



Conférence de presse du 9 novembre 2007 à 16h30

Sur le thème :

Pourquoi il faut encore construire des logements

Les points à retenir :

- le nombre de ménages a beaucoup augmenté dans les années 1990 et continue sa progression à un rythme supérieur aux scénarii les plus «optimistes» des projections démographiques.
- Les 5 100 ménages supplémentaires par an que compte le Bas-Rhin depuis 1975 sont dus :
 - au solde naturel
 - aux apports de nouvelles populations
 - et aux transformations dans les structures des ménages
- La taille moyenne des ménages baisse depuis 1975, passant de 3,5 personnes à 2,5 personnes, soit une personne de moins par ménage :
 - de plus en plus de personnes habitent seules, et de moins en moins en couple ;
 - une population qui vieillit, avec l'arrivée à la retraite des baby-boomers et des enfants qui ont quitté le foyer familial ;
 - de nouvelles formes de cohabitation des couples avec enfants, mais vivant séparés

Si la taille des ménages était restée la même en 1999 qu'en 1990, le Bas-Rhin en compterait 22 000 de moins, soit l'équivalent de trois fois le parc de logements d'une commune comme Bischheim.
- L'augmentation du nombre de ménages va se maintenir et correspond à un mouvement structurel -
Tout porte donc à croire que l'effort de construction neuve à venir doit se maintenir à un niveau élevé
- Selon les estimations, la demande potentielle se situe entre 5 000 et 6 000 nouveaux logements par an
- Jusqu'au milieu des années 1990, la CUS a largement influé sur le niveau départemental de la construction neuve. A partir de la deuxième moitié

des années 1990, on observe une diminution du nombre de logements commencés dans la CUS et une augmentation dans le reste du département du Bas-Rhin.

- En termes de produits, on s'aperçoit que l'offre a également évolué. En effet, la maison individuelle constituait près de 30 % de la construction neuve de la CUS en 1985, alors qu'elle ne représente plus que 10 % en 2006.
- Inversement, le collectif est en forte croissance dans le reste du département, ce qui est le signe d'une prise de conscience de l'ensemble des acteurs du logement (élus en tête), qu'il convient de proposer une offre de logement alternative à la seule maison individuelle.
- L'augmentation de la construction neuve hors CUS est due à plusieurs facteurs, dont l'amélioration des possibilités de déplacement (raisonnement davantage en termes de temps de déplacement que de distance), et à la dissociation du lien entre lieu de résidence et lieu d'emploi (avec notamment l'accroissement de l'activité féminine).
- Chaque médaille a son revers, et la diffusion de la construction neuve sur l'ensemble du territoire départemental ne présente pas que des avantages pour les ménages ou les communes.
- Premièrement, l'emploi reste majoritairement concentré dans la CUS (54 %), ce qui occasionne de nombreux déplacements, avec tout le cortège de nuisances que cela implique (engorgement du réseau routier, pollution atmosphérique, etc.)
- D'autre part, les demandes des ménages en termes d'équipements et de services évoluent et se font de plus en plus pressantes. Pour autant, les communes ou les structures intercommunales n'ont pas toutes les moyens de répondre et de satisfaire ces demandes (effet de seuil ou de masse critique).
- Tous ces arguments ne plaident pas en faveur du ralentissement de la construction neuve (la démonstration de la nécessité de construire a été faite), mais bien au contraire pour une urbanisation raisonnée des communes. En d'autres termes, il faut ralentir la tendance à l'éparpillement et à l'étalement urbain, pour urbaniser au mieux dans les centres urbains déjà constitués, qui comportent déjà tous les emplois, services, équipements.