

[Visualiser la page source de l'article](#)

D'ici 2030, l'Alsace devra produire annuellement 11 000 nouveaux logements

Hélène David

C'est la conclusion d'une enquête menée par l'Union nationale des aménageurs (Unam) et l'École supérieure des professions de l'immobilier (Esp), qui appellent à « anticiper » et « planifier » pour répondre aux besoins d'ici 2030. Ils mettent notamment en avant l'effet des comportements des ménages.

La baisse de la démographie réduit-elle le besoin de logements ? Pas du tout, rétorque avec force l'Union nationale des aménageurs, étude à l'appui. Réalisée par l'École supérieure des professions de l'immobilier (Esp), cette « analyse des besoins en logements à l'horizon 2030 » prolonge les tendances actuelles pour estimer les besoins futurs. Premier enseignement : « On sous-estime à quel point les comportements des ménages influent les besoins », pose Samuel Depraz, directeur de la recherche du laboratoire ESPI2R.

« Nous faisons un appel au réel »

À l'échelle alsacienne, 4 596 nouveaux logements seraient nécessaires chaque année d'ici 2030 pour répondre à la demande liée notamment aux séparations et à l'allongement du maintien à domicile des personnes âgées. Soit 41 % du besoin total évalué. « Même une population en déclin en valeur absolue peut avoir besoin de logements », insiste Samuel Depraz.

L'effet démographique, lui, ne pèse « que » 16,5 % du total, soit 1 845 nouveaux logements tout de même. Un poids qui varie naturellement selon les territoires alsaciens (16 % à Colmar, contre 38 % à Strasbourg).

L'étude, que l'Unam entend présenter à différents élus et parlementaires alsaciens, évalue à 11 000 logements environ les besoins annuels à l'horizon 2030. Plus précisément entre 10 957 et 12 067 logements, selon le scénario retenu. Pour parvenir à ce chiffre, l'Esp a pris en compte les différents moteurs de cette demande potentielle : effet démographique et desserrement des ménages, donc, mais aussi résidences secondaires, logements vacants et renouvellement du parc. Le laboratoire a pris le parti d'y ajouter le phénomène du mal-logement, autrement dit les besoins liés aux personnes privées de logements et aux populations hors ménages (en Ehpad ou résidence étudiante par exemple). Ces deux derniers paramètres représentent 17,5 % du total des besoins en logements.

« Ne nions pas la réalité des besoins. Nous faisons un appel au réel et à la planification, résume Paul Meyer, délégué général de l'Unam. On fonce droit dans le mur si les autorités planificatrices ne réagissent pas », alerte-t-il, tout en reconnaissant au territoire alsacien « une vision très forte ». En 2021, près de 10 000 logements (9 674 précisément) ont été mis en chantiers en Alsace, selon les données du ministère de la Transition écologique et de la cohésion du territoire.

Au-delà des chiffres, l'enjeu est de « faire coïncider les formes urbaines et la localisation des besoins », insistent le délégué national et le président de l'Unam Alsace Stephan Georgenthum, qui promeuvent naturellement le métier d'aménageur. L'Unam en représente une quinzaine en Alsace.



Autrefois principalement induit par la croissance démographique, le besoin en logements résulte aujourd'hui principalement de la réduction de la taille des ménages. Photo Laurent Réa

Hélène David