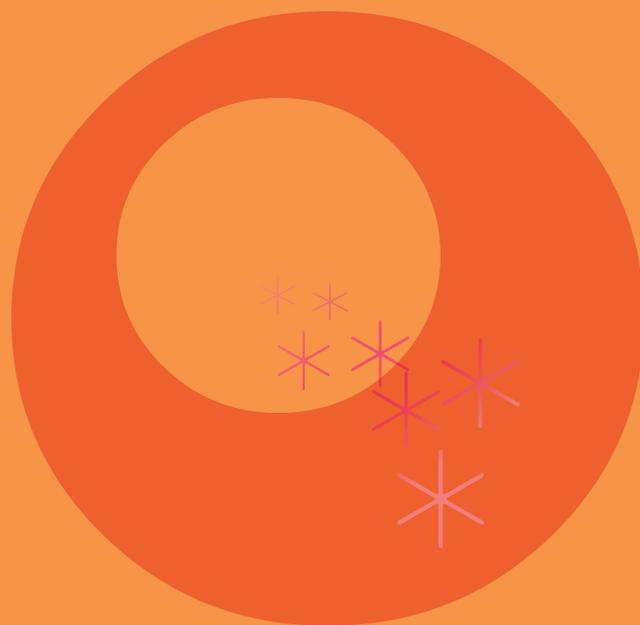




# INTERSCOT INDICATEURS DE SUIVI 2013



**Sommaire**

Introduction ..... 3

Orientation n° 1 :  
Production de logements et gestion économe de l'espace ..... 4

Orientation n° 2 :  
Renforcement des centralités..... 7

Zoom :  
Le coût du logement et la situation socio-économique des ménages bas-rhinois..... 14

Orientation n° 3 :  
Développer un habitat diversifié, répondant aux besoins de la population..... 28

Points saillants ..... 30

Conclusion ..... 31



# Introduction

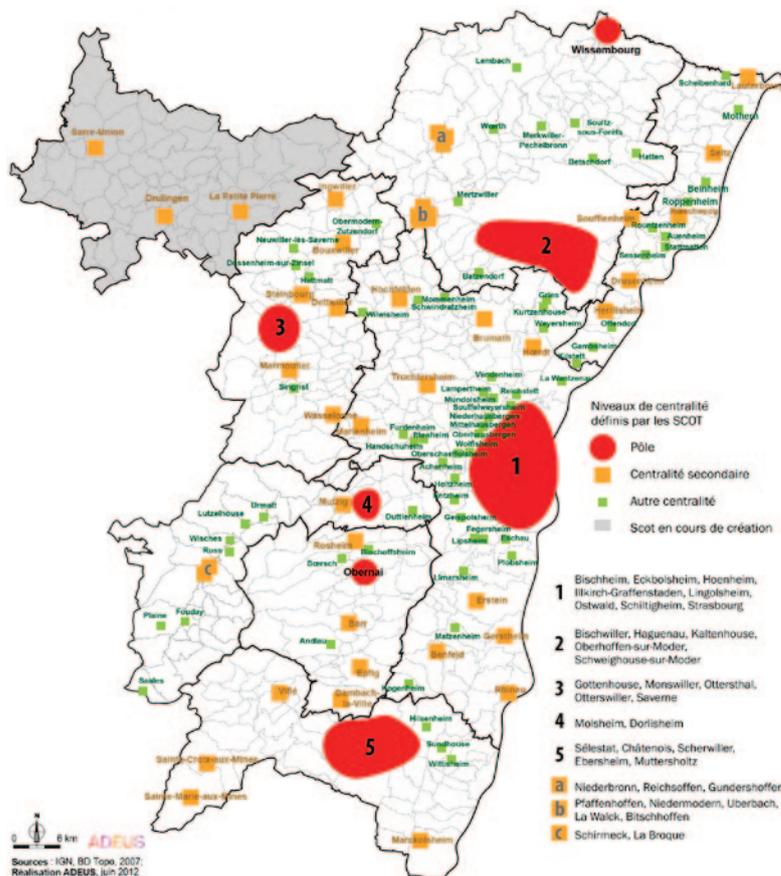
La démarche Interscot s'est initiée en 2008 et a pour objectif de rassembler l'ensemble des SCoT bas-rhinois, qu'ils soient approuvés ou en cours d'élaboration, autour d'enjeux communs afin de :

- **faciliter l'appréhension des problématiques communes et développer des outils de suivi communs**
- **renforcer la cohérence entre SCoT et favoriser les économies d'échelle**

Des indicateurs, pour la plupart stables dans le temps, ont été identifiés pour assurer ce suivi. Ils permettent de mesurer les grandes évolutions qui marquent le territoire bas-rhinois et, également, de faire ressortir les spécificités propres à chaque SCoT.

Les indicateurs choisis portent sur certaines orientations particulièrement prégnantes des documents d'orientation des SCoT (assurer une gestion économe de l'espace ; renforcer les centralités ; développer un habitat diversifié ; assurer un développement économique cohérent).

ARMATURE URBAINE UTILISÉE POUR L'ANALYSE DE L'INTERSCOT



ORIENTATIONS		INDICATEURS	PÉRIODICITÉ
Assurer une gestion économe de l'espace	Optimiser la consommation foncière	Part de la consommation foncière globale comparée à la part de logements produits pour chaque niveau de centralité défini par chaque SCoT (pôles, centralités secondaires, autres centralité, villages)	2 fois dans la période d'évaluation (6 ans) - méthode étalement urbain à partir de la BD TopoPays
	Favoriser le renouvellement urbain	Part de la consommation foncière réalisée en remplissage du tissu existant par niveau de centralités	2 fois dans la période d'évaluation (6 ans) - méthode étalement urbain à partir de la BD TopoPays
	Rechercher la densité	Part de logements réalisés en maisons individuelles / collectif / par niveau de centralités	annuel
Renforcer les centralités	Réaliser les objectifs particuliers des centralités	Evolution du poids des centralités en logements pour chaque niveau de centralité défini par chaque SCoT	annuel
		Evolution du poids des centralités en emplois pour chaque niveau de centralité défini par chaque SCoT	annuel
Développer un habitat diversifié, répondant aux besoins de la population	Produire des logements aidés	Nombre de logements aidés produits par niveau de centralités	annuel
		Nombre de personnes en situation précaire du fait du budget logement suivant les bassins d'observation	annuel

Chaque année, ces indicateurs sont également complétés par des analyses plus ponctuelles qui touchent à d'autres domaines de compétences des SCoT.

En 2013, l'éclairage souhaité par les membres de l'Interscot s'attache à analyser le marché du logement mis en regard avec la situation socio-économique des ménages.

# Orientation n° 1 : Production de logements et gestion économe de l'espace

## Un stock de logements en forte hausse

En 2010, le département du Bas-Rhin compte 511 136 logements, soit une progression de +66 % depuis 1975.

Par ailleurs, depuis le début des années 1980, il s'est construit près de 200 000 logements neufs, soit une moyenne annuelle d'environ 6 000 logements par an.

La construction neuve a connu plusieurs cycles depuis le début des années 1990, avec notamment deux périodes de fortes constructions (entre 1994 et 1999, puis entre 2005 et 2007). Les premières tendances observées pour 2013 laissent augurer une diminution de la production, qui s'inscrit dans un contexte de crise du secteur de l'immobilier et des finances publiques.

Mais malgré des crises successives depuis trois décennies, la tendance est à la hausse globale de la production.

## ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DANS LE DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN ENTRE 1980 ET 2011



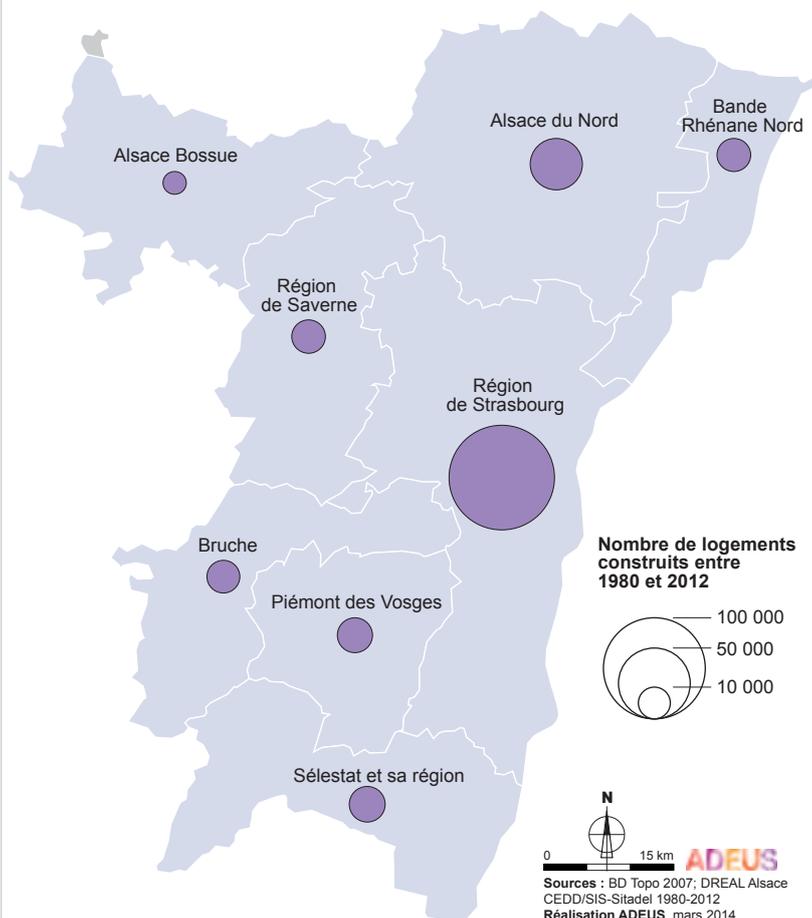
Source : SITADEL 2, DREAL Alsace/CEDD/SIS-Sitadel, 1980-2012

## ÉVOLUTION DU STOCK DE LOGEMENTS DANS LE BAS-RHIN DEPUIS 1975

	1975	1990	1999	2010
Pôles	168 775	237 421	238 508	262 020
Centralités secondaires	38 324	53 821	54 624	66 119
Autre centralité	35 391	57 653	58 401	69 975
Communes rurales	65 747	92 753	94 337	113 023
<b>Bas-Rhin</b>	<b>308 237</b>	<b>441 648</b>	<b>445 870</b>	<b>511 136</b>

Source : INSEE, Recensements de la Population, 1975-2010.

## VOLUMES DE LA CONSTRUCTION NEUVE ENTRE 1980 ET 2012



0 15 km ADEUS  
Sources : BD Topo 2007; DREAL Alsace  
CEDD/SIS-Sitadel 1980-2012  
Réalisation ADEUS, mars 2014

Deux territoires bas-rhinois ont plus particulièrement porté la dynamique de construction :

- le SCoTERS, dont le poids dans le département a connu d'importantes variations : 59 % de l'ensemble des constructions de 1980 à 1997, 47 % entre 1998 et 2008 et enfin 63 % depuis 2009.
- le SCoTAN qui, avec l'Alsace Bossue, est néanmoins l'un des territoires les plus touchés par la diminution de la construction neuve ces dernières années.

### Gestion de l'espace : une production de logements plus économe en foncier<sup>1</sup>

En 2010, le stock de logements est constitué à 48 % de maisons et à 52 % d'appartements. Pour autant cette moyenne est particulièrement imputable au territoire du SCoTERS où la part d'appartements est très importante (68 %), alors qu'à l'inverse dans le reste du territoire les maisons individuelles dominent l'offre (72 %).

Depuis les années 1980 la production de logements collectifs tend à augmenter significativement dans le département.

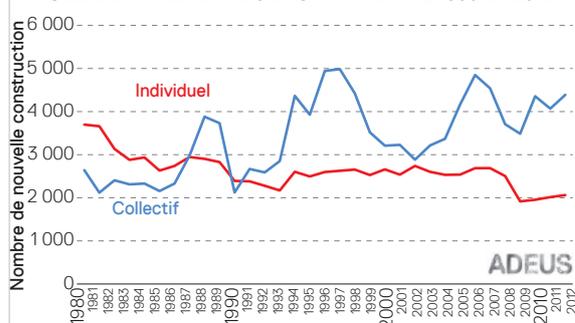
Trois périodes de production se distinguent :

- de 1980 à 1990 : 47 % des logements neufs ;
- de 1991 à 2002 : 59 % des logements neufs ;
- de 2003 à 2012 : 63 % des logements neufs.

Cette tendance à la diversification était particulièrement visible dans le département hors SCoTERS depuis le début des années 1990. Pour autant, depuis deux ans la production de collectif souffre particulièrement de la diminution globale de production de logements neufs, alors que l'individuel semble un peu mieux résister à la crise.

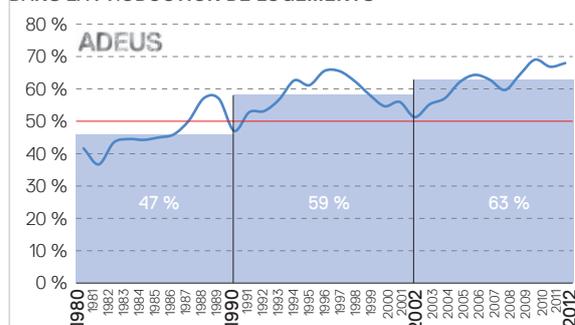
1. En 2013, du fait de l'absence de données nouvelles sur la consommation foncière et les questions d'optimisation foncière (remplissage interstitiel), cette orientation ne sera abordée que par l'entrée « recherche de la densité ». Cet indicateur permet de mesurer, grâce à la nature de l'offre neuve développée sur les différents territoires, si l'accent est bien mis sur la production de formes de logements plus denses et donc plus économes en foncier.

#### ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE SELON LE TYPE DANS LE DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN ENTRE 1980 ET 2012



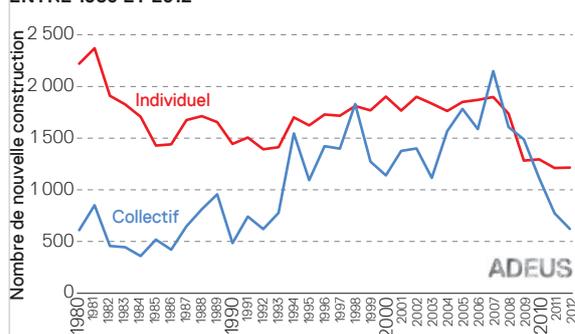
Source : SITADEL 2, DREAL Alsace/CEDD/SIS-Sitadel, 1980-2012

#### PART DES LOGEMENTS COLLECTIFS DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS



Source : SITADEL 2, DREAL Alsace/CEDD/SIS-Sitadel, 1980-2012

#### ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE SELON LE TYPE DANS LE DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN HORS SCOTERS ENTRE 1980 ET 2012



Source : SITADEL 2, DREAL Alsace/CEDD/SIS-Sitadel, 1980-2012



Pour autant le développement l'offre collective reste importante dans certains territoires : c'est logiquement le cas du SCoTERS, dont la part moyenne de collectif est la plus importante du département, et dans une moindre mesure du SCoTAN, du SCoT du Piémont des Vosges et de la Bruche.

**VOLUMES DE LA CONSTRUCTION NEUVE PAR TYPE SELON LES SCOT ENTRE 2009 ET 2012**

	Individuel	Collectif	Total
Alsace Bossue	385 (84 %)	71 (16 %)	456 (100 %)
Alsace du Nord	1 261 (49 %)	1 303 (51 %)	2 564 (100 %)
Bande Rhénane Nord	755 (71 %)	301 (29 %)	1 056 (100 %)
Bruche	472 (47 %)	530 (53 %)	1 002 (100 %)
Piémont des Vosges	629 (41 %)	916 (59 %)	1 545 (100 %)
Région de Saverne	686 (72 %)	267 (28 %)	953 (100 %)
Région de Strasbourg	2 939 (19 %)	12 294 (81 %)	15 233 (100 %)
Sélestat et sa Région	816 (57 %)	609 (43 %)	1 425 (100 %)
Ensemble du Bas-Rhin	7 943 (33 %)	16 291 (67 %)	24 234 (100 %)

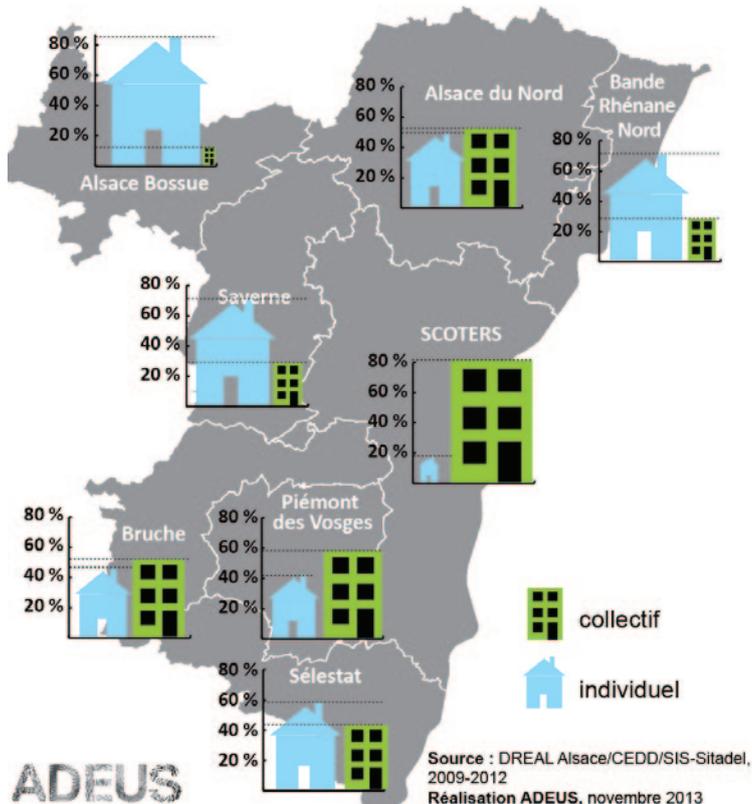
Source : SITADEL 2, DREAL Alsace/CEDD/SIS-Sitadel, 2009-2012

Par ailleurs, cette tendance globale à la diversification s'observe dans l'ensemble des niveaux de l'armature urbaine, mais dans des proportions très différentes que l'on soit un territoire urbain (+ de 80 % de la production) ou rural (un logement sur quatre).

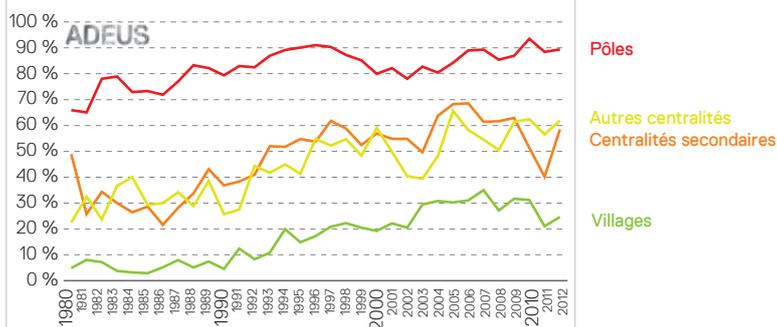
Au vu de la nature des logements produits, la consommation foncière par logement a probablement encore diminué dans les territoires bas-rhinois depuis les analyses qui portaient sur la période de 2002 à 2007.

Ces tendances seront donc à confirmer par les analyses à venir sur la consommation et l'optimisation foncière après 2007.

**TYPE DE LOGEMENTS NEUFS PRODUITS ENTRE 2009 ET 2012**



**PART DU COLLECTIF DANS LA CONSTRUCTION NEUVE DANS LE BAS-RHIN SELON LES NIVEAUX DE L'ARMATURE URBAINE**



# Orientation n° 2 : Renforcement des centralités

## Plus de la moitié des logements dans les pôles depuis 2010

De manière générale dans le département, on observe une tendance au renforcement du poids des centralités, particulièrement les pôles.

Pour autant, derrière ce constat global se cachent des réalités différentes selon les périodes analysées.

Au début des années 1980, la part de logements produits dans les pôles représentait 43 % de l'ensemble des constructions du Bas-Rhin. A partir de 1986, et pendant une dizaine d'années, la construction neuve s'est répartie à part égale entre les pôles et le reste du territoire.

Après ce dynamisme important, a succédé une période de forte diminution du poids des pôles dans le département (39 % de l'ensemble).

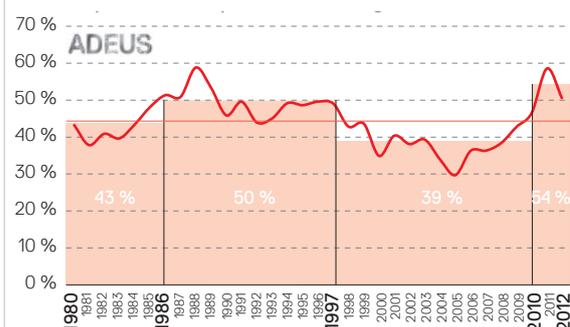
Sur la période récente il semble cependant que ces territoires reprennent une place prépondérante dans le Bas-Rhin (54 %).

Ces phénomènes s'expliquent cependant en grande partie par la forte dynamique de construction observée ces dernières années dans la CUS, et en particulier à Strasbourg. Depuis 2009 la part de la CUS ne cesse d'augmenter pour atteindre 60 % de la production neuve en 2012.

En effet, si l'on observe la répartition des constructions neuves en excluant le territoire du SCoTERS, les résultats sont très différents puisque seules 27 % des constructions neuves se sont réalisées dans les pôles entre 2010 et 2012, contre 40 % dans les villages.

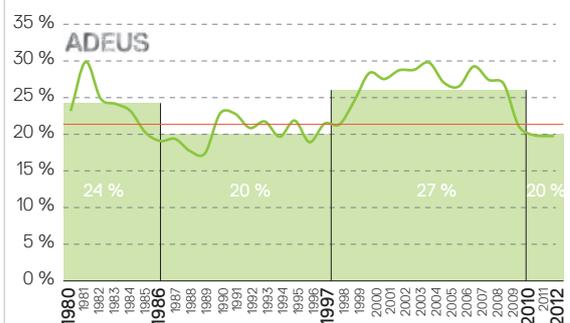
Globalement, les communes rurales connaissent un développement de l'offre neuve qui suit les mêmes temporalités que les pôles. Il semble en effet, qu'elles soient directement bénéficiaires des périodes de plus faible dynamisme des pôles, alors que les autres centralités (centralités secondaires et autres centralités) tendent à rester en retrait quelles que soient les périodes analysées.

PART DES PÔLES DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS



Source : SITADEL 2, DREAL Alsace/CEDD/SIS-Sitadel, 1980-2012

PART DES COMMUNES RURALES DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS



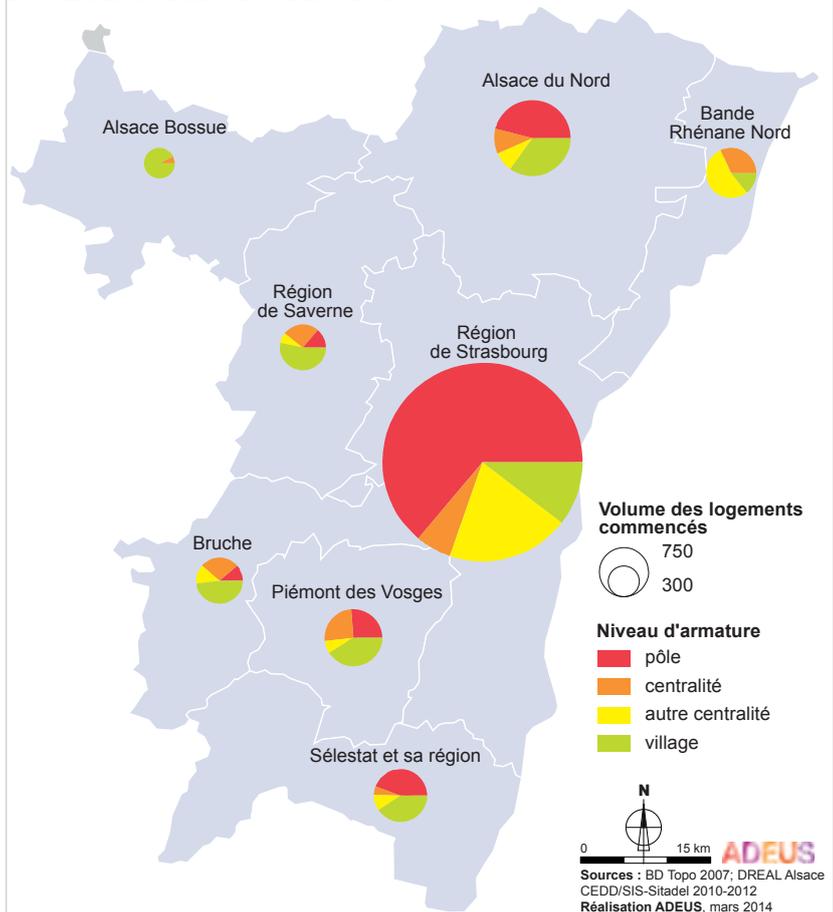
Source : SITADEL 2, DREAL Alsace/CEDD/SIS-Sitadel, 1980-2012

Au vu des orientations définies dans l'ensemble des SCoT d'ores et déjà approuvés, cela ne semble pas aller dans le sens du développement souhaité. Il faudra donc surveiller dans le temps s'il s'agit d'une tendance lourde.

Un double phénomène se produit dans le département :

- la forte polarisation du logement dans les territoires du SCoTERS, de la Bande Rhénane Nord, du Piémont des Vosges et Sélestat et sa région ;
- l'étalement de la production de logements dans les autres territoires, avec un rôle fortement accru des villages dans le développement de l'offre neuve.

**RÉPARTITION DES LOGEMENTS COMMENCÉS PAR SCOT ET NIVEAU D'ARMATURE DANS LE DÉPARTEMENT ENTRE 2010 ET 2011**



## Une légère progression de l'emploi sur trois ans, avec un renforcement des niveaux supérieurs de l'armature urbaine

### Une évolution de l'emploi qui reste différenciée selon les SCoT

Le Bas-Rhin compte plus de 340 000 emplois en 2012, soit une progression annuelle moyenne de +0,4 % depuis trois ans (avec 3 700 emplois gagnés sur la période).

Les différents SCoT connaissent des évolutions très disparates depuis 2009 :

- moins de la moitié des SCoT gagne des emplois (l'essentiel des gains se répartissent entre le SCoTERS, le SCoTAN, le SCoT de la Région de Saverne et le SCoT de la Bruche) ;
- les autres en perdant.

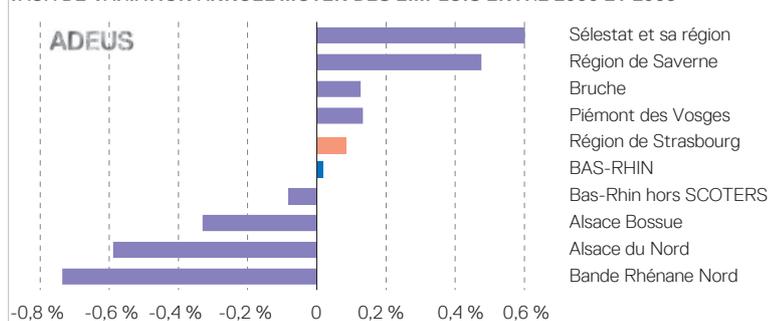
Ainsi, les plus fortes progressions relatives concernent la Région de Saverne (+2 % d'évolution moyenne annuelle), la Bruche (+1,1 %), la Bande Rhénane Nord et l'Alsace du Nord (+1 %). La Région de Strasbourg progresse légèrement (+0,2%) mais moins que l'ensemble du Bas-Rhin. Le Piémont des Vosges (-1,2 %), l'Alsace Bossue (-1 %) et Sélestat et sa région (-0,2 %) perdent quant à eux des emplois.

### ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIE PRIVÉ PAR SCOT DANS LE BAS-RHIN ENTRE 2009 ET 2012

	2009		2012		ÉVOLUTION 2009-2012	
	Emplois salariés	Part dans l'emploi du département	Emplois salariés	Part dans l'emploi du département	Nombre	Évolution annuelle
Région de Strasbourg	210 291	62,1 %	211 718	61,9 %	1 427	0,2 %
Alsace du Nord	41 522	12,3 %	42 778	12,5 %	1 256	1 %
Bruche	19 143	5,7 %	19 762	5,8 %	619	1,1 %
Sélestat et sa région	19 530	5,8 %	19 439	5,7 %	-91	-0,2 %
Région de Saverne	16 918	5,0 %	17 938	5,2 %	1 020	2 %
Piémont des Vosges	14 731	4,4 %	14 195	4,1 %	-536	-1,2 %
Bande Rhénane Nord	8 573	2,5 %	8 845	2,6 %	272	1 %
Alsace Bossue	7 790	2,3 %	7 569	2,2 %	-221	-1 %
Bas-Rhin hors SCoTERS	128 207	37,9 %	130 526	38,1 %	2 319	0,6 %
<b>BAS-RHIN</b>	<b>338 498</b>	<b>100 %</b>	<b>342 244</b>	<b>100 %</b>	<b>3 746</b>	<b>0,4 %</b>

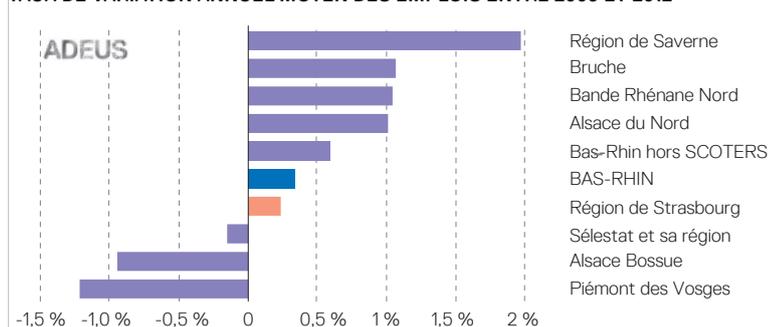
Source : URSSAF 2009-2012

### TAUX DE VARIATION ANNUEL MOYEN DES EMPLOIS ENTRE 2000 ET 2009



Source : Pôle emploi 2000-2009

### TAUX DE VARIATION ANNUEL MOYEN DES EMPLOIS ENTRE 2009 ET 2012



Source : URSSAF 2009-2012

### Avertissement méthodologique :

Les analyses concernant l'emploi salarié sont confrontées à deux difficultés, qui rendent difficile la mise en évidence de tendances lourdes :

- **L'absence de séries statistiques longues** : les précédentes analyses de l'emploi salarié privé dans l'Interscot reposaient sur les données Pôle emploi, diffusées jusqu'en 2010. Les analyses reposent désormais sur les données ACOSS-URSSAF couvrant

l'ensemble des cotisants du secteur concurrentiel (comprenant tous les secteurs d'activité économique sauf les administrations publiques, l'éducation non marchande, la santé non marchande et l'emploi par les ménages de salariés à domicile). Ces dernières données, proches de celles de Pôle emploi, entraînent néanmoins une rupture statistique.

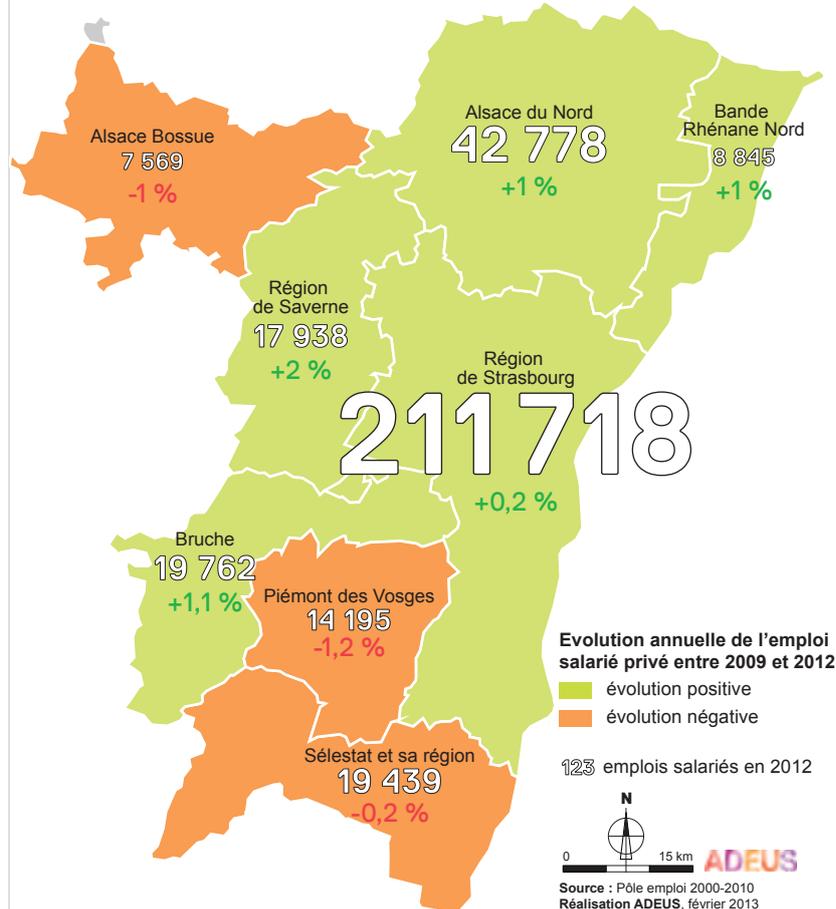
- **Les importantes fluctuations annuelles de l'emploi.**

Depuis 2009, la plupart des SCoT (sauf Saverne et la Bande Rhénane Nord) affichent, avec un mouvement plus ou moins accentué, la tendance suivante :

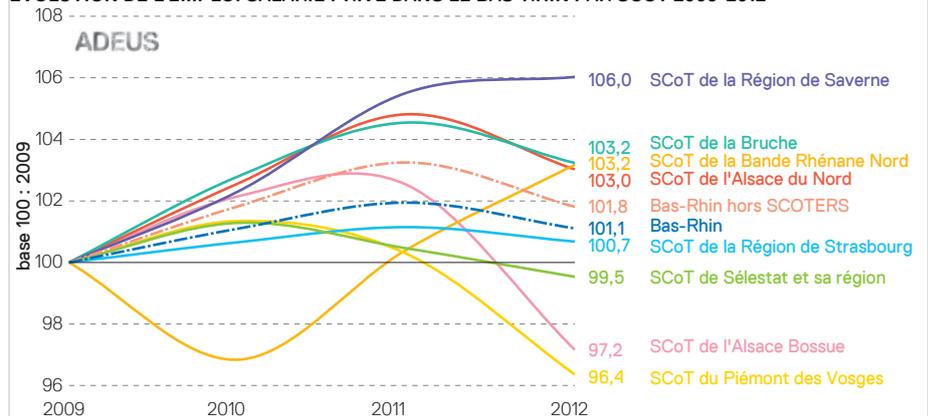
- une progression de l'emploi jusqu'en 2011 ;
- une diminution entre 2011 et 2012.

Avec plus de six emplois sur dix, le SCoT de la Région de Strasbourg a un poids qui reste stable dans le département.

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DANS LES SCOT DU BAS-RHIN DE 2009 À 2012



ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DANS LE BAS-RHIN PAR SCOT 2009-2012

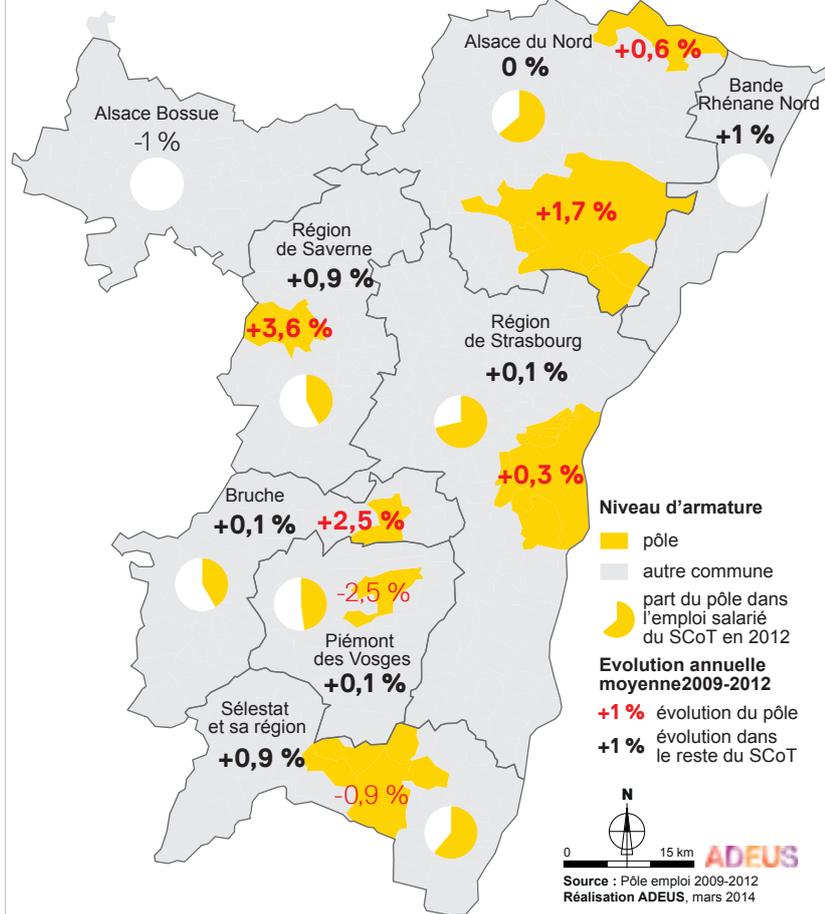


### Une progression de l'emploi dans les pôles et centralités secondaires

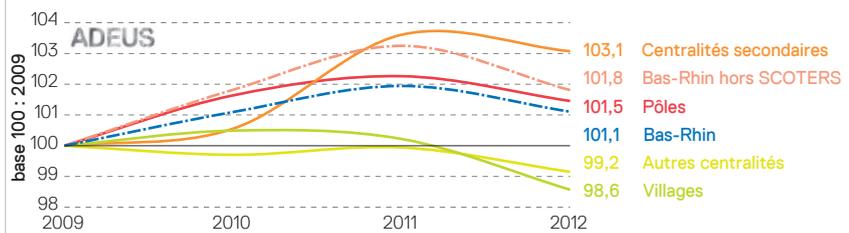
Sur trois ans, à l'échelle du Bas-Rhin, seuls les deux premiers niveaux de l'armature -centralités secondaires et pôles- gagnent des emplois.

La polarisation de l'emploi tend donc à se confirmer, avec un maintien ou un renforcement des pôles urbains et des grandes villes du territoire dans la plupart des territoires de SCoT (hormis ceux situés au sud de département). Et phénomène nouveau, cette polarisation concerne également le SCoTERS.

### L'EMPLOI SALARIE PRIVÉ ET SON ÉVOLUTION DANS LES PÔLES DE SCOT ENTRE 2009 ET 2012



### ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIE PRIVE DANS LE BAS-RHIN PAR NIVEAU D'ARMATURE 2009-2012



### RÉPARTITION DES EMPLOIS DANS LES SCOT DU BAS-RHIN PAR NIVEAU D'ARMATURE EN 2012

Territoire	Pôles	Centralités secondaires	Autres centralités	Villages
Alsace Bossue	-	48 %	-	52 %
Alsace du Nord	63 %	16 %	11 %	10 %
Bande Rhénane Nord	-	56 %	35 %	9 %
Bruche	43 %	13 %	16 %	28 %
Piémont des Vosges	49 %	23 %	11 %	17 %
Région de Saverne	42 %	41 %	3 %	14 %
Région de Strasbourg	72 %	9 %	16 %	3 %
Sélestat et sa région	60 %	16 %	10 %	14 %
Bas-Rhin hors SCoTERS	47 %	24 %	11 %	17 %
<b>BAS-RHIN</b>	<b>62 %</b>	<b>15 %</b>	<b>14 %</b>	<b>8 %</b>

Source : URSSAF, 2009-2012

### Des évolutions sectorielles disparates

#### Des spécialisations territoriales marquées

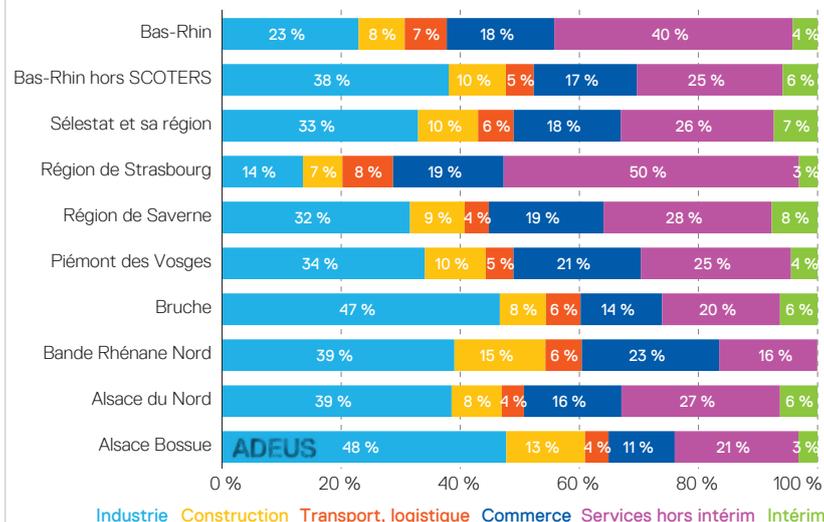
Les emplois industriels occupent près d'un salarié du département sur quatre, mais ils occupent près d'un salarié sur deux en Alsace Bossue et dans la Bruche et seulement un sur six dans la Région de Strasbourg. Parallèlement, les services (hors transport, commerce et intérim) représentent 40 % des emplois dans l'ensemble du Bas-Rhin, avec 50 % dans le SCoTERS et 16 % dans la Bande Rhénane.

#### Une dégradation de l'emploi dans l'industrie, la construction et le transport-logistique

La dégradation de l'emploi dans l'industrie se poursuit, avec 1 700 emplois perdus en 3 ans dans les territoires du département. Toutefois, si certains SCoT accusent de fortes baisses nettes dans ce secteur (la Région de Strasbourg avec 1 500 emplois industriels en moins, la Bande Rhénane Nord et le Piémont des Vosges), les autres voient leurs effectifs progresser.

L'emploi se contracte également dans le secteur de la construction (-500 postes dans l'ensemble des SCoT bas-rhinois) où seul le SCoTERS fait figure d'exception. Les activités liées au transport et à la logistique perdent également des emplois (-700 postes).

#### RÉPARTITION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ EN 2012



Source : URSSAF 2012

#### ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVE DANS L'INDUSTRIE, LA CONSTRUCTION ET LES SECTEURS DU TRANSPORT DANS LES SCOT ENTRE 2009 ET 2012

	Industrie			Construction			Transport, logistique		
	Emplois 2012	Évolution 2009-2012		Emplois 2012	Évolution 2009-2012		Emplois 2012	Évolution 2009-2012	
		Nombre	% annuel		Nombre	% annuel		Nombre	% annuel
Alsace Bossue	3 614	-53	-0,5 %	1 002	-103	-3,2 %	296	19	2,2 %
Alsace du Nord	16 495	356	0,7 %	3 605	-23	-0,2 %	1 596	-180	-3,5 %
Bande Rhénane Nord	3 451	-373	-3,4 %	1 352	-131	-3,0 %	541	-52	-3,0 %
Bruche	9 220	14	0,1 %	1 528	-46	-1,0 %	1 150	-55	-1,5 %
Piémont des Vosges	4 834	-346	-2,3 %	1 454	-126	-2,7 %	660	14	0,7 %
Région de Saverne	5 665	172	1,0 %	1 648	-101	-2,0 %	722	-39	-1,7 %
Région de Strasbourg	28 782	-1 539	-1,7 %	14 047	35	0,1 %	17 966	-535	-1,0 %
Sélestat et sa région	6 402	49	0,3 %	1 955	-34	-0,6 %	1 164	147	4,6 %
Interscot hors SCoTERS	49 681	-181	-0,1 %	12 544	-564	-1,5 %	6 129	-146	-0,8 %
INTERSCoT	78 463	-1 720	-0,7 %	26 591	-529	-0,7 %	24 095	-681	-0,9 %

Source : URSSAF 2009-2012

### Des secteurs qui progressent : le commerce, les services et l'intérim

L'ensemble des SCoT gagne des emplois dans les services hors intérim. Avec 3 900 emplois supplémentaires dans ce secteur depuis 2009, le département affiche une évolution moyenne de +1 % chaque année.

Le commerce progresse globalement plus légèrement (+0,3 % par an en 3 ans dans le département) et de manière moins uniforme. La Bande Rhénane Nord a connu une croissance exceptionnelle dans le commerce de détail (avec notamment l'ouverture de Roppenheim) et le commerce de gros (développement à Drusenheim). La Région de Saverne et de la Bruche ont une progression de l'ordre de +1 à +2 %. La Région de Strasbourg est globalement stable, alors que les autres SCoT (Alsace Bossue, Sélestat et sa région, Piémont des Vosges et Alsace du Nord) perdent des emplois.

L'intérim, variable d'ajustement, connaît d'importantes fluctuations. Sa croissance importante sur l'ensemble de la période 2009-2012 (+2 200 postes nets) cache un important recul entre 2011 et 2012 sur l'ensemble des SCoT.

#### ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIE PRIVE DANS LE COMMERCE, LES SERVICES ET L'INTERIM DANS LES SCOT ENTRE 2009 ET 2012

	Commerce			Services hors intérim			Intérim		
	Emplois 2012	Évolution 2009-2012		Emplois 2012	Évolution 2009-2012		Emplois 2012	Évolution 2009-2012	
		Nombre	% annuel		Nombre	% annuel		Nombre	% annuel
Alsace Bossue	841	-151	-5,4 %	1 573	107	2,4 %	242	-41	-5,1 %
Alsace du Nord	6 996	-74	-0,4 %	11 405	425	1,3 %	2 681	752	11,6 %
Bande Rhénane Nord	2 040	707	15,2 %	1 458	121	2,9 %	3	0	0,0 %
Bruche	2 708	113	1,4 %	3 917	368	3,3 %	1 239	225	6,9 %
Piémont des Vosges	3 032	-107	-1,1 %	3 583	17	0,2 %	630	19	1,0 %
Région de Saverne	3 455	189	1,9 %	5 070	364	2,5 %	1 378	435	13,5 %
Région de Strasbourg	39 305	74	0,1 %	104 979	2 467	0,8 %	6 622	908	5,0 %
Sélestat et sa région	3 492	-214	-2,0 %	5 002	8	0,1 %	1 423	-48	-1,1 %
Interscot hors SCoTERS	22 564	463	0,7 %	32 008	1 410	1,5 %	7 596	1 342	6,7 %
<b>INTERSCoT</b>	<b>61 869</b>	<b>537</b>	<b>0,3 %</b>	<b>136 987</b>	<b>3 877</b>	<b>1,0 %</b>	<b>14 218</b>	<b>2 250</b>	<b>5,9 %</b>

Source : URSSAF 2009-2012

# Zoom : le coût du logement et la situation socio-économique des ménages bas-rhinois

Depuis de nombreuses années, toutes les observations des marchés immobiliers tendent vers le même constat d'un renchérissement généralisé des biens, tant à la vente qu'à la location. Ce n'est qu'au cours des derniers semestres que des corrections à la baisse sont attendues, voire espérées pour certains, ou plus simplement annoncées par les meilleurs spécialistes de la discipline.

Ce renchérissement constant des prix de l'immobilier a pu s'opérer par un ajustement de la durée des prêts immobiliers, par le niveau historiquement bas des taux d'intérêt et plus généralement par l'augmentation du pouvoir d'achat des ménages. Cependant, depuis l'avènement de la crise financière et immobilière de 2008, ce dernier indicateur est ressenti comme, au mieux en stagnation, au pire en diminution. De fait, avec l'évolution très ralentie des revenus des ménages, une marge de manœuvre et d'ajustement des prix immobiliers disparaît et tend à accroître les difficultés qu'éprouvent certains ménages pour se loger, par une distorsion croissante entre les revenus et le coût du logement.

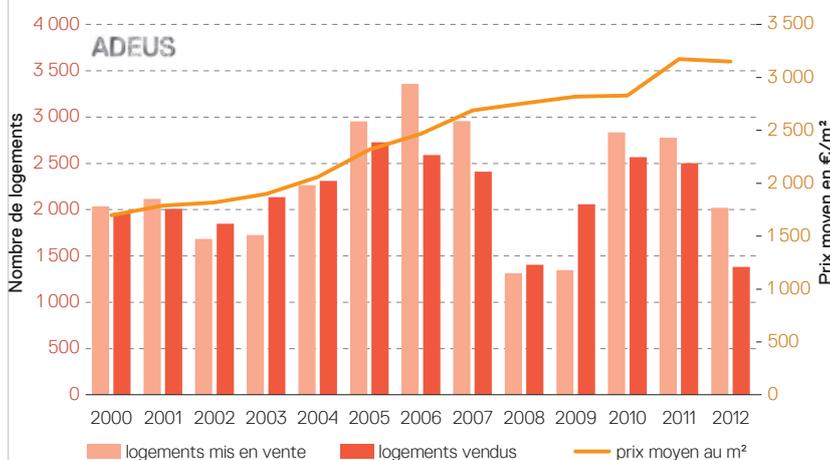
## Les prix des logements

### Croissance des prix des logements neufs

Entre 2000 et 2012, en moyenne annuelle 2 147 logements neufs ont été vendus dans le Bas-Rhin. Avec respectivement 2 730 et 2 569 logements vendus, 2005 et 2010 ont été les meilleures années de la période. L'année 2008 s'est caractérisée par une diminution brutale de 1 000 ventes par rapport à l'année précédente mais, c'est en 2012 qu'il s'est vendu le moins de logements (1 381 unités, soit 1 120 de moins qu'en 2011), atteignant ainsi le plus bas niveau depuis le début du millénaire.

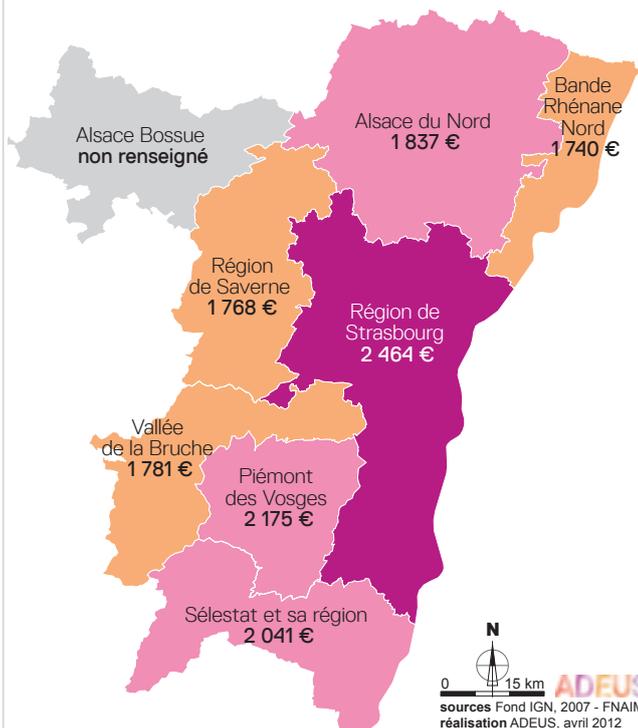
Malgré ces évolutions très contrastées des volumes de transactions sur l'ensemble de la période, le prix moyen au m<sup>2</sup> des logements neufs a augmenté de 86 %, passant de 1 697 €/m<sup>2</sup> en 2000 à 3 149 €/m<sup>2</sup> en 2012.

ÉVOLUTION DES VENTES ET DES PRIX DES LOGEMENTS NEUFS DANS LE BAS-RHIN



Source : URSSAF 2009-2012

PRIX DE VENTE AU M<sup>2</sup> DES APPARTEMENTS ET MAISONS



sources Fond IGN, 2007 - FNAIM 67, 2011  
réalisation ADEUS, avril 2012

Les prix ont poursuivi leur croissance ininterrompue, avec une accélération du rythme d'augmentation entre 2010 et 2011 (+12 % en une seule année), suivie d'un léger retrait entre 2011 et 2012 (-1 %). Le prix moyen des logements neufs a atteint et dépassé le seuil des 3 000 €/m<sup>2</sup> pour la première fois dans le Bas-Rhin en 2011.

### Logements anciens : des différentiels de prix entre territoires

En 2011, les logements anciens s'échangeaient en moyenne à 2 139 €/m<sup>2</sup> dans le Bas-Rhin. Cette moyenne cache toutefois des disparités entre les territoires des différents SCoT.

En effet, seuls trois territoires atteignent et dépassent les 2 000 €/m<sup>2</sup> : Sélestat et sa région (2 041 €/m<sup>2</sup>), le Piémont des Vosges (2 175 €/m<sup>2</sup>) et la Région de Strasbourg (2 464 €/m<sup>2</sup>). A l'inverse, le territoire le moins cher est la Bande rhénane Nord (1 740 €/m<sup>2</sup>).

Au-delà des prix moyens au m<sup>2</sup>, les surfaces moyennes des logements sont aussi très disparates. Au final, pour un prix global équivalent, les ménages peuvent acquérir 35 m<sup>2</sup> supplémentaires dans la Bande Rhénane Nord par rapport aux ménages qui accèdent à la propriété dans le SCoTERS.

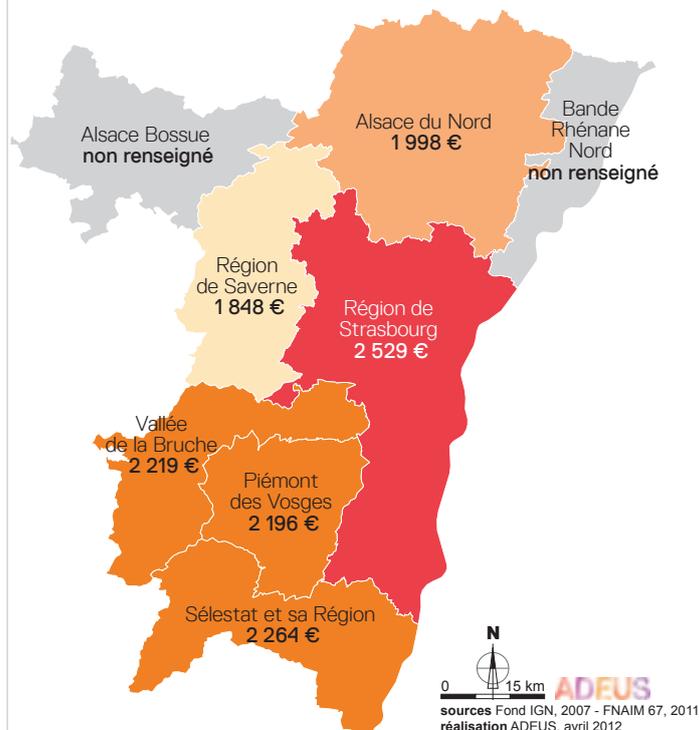
### Les appartements plus chers que les maisons

En moyenne, les appartements se vendent à 2 369 €/m<sup>2</sup> dans le Bas-Rhin en 2011. Le SCOTERS affiche les prix les plus élevés avec une moyenne de 2 529 €/m<sup>2</sup>. Dans la Région de Saverne les prix des logements s'affichent en moyenne à 1 848 €/m<sup>2</sup> (37 % de moins que dans le SCOTERS) et à 1 998 €/m<sup>2</sup> en Alsace du Nord (21 % de moins que dans le SCOTERS). Tous les autres territoires affichent des prix moyens supérieurs à 2 000 €/m<sup>2</sup>.

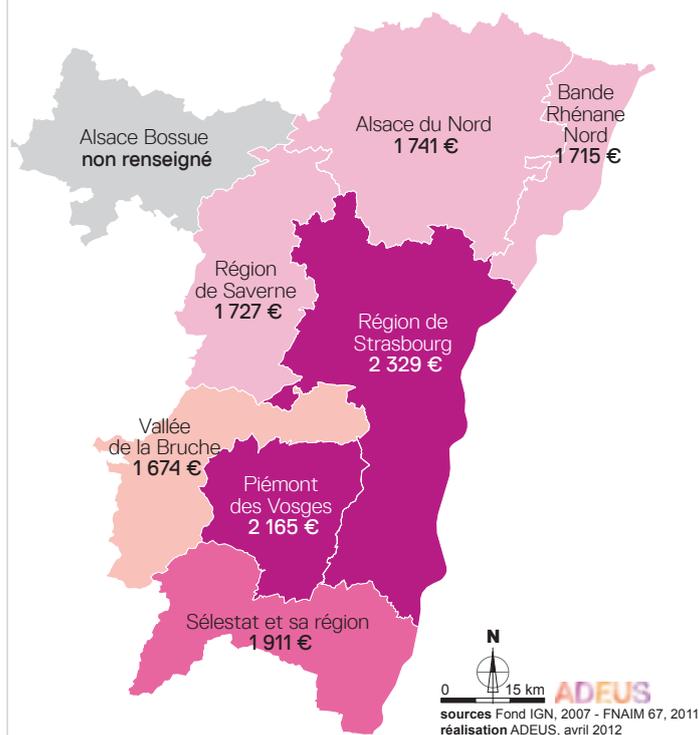
En revanche, les surfaces moyennes sont différentes et s'échelonnent de 67 m<sup>2</sup> en Alsace du Nord à 77 m<sup>2</sup> dans la Région de Saverne. C'est donc dans ce territoire que le rapport surface/prix au m<sup>2</sup> est le plus favorable aux acquéreurs d'appartements anciens.

Les maisons se vendent en moyenne à 1 933 €/m<sup>2</sup> dans le Bas-Rhin en 2011. C'est encore dans le SCOTERS que les prix sont les plus élevés (2 329 €/m<sup>2</sup>). Les maisons y sont 1,4 fois plus chères que dans la Bruche (1 674 €/m<sup>2</sup>) et seulement 1,1 fois plus que dans le Piémont des Vosges (2 165 €/m<sup>2</sup>) : cela s'explique par la faiblesse de cette offre.

#### PRIX DE VENTE AU M<sup>2</sup> DES APPARTEMENTS



#### PRIX DE VENTE AU M<sup>2</sup> DES MAISONS

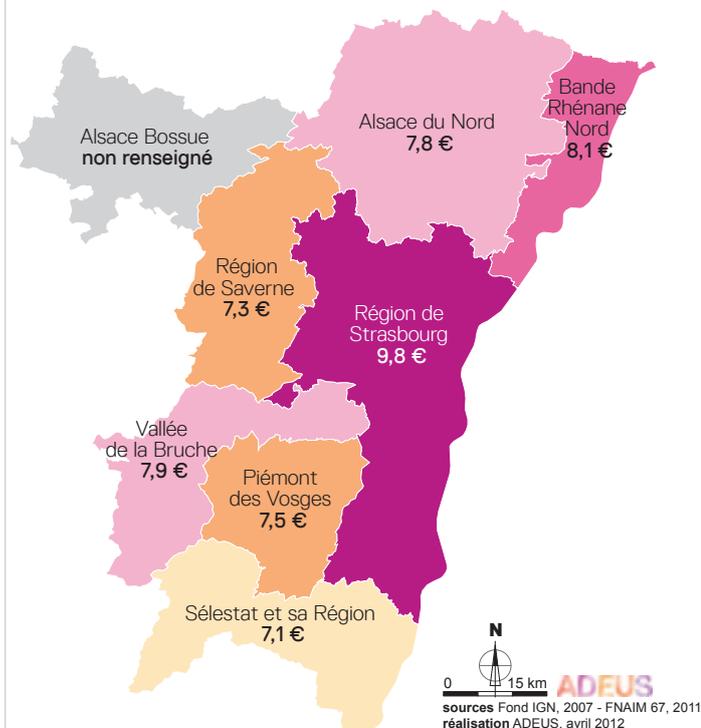


En termes de surfaces, les plus petites maisons sont situées dans la Bande Rhénane Nord (121 m<sup>2</sup>) et les plus grandes dans le Piémont des Vosges (147 m<sup>2</sup>).

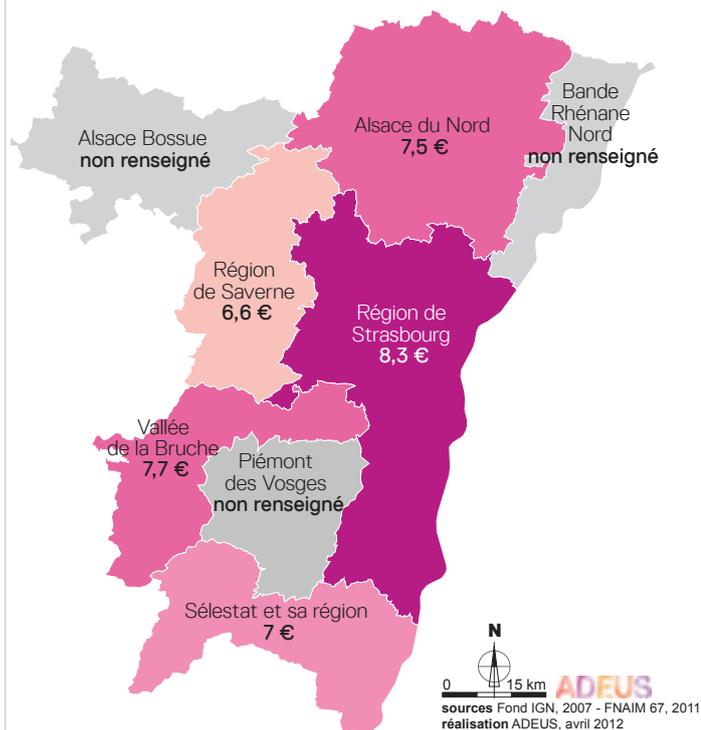
**Une faible dispersion des loyers moyens**

En 2011, les loyers moyens dans le Bas-Rhin s'établissent à 9,3 €/m<sup>2</sup>. Les données de la FNAIM indiquent une faible dispersion des loyers, qui s'échelonnent entre 7,2 €/m<sup>2</sup> dans le SCoT de Sélestat et 9,9 €/m<sup>2</sup> dans le SCOTERS. Ce sont les loyers moyens pratiqués dans le SCOTERS, et particulièrement dans la CUS, qui tirent la moyenne départementale vers le haut. Le nombre de références implique cette incidence sur la moyenne bas-rhinoise.

**LOYER AU M<sup>2</sup> DES APPARTEMENTS ET MAISONS**



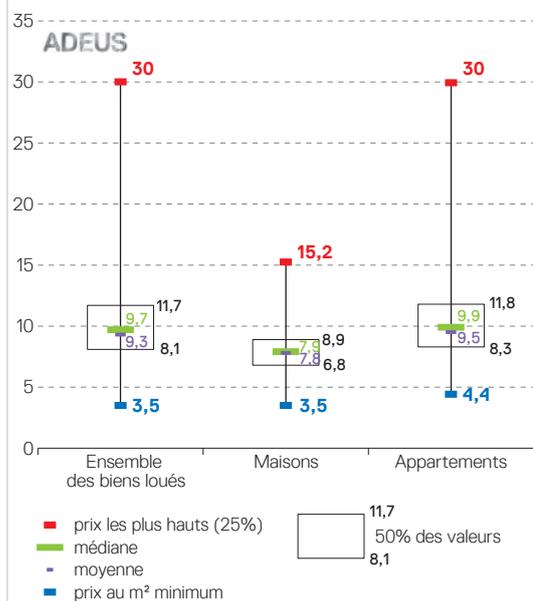
**LOYER AU M<sup>2</sup> DES MAISONS**



## Peu de différences de loyers entre les maisons et les appartements

Les maisons individuelles sont des produits peu offerts à la location dans le département ; de ce fait le nombre de références est plutôt réduit. Toutefois, les données disponibles indiquent que les maisons individuelles se louent à des tarifs très légèrement inférieurs aux appartements, rapportées au m<sup>2</sup>, y compris au sein du SCOTERS.

### MÉDIANE ET DISPERSION DES LOYERS FNAIM DANS LE BAS-RHIN EN 2011 (EN €/M<sup>2</sup>)



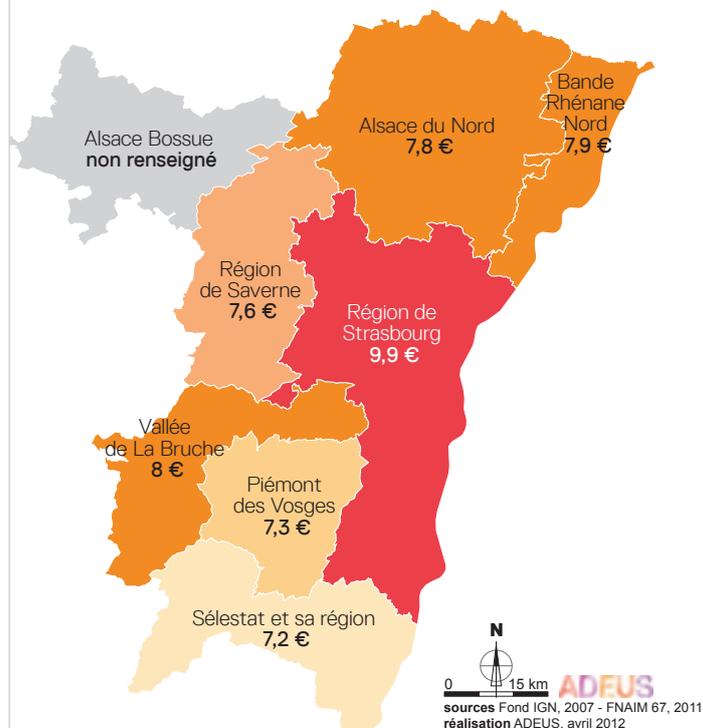
Source : FNAIM - 2011

## Les petits logements les plus chers au m<sup>2</sup>

Les petits logements (qui sont plutôt des appartements que des maisons et plus souvent situés en zones urbaines qu'en zones périphériques et rurales) présentent les loyers au m<sup>2</sup> les plus élevés. La dispersion des montants des loyers reste relativement inchangée et le secteur de Sélestat présente les loyers les moins élevés, quel que soit la typologie des logements.

Dans le SCOTERS, les petits logements sont davantage offerts à la location dans la CUS et plus particulièrement à Strasbourg, ce qui explique les niveaux de loyers plus élevés dans ces territoires qu'ailleurs dans le département.

### LOYER AU M<sup>2</sup> DES APPARTEMENTS



sources Fond IGN, 2007 - FNAIM 67, 2011  
réalisation ADEUS, avril 2012

### LOYERS MOYENS EN €/M<sup>2</sup> SELON LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS EN 2011

	1-2 pièces	3-4 pièces	5 pièces et plus	Loyer moyen au m <sup>2</sup>
Alsace du Nord	9,3 €	7,5 €	7,1 €	7,8 €
Bande Rhénane Nord	9,6 €	7,5 €	8,4 €	8,1 €
Bruche	9,4 €	7,7 €	7,5 €	7,9 €
Piémont des Vosges	8,0 €	7,4 €	7,8 €	7,5 €
Région de Saverne	9,4 €	7,4 €	6,2 €	7,3 €
Région de Strasbourg	11,7 €	9,0 €	8,8 €	9,8 €
Sélestat et sa région	8,2 €	7,0 €	7,1 €	7,1 €
Bas-Rhin	11,3 €	8,5 €	8,2 €	-

Source : FNAIM, 2011

## Les revenus des ménages<sup>2</sup>

Pour certains analystes du marché immobilier, un logement abordable est un logement que peuvent se payer les ménages (en acquisition ou en location). Cette définition simple et de bon sens d'un logement abordable est cependant fonction des territoires et de la composition sociale de la population. L'évolution des revenus des ménages influe donc directement sur leurs capacités financières à accéder ou à se maintenir dans un logement. Si pour les ménages les plus aisés, la situation reste favorable, celle des ménages les plus modestes n'évolue pas nécessairement dans le même sens, ce qui a pour effet d'accroître leurs éventuelles difficultés d'hébergement.

## Une forte dispersion des revenus médians par unité de consommation

En 2010, les revenus fiscaux annuels médians des ménages par unité de consommation<sup>3</sup> dans les intercommunalités bas-rhinoises s'établissaient entre 17 822 € (Alsace Bossue) et 25 360 € (Kochersberg). Cela signifie que les revenus les plus élevés sont 1,42 fois plus importants que les revenus les plus faibles (ou que les revenus les plus faibles ne représentent que 70 % des revenus les plus élevés). L'Alsace Bossue est l'un des secteurs les plus vieillissants du département, ce qui explique la relative faiblesse des revenus fiscaux médians, par une présence de retraités plus importante qu'ailleurs.

Les revenus médians par unité de consommation se situent majoritairement entre 19 000 € et 22 000 € (dans 24 intercommunalités sur 39 recensées en 2010).

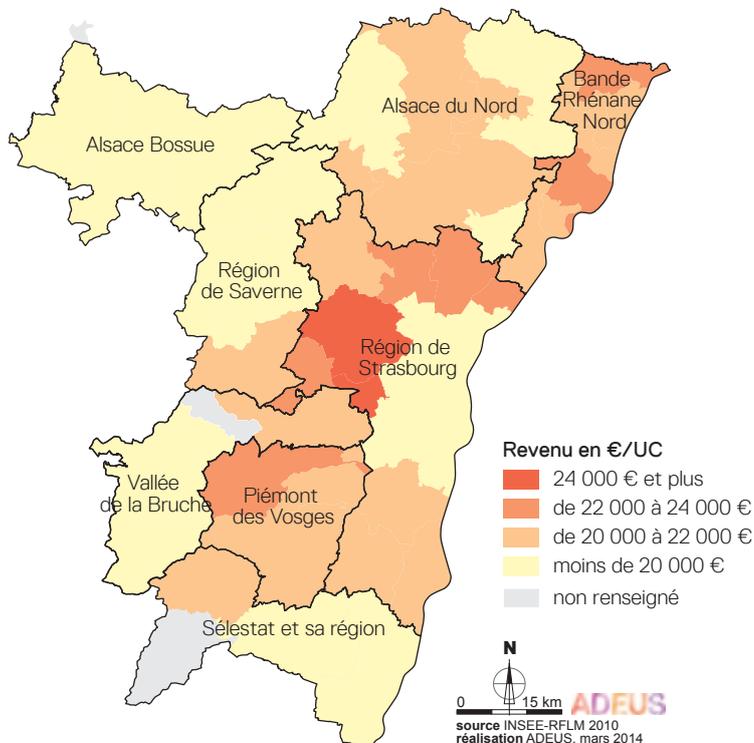
Par comparaison, dans le Bas-Rhin, le revenu médian par unité de consommation en 2010 s'établit à 19 997 € en 2010 et à 20 065 € pour l'Alsace.

2. Les données relatives aux revenus fiscaux localisés des ménages mis à disposition par l'INSEE n'existent pas à l'échelle des SCOT, mais à celle des intercommunalités.

3. Le revenu fiscal correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration des revenus, avant tout abattement. Il ne correspond pas au revenu disponible. La médiane est la valeur qui partage une distribution en deux parts égales. Dans ce cas, la médiane est la valeur au-dessus de laquelle se situent 50 % des revenus et de manière équivalente en-dessous de laquelle se situent 50 % des revenus.

L'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). L'échelle utilisée retient la pondération suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans. (Source INSEE)

## REVENUS FISCAUX MÉDIANS PAR UNITÉ DE CONSOMMATION



## Le Kochersberg et la CUS aux deux extrêmes

La distribution des revenus annuels en déciles (valeurs qui partagent la distribution en dix parts égales) indique que les revenus les plus faibles des 10 % des ménages les plus pauvres s'observent dans la CUS avec 5 137 € par unité de consommation en 2009 et 5 017 € en 2010, soit une diminution de 2,34 % par rapport à 2010.

A l'opposé, les revenus les plus élevés des 10 % des ménages les plus riches sont systématiquement situés dans la Communauté de communes du Kochersberg, avec 44 968 € par unité de consommation en 2009 et 46 625 € en 2010, soit une augmentation de 3,68 % entre les deux années.

Quelle que soit la tranche de revenus retenue, c'est toujours dans la Communauté de communes du Kochersberg que les revenus sont les plus élevés. Ainsi, les revenus du premier décile s'y établissent à 13 575 €, soit 2,7 fois plus que dans la CUS. Quant aux revenus du neuvième décile, ils sont 1,5 fois plus élevés dans la Communauté de communes du Kochersberg (46 625 €) que dans la Communauté de communes de l'Alsace Bossue (30 770 €).

Dans le Bas-Rhin, les revenus du premier décile s'établissent à 7 564 € en 2010 (en augmentation de 0,7 % en un an) et les revenus du neuvième décile s'élèvent à 37 891 € (soit +2,3 % entre 2009 et 2010).

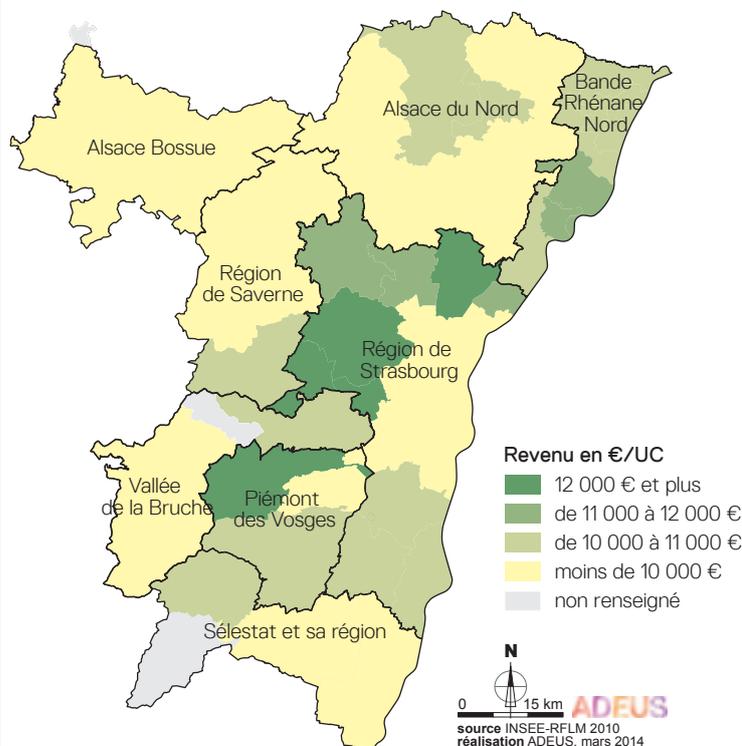
### Des variations massivement positives

A l'exception de la Communauté de communes Rhin-Moder, qui a vu une diminution de 0,04 % entre 2009 et 2010, les revenus fiscaux médians par unité de consommation ont augmenté dans toutes les intercommunalités. Les variations d'une année à l'autre ont été inférieures à 2 % dans 11 communautés de communes et comprises entre 2 % et 3,5 % dans 23 autres. Seule la Communauté de communes de la Sommerau a enregistré une augmentation supérieure à 4 %.

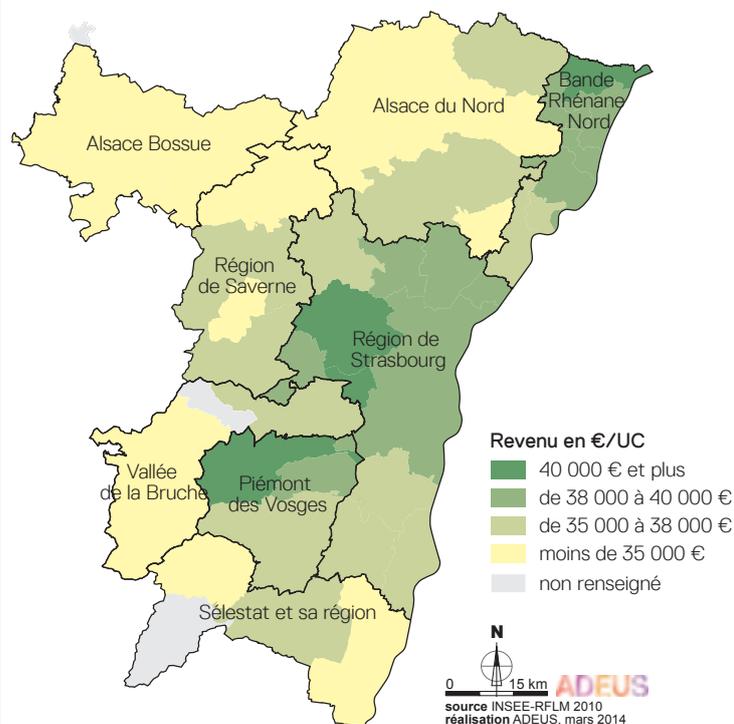
Les revenus du premier décile ont reculé le plus fortement dans la CUS entre 2009 et 2010 (-2,34 %). Ils ont aussi diminué dans la Communauté de communes de Seltz Delta de la Sauer (-0,8 %) et dans la Communauté de communes du Pays de Sainte-Odile (-0,52 %). Leur croissance a été inférieure à 2 % dans 15 intercommunalités et comprise entre 2 % et 4 % dans 11 autres. C'est dans la Communauté de communes du Pays de Marmoutier qu'ils ont le plus augmenté (+10,6 %). Dans le Bas-Rhin, l'augmentation a été de 0,7 % et de 1 % dans la région.

Quant aux revenus du neuvième décile, ils ont diminué dans la Communauté de communes Rhin-Moder (-1,58 %), ainsi que dans la Communauté de communes du Val de Moder (-0,03 %). Dans toutes les autres intercommunalités, ces revenus ont augmenté pour dépasser les 5 % dans la Communauté de communes du Bernstein et de l'Ungersberg. Les évolutions départementale et régionale s'établissent respectivement à +2,3 % et +3,3 %.

### REVENUS FISCAUX DU PREMIER DÉCILE PAR UNITÉ DE CONSOMMATION



### REVENUS FISCAUX DU NEUVIÈME DÉCILE PAR UNITÉ DE CONSOMMATION



### Des rapports inter-déciles stables ou en recul, sauf dans la CUS

Le rapport inter-déciles correspond à l'écart entre le premier et le neuvième décile. Plus il est élevé, plus les situations d'inégalités de revenus sont importantes. Dans le Bas-Rhin ce rapport s'établit à 5 en 2010 (les revenus du neuvième décile sont 5 fois plus importants que ceux du premier décile) et à 5,1 en Alsace. Dans le département, les rapports inter-déciles des intercommunalités sont relativement contenus et s'étagent entre 3 et 5, exception faite de la CUS où il s'élève à 8 en 2010.

Entre 2009 et 2010, le rapport inter-déciles est en recul dans 16 Communautés de communes et nul (donc stable) dans trois autres. Il augmente de plus de 0,1 point dans trois intercommunalités : les Communautés de communes de l'Espace rhénan (+0,1) et de Seltz Delta de la Sauer (+0,16). C'est dans la CUS que l'augmentation est la plus forte, à 0,34 points.

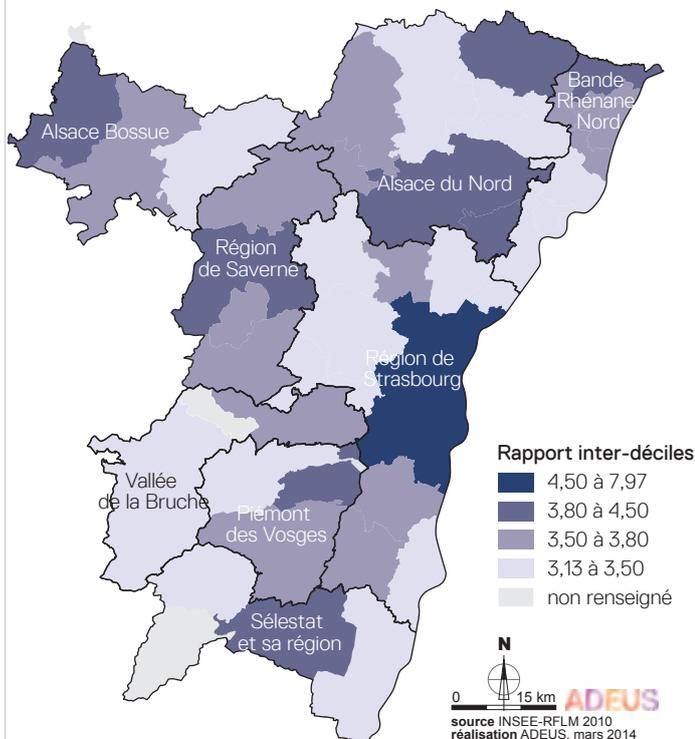
### Une faible majorité de foyers fiscaux imposables

Dans l'ensemble du Bas-Rhin, 42 % des ménages fiscaux ne sont pas imposables sur le revenu et les fluctuations sont assez mineures entre 2006 et 2010. La Bande Rhénane Nord et le Piémont des Vosges, avec respectivement 37 % et 38 % de foyers fiscaux non imposables en 2010, sont les territoires où cette proportion est la plus faible dans le département. A l'opposé, c'est en Alsace Bossue que près de la moitié des foyers fiscaux sont non-imposables. La situation des ménages au regard de l'impôt dans ce dernier territoire confirme les observations faites sur les niveaux de revenus et s'expliquent encore par une proportion plus importante de retraités qu'ailleurs.

### Les revenus des ménages au regard des plafonds HLM

Certains ménages disposent de revenus suffisamment modestes pour justifier de l'attribution d'un logement social, voire très social. Certains de ces ménages modestes sont déjà logés dans le parc locatif social, ce qui peut tempérer les difficultés de logement auxquelles ils peuvent être confrontés. D'autres en revanche sont locataires du parc privé et éprouvent non seulement des difficultés à s'acquitter de leur loyer (et de leurs charges), mais sont aussi en attente de l'attribution d'un logement social, répondant mieux à leurs capacités financières. Enfin, d'autres ménages sont propriétaires et éprouvent pour

RAPPORT INTERDÉCILES EN 2010



autant des difficultés à entretenir leur bien ou plus simplement à en payer les charges. Au vu de leurs ressources, ces ménages pourraient prétendre à l'attribution d'un logement social. Cependant, tous n'effectuent pas cette démarche, parfois par défaut d'information ou encore par défaut d'offre dans les territoires qui les intéressent.

### Plus de la moitié des ménages sous les plafonds HLM

Dans le Bas-Rhin en 2011, une majorité de ménages (53 %) sont potentiellement éligibles à un logement HLM, au regard de leurs revenus. Au vu des niveaux de revenus dans les différents territoires de SCoT, la Bande Rhénane Nord et le Piémont des Vosges sont ceux où cette proportion est la plus faible, tandis que la plus élevée se trouve en Alsace Bossue.

Les ménages les plus modestes, ceux dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds HLM, donc potentiellement éligibles à un logement très social représentent environ le quart de la population.

### Des revenus différents selon les statuts d'occupation

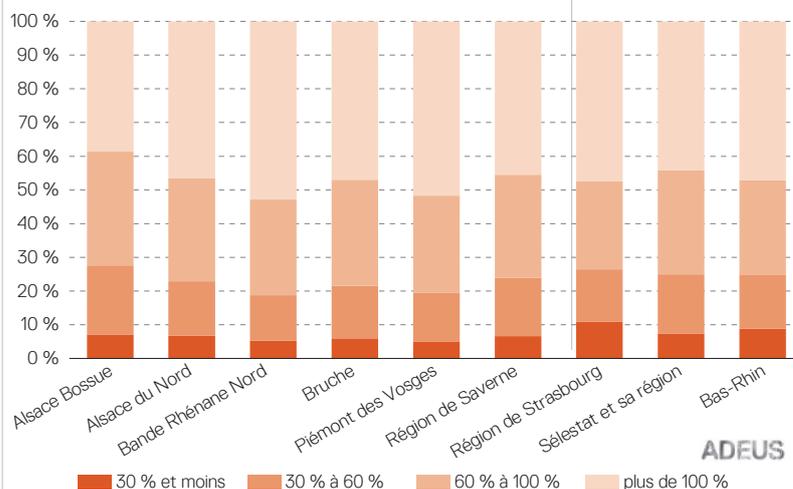
Dans le Bas-Rhin en 2011, 85 % des locataires du parc social ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM, dont plus de la moitié correspondent aux plafonds des logements très sociaux. A l'échelle des SCoT, cette part est la plus élevée en Alsace Bossue, avec seulement 9 % des locataires du parc social en dépassement des plafonds HLM. De ce fait, c'est aussi dans ce territoire que la part des ménages très modestes est la plus élevée : 68 % ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM.

Dans tous les territoires de SCoT, les locataires du parc social aux revenus compris entre 60 % et 100 % des plafonds représentent un peu moins de tiers des ménages.

Pour les locataires du parc privé, la situation est sensiblement meilleure mais, dans le Bas-Rhin, les deux-tiers sont tout de même éligibles au parc social et un tiers au parc très social. La Bande Rhénane Nord présente le taux le plus élevé de locataires du parc privé aux revenus supérieurs aux plafonds HLM (41 %).

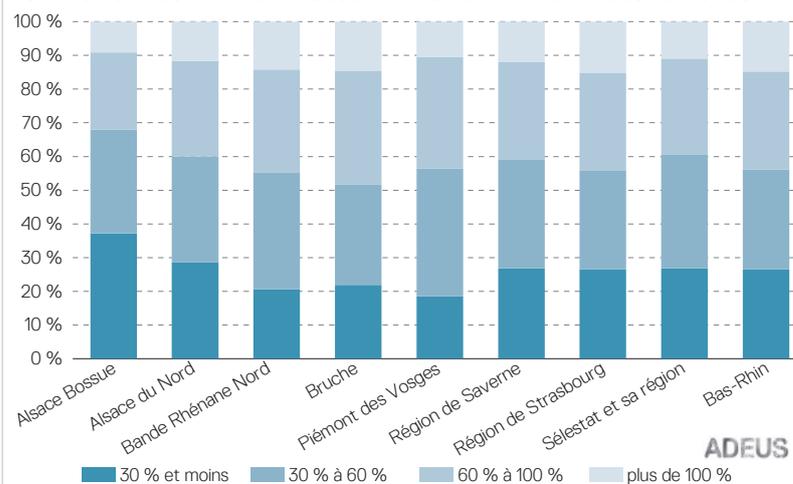
En revanche, c'est encore en Alsace Bossue que cette part est la plus faible dans le département, avec seulement 20 % des locataires du parc privé aux revenus supérieurs aux plafonds HLM.

#### REVENUS DES MÉNAGES AU REGARD DES PLAFONDS HLM EN 2011



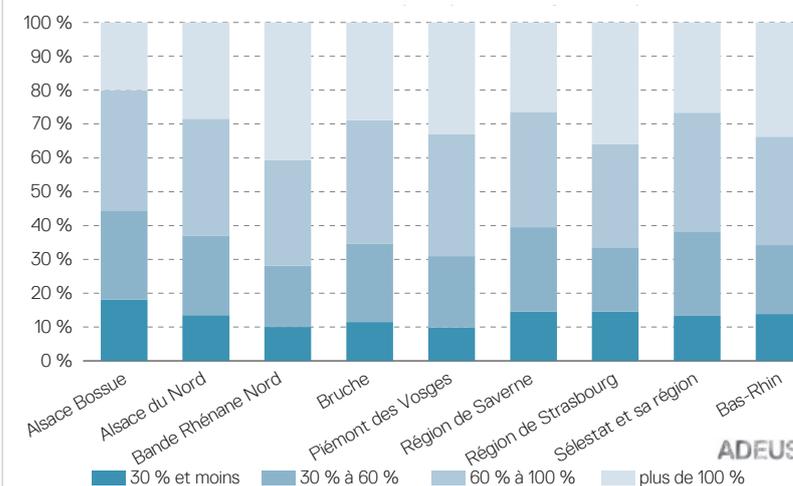
Source : DREAL Alsace-FILOCOM 2011

#### DISTRIBUTION DES REVENUS DES LOCATAIRES HLM AU REGARD DES PLAFONDS HLM



Source : DREAL Alsace-FILOCOM 2011

#### DISTRIBUTION DES REVENUS DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ AU REGARD DES PLAFONDS HLM



Source : DREAL Alsace-FILOCOM 2011

**Enfin, parmi les propriétaires de leur logement, 60 % d'entre eux ont des revenus supérieurs aux plafonds HLM.** Si le Piémont des Vosges présente une distribution égale à la moyenne départementale, la part la plus élevée de cette population se trouve néanmoins dans le SCOTERS.

En Alsace Bossue, le profil dominant de la population est plutôt âgé et issue du monde ouvrier, aux revenus parmi les plus faibles du département, ce qui crée une concentration de ménages éligibles au parc social.

A l'opposé, dans le SCOTERS, et malgré une dispersion des prix des logements relativement faible dans le Bas-Rhin, les prix des biens immobiliers y sont les plus élevés et nécessitent par conséquent des revenus plus importants qu'ailleurs, d'où cette forte proportion de propriétaires aux revenus supérieurs aux plafonds HLM (67 %).

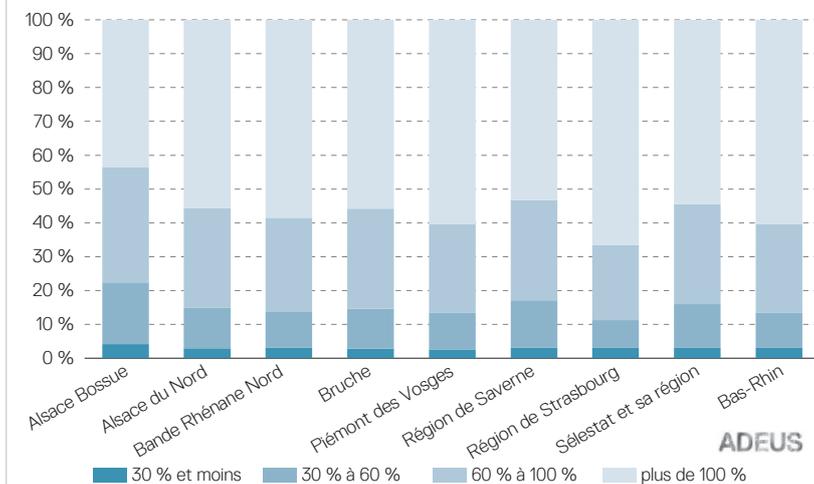
### Les bénéficiaires des aides au logement

Pour pallier les difficultés d'accès ou de maintien dans le logement des ménages modestes, la solidarité nationale s'exprime par le versement d'allocations logement. Celles-ci permettent, particulièrement dans le parc social, d'alléger la part que représente l'habitation dans le budget des ménages. Les taux d'effort selon les statuts d'occupation indiquent d'une part que les locataires (du parc social comme du parc privé) ne sont pas les seuls bénéficiaires des aides au logement et d'autre part que la situation de certains accédants à la propriété s'avère particulièrement délicate en termes de charges de logement, y compris après le versement des aides.

### Une concentration d'allocataires dans deux territoires de SCoT

En 2012 la Caisse d'allocations familiales du Bas-Rhin (CAF) dénombrait 83 323 ménages bénéficiaires d'une aide au logement dans le département. Ceux-ci résidaient pour un peu plus des deux-tiers dans le SCOTERS (69 %) et pour 11 % dans le SCoTAN. Les 20 % restants se répartissent dans les six autres territoires de SCoT.

DISTRIBUTION DES REVENUS DES PROPRIÉTAIRES AU REGARD DES PLAFONDS HLM



Source : DREAL Alsace-FILOCOM 2011

En termes de répartition territoriale des ménages dans le Bas-Rhin, seul le SCOTERS se distingue par une sur-représentation de la part d'allocataires. En effet, les ménages du SCOTERS représentent 58 % des ménages du département, tandis que les allocataires qui y résident forment 69 % des bénéficiaires des aides au logement du Bas-Rhin.

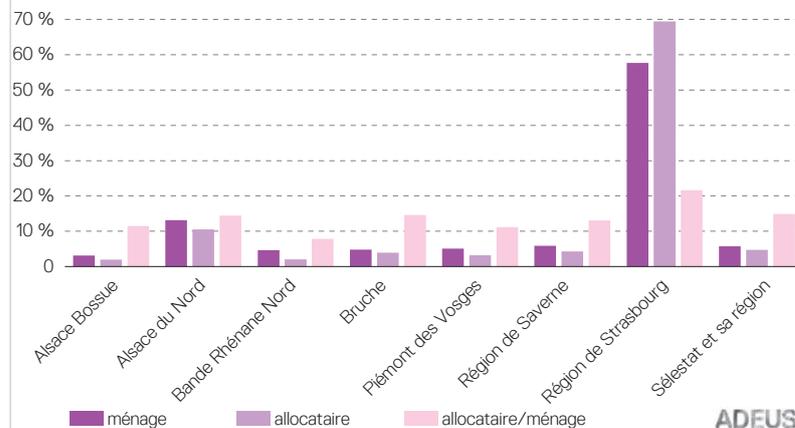
Dans le Bas-Rhin, 18 % des ménages perçoivent une allocation logement. Seul le SCOTERS présente une proportion plus élevée (22 % des ménages bénéficient d'une aide au logement). La Bande Rhénane Nord est le seul territoire qui recense moins de 10 % de ménages allocataires.

### Des aides au logement de trois types

Les aides au logement ne sont pas cumulables et sont soumises à plafond de ressources, en fonction du type de logement occupé et de la composition du ménage. L'Aide personnalisée au logement (APL) est la plus couramment distribuée et nécessite que le logement soit conventionné. L'Aide au logement à caractère familial (ALF) s'adresse aux ménages qui ont ou vont avoir un enfant et qui ne peuvent percevoir l'APL. Enfin, l'Allocation de logement à caractère social (ALS) s'adresse aux ménages qui ne perçoivent ni l'une, ni l'autre des allocations.

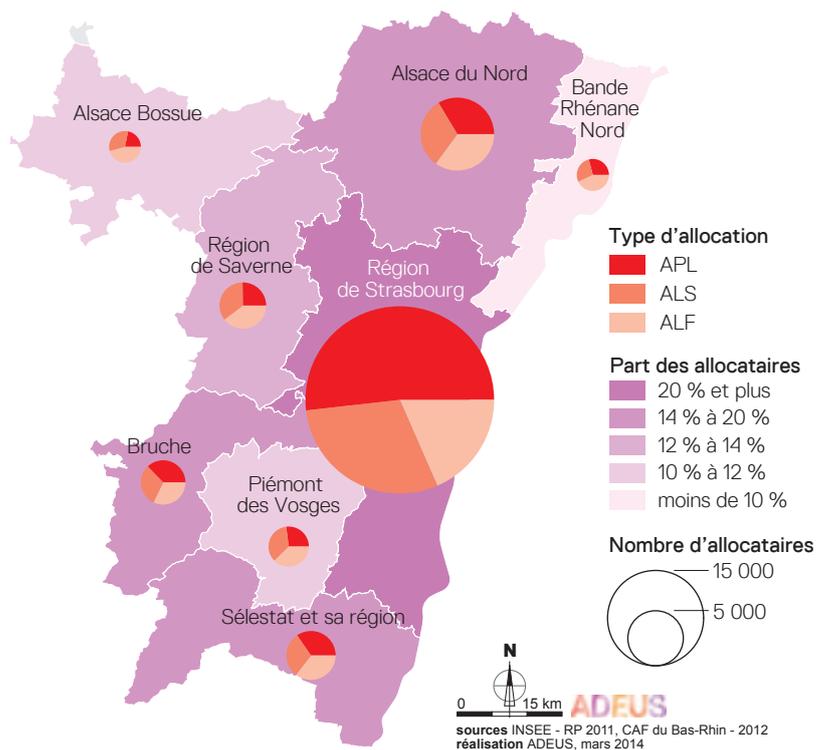
Dans le Bas-Rhin, près de la moitié des allocataires perçoivent l'APL et près du tiers touchent l'ALS ; le quart restant bénéficie de l'ALF. Du fait des conditions nécessaires au versement de l'APL, la répartition des types d'aides au logement versées renseigne en creux sur la nature du parc de logements, particulièrement sur la présence et l'ampleur du parc conventionné (privé ou social).

### PART DES MÉNAGES ET DES ALLOCATAIRES PAR SCOT

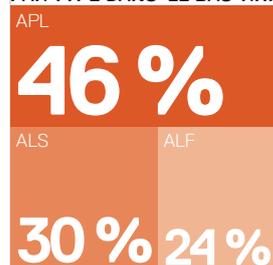


Sources : INSEE - RP 2011, CAF du Bas-Rhin - 2012

### RÉPARTITION DES ALLOCATIONS LOGEMENT PAR SCOT



### RÉPARTITION DES ALLOCATIONS LOGEMENT PAR TYPE DANS LE BAS-RHIN



Source : CAF du Bas-Rhin - 2012

### Une majorité de locataires parmi les bénéficiaires des aides au logement

Dans le Bas-Rhin, plus de huit allocataires logement sur dix résident dans le parc locatif, dont près de moitié dans le parc privé (46 %) et plus du tiers (38 %) dans le parc social. Seuls 8 % des accédants à la propriété perçoivent une aide au logement. Toutefois, ces moyennes départementales masquent d'importantes disparités selon les territoires de SCoT, qui constituent également des indicateurs de la composition du parc de logements.

La plus forte proportion d'allocataires logement dans le parc social se trouve dans le SCOTERS (45 %). Par conséquent, c'est aussi dans le SCOTERS que la part des locataires du parc privé est la moins élevée (44 %), alors que le parc locatif privé y est important. Cette contradiction apparente est liée au fait que dans tous les autres territoires le parc social est largement moins répandu, ce qui a pour résultat d'augmenter mécaniquement la part des allocataires logement dans le parc locatif privé.

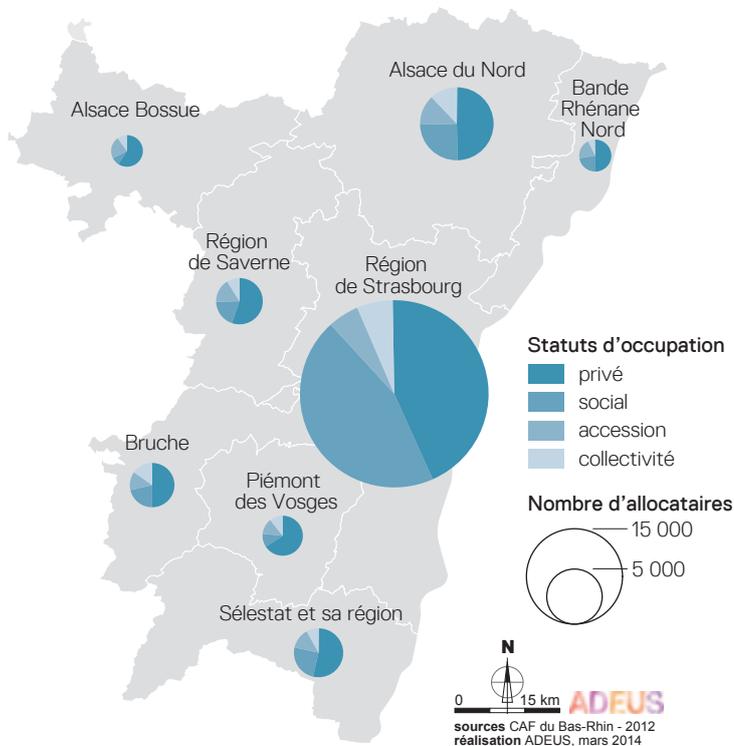
Par ailleurs, les plus forts écarts à la moyenne départementale s'observent parmi les accédants à la propriété. En effet, en Alsace Bossue ils représentent 23 % des allocataires et 20 % dans la Bande Rhénane Nord. Avec 5 % d'allocataires accédants à la propriété, le SCOTERS est le seul territoire à un niveau inférieur à la moyenne départementale.

### De nombreux allocataires inactifs ou sans emploi<sup>4</sup>

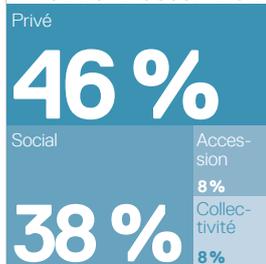
Hors personnes résidant en collectivité<sup>5</sup>, le département du Bas-Rhin compte 77 000 allocataires dans un logement autonome (quel que soit le statut d'occupation). Parmi ceux-ci, près d'un sur cinq (17 %) est au chômage et environ le tiers est retraité (30 %). Au total, moins de la moitié des allocataires logement exercent un emploi (41 %).

La proportion d'allocataires en situation d'emploi indique que les niveaux de revenus dont ils disposent ne sont pas suffisants pour se loger sans aide publique, au regard des prix du marché.

#### STATUT D'OCCUPATION DES BÉNÉFICIAIRES DES AIDES AU LOGEMENT



#### RÉPARTITION DES ALLOCATAIRES LOGEMENT PAR STATUT D'OCCUPATION DANS LE BAS-RHIN



4. Les allocations logement sont versées à la personne de référence du ménage. La situation au regard de l'emploi de l'ensemble des membres du ménage n'est pas reflétée par cet indicateur, qui n'exprime que la situation de la personne de référence.

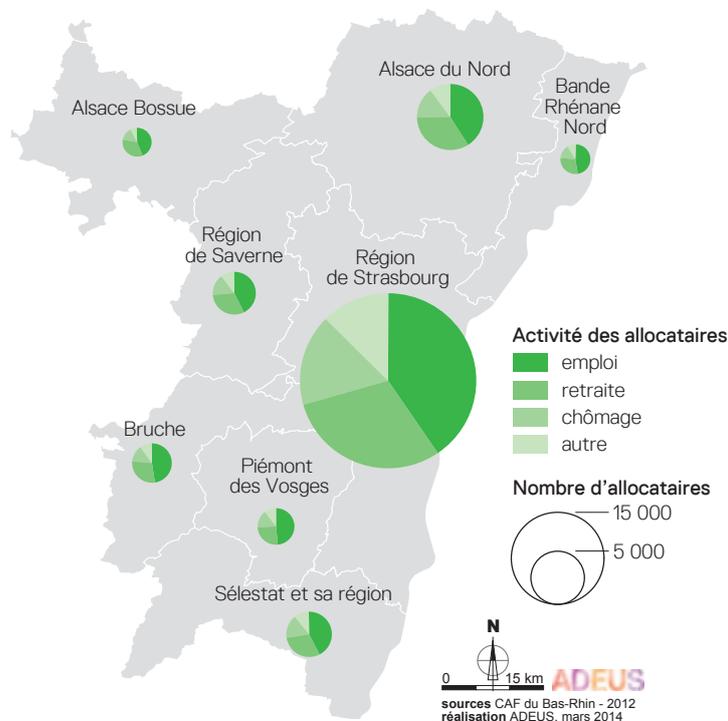
5. Les ménages bénéficiaires des aides au logement qui résident en collectivité sont ici principalement des personnes âgées en structures spécialisées, et non les étudiants dont il n'est pas tenu compte ici pour ne pas fausser le profil général des allocataires logement, notamment en terme d'âge et d'activité.

L'inadéquation entre les niveaux de revenus et les prix de marché, à la vente ou à la location, peut dans certains cas résulter du versement d'une allocation logement, qui peut avoir comme effet pervers de tirer les prix vers le haut.

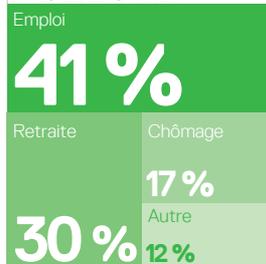
La diminution des revenus à la retraite explique aussi le recours important aux aides au logement et montre parallèlement que contrairement à une idée largement répandue, tous les retraités ne sont pas propriétaires. La plus forte proportion de retraités parmi les allocataires en Alsace Bossue et en Alsace du Nord s'explique aussi par une sur-représentation de populations âgées dans ces territoires.

La répartition de la population générale en fonction de son activité est très différente. En effet, les chômeurs (au sens du recensement) ne représentent que 7 % des 15-64 ans, tandis que les actifs occupés représentent 56 % de l'ensemble. Les différents territoires de SCoT ne s'éloignent que très peu des moyennes départementales. La bande Rhénane Nord (62 %) et le Piémont des Vosges (61 %) sont les territoires qui présentent la part la plus élevés de personnes en emploi et par conséquent le moins de chômeurs.

#### ACTIVITÉ DES BÉNÉFICIAIRES DES AIDES AU LOGEMENT



#### ACTIVITÉ DES ALLOCATAIRES LOGEMENT DANS LE BAS-RHIN



Source : CAF du Bas-Rhin - 2012

#### ACTIVITÉ DES 15-64 ANS DANS LE BAS-RHIN EN 2010



Source : INSEE - RP 2011

### Un tiers d'allocataires potentiellement en difficulté malgré les aides

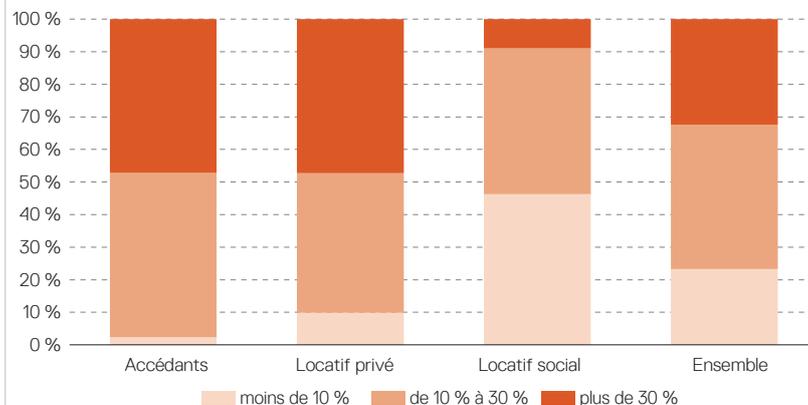
A l'échelle du département du Bas-Rhin, le tiers des bénéficiaires des aides au logement consacre encore au moins 30 % de son budget pour se loger, déduction faite des allocations. Le Piémont des Vosges et la Bande Rhénane Nord présentent néanmoins des taux significativement supérieurs à la moyenne, tandis qu'en Alsace Bossue cette part des allocataires est inférieure.

Parallèlement, c'est dans le SCOTERS que la part des allocataires qui s'acquittent de moins de 10 % de leur budget pour se loger est la plus importante, du fait de l'importance du parc locatif social dans ce territoire.

La situation des allocataires est aussi très différente selon le statut d'occupation des logements. Parmi les bénéficiaires des aides au logement, près de la moitié des locataires du parc social (46 %) consacrent moins de 10 % de leurs revenus pour se loger. En revanche, ce sont près de la moitié des accédants à la propriété et des locataires du parc privé (47 %) qui y consacrent au moins 30 % de leurs ressources. C'est encore dans le Piémont des Vosges et dans la Bande Rhénane Nord que la majorité des accédants à la propriété, bénéficiaires des aides au logement, présentent un taux d'effort net supérieur à 30 %.

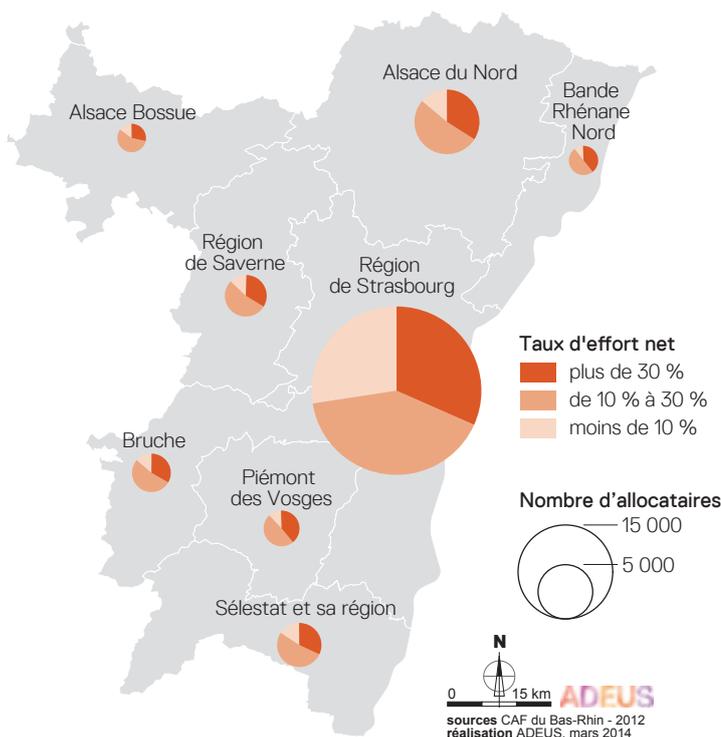
L'effet solvabilisateur des aides au logement est donc une nouvelle fois particulièrement avérée dans le parc locatif social, au regard de la différence de taux d'effort net selon les statuts d'occupation.

TAUX D'EFFORT NET DES ALLOCATAIRES LOGEMENT DANS LE BAS-RHIN



Sources: INSEE - RP 2011, CAF du Bas-Rhin - 2012

TAUX D'EFFORT NET DES ALLOCATAIRES LOGEMENT

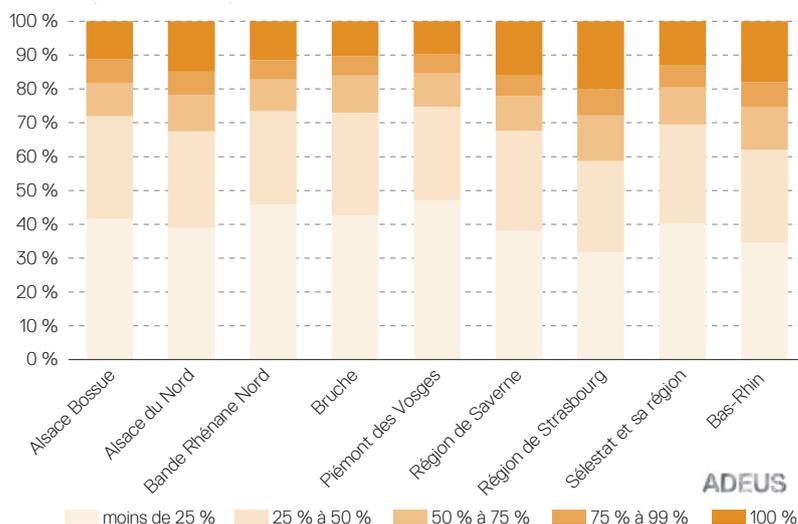


## Une assez forte dépendance aux prestations sociales

Dans le Bas-Rhin, quel que soit le statut d'occupation des allocataires logement, 18 % des bénéficiaires des aides de la CAF sont intégralement dépendants des prestations sociales. C'est dans la Bruche et dans le Piémont des Vosges que cette dépendance est la moins forte (10 %), alors qu'à l'opposé, la part des prestataires intégralement dépendant atteint 20 % dans le SCOTERS.

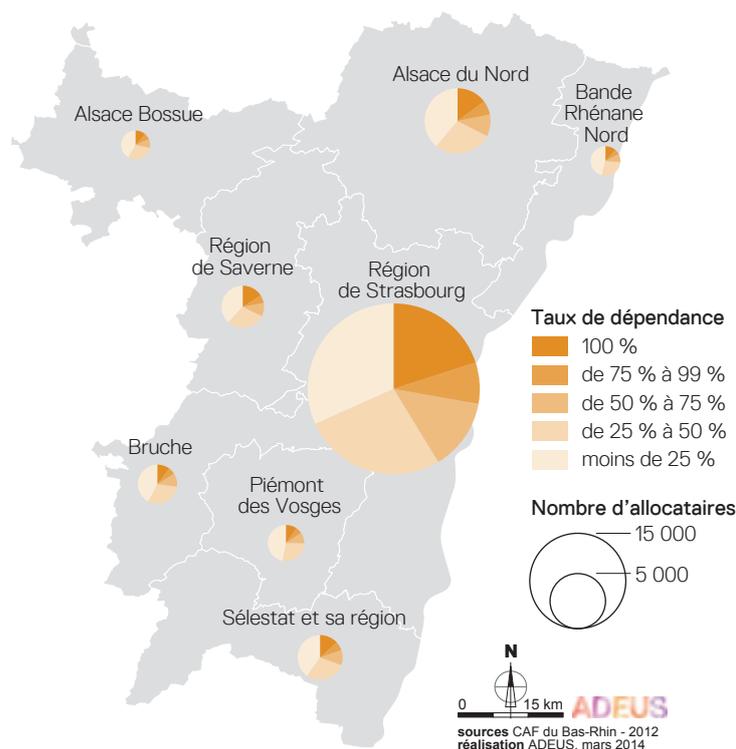
Les accédants à la propriété sont les allocataires les moins dépendants aux prestations sociales, alors qu'à l'inverse les locataires le sont bien davantage. Parmi les bénéficiaires des aides totalement dépendants des allocations, la part des locataires du privé est souvent légèrement supérieure aux locataires du parc social. Ce constat milite donc pour la poursuite du développement de l'offre locative sociale, du fait des difficultés auxquelles peuvent être confrontés les locataires du parc privé.

### TAUX DE DÉPENDANCE AUX PRESTATIONS SOCIALES



Sources: CAF du Bas-Rhin - 2012

### TAUX DE DÉPENDANCE AUX ALLOCATIONS DES BÉNÉFICIAIRES DES AIDES AU LOGEMENT



sources CAF du Bas-Rhin - 2012  
réalisation ADEUS, mars 2014

# Orientation n° 3 : Développer un habitat diversifié, répondant aux besoins de la population

Le département du Bas-Rhin connaît une diversification de l'offre de logements produits, puisque le collectif tend à se développer dans l'ensemble du territoire. La diversification de l'offre passe également par les statuts d'occupation des logements et par le développement de l'offre en logements aidés.

## Une diversification des statuts d'occupation des logements

En 1999, les propriétaires représentaient la moitié des ménages du Bas-Rhin. En 2010, ils en représentent environ 60 %. Les plus fortes augmentations concernent les SCoT de Sélestat et sa région (+30 %) et de la Bande Rhénane Nord (+26 %).

Pour autant, la part des locataires augmente également entre les deux périodes (1999-2010), respectivement +10 % pour le parc privé et +11 % pour le parc social.

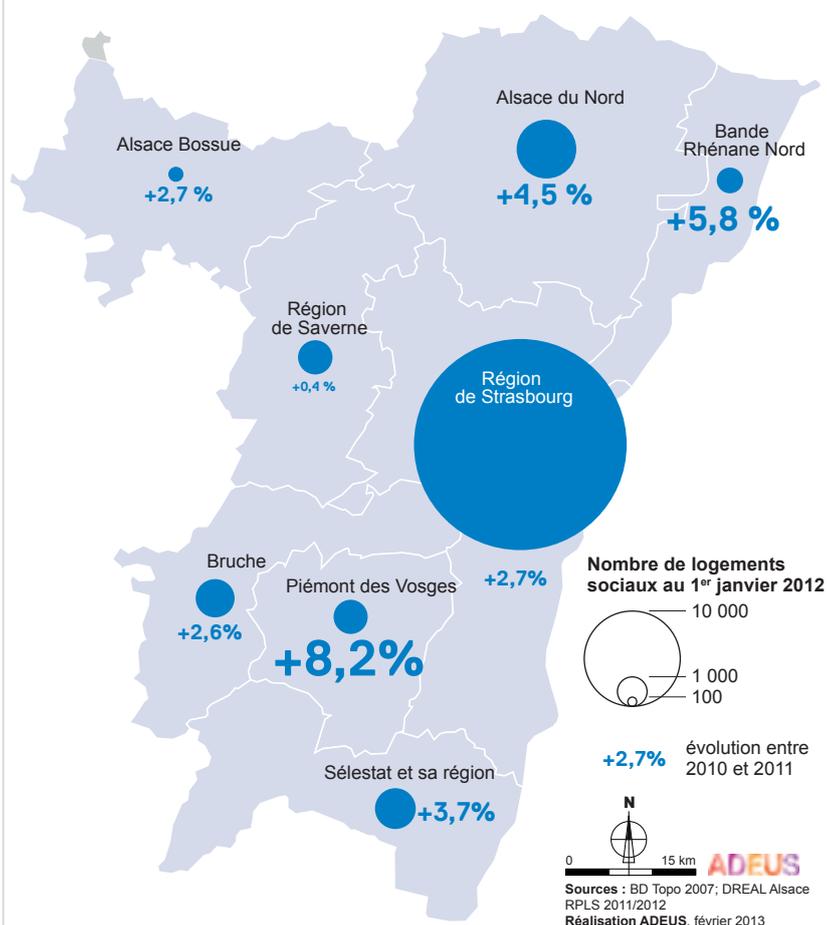
Les locataires bas-rhinois sont concentrés dans la Région de Strasbourg : 68 % des locataires du parc privé et 84 % de ceux du parc social.

## Environ 60 000 logements sociaux en 2012

Ce volume représente 55 logements aidés pour 1 000 habitants (ratio en baisse et en-deçà de la moyenne française de 70 logements pour 1 000 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2009).

Depuis 2008, en moyenne près de 1 500 logements sociaux par an sont produits dans le département. Cette production est près de deux fois supérieure à ce qui avait été enregistré les cinq années précédentes (en moyenne 840 logements aidés par an). En volume, cette forte dynamique de la production de logements aidés est cependant quasiment exclusivement imputable au territoire du SCOTERS, qui a porté en moyenne depuis 2008 près de 80 % de cette production. Et au sein même du SCOTERS, c'est encore une fois dans la CUS et particulièrement à Strasbourg que ce parc s'est développé.

VOLUMES ET ÉVOLUTION DE L'OFFRE SOCIALE PAR SCOT DANS LE DÉPARTEMENT



Cependant, en pourcentage d'augmentation, ce sont les territoires du SCoT du Piémont des Vosges (+8,2 %) et de la Bande Rhénane Nord (+5,8 %) qui ont connu le plus fort accroissement de leur offre. En parallèle, le territoire du SCoT de Saverne et sa région enregistre le plus faible accroissement de l'offre en logements aidés (+6 logements entre 2010 et 2011, soit moins de 0,5 % d'offre supplémentaire).

Par ailleurs, l'offre a été complétée en 2012 par 23 logements réalisés dans le cadre de la PALULOS communale (80 logements depuis 2010). La majorité d'entre eux s'est développée dans les territoires où l'offre sociale des bailleurs peine par ailleurs à se développer : dans le SCoT Région de Saverne, le SCoT de la Bande Rhénane Nord et le SCoT de l'Alsace Bossue.

En 2012, environ 1 900 logements aidés ont été financés et se sont réalisés pour partie en 2013. Ce volume est en diminution de 17 % par rapport à l'année précédente (près de 2 300 logements).

Cette année encore le développement de l'offre se concentre dans le territoire du SCOTERS (80 % des financements), suivie du SCoT de Alsace du Nord (6 %) et du SCoT de la Bruche (5 %).

Les logements aidés, financés en PLUS (Prêt locatif à usage social) sont les plus nombreux ; ils représentent 50 % de l'ensemble.

Les logements en PLA-I (Prêt locatif aidé d'intégration), à destination des ménages les plus précaires, représentent près de 37 % des logements financés. Ce constat est positif, même si l'offre existante reste insuffisante au regard des besoins qui subsistent.

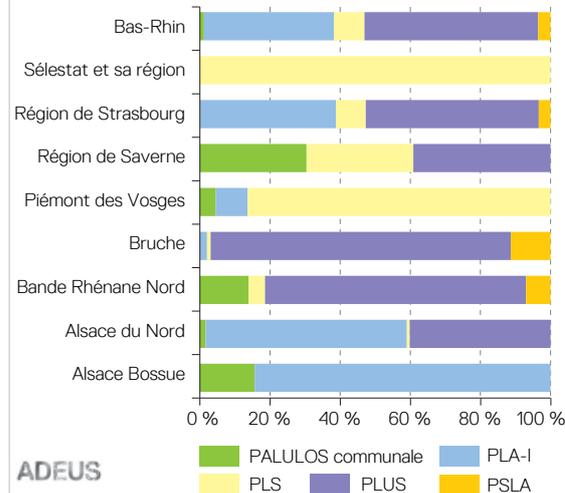
### Un nombre important de demandeurs

Malgré une augmentation régulière et importante de l'offre en logement, les demandes exprimées restent importantes. En 2012, environ 20 900 ménages ont effectué une demande pour un logement aidé. Un peu plus de 80 % de ces demandes concerne la Région de Strasbourg.

Logiquement, ce sont les ménages les plus modestes (éligibles au PLA-I) qui représentent la majorité des demandeurs (deux tiers des demandeurs).

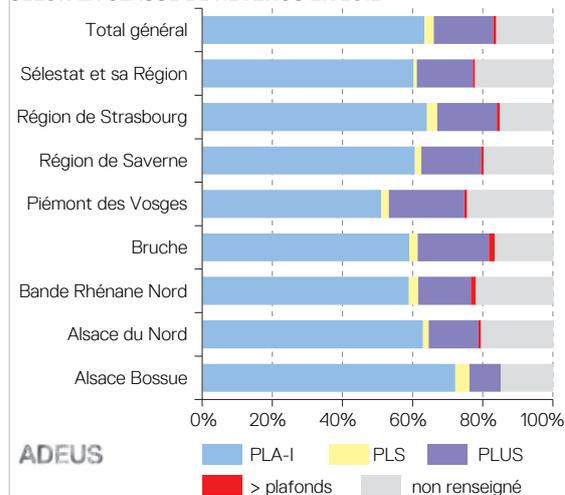
Ces constats attestent de la nécessité de poursuivre les efforts en matière de production de logements accessibles financièrement.

### RÉPARTITION DES LOGEMENTS AIDÉS SELON LEUR MODE DE FINANCEMENT EN 2012



Source : Bilan du CRH, 2012

### RÉPARTITION DES DEMANDEURS SELON LA CLASSE DE REVENUS EN 2012



Source : AREAL DLS 2013

# Points saillants

## Orientation n° 1 : Production de logements et gestion de l'espace

- Un stock de logements en hausse du fait d'une construction neuve globalement dynamique, mais un net ralentissement de la production depuis 2009.
- Le SCoTERS, et plus particulièrement la CUS, reprennent un poids très significatif dans la construction neuve.
- Des logements plus économes en espaces et une diversification de l'offre qui se généralise dans le Bas-Rhin.
- Pour autant, une reprise significative de l'individuel qui semble un peu mieux résister à la crise.

## Orientation n° 2 : Renforcement des centralités

- Un renforcement du poids des pôles dans la production de logements malgré de fortes variations dans le temps.
- Un double phénomène est à l'œuvre : une polarisation de l'offre en logements neufs dans certains SCoT (SCOTERS, bande Rhénane Nord, Piémont des Vosges et Sélestat et sa région) et un étalement de la production ailleurs.
- Une légère progression de l'emploi et un renforcement des niveaux hauts de l'armature.
- Des spécialisations territoriales marquées en matière d'emplois.

## Orientation n° 3 : Développer un habitat diversifié, répondant aux besoins de la population

- Depuis 2008, en moyenne 1 500 logements sociaux supplémentaires par an.
- Une concentration dans la CUS, mais une progression importante dans certains SCoT.
- Une production récente et à venir en diminution, mais des efforts de développement de l'offre très sociale.
- Un volume de demandeurs qui reste important malgré l'accroissement régulier de l'offre.

## Zoom : le coût du logement et la situation socio-économique des ménages bas-rhinois

- Près de 2 100 logements neufs vendus en moyenne dans le Bas-Rhin entre 2000 et 2012.
- Une augmentation des prix de 86 % au cours de la période, dont plus de 10 % entre 2010 et 2011.
- Les logements neufs ont dépassé le seuil des 3 000 €/m<sup>2</sup> dans le Bas-Rhin en 2011.
- Pour un montant global similaire, les acheteurs peuvent acquérir des logements anciens 35 m<sup>2</sup> plus grands dans la Bande Rhénane Nord que dans le SCOTERS.
- Une faible dispersion des loyers moyens dans le département : entre 7,2 €/m<sup>2</sup> et 9,9 €/m<sup>2</sup>.
- Les revenus fiscaux médians par unité de consommation sont très disparates.
- Entre 2009 et 2010, les revenus augmentent, notamment les plus élevés qui progressent en moyenne trois fois plus vite que les revenus les plus faibles dans le Bas-Rhin.
- Plus de la moitié des ménages ont des revenus qui les rendent éligibles à un logement social.
- Les locataires, notamment du parc social, sont les ménages aux revenus le plus massivement inférieurs aux plafonds de ressources et sont plus dépendants des aides au logement.
- 83 000 bénéficiaires des aides au logement, principalement concentrés dans le SCOTERS (69 %) du fait d'une forte présence dans la CUS. Près de la moitié des allocataires est sans emploi (17 %) ou à la retraite (30 %).

Les écarts entre progression des prix et des revenus des ménages n'ont cessé de se creuser ces dernières années, ce qui génère des difficultés de logement pour les ménages, notamment pour les plus précaires d'entre eux.

# Conclusion

Au-delà du caractère réglementaire que recouvrent les documents de SCoT, la définition d'un projet de territoire est fondamentale. Et ce d'autant plus que chaque territoire de SCoT n'est pas indépendant et qu'il existe des interdépendances qui s'inscrivent dans un cadre plus large de développement durable du territoire départemental et régional.

C'est de ce constat qu'est née l'initiative de l'Interscot, qui permet aux acteurs de prendre conscience des évolutions propres à leur territoire, au regard des dynamiques à l'œuvre plus largement dans le Bas-Rhin.

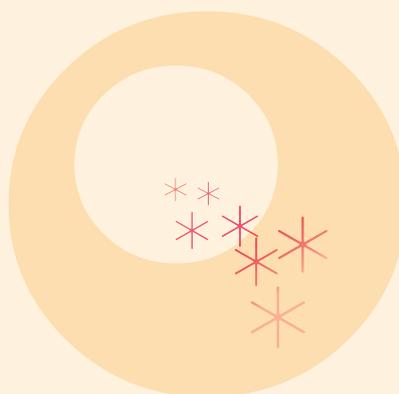
Pour aller plus loin, l'ADEUS a initié une réflexion stratégique sur le fonctionnement du territoire vécu, à l'échelle de la Région. Cette approche innovante permettra d'engager de nouveaux débats, notamment au sein de l'Interscot, et de construire des visions et discours partagés entre les acteurs du territoire.

Les évolutions récentes observées indiquent que le département du Bas-Rhin, à l'instar du territoire national, est impacté par les effets de la crise économique :

- La production de logements qui a connu une tendance haussière depuis le début des années 1980 montre des signes d'essoufflement depuis quatre ans. Ce constat est particulièrement visible dans le département hors SCOTERS. Certains territoires sont plus durement touchés : les SCoT de l'Alsace du Nord et de l'Alsace Bossue.
- L'emploi ne connaît qu'une croissance très limitée en moyenne dans le département (+0,4 %). Pour certains SCoT, il est même en diminution : les SCoT du Piémont des Vosges, de l'Alsace Bossue et de Sélestat et sa Région.

Les objectifs de diversification de l'offre et de production de logements plus économes en espace sont en passe d'être atteints à une échelle large. Pour autant, localement il existe d'importantes disparités et on observe une meilleure résistance de l'individuel à la crise. Les SCoT de la Région de Strasbourg, de l'Alsace du Nord et du Piémont des Vosges connaissent effectivement une plus grande diversité dans les logements produits, alors qu'à l'inverse dans les SCoT d'Alsace Bossue, de Saverne et de la Bande Rhénane Nord l'individuel est largement sur-représenté.

Et enfin, la dissociation croissante entre l'évolution des revenus des ménages et du coût du logement entraîne des difficultés croissantes pour les ménages modestes et précaires. Ce constat est plus fortement marqué dans les SCOTERS, et en particulier dans la CUS





L'Agence  
de Développement  
et d'Urbanisme  
de l'Agglomération  
Strasbourgeoise

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**  
Équipe projet : **Aline Bouvard, Fanny Chailloux, Julie Dargaud (chef de projet), Vincent Flickinger, Marilyne Roussette, Fabienne Vigneron**  
N° projet : **1.1.1.2** - Mise en page : **Jean Isenmann**

© ADEUS  
Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS [www.adeus.org](http://www.adeus.org)