

## L'Alsace va devoir donner un coup de collier à sa construction de logements, dixit les aménageurs

Une étude fine de l'Union nationale des aménageurs évalue à 11 000 le nombre de logements à livrer chaque année jusqu'en 2030 pour couvrir tous les besoins d'habitation en Alsace. Le chiffre ne se situe pas aux antipodes du rythme des dernières années, mais il lui reste supérieur.



© Christian Robischon

Le déficit de construction par rapport à la demande s'observe, en particulier, dans l'agglomération de Strasbourg, où se sont raréfiés les programmes d'envergure comme le « Parc Huron » du promoteur Stradim à Illkirch, désormais livré depuis le début de cette année.

Le chiffre est mis sur la table : **11 240**. C'est le nombre de logements qu'il faudrait construire chaque année en Alsace jusqu'en 2030 pour satisfaire les différents besoins d'habitation sur ce territoire. Il est « sorti » par l'Union nationale des aménageurs ([Unam](#)) à l'occasion du dévoilement du volet alsacien de son étude qui avait été menée fin 2023 sur le sujet au niveau national. Ce score préconisé résulte d'un scénario médian d'évolution parmi un total de trois qui produit une fourchette de 10 960 à 12 070 logements par an. Par rapport à ces chiffres, les **8 500 mises en chantier sur les douze derniers mois (à fin mars 2024)** traduisent un déficit non négligeable, mais l'« effort » ne semble pas surhumain si le marché, aujourd'hui bien bas, venait à lui donner un coup de pouce.

Mais, avertit l'organisation représentative des aménageurs, **il ne pourra s'effectuer en Alsace sans donner un peu de souplesse à l'application du ZAN (zéro artificialisation nette)**. « Ce territoire fait montre de sobriété dans sa

consommation foncière dès aujourd'hui. On ne peut pas lui demander de doubler une densité déjà élevée », estime François Rieussec, président de l'Unam. En prenant en compte l' **objectif national de diminution de moitié de l'artificialisation d'ici 2030** , l'étude conclut que le foncier restant disponible en Alsace ne couvrirait que 42 % du besoin de logement, soit cinq points de moins que la moyenne française telle que calculée par ce travail. Le taux diminue à 37 % dans l' **Eurométropole de Strasbourg**. **Pour cette même agglomération, le besoin annuel de production est chiffré à près de 3 900 logements** , assez nettement au-dessus de l'objectif lui-même non atteint actuellement de 3 000 inscrit dans le PLH (programme local de l'habitat).

## Des ménages plus petits, facteur premier

Conduite avec l'ESPI2R, unité de recherche de l'Ecole supérieure des professions immobilières, **l'étude se penche sur les facteurs qui rendent nécessaires la construction de nouveaux logements** . En Alsace comme ailleurs, la « réduction de la taille des ménages », par l'effet, **surtout, des séparations, et du développement du maintien à domicile des personnes âgées, est devenu le principal motif, loin devant la croissance de la population** . Et ce, de façon plus marquée encore qu'au national car elle concentre 41 % des besoins (contre 38 % en France). Le critère démographique pèse 16,5 % du total. Parmi d'autres facteurs, **la vacance « structurelle » représente 9,5 %, comme dans l'ensemble de la France**. Elle désigne l'inadéquation entre l'offre et la demande, par le fait que la première se situe dans des endroits peu attractifs ou présente un trop grand état de dégradation. « Pour nous, **logement vacant n'équivaut pas à logement disponible** et il en va de même pour les friches au niveau du foncier, et pour les mêmes raisons », souligne François Rieussec.

L'analyse de l'Unam veut ainsi prôner **une application du ZAN adaptée aux contextes locaux** et, bien sûr aussi, souligner la **capacité des aménageurs à y répondre par « la mise en place de la mixité des formes et des fonctions urbaines »** . L'organisation professionnelle la remet aux élus dans chacune des régions étudiées, dont elle présente les résultats respectifs depuis mars jusqu'en juin. La semaine prochaine, ce **tour de France** passera par l'Ile-de-France et la Normandie.