

**Contribution à la communication au sein de l'APR**

**Socio-Démographie de la CUS :  
Compte rendu du stammtisch scientifique du 18/12/2006**

**Mme. Rachel LEVY**  
[levy@cournot.u-strasbg.fr](mailto:levy@cournot.u-strasbg.fr)

**Introduction par J.A. Héraud :**

J.A. Héraud commence le stammtisch en rappelant que pour faire de la prospective, il faut d'abord définir un scénario central tendanciel de projection et que c'est à partir de ce scénario central que peuvent ensuite être développés les scénarios de rupture. Ce scénario central est défini en utilisant des projections OMPHALE de l'INSEE (qu'on peut comparer avec les chiffres du SCOTERS). La trajectoire démographique de ce scénario est ponctué par 4 dates : 1999, 2006, 2015 et 2030.

*Remarque* : concernant les projections du SCOTERS, Martine Arnold rappelle qu'il n'y a pas de lien entre les projections de population (INSEE) et les données sur le logement (DDE).

Le dernier stammtisch (cf. CT+ note de H. Nonn) a permis de conclure que dans la CUS **la population totale se décompose en trois groupes : la population aisée, la classe moyenne et la population aidée**

- La population la plus simple à analyser est **la population aidée**. Cette population (et son évolution) peut être définie à partir du parc social (une fois la population totale établie (selon les scénarios), on peut la répartir par âge/CSP/etc.). Pour cette population, la variable contrainte est le logement. On peut donc définir la population aidée à partir de la construction de logements sociaux qui est planifiée. La dynamique de développement d'un scénario jouant sur cette population doit se baser sur le développement d'une offre de logement dans la CUS. Néanmoins, il faut rappeler que même avec un important effort de construction, il ne sera pas possible de répondre à l'ensemble de la demande. Les limites de ce schéma logique (scénario catastrophe) seront atteintes seulement si la CUS tombe à un si faible niveau d'attractivité que même les populations aidées ne viennent plus.
- **La population aisée** (5 à 10% de la population) est plus difficile à définir (revenu, CSP...), de plus, il s'agit d'une population fortement mobile (qui peut venir dans la CUS mais aussi en partir, notamment vers le transfrontalier). Lors du stammtisch, l'hypothèse qui a été discutée est de savoir si cette population aisée peut trouver une offre de logement suffisante pour répondre à sa demande (même avec des prix de logements très élevés). Ainsi à partir d'un certain niveau d'attractivité vis-à-vis des populations aisées, on risque de se trouver bloqué par un parc de logement insuffisant. De plus, si on admet que la population aisée trouve des logements au centre, elle va alors éloigner la classe moyenne vers la périphérie. On a aussi posé la question de savoir quels sont les facteurs d'attractivité de cette classe aisée ? S'agit-il de l'emploi (dans la CUS ou dans une zone d'emploi plus large ?), ou d'autres types de facteurs.
- Entre la classe aidée et la classe aisée, on trouve la **classe moyenne** qui risque d'être écrasée : cette classe est trop aisée pour être poussée par le bas et avoir accès aux logements sociaux, et elle n'a pas assez de revenu pour pouvoir loger dans les logements aisés. Ce sont donc ces classes moyennes qui risquent de fuir la CUS. D'ailleurs, on peut constater que chaque famille consacre une part de plus en plus élevée de revenu à son logement (même si le niveau maximum de rentabilité des investissements immobiliers n'a pas été atteint). Les gens qui ont les moyens d'acheter (ou de louer) opteront peut-être pour une pièce de moins tout en restant. Mais cette tendance va écarter de plus en plus les classes moyennes de la CUS.

**Le scénario de métropolisation et de gouvernance des villes :**

On peut aussi poser l'hypothèse que si l'attractivité de Strasbourg est grande (plus forte attractivité que dans le scénario tendanciel), du monde va être attiré même au delà des frontières de la CUS : dans le Bas-Rhin, voire en Alsace. Dans ce cas cette population sera plutôt contrainte par le transport.

De plus si on observe cette forte attractivité de la CUS, il faut alors se demander quel sera le mode de

gouvernance du reste du Bas-Rhin (voire de l'Alsace). En effet, on observe déjà actuellement dans le Bas-Rhin un phénomène de métropolisation des « petites villes » (exemple : Haguenau, Sélestat), et dans certaines de ces villes, les limites (notamment les limites dues aux systèmes de transport) commencent déjà à être atteintes.

Ainsi, un des scénarios qui peut-être développé est un scénario de métropolisation active, avec la mise en place d'un système de gouvernance des villes majeures (moyennes) du Bas-Rhin. Pour accroître la population de l'ensemble. Il faudra notamment développer les transports. Strasbourg ne peut pas faire sa politique de logement et de transport seule.

En complément de ce scénario il faut également se demander quel niveau d'attractivité est souhaité pour la CUS (et hors CUS) ? Une attractivité globale ou une attractivité sélective (sur le tertiaire supérieur par exemple) ?

En conclusion, il semble que 2 voir 3 scénarios peuvent être proposés :

- Le scénario déjà évoqué au dernier stammtisch (cf. CR du 10/12) de construction massive dans la CUS
- Le scénario de métropolisation active et de mise en place d'un système de gouvernance entre Strasbourg et les autres villes du Bas-Rhin (voir de l'Alsace)
- Un scénario basé sur le développement des transports (qu'il faut encore préciser)

**Accédez aux autres documents disponibles sur notre site**  
**<http://www.apr-strasbourg.net/contribution.php>**  
**et inscrivez-vous pour recevoir toute l'information APR.**