

Réforme des attributions :

Les logements sociaux à loyers abordables pour les ménages
les plus pauvres dans l'Eurométropole de Strasbourg :
Quel potentiel ? Quelles conditions de mobilisation ?



Validé par le COPIL Habitat du 30 novembre 2018

Évaluation des logements à loyers abordables



2/

Les logements sociaux à loyers abordables pour les ménages les plus
pauvres dans l'Eurométropole de Strasbourg – Novembre 2018

Strasbourg.eu
eurométropole



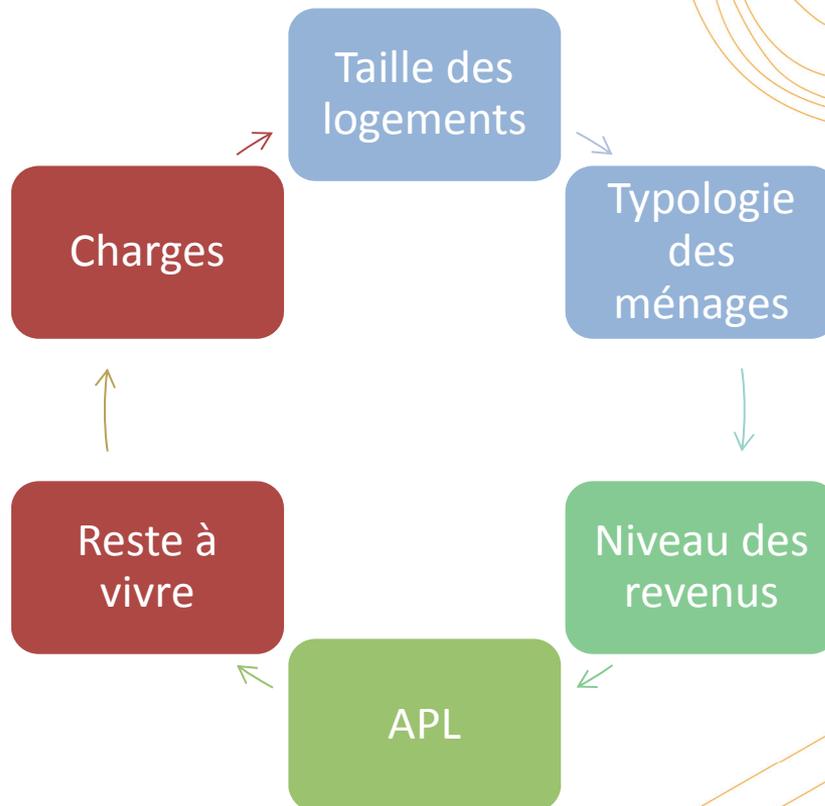
ADEUS

Objectifs de la démarche

- 1. Quantifier et qualifier** la capacité d'accueil du parc social hors QPV pour les ménages modestes du 1^{er} quartile
- 2. Mesurer l'écart** entre le potentiel et les attributions effectives
- 3. Identifier les facteurs explicatifs** de l'écart pour mieux cibler les leviers d'action :
 - ➔ Parc de logements : typologie
 - ➔ Disponibilité des loyers les plus bas
 - ➔ Surcoûts financiers liés notamment à la localisation
 - ➔ Attractivité des quartiers pour les demandeurs
 - ➔ Processus d'attribution

Éléments de méthode

Plusieurs paramètres pris en compte



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

Estimation et qualification du potentiel de loyers abordables



6 /

Les logements sociaux à loyers abordables pour les ménages les plus
pauvres dans l'Eurométropole de Strasbourg – Novembre 2018

Strasbourg.eu
eurométropole



ADEUS

Estimation du loyer maximum abordable pour le 1^{er} quartile

Loyer maximum pour les ménages du 1er quartile, en fonction du reste à vivre

RAV / jour	T1	T2	T3	T4	T5	T6
11,0 €	338 €	317 €	419 €	513 €	579 €	681 €
11,5 €	323 €	301 €	396 €	482 €	543 €	641 €
12,0 €	308 €	285 €	373 €	451 €	506 €	600 €

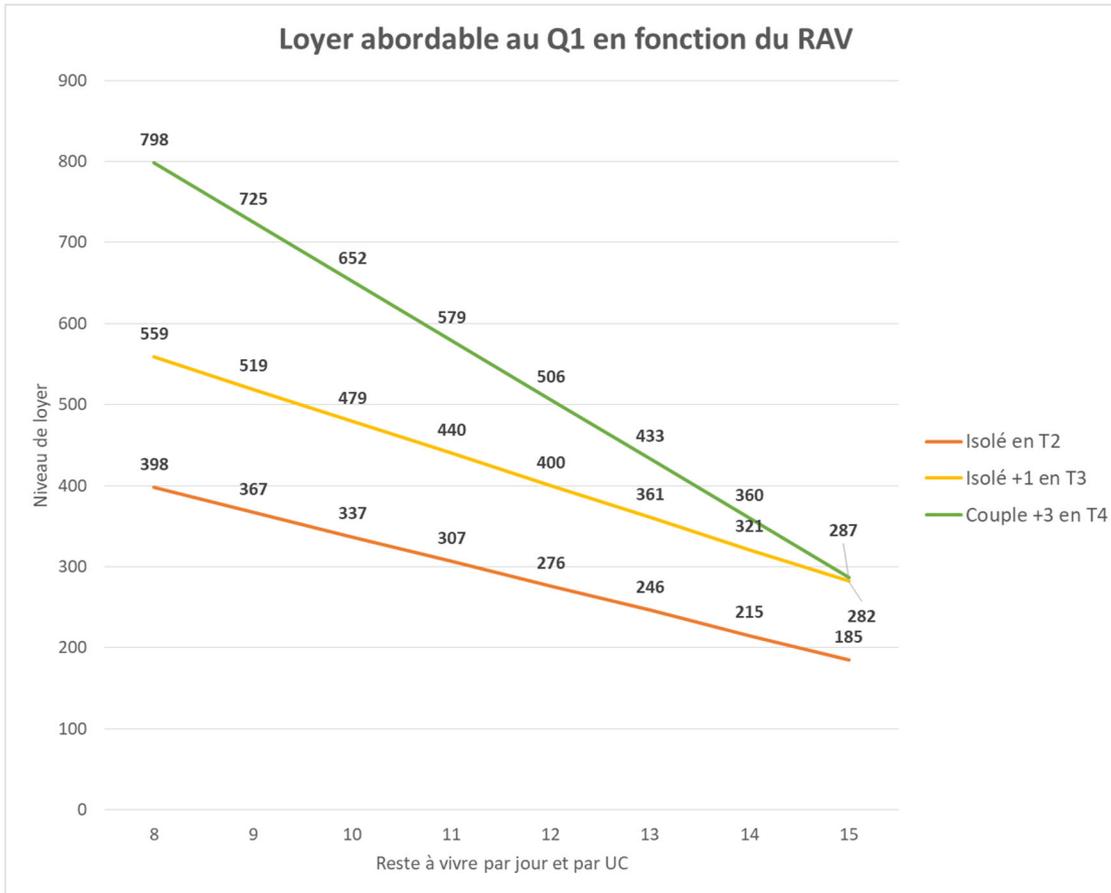
Méthode : Loyer pondéré selon les attributions effectives des différentes typologies aux différentes compositions familiales

Source : Simulation ADEUS-Eurométropole

- ➔ Loyers maximum en-dessous desquels les logements sont considérés abordables aux ménages Q1
- ➔ Loyers prenant en compte l'ensemble des paramètres (revenus, APL, charges, reste à vivre)
- ➔ Des loyers calculés par typologie de ménage. *D'où, par exemple, le loyer T2 plus faible, puisque beaucoup de T2 sont attribués à des personnes seules*

Estimation du loyer maximum abordable pour le 1^{er} quartile

➔ Fort impact du choix du reste à vivre



Source : Simulation ADEUS-Eurométropole

Éclairage méthodologique

- *Choix de retenir un RAV à 12 euros dans la simulation*
- *Un seul T6 disponible en 2016 – résultats présentés jusqu'au T5*

La mesure du parc abordable hors QPV :

3 approches complémentaires

1. Dans le stock de l'ensemble du parc

- * Estimer le gisement existant (localisation, typologie, bailleurs)

2. En flux dans les logements disponibles

- * L'offre libérée en N-1 est éclairante sur l'offre disponible future

3. Dans les demandes de mutation

- * Limites statistiques de traitement (informations incomplètes sur la typologie des logements et leurs loyers)

Éclairage méthodologique

- **Logements disponibles**
= *remises en location*
+ *offre nouvelle*
+ *vacance prolongée*

Estimation du nombre de logements abordables aux ménages du 1^{er} quartile

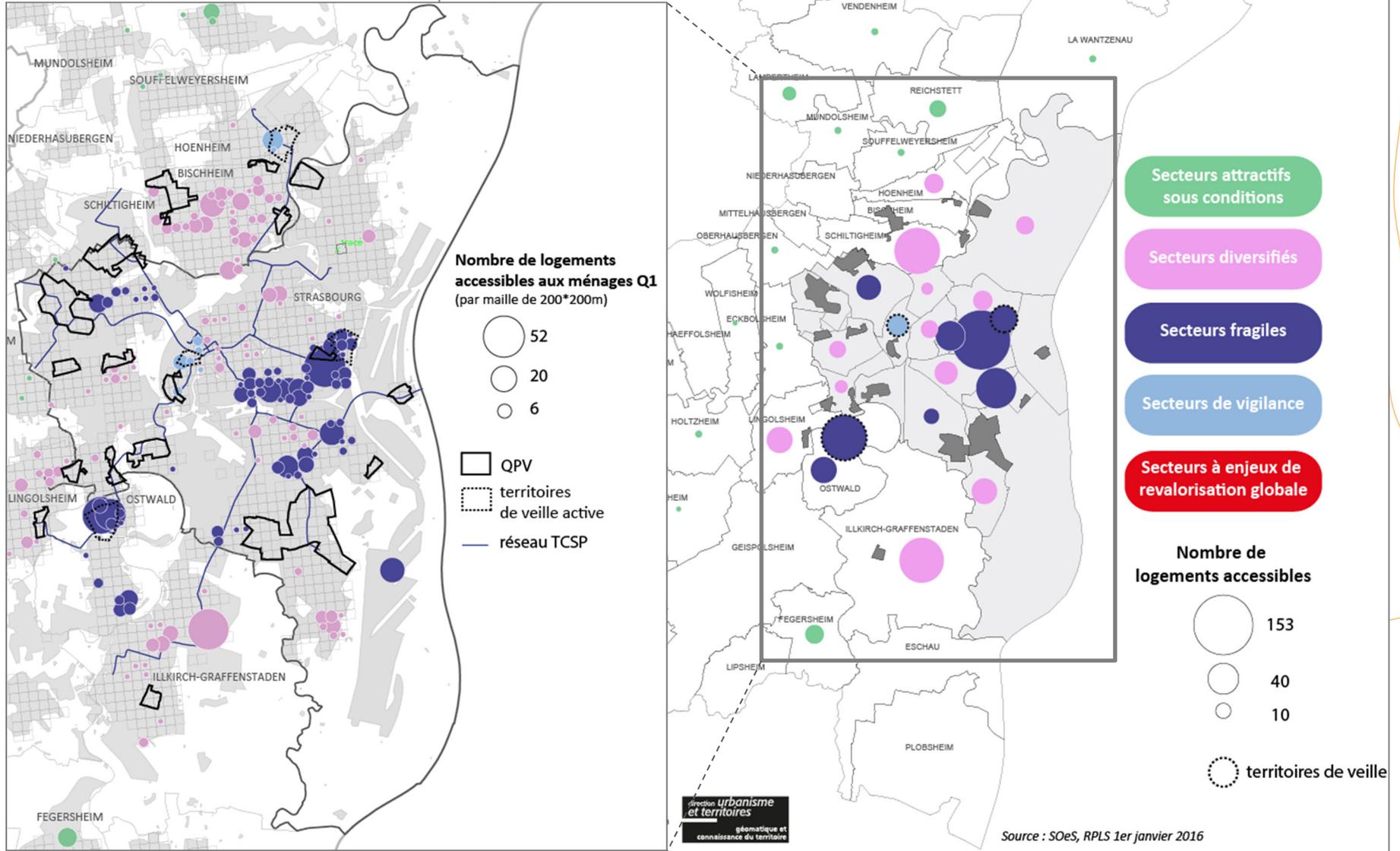
Nombre et part de logements sociaux hors QPV accessibles aux ménages du Q1 pour un RAV journalier de 12 €

	T1	T2	T3	T4	T5	Total
En stock	956	1 521	4 694	2 993	636	10 874
	80%	30%	45%	46%	32%	43%
En rotation	189	155	338	178	38	899
	74%	22%	29%	29%	19%	31%
En mutation	42	24	81	28	8	183
	38%	6%	9%	5%	5%	9%

Sources : SOeS, RPLS 1er janvier 2016 ; AREAL, demandes actives au 07/2017

- ➔ Un écart de 12 points entre le poids des logements abordables en stock et celui des logements effectivement libérés
- ➔ Une part faible de loyers abordables dans les demandes de mutation
- ➔ Une forte part de logement abordable en T1 (et des taux de rotation importants)
- ➔ Faiblesse des T2 accessibles en rotation au regard du poids actuel des attributions de T2 à des personnes seules

Localisation des logements abordables selon les secteurs d'habitat social hors QPV



Localisation des logements abordables aux ménages du 1^{er} quartile

➔ Hors QPV : des logements abordables essentiellement en secteurs « fragiles » et « diversifiés »

Nombre de logements abordables hors QPV par grands secteurs (RAV 12€)

	En stock		En rotation	
	nombre	%	nombre	%
Fragiles	6654	59%	506	50%
Diversifiés	3865	31%	340	24%
Attractifs sous conditions	329	12%	52	12%
Total général	10848	43%	899	31%

Sources : SOeS, RPLS 1er janvier 2016 ; AREAL

Note de lecture
Pour un RAV de 12€, les 506 logements abordables au 1^{er} quartile en secteurs fragiles représentent 50 % de l'ensemble des logements en rotation dans ces secteurs

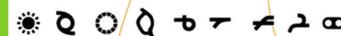
L'écart entre potentiel et attributions effectives



13 /

Les logements sociaux à loyers abordables pour les ménages les plus
pauvres dans l'Eurométropole de Strasbourg – Novembre 2018

Strasbourg.eu
eurométropole



ADEUS

Un potentiel a priori non optimisé

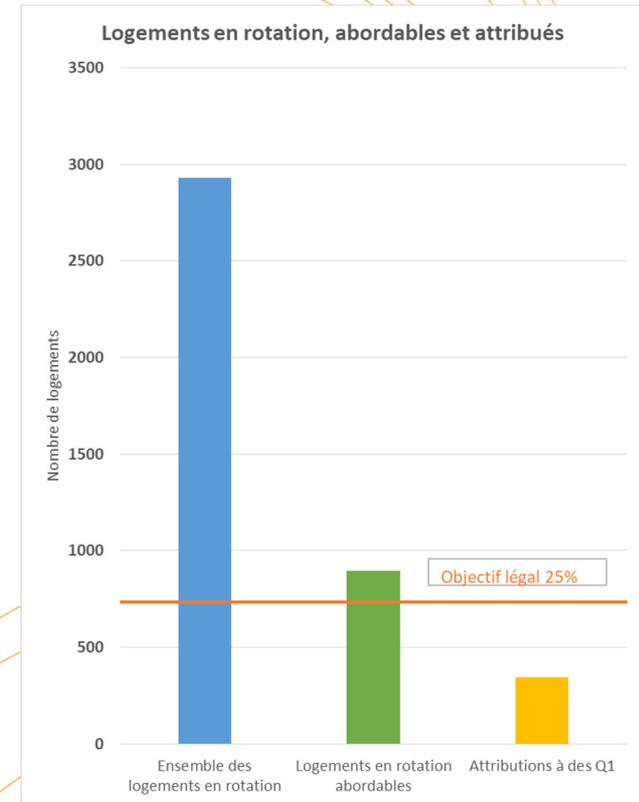
✱ Le potentiel :

- ➔ **10 900** logements à loyers abordables en stock
- ➔ **900** logements à loyers abordables en rotation

✱ La réalité :

- ➔ **12,1 %** d'attributions à des ménages Q1 en 2017 hors QPV, soit environ **320** logements
- ➔ **Environ 660** logements nécessaires pour atteindre les 25 %

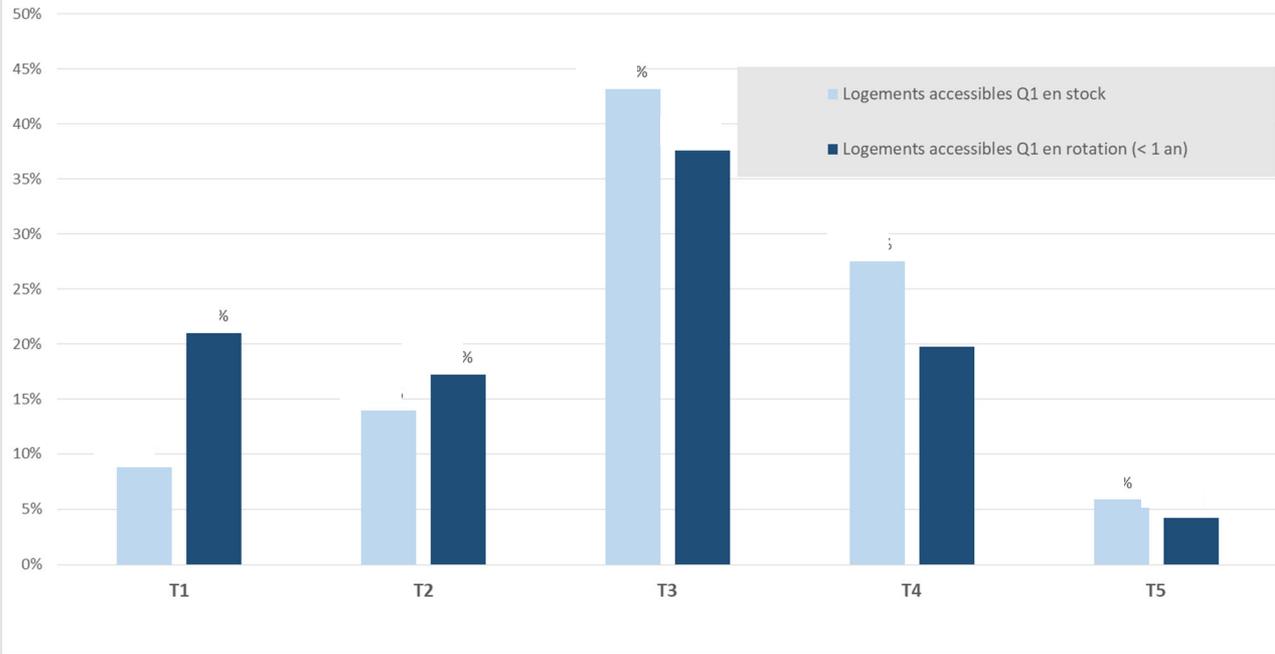
✱ Quelles explications ?



Source : SOeS, RPLS au 01/01/2016 ; AREAL, Attributions 2017

1. Un potentiel inégalement libéré selon les typologies de logements

Typologie des logements hors QPV accessibles aux ménages du Q1 (RAV = 12€/j)



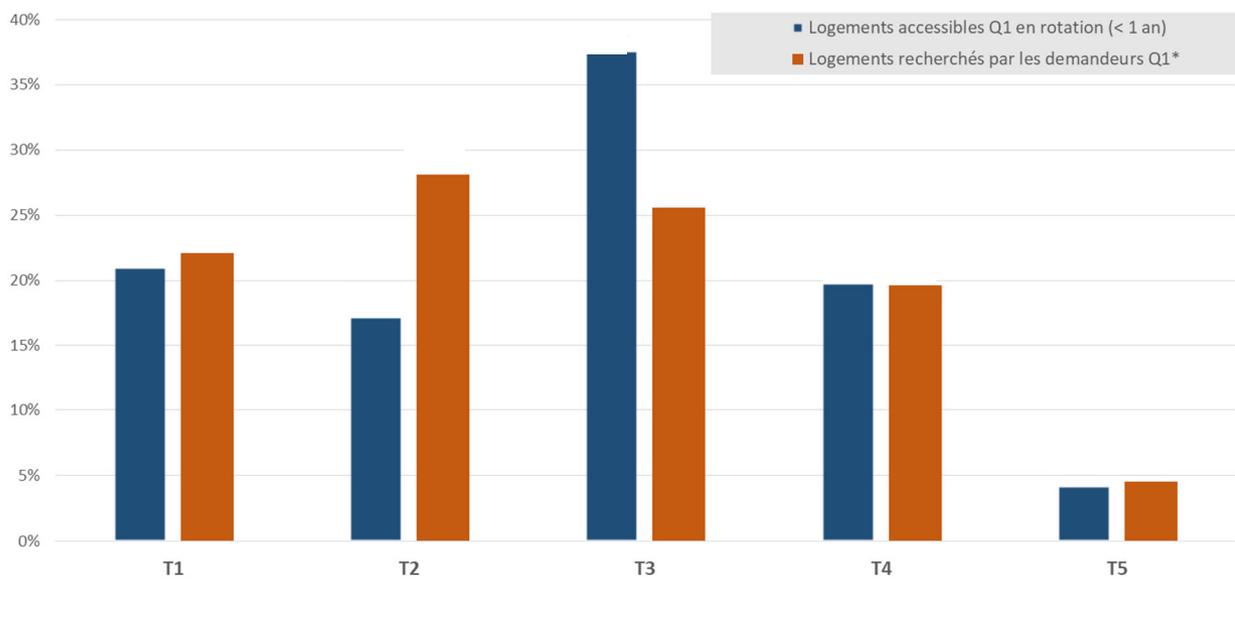
Le taux de rotation des logements accessibles hors QPV diminue avec l'augmentation des typologies

	T1	T2	T3	T4	T5	Total
Logements accessibles Q1 en stock	956	1521	4694	2993	636	10874
Logements accessibles Q1 en rotation (< 1 an)	189	155	338	178	38	899
Taux de rotation des logements accessibles	20%	10%	7%	6%	6%	8%

Source : SOeS, RPLS au 01/01/2016

2. Un décalage entre l'offre disponible et la demande

Typologie des logements hors QPV en rotation accessibles aux ménages du Q1 (RAV = 12€/j)
et typologie de la demande



- Une pression particulièrement forte sur les T2 liée, notamment, à leur mobilisation pour des personnes seules
- Pression plus faible sur les T3, puis qui augmente avec la taille des logements

	T1	T2	T3	T4	T5	Total
Logements accessibles Q1 en rotation (< 1 an)	189	155	338	178	38	899
Logements recherchés par les demandeurs Q1*	957	1217	1107	849	196	4333
Nombre de demandeurs pour un logement libéré hors QPV	5,1	7,9	3,3	4,8	5,2	4,8

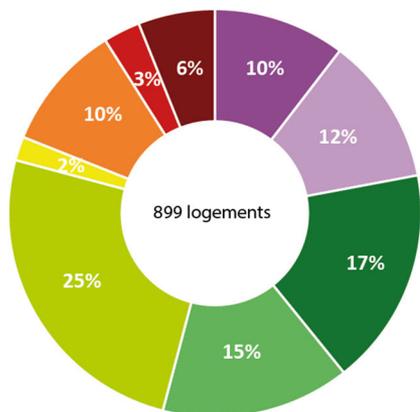
Source : SOeS, RPLS au 01/01/2016 ; AREAL, demandes actives au 02/2018.

*Demande des ménages Q1 sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole

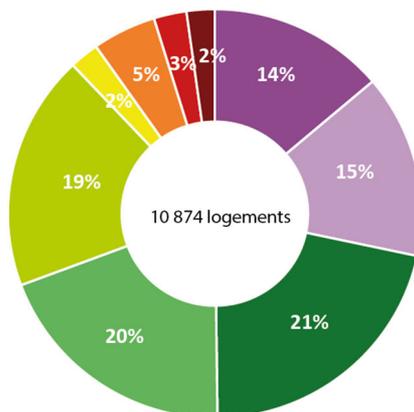
3. Les loyers les moins chers du stock ne sont pas forcément disponibles

Époques de construction des logements hors QPV accessibles au Q1

Logements hors QPV en rotation (< 1 an), accessible au 1^{er} quartile



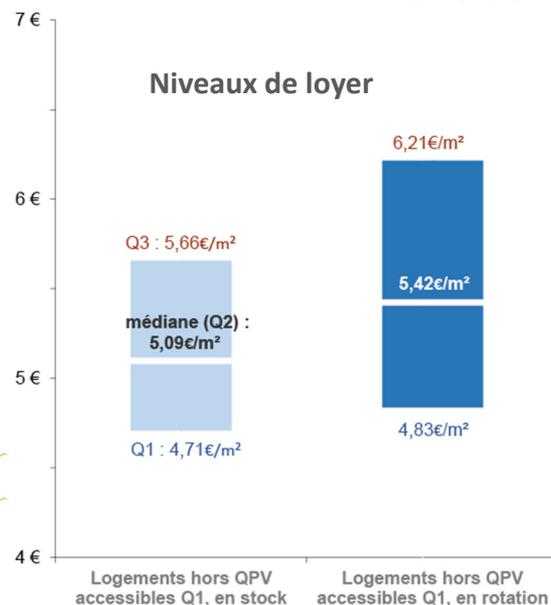
Logements hors QPV accessible au 1^{er} quartile, en stock



- avant 1931
- 1931 à 1950
- 1951 à 1960
- 1961 à 1970
- 1971 à 1980
- 1981 à 1990
- 1991 à 2000
- 2001 à 2010
- 2011 à 2015

Source : SOeS, RPLS au 01/01/2016

☀ Des logements disponibles plus récents et plus chers que les logements du stock



Source : SOeS, RPLS au 01/01/2016

4. Un potentiel plus ou moins abordable et mobilisé selon les secteurs

Secteurs fragiles

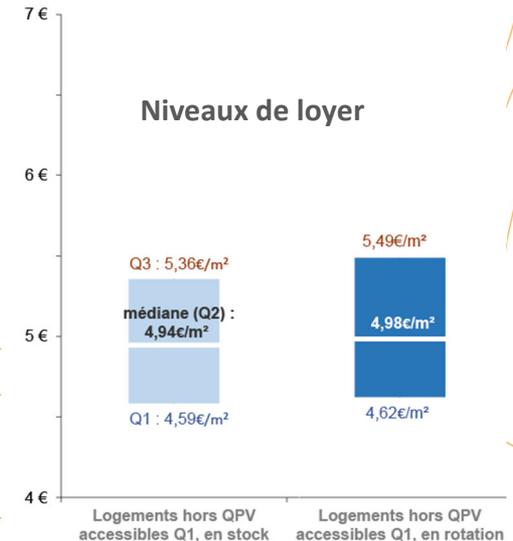
Le gisement le plus élevé de loyers abordables en stock et en rotation

Nombre de logements abordables hors QPV par grands secteurs (RAV 12€)

	En stock		En rotation	
	nombre	%	nombre	%
Fragiles	6654	59%	506	50%
Diversifiés	3865	31%	340	24%
Attractifs sous conditions	329	12%	52	12%
Total général	10848	43%	899	31%

Sources : SOeS, RPLS 1er janvier 2016 ; AREAL

Le niveaux de loyer médian le plus abordable

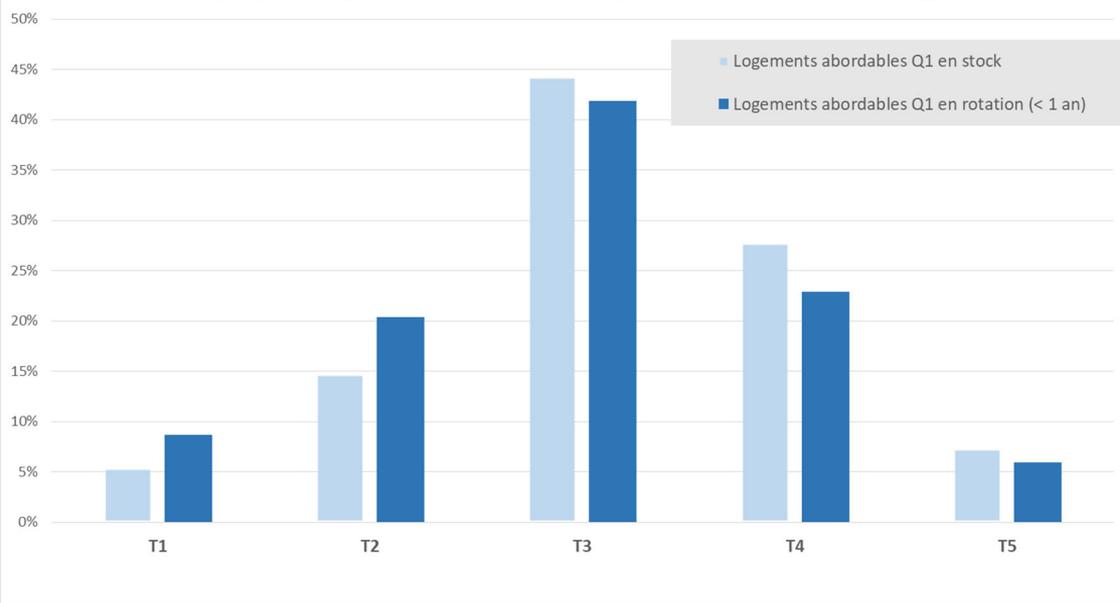


Source : SOeS, RPLS au 01/01/2016

4. Un potentiel plus ou moins abordable et mobilisé selon les secteurs

Secteurs fragiles

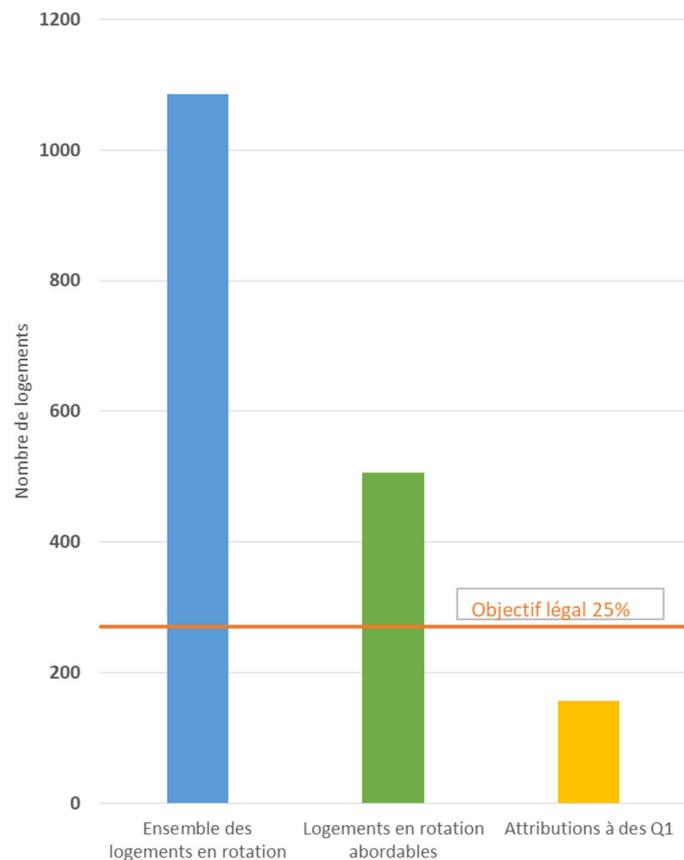
Typologie des logements hors QPV abordables pour les ménages Q1 (RAV = 12€/j)



	T1	T2	T3	T4	T5	Total
Logements abordables Q1 en stock	357	975	2942	1846	483	6654
Logements abordables Q1 en rotation (< 1 an)	44	103	212	116	30	506

Source : SOeS, RPLS au 01/01/2016

Logements en rotation, abordables et attribués



Source : SOeS, RPLS au 01/01/2016 ; AREAL, Attributions 2017



4. Un potentiel plus ou moins abordable et mobilisé selon les secteurs

Secteurs diversifiés

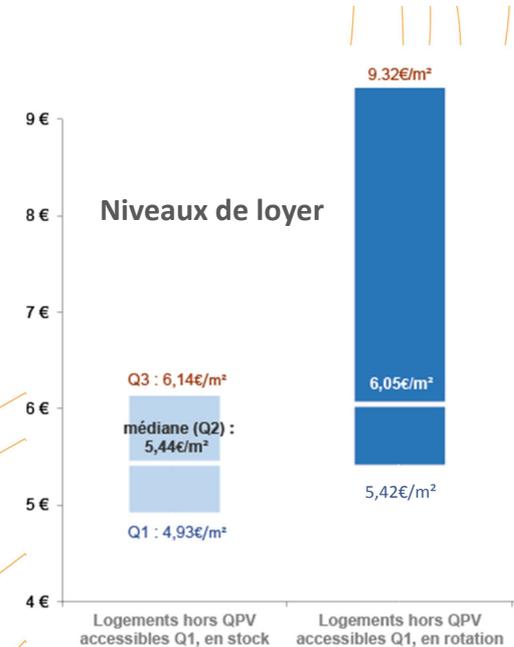
- Un gisement relativement important de loyers abordables en stock et en rotation

- Des niveaux de loyer élevés

Nombre de logements abordables hors QPV par grands secteurs (RAV 12€)

	En stock		En rotation	
	nombre	%	nombre	%
Fragiles	6654	59%	506	50%
Diversifiés	3865	31%	340	24%
Attractifs sous conditions	329	12%	52	12%
Total général	10848	43%	899	31%

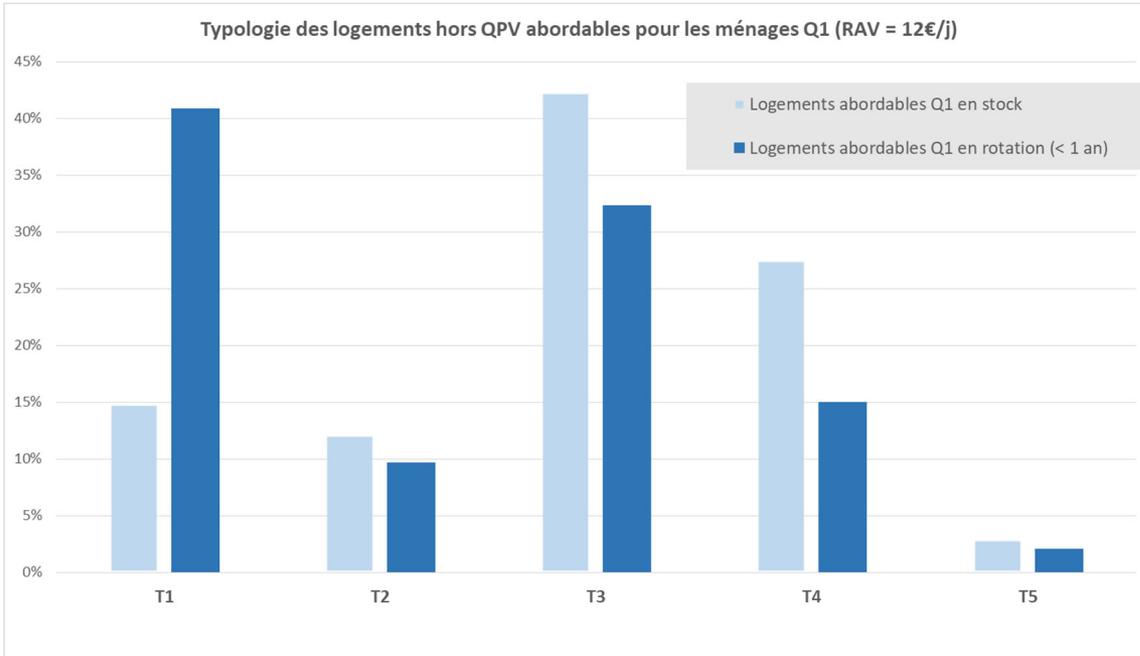
Sources : SOeS, RPLS 1er janvier 2016 ; AREAL



Source : SOeS, RPLS au 01/01/2016

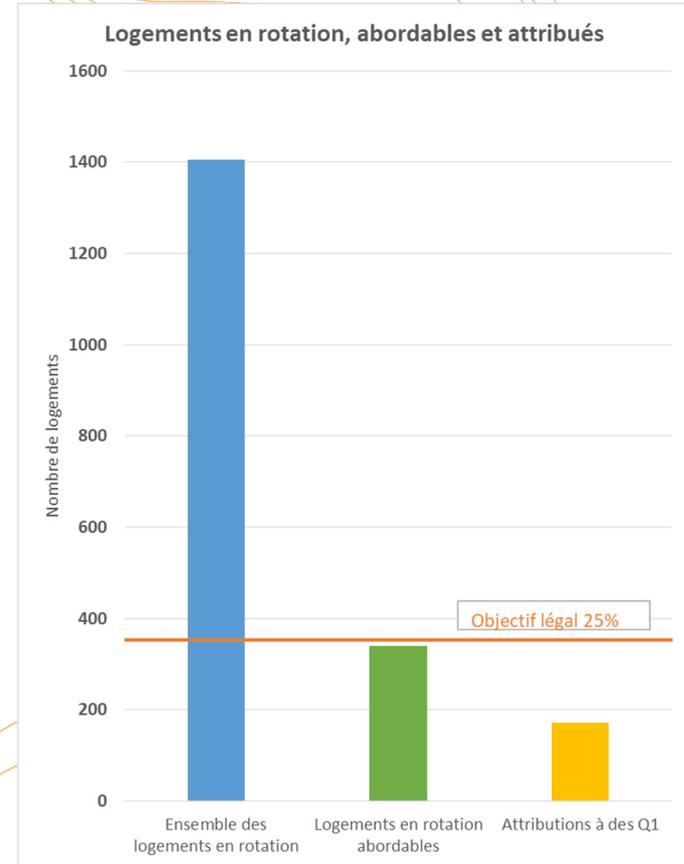
4. Un potentiel plus ou moins abordable et mobilisé selon les secteurs

Secteurs diversifiés



	T1	T2	T3	T4	T5	Total
Logements abordables Q1 en stock	572	468	1635	1062	111	3865
Logements abordables Q1 en rotation (< 1 an)	139	33	110	51	7	340

Source : SOeS, RPLS au 01/01/2016



Source : SOeS, RPLS au 01/01/2016 ; AREAL, Attributions 2017

4. Un potentiel plus ou moins abordable et mobilisé selon les secteurs

Secteurs attractifs sous conditions

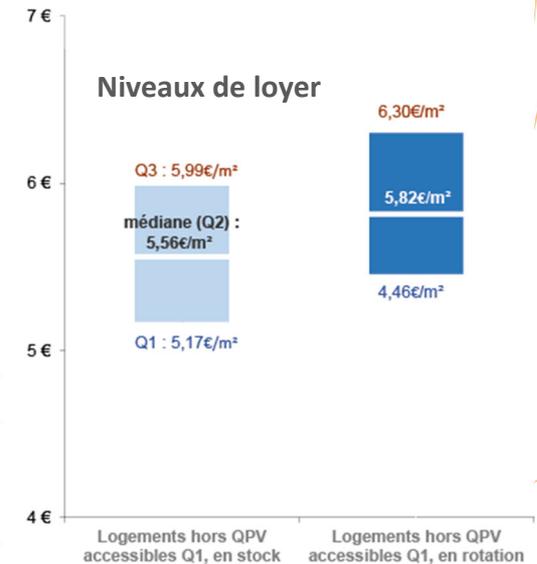
- Un gisement très faible de logements abordables en stock et en rotation

Nombre de logements abordables hors QPV par grands secteurs (RAV 12€)

	En stock		En rotation	
	nombre	%	nombre	%
Fragiles	6654	59%	506	50%
Diversifiés	3865	31%	340	24%
Attractifs sous conditions	329	12%	52	12%
Total général	10848	43%	899	31%

Sources : SOeS, RPLS 1er janvier 2016 ; AREAL

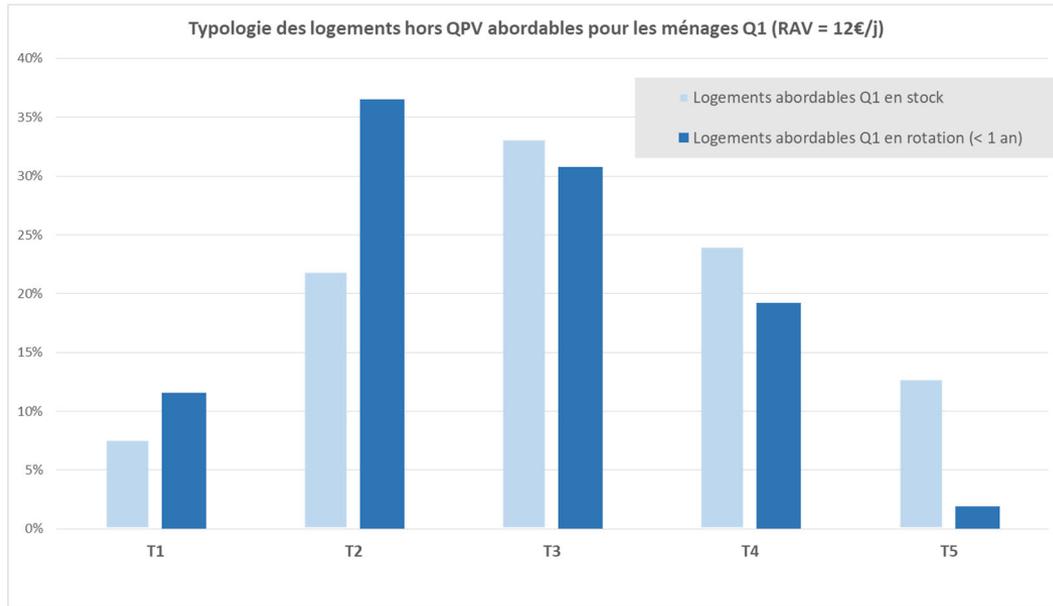
- Des niveaux de loyer élevés



Source : SOeS, RPLS au 01/01/2016

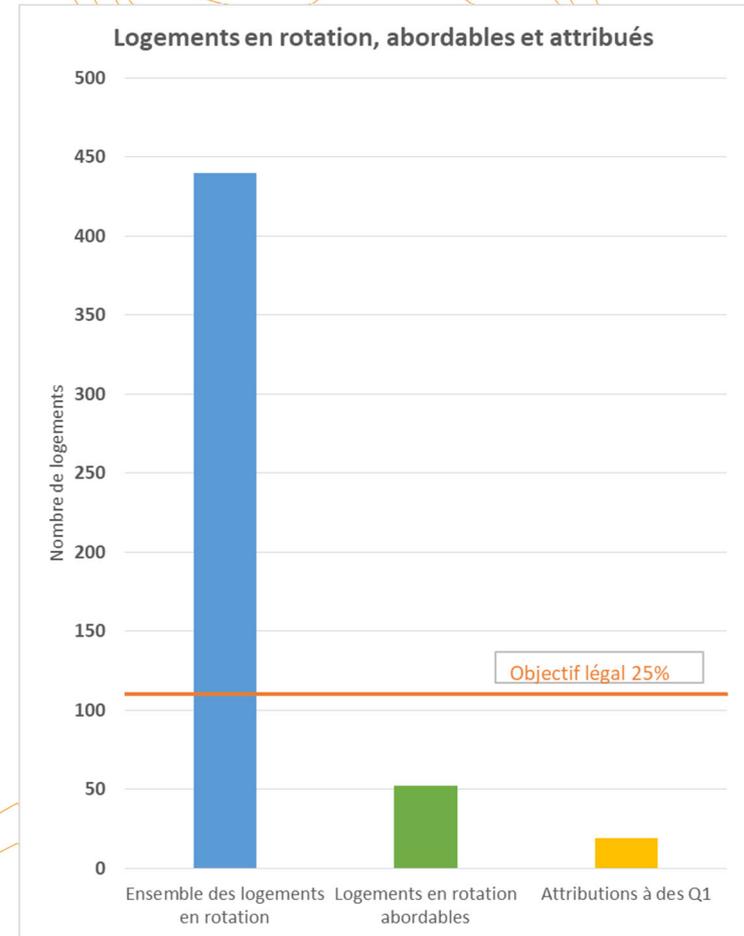
4. Un potentiel plus ou moins abordable et mobilisé selon les secteurs

Secteurs attractifs sous conditions



	T1	T2	T3	T4	T5	Total
Logements abordables Q1 en stock	25	72	109	79	42	329
Logements abordables Q1 en rotation (< 1 an)	6	19	16	10	1	52

Source : SOeS, RPLS au 01/01/2016



Source : SOeS, RPLS au 01/01/2016 ; AREAL, Attributions 2017

D'autres facteurs à prendre en compte mais difficiles à mesurer à court terme

- ✱ Surcoûts financiers liés à la localisation (absence de TC dans certains secteurs)
- ✱ Prise en compte de la demande de localisation des ménages Q1
 - ➔ Attractivité diverse des secteurs hors QPV, refus...
- ✱ « Pertes en ligne » dans les étapes successives, allant du dépôt de la demande au passage en CAL en passant par l'information, la visite, etc.

À retenir

- * Un potentiel de loyers abordables de prime à bord important, mais qui **pourrait être mieux activé**
- * Un potentiel qui **demeure insuffisant** du fait des décalages inéluctables entre offre et demande
- * Le potentiel de loyers abordables, bien qu'important, mérite d'être développé par **plusieurs actions** :
 - ➔ **Ne pas diminuer le stock** de loyers abordables actuels en pratiquant des augmentations importantes à la relocation ;
 - ➔ **Adaptation des loyers** : péréquation propre à chaque bailleur, reconvention en PLAI des logements les moins chers, etc. ;
 - ➔ Développement de **loyers abordables dans l'offre neuve**, adaptation de la surface des T2 et T3 à des petits ménages.
- * Nécessité **d'une approche progressive** pour ne pas déstabiliser les territoires fragiles

Équipe projet :

Nadia Monkachi (cheffe de projet), Samuel Jablon, Camille Muller

Avec la participation de Benjamin Soulet, de l'Eurométropole de Strasbourg

PTP 2018 – **Projet n° 2.1.2.1**

ADEUS – Novembre 2018

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