

Réforme des attributions : Un double défi de réponse aux besoins en logement et de rééquilibrage territorial

Mise à jour du diagnostic sur les caractéristiques de l'offre en logements sociaux dans l'Eurométropole de Strasbourg et les enjeux de spécialisation des territoires



Juillet 2021

Sommaire

Introduction	3
Quelle marge de manœuvre du parc social de l'Eurométropole de Strasbourg ?	4
Quels besoins des demandeurs de logements sociaux ?	7
Zoom sur les demandeurs du 1 ^{er} quartile de revenu	10
Rencontre offre/demande : quelle pression ?	12
Les attributions vecteur de ségrégation spatiale vs levier de rééquilibrage territorial ?	17
Les perspectives à retenir	22



Introduction

- La mise en œuvre de la réforme des attributions des logements sociaux sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg pose un double défi de pouvoir répondre aux besoins en logement, notamment pour les ménages les plus pauvres, tout en préservant l'équilibre social des communes et quartiers
- Cette double problématique appelle, en matière de diagnostic, des réponses à deux grandes questions :

1. Le territoire est-il en capacité d'attribuer des logements à la hauteur des besoins de ses ménages, en particulier les plus fragiles ?



2. Comment les attributions peuvent être un levier de rééquilibrage territorial ?





Quelle marge de manœuvre du parc social de l'Eurométropole de Strasbourg ?



Un développement inédit du stock ces dix dernières années

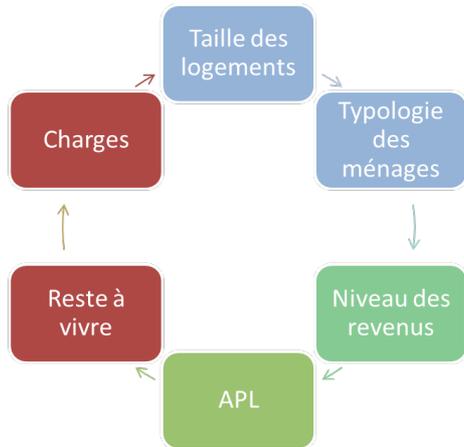
■ Un stock de **51 250** logements sociaux conventionnés en 2019

■ **Seuls 10,8 %** sont effectivement **disponibles**
(**5 569** logements : nouveaux logements + rotation + vacance de +1an)

+ **1 030** logements en moyenne à partir de 2010 contre + **400 à 500** les années avant

Offre disponible **plus petite** et plus **récente** = plus **chère** que le stock

Les loyers abordables hors QPV : une part réduite du parc social eurométropolitain et des caractéristiques spécifiques



- ➔ **34 %** du parc social hors QPV abordables aux ménages les plus pauvres en 2019 (**8 912** logements en stock)
- ➔ **3 %** à la fois abordables et disponibles (**798** abordables disponibles)

$$\text{Loyer maximum} = (\text{Revenus} + \text{APL}) - (\text{charges} + \text{RAV})$$

- Les logements abordables disponibles : pour près de la **moitié des 1 et 2 pièces** (20 % dans le stock)
- Une **surreprésentation du PLS** et une sous-représentation du PLUS



Quels besoins des demandeurs de logements sociaux ?

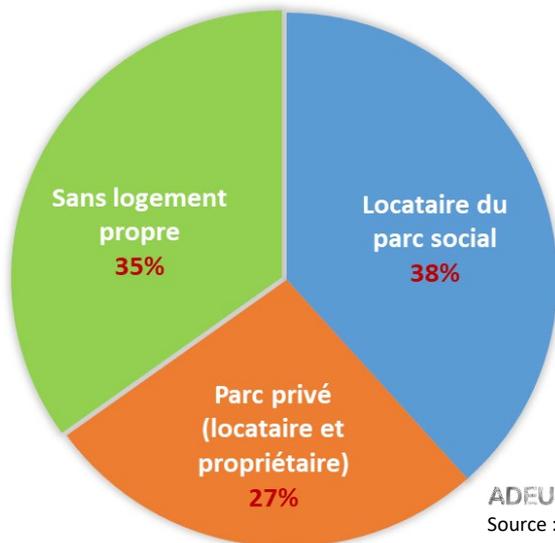
Une demande toujours en augmentation

■ Nombre de demandeurs au 1^{er} janvier 2020

➔ **22 707** demandes en instance

➔ **+ 47 %** par rapport à 2012

Répartition des demandeurs de logements sociaux dans l'Eurométropole de Strasbourg selon le type du logement actuel



Chiffres clés :

Demandes de mutations :

- en 2004 **4 300** (23 %)
- en 2020 **8 714** (38 %)



Une convergence de trois cycles de vie

Premier accès
au logement
27 % des
demandeurs



Cycle de vie
familial
42 % des
demandeurs



Adaptation
logement
31 % des
demandeurs



- Sans logement propre
- Décohabitations
- ...

- Accidents de la vie : **familles monoparentales**
- Parcours résidentiel contraint du fait de la cherté du marché (**familles nombreuses**)
- ...

- Environnement, voisinage
- Santé
- ...



Zoom sur les demandeurs du 1^{er} quartile de revenu



Niveau de revenu particulièrement bas mais des situations hétérogènes

⇒ **7 742 €/an** et par unité de consommation contre **14 030 €/an**
pour le quart des **métropolitains** les plus pauvres

- ⊙ **61 %** des familles :
surreprésentation des ménages
monoparentaux

Chiffres clés :

Les familles monoparentales :

- **9 %** parmi tous les ménages
- **24 %** parmi les demandeurs
- **30 %** parmi les ménages Q1

- ⊙ Des situations hétérogènes :

- ⇒ 3/4 de ménages au chômage ou sans activité... mais aussi **des situations plus ou moins provisoires de précarité** : 19 % de personnes en emploi, 3 % d'étudiants
- ⇒ **47 %** des ménages en situation de logements précaires (surreprésentation des hébergé·e·s en structures ou chez des tiers... mais un tiers de **demandes de mutation**)



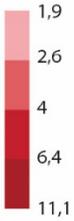


Rencontre offre/demande : quelle pression ?

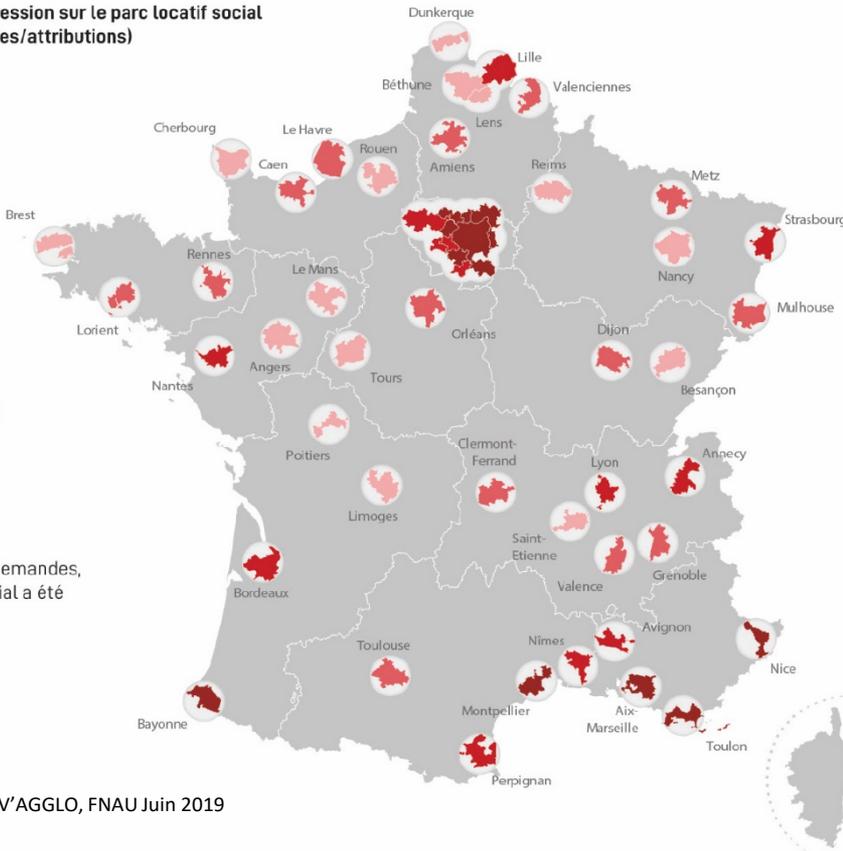


Une pression quantitative parmi les plus élevées en France

Intensité de la pression sur le parc locatif social
(rapport demandes/attributions)
En 2017



Note de lecture :
À Nice, pour 11,1 demandes,
un logement social a été
attribué en 2017



Source : OBSERV'AGGLO, FNAU Juin 2019

22 707 demandes / 3 940 attributions
soit une attribution pour 5,8 demandes



Des difficultés particulières pour satisfaire certaines demandes...

- ➔ Les demandes de **grands logements** sont plus anciennes... mais bénéficient de plus de propositions
- ➔ Les demandes de **mutations** moins satisfaites mais plus « exigeantes »
- ➔ Les demandes des familles : des anciennetés plus longues
 - Les **familles monoparentales** mieux satisfaites (moins d'ancienneté et propositions plus souvent abouties)
 - Les **familles nombreuses** plus difficiles à satisfaire



... et encore plus aux ménages les plus pauvres du 1^{er} quartile

- Une difficulté générale pour répondre aux demandeurs du 1^{er} quartile ...

➔ 661 attributions en 2019 soit 17 % de l'ensemble des attributions (3 940)

- Une répartition égale **en volume** entre QPV et hors QPV

➔ 333 en QPV et 328 hors QPV

- ... mais toujours inégale en proportion

➔ En proportion : 22 % en QPV et 13 % hors QPV



Difficulté manifeste de mobilisation des logements à loyers abordables

1. D'abord une question de typologie des logements abordables et disponibles :

- Les possibilités les plus grandes dans les T3
- Des réponses satisfaisantes pour les petits logements T1 & T2
- Moins de possibilité d'attribution de grands logements hors QPV

2. Ensuite les niveaux de loyers :

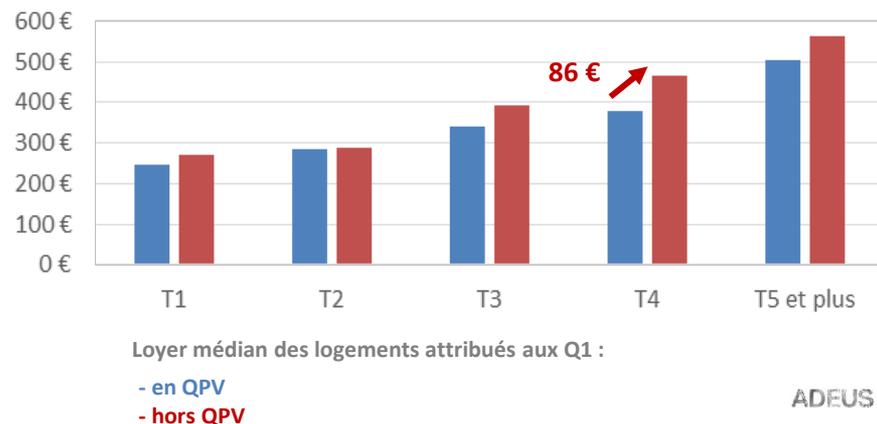
- Les logements attribués hors QPV plus chers
- En particulier pour les grands logements

Chiffres clés :

Les attributions aux Q1 :

- 40 % de T1 & T2 hors QPV
- 22 % en QPV
- 40 % de T4 & T5 en QPV (22 % hors QPV)

Loyers médians des logements attribués en 2019 par nombre de pièces



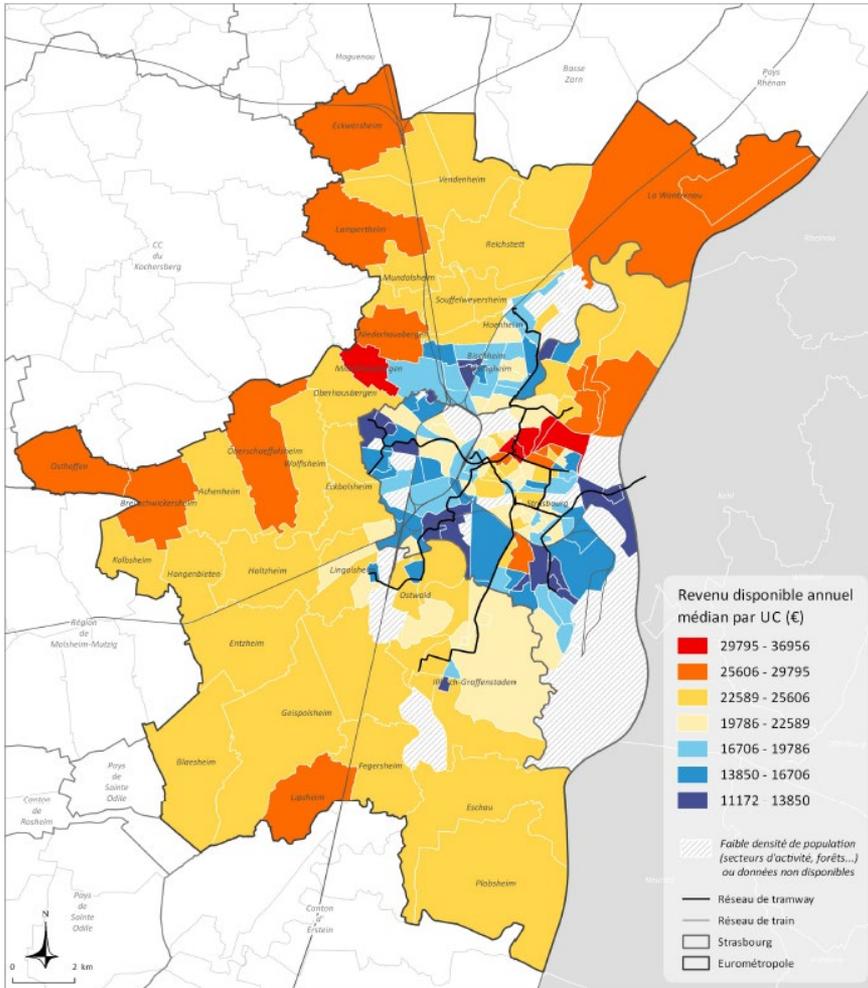


Les attributions vecteur de ségrégation spatiale vs levier de rééquilibrage territorial ?

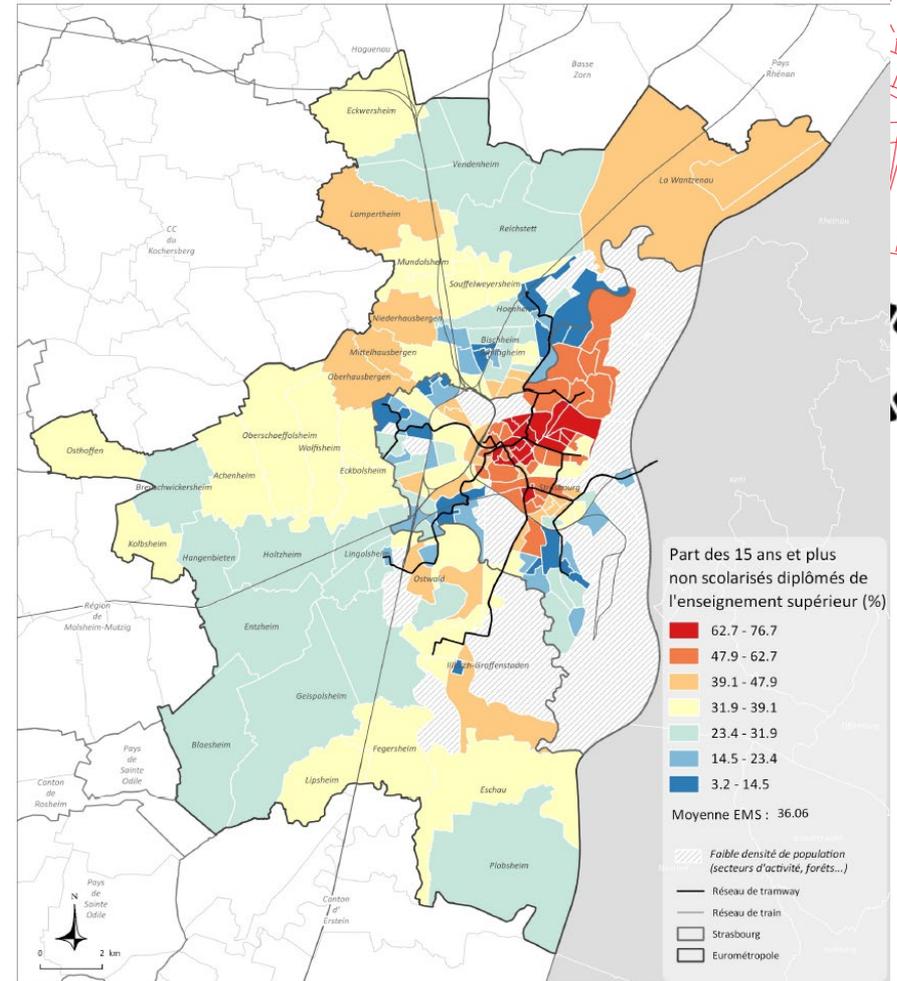


Une spécialisation des territoires bien ancrée

Revenu disponible annuel par unité de consommation en 2015



Part des 15 ans et plus non scolarisés diplômés de l'enseignement supérieur en 2015



Source : Atlas de l'Eurométropole de Strasbourg

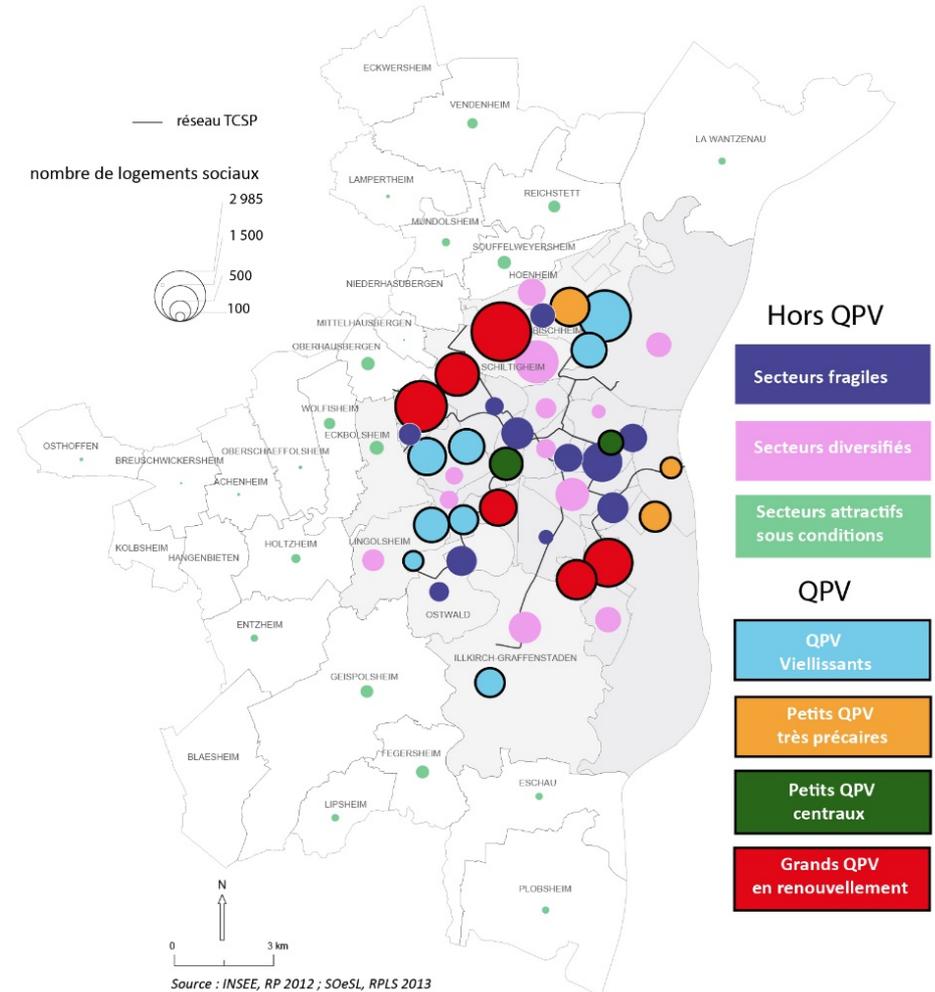
Une segmentation jusqu'aux quartiers d'habitat social les plus pauvres

Secteurs d'habitat social à attractivité et capacité d'accueil variables

🕒 Sept grands secteurs d'habitat social, dont quatre types de QPV qui se différencient :

➔ **Par le peuplement :**
composition des ménages, CSP, diplôme, rapport à l'emploi, origine géographique et culturelle, etc.

➔ **La structure du parc :**
typologie, loyer, époque de construction, etc.



Un système de mécanismes interdépendants

Typologies et loyers différents
selon les secteurs



Des secteurs plus
ou moins accessibles
et/ou plus désirables :
nécessité de
motorisation,
attractivité des écoles,
etc.



Stratégies
distinctives par les
habitants eux même
(souhaits de certains
quartiers, refus, etc.)

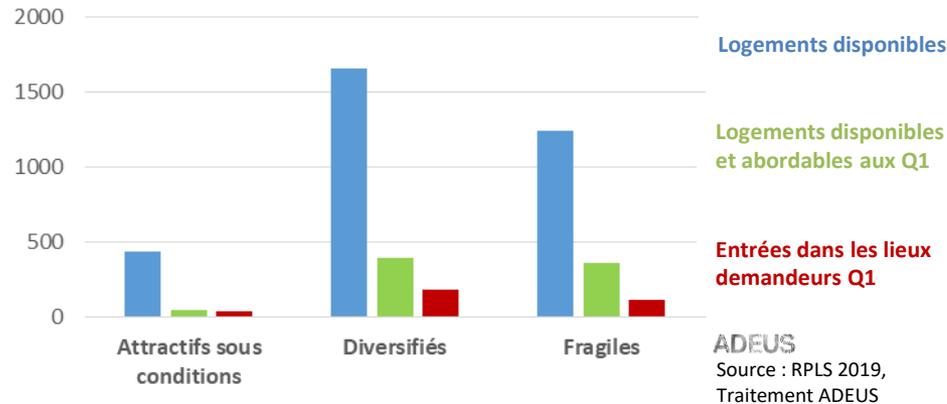


Des attributions qui confortent
le choix des demandeurs



Le potentiel de rééquilibrage : plus ou moins important et pertinent selon les secteurs

Logements disponibles, abordables et attribués dans les secteurs hors QPV en 2019



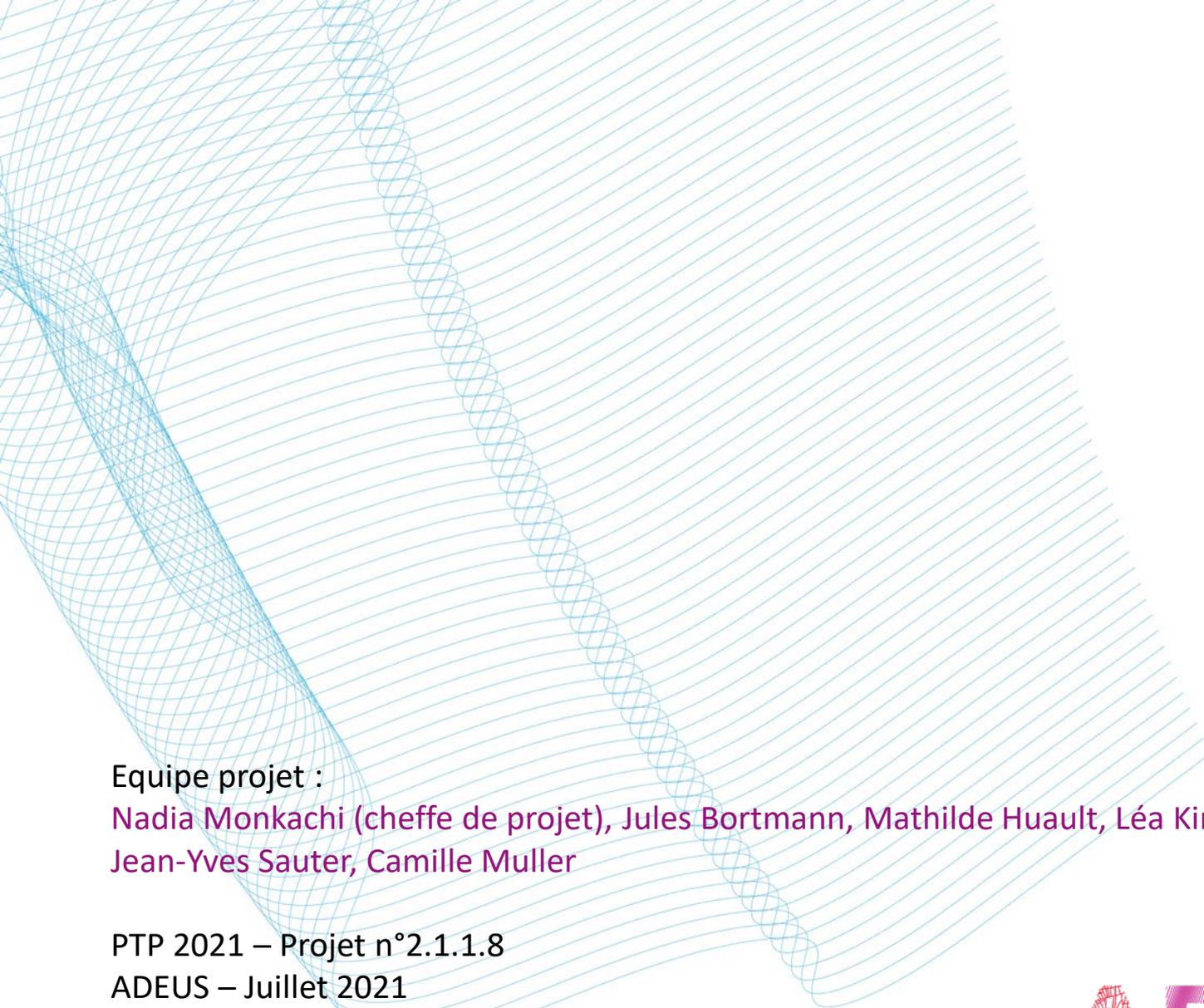
➔ **328** des attributions hors QPV majoritairement dans **les secteurs diversifiés**

Répartition par types de secteurs des attributions à des Q hors QPV	Attractifs sous conditions	Diversifiés	Fragiles	Total général
Q1	10 %	53 %	37 %	100 %

Les perspectives à retenir

1. **Augmenter les capacités d'attribution** des logements à la hauteur des besoins des ménages, en particulier les plus fragiles.
 - A. **Soutenir et accompagner la production neuve des logements sociaux :**
 - ❖ Mettre davantage de cohérence entre la production de logements sociaux et les caractéristiques des demandeurs (diversification des typologie, niveau des loyers , localisation, etc.), notamment les ménages du Q1.
 - ❖ Soutenir le développement de loyers abordables dans le neuf pour augmenter l'offre de ce type de logements.
 - B. **Augmenter les marges de manœuvre dans le parc social existant :**
 - ❖ Mieux **activer** le potentiel de loyers abordables existants.
 - ❖ **Préserver le stock** de loyers abordables actuels : limiter les augmentations à la relocation, éventuels déconventionnements, etc.
 - ❖ **Expérimenter des mécanismes d'adaptation des loyers** : péréquation propre à chaque bailleur, reconventionnement en PLAI des logements les moins chers, etc.
2. **Équilibre territorial** des inégalités fortement ancrées dans le territoire et alimentées par des mécanismes puissants. Poursuite d'une approche progressive pour ne pas déstabiliser les territoires fragiles.





Equipe projet :

Nadia Monkachi (cheffe de projet), Jules Bortmann, Mathilde Huault, Léa Kine,
Jean-Yves Sauter, Camille Muller

PTP 2021 – Projet n°2.1.1.8

ADEUS – Juillet 2021

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
su le site de l'ADEUS www.adeus.org

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

