouvelables produites à l'échelle du territoire du SCOTERS alors même que les besoins en électricité spécifique du secteur résidentiel ne représentent aujourd'hui que 18 % et que, malgré le développement des usages d'appareils électriques toujours plus nombreux dans les logements (ordinateur, smartphone, tablette, liseuse, etc.), les besoins en électricité tendent à rester stable ces dix dernières années (données corrigées des variations climatiques). Le constat est le même en France.

**Répartition des besoins en énergie dans l'habitat** - Source ASPA, ADEME



Ainsi, 82 % des besoins en énergies des besoins en énergie du secteur résidentiel sont des besoins en chaleur :

- Près de 60 % en chauffage ;
- 17 % en eau chaude sanitaire ;
- 6 % en cuisson.

Il y a donc un enjeu fort à couvrir ces besoins en énergie par des énergies thermique. Pour autant, il ne faudrait pas négliger la production d'électricité renouvelable, notamment en visant la diversification de cette production.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

## 6.5. Une production d'électricité à diversifier

En effet, la production d'énergie renouvelable électrique repose aujourd'hui majoritairement sur l'énergie hydraulique à l'échelle du SCOTERS, 73 % en 2022, alors même que cette énergie est sensible au changement climatique. Par ailleurs, parmi les besoins en chaleur, figurent des besoins en électricité, notamment dans la mesure où environ un quart des logements du SCOTERS sont équipés en chauffage électrique. Certains territoires du SCOTERS, comme l'Eurométropole de Strasbourg ou la Communauté de communes du Kochersberg, sont particulièrement concernés.

Ce mode de chauffage est particulièrement énergivore, de ce fait, les radiateurs électriques sont de moins en moins installés dans les logements neufs, mais le territoire porte l'héritage d'un parc de logements équipés en chauffage électrique suite au premier choc pétrolier ; date à laquelle l'électricité est devenue l'énergie dominante et incontournable en France pour se chauffer, prenant progressivement le pas sur le fioul.

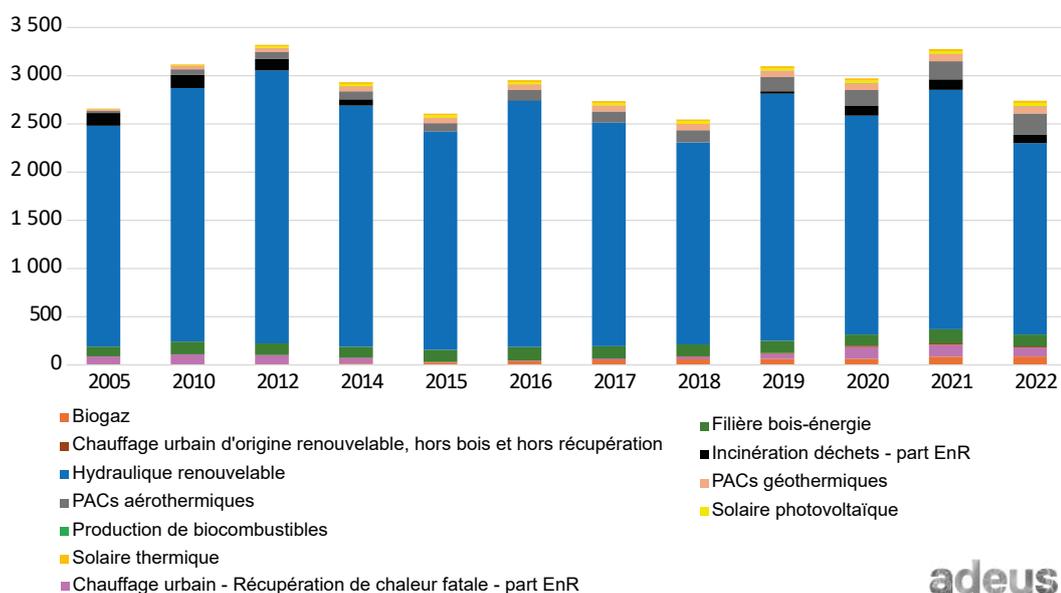
Quant aux consommations d'électricité spécifique, si elles tendent à rester stables encore aujourd'hui dans le secteur résidentiel, reste qu'au regard de certaines évolutions déjà à l'œuvre (et dont les impacts sont déjà visibles dans les territoires), les besoins en électricité pourraient largement augmenter dans les années à venir. Parmi les évolutions les plus impactantes, on notera :

- Le réchauffement climatique, qui pourra s'accompagner d'un usage croissant de la climatisation et d'un équipement croissant des logements, en plus des entreprises : « Un été caniculaire peut être supportable... mais quand ça arrive tous les ans, il y a plus de chances pour que vous équipiez d'un climatiseur. » John Dulac, analyste de l'énergie à l'Agence Internationale de l'Energie (AIE).

Ainsi, selon une étude publiée le 24 juin 2019 dans la revue scientifique Nature Communications, le changement climatique devrait ainsi accroître la demande énergétique de 11 à 27 % d'ici 2050 en cas de réchauffement modéré, et de 25 à 58 % en cas de réchauffement « fort »... dérèglant encore davantage le climat en augmentant l'émission de gaz à effets de serre.

- Le développement des transports dits « propres » (voitures électriques, VAE, etc.) qui nécessitera d'être accompagné par l'installation de bornes de recharge sur le territoire, notamment dans les bâtiments de logements.

Évolution de la production d'énergie renouvelable (en GWh/an) - Source : ATMO Grand Est - Invent'Air V2024



adeus

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

La production totale du territoire du SCOTERS repose en effet très largement sur la production d'énergie hydraulique : 86% en 2005 mais baisse à 73 % en 2022. Ce poids explique les variations de production totale du territoire ces dernières années. L'énergie hydraulique est en effet de plus en plus impactée par les effets du changement climatique. C'est particulièrement visible sur le graphique d'évolution de la production d'énergies renouvelables dans le SCOTERS.

**ENERGIES ET CHANGEMENT CLIMATIQUE :  
 L'URGENCE DE DIVERSIFIER LA PRODUCTION !**

Les variations en matière de production d'énergies renouvelables que l'on peut observer ces dernières années à l'échelle du SCOTERS sont directement liées aux variations de la production d'énergie hydraulique, elle-même liée aux variations de débit du Rhin sous l'effet des précipitations (entre 2015 et 2018, la diminution de la production d'énergies renouvelables s'explique également par l'arrêt de l'usine d'incinération du Rohrschollen). L'énergie hydraulique est en effet de plus en plus impactée par les effets du changement climatique. L'eau, mais aussi le bois ont été identifiés depuis 2001 par le groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC), comme des ressources énergétiques particulièrement sensibles au changement climatique. Or, l'essentiel de la production d'énergies renouvelables du SCOTERS repose sur ces deux ressources : 5 % sur le bois-énergie et 73 % sur l'hydraulique en 2022. Certaines conséquences du changement climatiques (modification des températures, des régimes de précipitations, etc.) ont déjà eu des effets visibles sur ces ressources, notamment depuis 2018 : « stress hydrique » dans les forêts des Vosges, exacerbation du régime d'étiage du Rhin.

Ainsi, la diversité des énergies produites constitue un levier majeur en matière de résilience et d'attractivité du territoire : plus le mix énergétique du territoire sera diversifié, plus sa capacité à encaisser des chocs extérieurs, tels les effets du changement climatique, ou même une augmentation des prix des énergies, sera importante.

**6.6. Le bâti résidentiel, un fort potentiel de production d'énergies renouvelables...**

L'accueil d'installations sur des terrains déjà urbanisés en priorité évite une consommation supplémentaire d'espaces agricoles ou naturels dans des territoires déjà très contraints comme le SCOTERS. De façon générale, le parc bâti représente 84 % du potentiel d'énergie renouvelable dans le SCOTERS à l'horizon 2050. Les surfaces de toitures liées au bâti industriel, tertiaire et résidentiel offrent un fort potentiel, notamment en solaire photovoltaïque et en solaire thermique.

Pour ce qui est du bâti résidentiel spécifiquement, il représente un quart du potentiel de production d'énergies renouvelables du territoire du SCOTERS :

- 15 % du potentiel est lié au parc de maisons individuelles
- 11 % du potentiel est lié aux copropriétés

**... et d'économie d'énergie**

Le secteur résidentiel, autrement dit les logements, représentent 28% des consommations énergétiques finales du SCOTERS et 19 % du total des émissions de GES en 2022. Aujourd'hui, les consommations de ce secteur ne baissent plus. La diminution des consommations d'énergie de ce secteur et la production d'énergies renouvelables liées au logement est, à ce titre, un véritable enjeu dans la mesure où elle doit permettre de réduire :

- La dépendance aux énergies fossiles, au prix souvent élevé et particulièrement fluctuant, c'est notamment le cas du fioul ;
- Les émissions de GES ;
- La facture énergétique du territoire et des ménages qui y vivent.

Accusé de réception en préfecture  
 067-256702705-20250304-434-DE  
 Date de télétransmission : 13/03/2025  
 Date de réception préfecture : 13/03/2025

**POINT ACTUALITÉ :**

Lors de la période de confinement et de fin d'hiver en début d'année 2020, la consommation énergétique des bâtiments n'a pas faibli, alors que ce secteur est le premier secteur de consommation et le second secteur d'émissions de CO<sub>2</sub> ! La crise énergétique subit fin 2022 a permis d'observer des premiers signes de changements de comportements vers plus de sobriété. Un accompagnement des changements de comportements (ou de « pratiques ») permettant de réduire les gaspillages et de faire des économies d'énergie doit se poursuivre, toutefois, ce constat nous montre que c'est bien un changement structurel du parc bâti et des changements de comportements vers plus de sobriété qui aura un réel impact sur les consommations d'énergie et les émissions des bâtiments :

- Changement du mode de chauffage et du type d'énergie utilisée pour se chauffer ;
- Évolution des comportements de chauffage ;
- Amélioration de la performance thermique du bâti.

La forme urbaine est le principal levier du document d'urbanisme peut agir sur la performance et l'efficacité énergétique du bâti, notamment résidentiel, et sur son impact environnemental (GES), à travers :

- La **recherche d'un bâti plus dense et plus compact** qui limite les surfaces exposées et les déperditions thermiques et réduit les consommations d'énergie liées au chauffage en hiver et au rafraîchissement en été ;
- Des **mesures visant à préserver des espaces perméables** permettent de réduire les consommations d'énergie des bâtiments, notamment liée à la climatisation en été et lors des pics de canicule. Aujourd'hui, la façon de concevoir les espaces urbains n'est plus adaptée aux évolutions en cours, notamment au réchauffement climatique. Nos bâtiments en particulier, le plus souvent en béton, ne sont probablement plus adaptés pour faire face à de fortes chaleurs. Ils conservent leur fraîcheur si les fortes températures ne durent pas plus d'une journée, mais maintenant que le territoire connaît des épisodes caniculaires plus fréquents et plus durables, « les bâtiments retiennent la chaleur et il devient alors impossible de les rafraîchir » comme le précise John Dulac, analyste de l'énergie à l'AIE. Or, les espaces de respiration au sein des tissus urbains (espaces verts ou naturels) contribuent au rafraîchissement local et permettent d'améliorer le confort thermique dans les bâtiments. Par ailleurs, les espaces de respiration en tissu urbain rendent acceptables la densité urbaine et la compacité. Dans les secteurs accueillant des formes de bâti compactes ou ceux de densification de l'existant, la végétalisation du tissu bâti peut permettre d'anticiper d'éventuelles nuisances liées à la proximité des constructions, en créant des masques et des filtres visuels entre des constructions proches par exemple. La proximité de la nature constitue un facteur d'attractivité, y compris dans les secteurs bâtis denses. D'autant que le critère « espace vert », s'il figurait déjà dans les premiers critères de choix du logement selon l'enquête modes de vie de 2012, est prépondérant depuis les crises sanitaires.
- **L'enveloppe bâtie des constructions neuves (mise en place de performances énergétiques renforcées, permettre l'utilisation de matériaux biosourcés) et anciennes (permettre la rénovation thermique).** Les matériaux utilisés dans la construction et la rénovation des bâtiments ne sont pas à négliger : le recours à des matériaux comme le béton ne semblent plus adaptés aux évolutions actuelles dans la mesure où ils nécessitent beaucoup d'énergie grise et retiennent souvent la chaleur. Dans la construction et la rénovation, l'utilisation de matériaux biosourcés (murs, enduits, isolations, charpentes, etc.) permet d'améliorer la performance énergétique des bâtiments et d'en limiter impact environnemental. Par exemple :

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

- La laine de lin nécessite 8 fois moins d'énergie grise que la laine de verre et jusqu'à 40 fois moins d'énergie que la mousse de polyuréthane.
- Un mur porteur en brique silico-calcaire contient 5 fois moins d'énergie grise qu'un mur en béton armé.
- Un enduit intérieur à l'argile nécessite 30 fois moins d'énergie grise pour sa fabrication qu'un enduit de plâtre.
- Une structure porteuse en métal demande énormément d'énergie grise étant donné que l'acier nécessite 30 à 300 fois plus d'énergie pour la fabrication que le bois

#### **Énergie grise de l'isolation thermique :**

- fibres de lin 30 kWh/m<sup>3</sup>
- fibres de chanvre 40 kWh/m<sup>3</sup>
- cellulose de bois 50 kWh/m<sup>3</sup>
- laine de mouton 55 kWh/m<sup>3</sup>
- laine de roche 150 kWh/m<sup>3</sup>
- perlite 230 kWh/m<sup>3</sup>
- laine de verre 250 kWh/m<sup>3</sup>
- argile expansé 300 kWh/m<sup>3</sup>
- panneau de liège 450 kWh/m<sup>3</sup>
- polystyrène expansé 450 kWh/m<sup>3</sup>
- polyesters : 600 kWh/m<sup>3</sup>
- polystyrène extrudé 850 kWh/m<sup>3</sup>
- mousse de polyuréthane 1 000 à 1 200 kWh/m<sup>3</sup>
- panneau fibre de bois (tendre) 1 400 kWh/m<sup>3</sup>
- verre cellulaire : 700 à 1 300 kWh/m<sup>3</sup>

#### **Énergie grise des murs porteurs :**

- béton poreux (cellulaire) 200 kWh/m<sup>3</sup>
- brique silico-calcaire creuse 350 kWh/m<sup>3</sup>
- brique terre cuite (nid d'abeilles) 450 kWh/m<sup>3</sup>
- béton 500 kWh/m<sup>3</sup>
- brique silico-calcaire de parement 500 kWh/m<sup>3</sup>
- brique terre cuite perforée 700 kWh/m<sup>3</sup>
- brique ciment 700 kWh/m<sup>3</sup>
- brique terre cuite pleine 1 200 kWh/m<sup>3</sup>
- béton armé 1 850 kWh/m<sup>3</sup>

#### **Énergie grise des enduits :**

- enduit argile ou terre crue 30 kWh/m<sup>3</sup>
- enduit à la chaux 450 kWh/m<sup>3</sup>
- enduit plâtre 750 kWh/m<sup>3</sup>
- enduit ciment 1 100 kWh/m<sup>3</sup>
- enduit synthétique 3 300 kWh/m<sup>3</sup>

#### **Énergie grise des métaux :**

- acier 60 000 kWh/m<sup>3</sup>
- cuivre 140 000 kWh/m<sup>3</sup>
- zinc 180 000 kWh/m<sup>3</sup>
- aluminium 190 000 kWh/m<sup>3</sup>

Source : L'énergie grise des matériaux de construction, fiche conseil 155, 2013, [www.ecoconso.be](http://www.ecoconso.be)

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

**CLÉ DE LECTURE :**

L'importante énergie grise nécessaire pour certains matériaux peut s'expliquer par des transports sur de longues distances, des procédés de fabrication à des températures très élevées ou des infrastructures industrielles énergivores. De ce point de vue, les matériaux locaux peu ou non transformés ont un net avantage sur les autres : la terre, l'argile, le chanvre, la paille, le bois, la laine de mouton ou de cellulose sont des matériaux de construction qui peuvent à la fois répondre aux exigences modernes de la construction et qui ont une énergie grise très faible.

## 6.7. La rénovation, pour agir sur la performance énergétique et environnementale de l'essentiel du parc bâti

Lorsque l'on sait que la construction neuve représente 1 % du parc de logements existants en moyenne par an (voir 1.5). C'est donc dans les espaces bâtis constitués que les enjeux et les efforts à fournir seront les plus importants : la rénovation énergétique est ainsi l'un des principaux leviers pour diminuer les consommations du secteur résidentiel et agir sur l'existant, pourtant ce levier semble encore difficile à mettre en œuvre ...

## 6.8. Les coûts de la rénovation énergétique globale : malgré les aides, des coûts encore trop élevés

Un des principaux freins à la rénovation énergétique est le coût important que les travaux impliquent et l'incertitude quant à la durée du retour sur investissement. En effet, ils sont presque 3 fois plus coûteux que des travaux de rénovation simples selon une étude TNS-Sofres pour l'ADEME.

De ce fait, les travaux de rénovation réalisés sont encore trop souvent non-inclus dans un bouquet de travaux et ne permettent pas réellement de gagner en performance énergétique (on considère qu'un saut de deux à trois étiquettes énergétiques est nécessaire). Des études réalisées en 2017 par l'Agence parisienne du climat (APC) ont montré que les trois premiers postes de travaux étaient :

- Les fenêtres : 75 %
- L'isolation de façade ou de pignons : 70 %
- Les changements de générateur : 47 %

Toujours selon cette étude, sur la base d'un échantillon réduit d'une centaine d'audits, les estimations de coûts des travaux de rénovation préconisés pour arriver au niveau BBC sont les suivants : la moyenne est à 16 300 € par logement et à 256 € par mètre carré. Les coûts sont bien sûr plus élevés lorsque l'étiquette énergétique initiale du DPE du bâtiment est mauvaise (E, F ou G).

Selon une étude TNS-Sofres pour l'ADEME, environ 50 % des ménages déclarent ainsi ne pas avoir les moyens d'entreprendre des travaux pour améliorer la performance énergétique de leur habitation, et 22 % des particuliers jugent les aides à la rénovation encore trop insuffisantes. Beaucoup n'ont pas non plus connaissance de l'existence de ces aides : ainsi 28 % des ménages ayant réalisé des travaux de rénovation énergétique n'ont pas bénéficié du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), alors même qu'ils répondaient aux conditions d'éligibilité.

Sur le SCOTERS, **la moitié des logements ont été construits avant la première réglementation thermique.** Avec les données disponibles dans l'Observatoire des loyers de l'ADEUS, on peut estimer la part de logement locatifs en étiquette E, F et G d'environ :

- 40 % des logements locatifs dans l'Eurométropole de Strasbourg
- 20 % des logements locatifs dans les autres EPCI du SCOTERS.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Les étiquettes D, quant à elles, représentent :

- 20 % des logements locatifs de l'Eurométropole et des Communautés de communes du Pays de la Zorn et du Canton d'Erstein ;
- 1/3 des logements locatifs de la Communautés de commune du Kochersberg.

Les ordres de grandeurs ci-dessus, issus des données du parc locatif à l'échelle du SCOTERS, n'ont pour seule vocation que de donner une image de l'état du parc de logement, puisque ces données ne concernent que le parc locatif et pas les logements occupés par leurs propriétaires (or les territoires hors Eurométropole comptent davantage de propriétaires occupants que de locations). Par ailleurs, étant donné le niveau de renseignement des données DPE, on peut estimer que ces parts présentées ci-dessus sont sous-estimées :

- D'environ 10 % pour les étiquettes E-F-G des logements locatifs
- D'environ 10 à 20% pour les étiquettes D des logements locatifs.

### 6.9. Les étiquettes E, F et G concernent principalement les petits logements (< 50m<sup>2</sup>)

L'enjeu de rénovation va donc davantage reposer sur les plus petits ménages (personnes seules, en couple, familles monoparentales), souvent aux revenus modestes.

Pour la rénovation de ces petits logements, le plus souvent en copropriété, pourquoi ne pas envisager des approches plus globales, comme des « zones de rénovation concertée » (ZRC) ? (Cf. Plan Climat de Paris)

#### Étiquettes énergétiques des logements selon leurs surfaces Sources : ODH ADEUS

	<30 m <sup>2</sup>	30-50 m <sup>2</sup>	50-70 m <sup>2</sup>	70-90 m <sup>2</sup>
<b>A-B-C</b>	5 %	17 %	20 %	19 %
<b>D</b>	13 %	18 %	23 %	27 %
<b>E-F-G</b>	61 %	40 %	31 %	29 %
<b>non renseigné</b>	21%	25%	25 %	25 %
<b>TOTAL</b>	<b>2 735</b>	<b>4 875</b>	<b>4 808</b>	<b>3 236</b>

En effet, des études réalisées en 2017 par l'Agence parisienne du climat (APC) qui visaient à mieux comprendre les leviers d'amélioration

de la rénovation thermique des logements (spécialement en copropriété) montraient que les copropriétaires ont rarement une vision patrimoniale et de long terme du bâtiment. Les freins à la rénovation énergétique (coût, complexité, nuisance des travaux, etc.) leurs paraissent plus important que les bénéfices (baisse des charges, meilleur confort, valorisation du patrimoine, etc.). Or l'objectif de ces ZRC serait de mutualiser les projets de rénovation énergétique de bâtiments proches les uns des autres. Cela permettrait une mise en réseau des différents projets et de réduire les coûts des travaux par économies d'échelle, à l'image des OPAH ou des PIG dont la vocation diffère, mais qui ont aussi souvent servi d'opportunité pour d'autres aménagements.

### APRÈS LES ZONES D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉES, POURQUOI PAS DES ZONES DE RÉNOVATION CONCERTÉES ?

Inscrire la rénovation dans un projet global, de quartier/îlot : pas seulement de rénovation du logement en tant que tel, mais aussi :

- Services/équipements (services de proximité pour personnes seules/familles monoparentales/senior... Car la problématique du vieillissement et de la dépendance des personnes âgées implique d'anticiper une forte voire très forte augmentation de l'accessibilité aux services/équipements (=> plus de 65 ans = 13,8 % de la population en 2006 et 16,2 % en 2016) : pharmacie, crèches, centre de santé, etc.
- Mutualisation énergétique : réseau chaleur, chaufferie, etc.
- Architecture bioclimatique
- Cadre de vie : végétalisation (rafraîchissement), espace public, stationnement, etc.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

Pour les autres logements, d'étiquettes E, F et G qui auront une surface supérieure à 50m<sup>2</sup>, pourquoi ne pas viser les familles, notamment « primo accédantes » ? En effet, aujourd'hui, le territoire du SCOTERS est un territoire où l'on observe une forte augmentation du nombre de personnes isolées et de familles monoparentales. La rénovation des logements ainsi que la reconquête des logements vacants les plus grands, notamment dans les bourgs centres, pourrait donc viser ces ménages aux revenus généralement plus importants. Là encore, une réflexion en matière de ZRC pourrait être intéressante (équipement petite enfance, services types pharmacie/centre santé, etc.).

### LES PRINCIPAUX ELEMENTS DU DIAGNOSTIC HABITAT ET LES ENJEUX EN MATIERE DE LOGEMENTS ET D'ENERGIE

- À l'instar de ce que l'on observe pour la population, **le nombre de logements est en constante augmentation** depuis les années 1990, avec des **gains annuels entre 2014 et 2020 qui n'ont jamais été aussi importants au cours des 30 dernières années**. C'est principalement dans l'Eurométropole de Strasbourg que l'accélération de l'augmentation du nombre de logements s'est réalisée.
- L'évolution du nombre de logements s'avère plus efficace entre 2014 et 2020 qu'au cours de la période 2009-2014, puisque le nombre d'habitants supplémentaires généré par un logement supplémentaire redevient positif.
- **La vacance des logements**, qui était plutôt concentrée dans l'agglomération centrale, est désormais **diffuse sur l'ensemble du territoire**. **Près de 23 000 logements** à l'échelle du SCOTERS sont désormais vacants, soit un taux de **7,4 %**. Il reste encore dans des limites acceptables du point de vue de la fluidité du marché immobilier, mais il s'inscrit néanmoins dans une tendance à la hausse.
- Les **résidences secondaires** sont elles aussi en très forte augmentation et totalisent désormais plus de **9 700 logements**. Sur l'ensemble du parc, le phénomène est plutôt marginal, mais ce sont autant de logements qui sont soustraits au fonctionnement du marché immobilier et qui contribuent à maintenir les besoins en logement à un niveau important.
- Les résidences principales demeurent néanmoins les logements dont la variation est la plus soutenue. **Les moteurs de la croissance du nombre de résidences principales résident à 69 % dans l'accroissement démographique entre 2014 et 2020**, soit le niveau le plus élevé jamais enregistré depuis les années 1990.
- **Près des trois quarts des résidences principales sont des appartements en 2020**. Cette moyenne est en trompe-l'œil, puisqu'elle est fortement influencée par Strasbourg et sa métropole. À mesure que l'on s'éloigne du cœur de la métropole, cette proportion se réduit.
- À l'inverse, la **part des propriétaires** et des **grands logements** de 5 pièces et plus diminue à mesure que l'on se rapproche du cœur de la métropole.
- **Le parc social demeure fortement concentré dans l'Eurométropole et à Strasbourg**, malgré les efforts entrepris depuis plusieurs années dans les autres intercommunalités.
- **Une grande partie des logements de 2050 sont déjà construits** : plus de 40 % des logements sont antérieurs à 1970. Leur maintien sur le marché du logement est essentiel pour éviter les impacts environnementaux pour compenser leur désuétude par la mise en œuvre de politiques de préservation du patrimoine et les politiques de rénovations énergétiques afin que cette importante part du parc de logement continue de répondre aux besoins actuels et futurs des ménages.
- **La part du SCOTERS dans la production de logements neufs dans le Bas-Rhin** a fortement augmenté au tournant des années 2010, pour s'établir en moyenne **à 63 %**, contre 43 % entre 1999 et 2010. La dynamique est largement portée par l'Eurométropole de Strasbourg, qui représente en moyenne 83 % de la production des logements du SCOTERS.

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025

- **Les enjeux principaux relèvent de :**
  - La remise sur le marché des logements vacants, ce qui contribuera aux efforts de sobriété foncière à engager, dans le respect de la loi Climat et résilience et dans un rapport de compatibilité avec le SRADDET Grand Est.
  - L'encadrement du développement des résidences secondaires, dont une forte proportion doit être constituée de logements en location en ligne, du fait du caractère très touristique du territoire.
  - La répartition des efforts de production de logements, et de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire, afin que chaque niveau de l'armature urbaine joue pleinement son rôle.
  - La capacité à proposer des logements abordables qui correspondent aux besoins des ménages dont les moyens financiers ne sont pas en rapport avec la dynamique haussière du marché immobilier.
- **Diminuer les consommations d'énergie résidentielle par la rénovation thermique du bâti**, notamment à l'échelle :
  - De la Communauté de communes du Pays de la Zorn ;
  - De la Communauté de communes du Canton d'Erstein ;
  - De Strasbourg et les communes nord et ouest de l'Eurométropole.
- **Diminuer les consommations d'énergie résidentielle par la densification des espaces bâtis existants** : renouvellement, mutation, remplissage des dents creuses, etc.
- Diminuer les consommations d'énergie résidentielle **par la performance énergétique** des nouvelles constructions : performances énergétiques renforcées, formes compactes, mitoyenneté, architecture bioclimatique, etc.
- Diminuer les consommations d'énergie résidentielle **par la diversification des logements**, afin d'offrir des tailles de logements adaptés au parcours résidentiel des ménages et, de ce fait, à la taille des ménages et à leurs besoins en énergie.
- Diminuer les consommations d'énergie résidentielle **par un changement des modes de chauffage vieillissants**, en particulier les appareils de chauffage au fioul, notamment à l'échelle :
  - De la Communauté de communes du Pays de la Zorn ;
  - De la Communauté de communes du Kochersberg ;
  - des communes autour d'Erstein et Benfeld, concernant la CC du Canton d'Erstein ;
  - Des communes à l'ouest de l'Eurométropole de Strasbourg.
- **Continuer de diversifier la production d'EnR**, notamment les EnR thermique pour couvrir les besoins en chaleur du secteur résidentiel : bois énergie, biogaz, solaire thermique, géothermie, PAC.
- **Développer les énergies renouvelables sur le bâti** (toits, façades) : panneaux solaires thermiques et photovoltaïques
- Développer l'usage des énergies renouvelables dans le secteur résidentiel en favorisant l'installation d'infrastructures de production d'énergie renouvelables individuelles, notamment pour les maisons individuelles
- Développer l'usage des énergies renouvelables dans le secteur résidentiel en favorisant l'installation d'infrastructures de **production d'énergie renouvelables collectives**, notamment pour les copropriétés : chaufferie collective, réseaux de chaleur, etc.
- **Limiter l'impact environnemental de la combustion de biomasse**, notamment du bois énergie, en privilégiant les chaufferies collectives et en veillant à leur approvisionnement
- Limiter l'impact environnemental de la combustion d'énergie en encourageant le **remplacement des appareils** de chauffage vieillissants et en sensibilisant à l'entretien et à l'usage des appareils de chauffage (éviter le bois humide, bien stocker son bois, préférez des labels types NF Bois de Chauffage, France bois bûches, Din+, etc.)



Syndicat mixte pour le Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg

13 rue du 22 novembre 67000 Strasbourg

03 88 15 22 22 | [syndicatmixte@scoters.org](mailto:syndicatmixte@scoters.org) | [www.scoters.org](http://www.scoters.org)



L'agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin supérieur

Quartier COOP – La Cave à Vins | 2 allée Käthe Kollwitz 67000 Strasbourg

03 88 21 49 00 | [adeus@adeus.org](mailto:adeus@adeus.org) | [www.adeus.org](http://www.adeus.org)

Crédit photo : ADEUS et SCOTERS

Accusé de réception en préfecture  
067-256702705-20250304-434-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de réception préfecture : 13/03/2025