

QUELLE OFFRE EN LOCATIF PRIVÉ ACCESSIBLE AUX MÉNAGES MODESTES DE L'EUROMÉTROPOLE ?

260

FÉVRIER 2018



HABITAT



Garantir l'accès au logement des ménages modestes est une priorité inscrite de longue date dans le Programme Local de l'Habitat de l'Eurométropole. L'offre disponible en quantité suffisante, mais aussi son accessibilité financière sont des conditions essentielles pour répondre à cet objectif.

Même si le territoire de l'Eurométropole est globalement bien doté en logements locatifs sociaux, les 85 000 logements locatifs privés (près de 40 % des résidences principales du territoire) pourraient aussi jouer un rôle clé dans l'accueil de ces ménages, à condition que les loyers soient en adéquation avec leurs ressources.

D'autant qu'une partie des loyers sociaux, surtout pour l'offre neuve, peut atteindre les niveaux de loyer du secteur privé (voir note de l'ADEUS n° 225 « Les loyers sociaux dans le Bas-Rhin : une réalité à décrypter »).

C'est pourquoi nous avons mis en perspective les revenus des demandeurs souhaitant accéder à un logement locatif social dans l'Eurométropole (fichier partagé de la demande en logement social) avec le niveau des loyers du parc privé (données de l'Observatoire local des loyers) pour vérifier comment l'offre locative privée pourrait participer à la

fluidité des parcours résidentiels des ménages aux revenus modestes.

Avec une part significative de logements vacants et de logements conventionnés, le parc locatif privé pourrait en effet jouer un rôle dans l'accueil des familles modestes de l'Eurométropole et ainsi répondre à l'enjeu plus global de mixité sociale et de solidarité des territoires.

Les ménages modestes : une grande diversité de besoins

Une demande unique, des profils différents

Pour mieux appréhender les caractéristiques des ménages modestes de l'Eurométropole, l'analyse s'est portée sur les demandeurs de logements sociaux¹ issus du fichier partagé de la demande en logements locatifs sociaux sur le périmètre de l'Eurométropole de Strasbourg. Ce fichier donne des indications sur le volume de demandeurs, mais également sur leurs souhaits en termes de taille (nombre de pièces) et de localisation du logement, le motif de leur demande ainsi que sur leurs revenus nets imposables (revenus à n-1).

Des profils de demandeurs selon leurs besoins en logement

À partir de ce fichier, des profils de demandeurs ont été établis. Ils comprennent à la fois les caractéristiques intrinsèques des ménages (nombre de personnes, type de famille, nombre d'enfants ou d'adultes à charge) mais également les caractéristiques de la demande en logement (souhait en terme de taille du logement, de sa localisation géographique, motif de la demande). Le cumul de l'ensemble de ces critères nous donne un aperçu de leurs besoins en logement, qui sont extrêmement variés. Une classification a permis de dégager plusieurs profils.

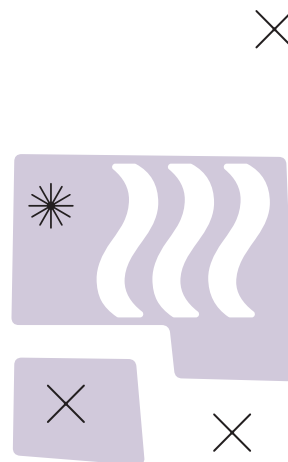
Un volume de demandeurs élevé et constant

En plus de cette grande diversité de besoins, le volume de demandeurs est élevé. Au 1er janvier 2016, on comptabilisait ainsi 20 492 demandeurs de logement social sur l'Eurométropole. Pour autant, malgré un effort de développement et de diversification de l'offre en logement, le parc social ne parvient pas à absorber l'ensemble des besoins des ménages modestes.

Le parc locatif privé, parc de logements le plus important en volume et le plus diversifié en types de logement de l'Eurométropole, pourrait en théorie accueillir une partie de ces ménages en recherche de logements abordables. Mais quels types de ménages peut-il réellement accueillir ? Avec quels revenus ? Dans quelles conditions (type de logement, localisation) ?











MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL SUR LES REVENUS

Une classification des revenus a été réalisée, des plus bas aux plus élevés (méthode des quartiles). Le choix méthodologique s'est porté sur les ménages dont les revenus déclarés ne dépassaient pas les plafonds de ressources HLM et n'étaient pas nuls. Ceux pour lesquels les revenus nets imposables à n-1 étaient nuls représentent près de 25 % des demandeurs en logement locatif social. Bien que ces ménages puissent avoir d'autres sources de revenus non imposables, telles que les prestations sociales, le choix a été fait de les exclure de l'analyse. En effet, leur poids aurait eu un effet important sur la classification des revenus avec la méthode des quartiles, alors que leurs conditions d'accès au parc privé sont dans les faits, selon les professionnels de l'immobilier, limités et complexes sur l'Eurométropole. La population retenue au final pour la présente analyse représente autour de 65 % de la base de départ.



1. Source : Fichier partagé de la demande de logements sociaux, AREAL Alsace, 01/01/2016.

LES BESOINS EN LOGEMENT DES DIFFÉRENTS PROFILS DE DEMANDEURS

<p>Les personnes seules</p> <p>33 % des demandeurs</p> 	<p>Pour la moitié de ces demandeurs il s'agit de retraités, actuellement logés à titre gratuit, qui recherchent un 1 ou 2 pièce(s) dans le centre de Strasbourg. Pour les revenus les plus élevés, il s'agit de jeunes en activité, actuellement chez leurs parents, qui recherchent également un petit logement, mais cette fois-ci dans le quartier de Neudorf.</p>
<p>Les couples sans enfants</p> <p>11 % des demandeurs</p> 	<p>Pour les trois quarts, ce sont des retraités actuellement locataires du parc privé. Ils recherchent un 3 pièces car leur logement actuel est soit trop grand, soit leur demande de logement social est lié à des problèmes de santé. La moitié des demandeurs recherche un logement en dehors de Strasbourg (Ostwald ou Illkirch-Graffenstaden).</p>
<p>Les couples avec 1 enfant</p> <p>8 % des demandeurs</p> 	<p>Pour la moitié des demandeurs, ils sont en CDI ou fonctionnaires et recherchent un 3 pièces car leur logement actuel est trop petit ou leur environnement de vie leur pose problème.</p>
<p>Les couples avec 2 enfants</p> <p>10 % des demandeurs</p> 	<p>Pour les trois quarts, des demandeurs en activité, actuellement locataires HLM. Ils recherchent un T4 car leur logement actuel est trop petit. Pour les revenus les plus bas, ils recherchent un logement à Hautepierre ou Koenigshoffen, et pour les revenus les plus élevés, leur préférence va vers la Robertsau ou Hoenheim.</p>
<p>Les couples avec 3 enfants ou plus</p> <p>12 % des demandeurs</p> 	<p>Pour les trois quarts, des demandeurs en activité, actuellement locataires HLM. Ils recherchent un 4 ou 5 pièces car leur logement actuel est trop petit. Selon leurs revenus, ils ont des préférences de localisation qui vont de la Meinau, à Hautepierre ou à Cronembourg, et à Ostwald pour les revenus les plus élevés.</p>
<p>Les familles monoparentales avec 1 enfant</p> <p>10 % des demandeurs</p> 	<p>Des demandeurs en activité pour les trois quarts, qui recherchent un T3 suite à un divorce ou une séparation, à Schiltigheim ou Ostwald.</p>
<p>Les familles monoparentales avec 2 enfants</p> <p>6 % des demandeurs</p> 	<p>Pour les trois quarts, des demandeurs en activité qui recherchent un 4 pièces suite à un divorce ou une séparation. Les revenus les plus bas sont actuellement locataires HLM, alors que les revenus les plus élevés sont propriétaires occupants.</p>
<p>Les familles monoparentales avec 3 enfants ou plus</p> <p>4 % des demandeurs</p> 	<p>Les demandeurs les plus fragiles financièrement, puisque la moitié est sans activité professionnelle. L'autre moitié est à la recherche d'un T4/T5 suite à un divorce ou une séparation. Ils sont, pour la majorité, actuellement locataires du parc HLM et n'ont pas de choix marqué en termes de localisation géographique du logement.</p>
<p>Les personnes seules avec adulte(s) à charge</p> <p>4 % des demandeurs</p> 	<p>La moitié de ces demandeurs sont dans des situations précaires (sans activité ou au chômage). Pour les revenus les plus élevés, leur choix se porte sur un T2 ou T3 à Bischheim. Ils sont actuellement, pour la plupart, logés à titre gratuit et souhaitent déménager en raison d'un divorce ou d'une séparation.</p>
<p>Les colodataires</p> <p>1 % des demandeurs</p> 	<p>Pour les trois quarts, ce sont des retraités qui souhaitent quitter leur logement car trop grand ou non adapté. Ils recherchent un T3, sans choix clairement affirmé pour la localisation géographique.</p>

Un parc locatif privé non homogène

Des réalités différentes, malgré une logique commune de marché

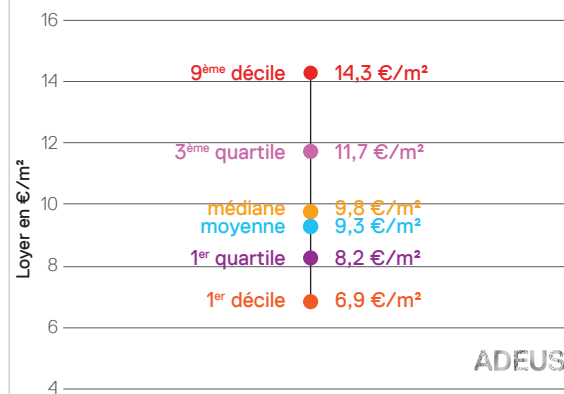
Les premières analyses de l'Observatoire local des loyers (OLL) ont confirmé le rôle du marché dans la régulation des niveaux de prix des logements. Comme dans tous les secteurs privés, l'équilibre entre l'offre et la demande détermine en grande partie ce qu'on loue, où et à quel prix. Et cela se ressent fortement à travers la grande cohérence des résultats obtenus en termes de niveaux de prix.

Derrière cette logique se cachent plusieurs déterminants, qui participent à la constitution des différents niveaux de loyers sur l'Eurométropole. Le premier est celui de la taille du logement : un petit logement aura un loyer au mètre carré plus élevé qu'un grand logement. Et ce loyer sera d'autant plus élevé que le logement se situe dans les quartiers centraux de Strasbourg. Le loyer sera également significativement différent selon l'époque de construction de l'appartement ou de la maison, un logement neuf se louant en règle générale plus cher qu'un logement ancien. Il en va de même pour l'ancienneté d'emménagement du locataire : pour un même type de logement, ceux loués récemment sont d'un prix plus élevé.

Outre le rôle de chacun de ces déterminants, ce qui explique les niveaux de loyers les plus élevés de l'Eurométropole est le cumul des facteurs. Par exemple, le loyer sera d'autant plus élevé que le logement recherché sera de une pièce, dans les quartiers centraux de Strasbourg, dans un immeuble récent.

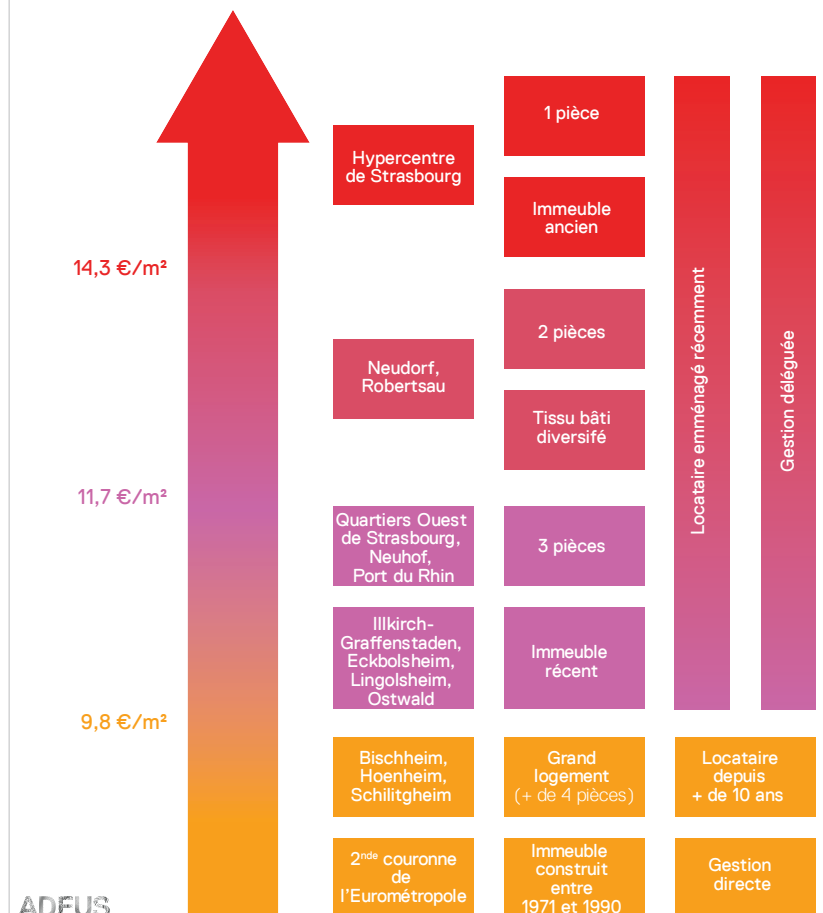
Alors qu'il répond à des logiques identiques, le marché locatif privé n'est pas pour autant homogène. En effet, les combinaisons de facteurs conduisent à des niveaux de loyers différents.

LES NIVEAUX DE LOYERS DANS L'EUROMÉTROPOLE ET ACHENHEIM EN 2016 (EN €/M²)



Source : OLL67, 2016, ADEUS

LES TYPES DE LOGEMENTS ET LEURS CARACTÉRISTIQUES SELON LES NIVEAUX DE LOYERS



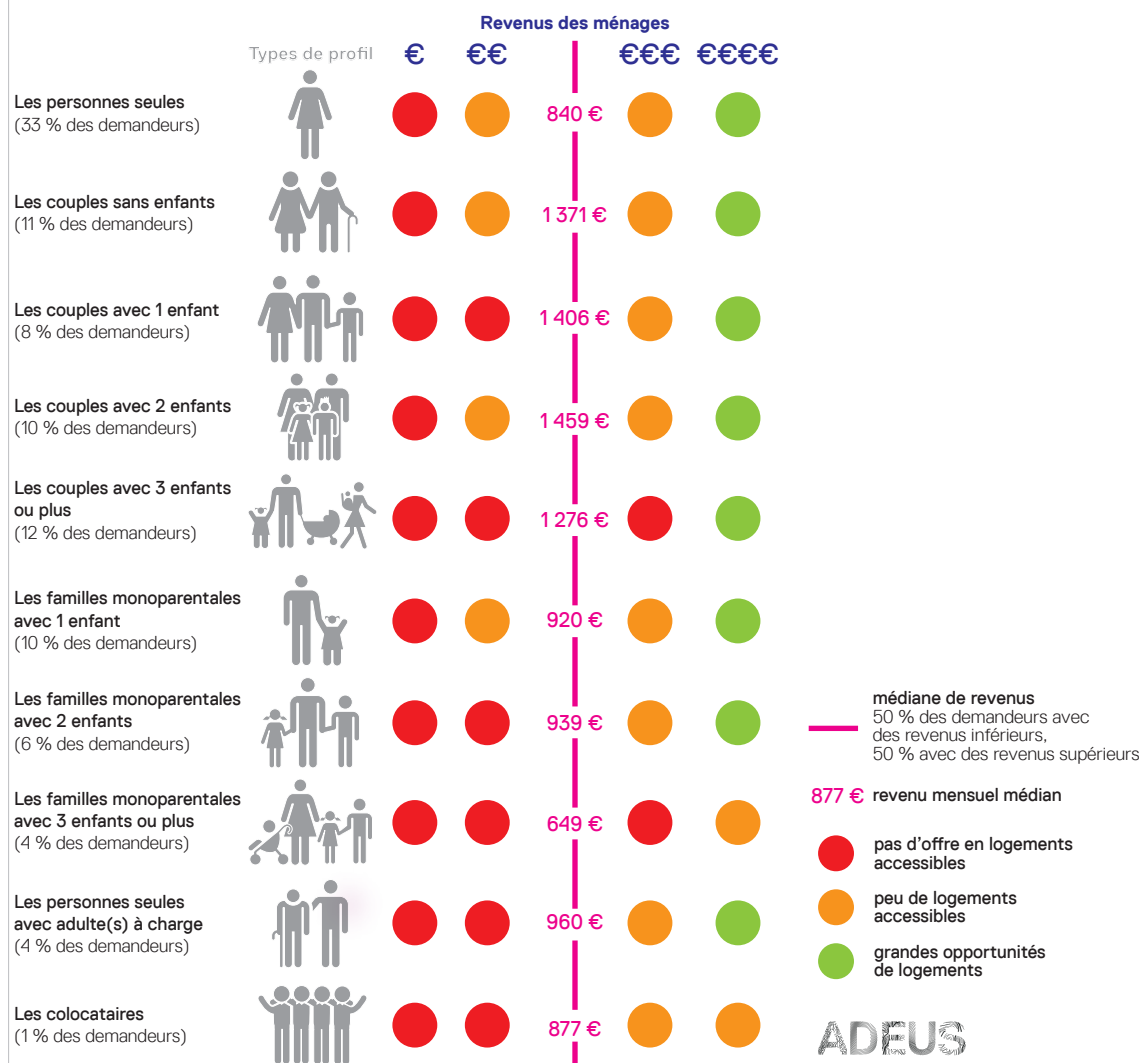
Les opportunités des ménages modestes dans le parc locatif privé

Pour évaluer les opportunités des ménages modestes dans le parc locatif privé de l'Eurométropole, les différents profils de demandeurs, comprenant leurs caractéristiques, leurs besoins en logement ainsi que leurs capacités financières ont été mis en parallèle de l'offre en logements privés disponibles (sur le marché) entre 2011 et 2016, à partir des données de l'OLL 2016, soit près de 8 000 références exploitables. Un loyer potentiel hors charges « supportable » a ensuite été calculé pour l'ensemble des classes de revenus, pour chacun des profils de demandeurs de logement social ne dépassant pas 30 % des revenus mensuels.

Dans les estimations réalisées, aucune aide au logement, APL notamment, n'a été prise en compte dans le tableau ci-après. En effet, les différentes aides financières auxquelles les ménages modestes pourraient prétendre sont calculées selon les situations particulières de chacun des ménages et sont, par conséquent, difficilement généralisables.

Ainsi, en fonction de tranches de revenus, quels profils de demandeurs auraient pu avoir potentiellement accès à un logement locatif privé au cours des cinq dernières années ?

LES OPPORTUNITÉS D'ACCÈS AU PARC LOCATIF PRIVÉ SELON LES BESOINS ET CAPACITÉS FINANCIÈRES DES MÉNAGES



Des possibilités pour la moitié des demandeurs seulement

Cette mise en perspective montre que des alternatives sont possibles dans le parc locatif privé pour les ménages modestes de l'Eurométropole. Toutefois, sans aides au logement conséquentes, ces alternatives concernent quasi exclusivement les ménages dont les revenus sont supérieurs à la médiane, c'est-à-dire 50 % des revenus les plus élevés, qui est de 1050 €/mois, tous types de demandeurs confondus. Les demandeurs aux ressources faibles sont, de fait, très souvent écartés des possibilités de se loger dans le parc privé.

Si l'on s'attarde sur le profil prédominant des demandeurs, à savoir les personnes seules, on constate que malgré un parc locatif privé offrant beaucoup de petits logements, ceux-ci restent financièrement inaccessibles à près de 25 % d'entre eux. En effet, les petits logements étant les plus chers au mètre carré (surtout dans le neuf), un report sur le parc social semble inévitable.

Ainsi, en raison des niveaux de loyers privés trop élevés pour ces ménages modestes, le parc social peut leur permettre l'accès à un logement adapté à leurs ressources.

Une insuffisance cruciale de grands logements

L'analyse montre que les « grands » ménages (couples avec 3 enfants ou plus ou familles monoparentales avec 3 enfants ou plus) sont souvent potentiellement exclus des opportunités offertes par le parc locatif privé de l'Eurométropole. Les familles avec enfants semblent ainsi davantage pénalisées, mais elles sont a priori également mieux solvabilisées par les aides au logement.

SURFACE HABITABLE ET LOYER MENSUEL SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

	Nombre de pièces				
	1	2	3	4	5 et plus
Surface habitable moyenne (m²)	29	50	72	94	131
Loyer moyen mensuel (€)	392	521	649	776	1 051

Source : OLL67, 2016, ADEUS

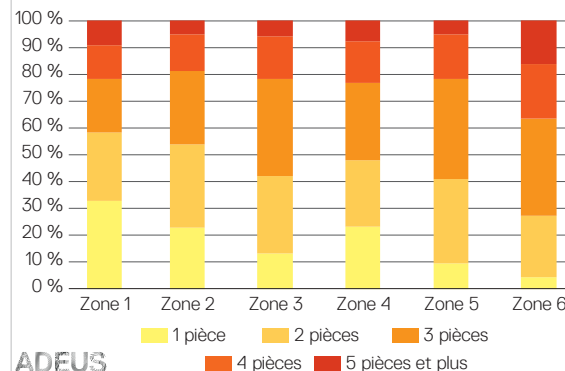
De plus, l'offre privée montre aussi ses limites dans la réponse aux besoins en grands logements (au-dessus de 3 pièces) en termes de disponibilité de l'offre. En effet, la principale limite de l'offre privée face aux besoins en logement des ménages modestes réside dans l'accès aux grands logements.

Sous ce terme « accès », se cachent deux situations bien spécifiques.

D'une part, la difficulté réside au niveau des prix : bien que les loyers au mètre carré soient globalement plus bas pour les grands logements, leur surface importante conduit à des loyers globaux trop élevés pour la plupart des familles modestes.

D'autre part, les grands logements (4 pièces et plus) sont partout quantitativement moins importants et se libèrent moins vite par le changement de locataires.

RÉPARTITION DU PARC LOCATIF PRIVÉ EN 2013 SELON LA TAILLE DES LOGEMENTS



ADEUS
Source : INSEE, RP 2013

La qualité de ces logements explique sans doute aussi ce constat. Souvent des logements de standing avec parfois des prestations de haut niveau, ces logements, habituellement situés dans les étages les plus élevés des immeubles anciens, restent à des niveaux de prix élevés, surtout dans les secteurs les plus centraux.

En réponse à cela, la tendance à la colocation dans les grands logements s'est développée les dernières années dans la plupart des grandes agglomérations françaises² : un loyer par personne moins élevé à surface égale, des prestations plus intéressantes que dans une chambre ou un T1 et, pour le bailleur, un loyer global qui peut par conséquent se maintenir à un niveau élevé ; cela renforçant la difficulté d'accès des ménages modestes aux grands logements des pôles urbains.

De plus, le développement de l'offre neuve les dernières années, notamment sur Strasbourg, tend à renforcer ces constats : les grands logements sont peu nombreux et destinés à des publics relativement aisés, souvent en accession à la propriété.

2. Source : Publication du réseau national des OLL, ANIL, 2016.

L'accueil des familles modestes : le point noir de l'offre métropolitaine en logements ?

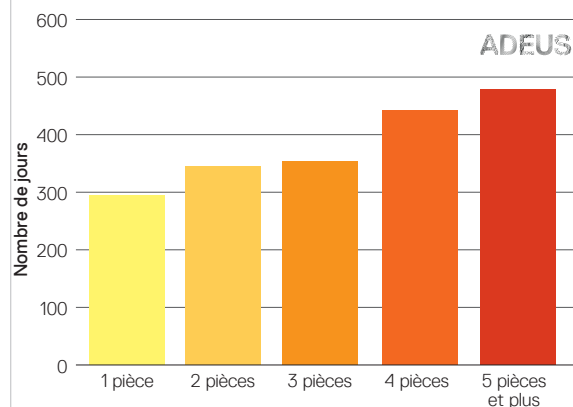
Au regard des insuffisances du parc locatif privé par rapport aux besoins en logements des ménages modestes, les familles nombreuses semblent les plus pénalisées dans la réalisation de leur parcours résidentiel. Elles ont non seulement des difficultés à trouver un grand logement abordable dans le parc locatif privé, mais le parc social peine également à leur proposer une offre adaptée à leurs besoins spécifiques.

En effet, en 2016, parmi les 50 195 logements sociaux sur l'Eurométropole de Strasbourg³, 30 % étaient des logements de 4 pièces et un peu moins de 10 % des logements de 5 pièces et plus. En outre, sur les 725 logements sociaux mis en service en 2015, seul 30 % étaient des grands logements. Et si l'on observe la rotation au sein du parc de logements sociaux, les grands logements se libèrent moins rapidement que les petits logements.

Par ailleurs, l'accèsion à la propriété leur est financièrement très difficilement accessible dans l'espace métropolitain, malgré des taux d'emprunt historiquement bas⁴.

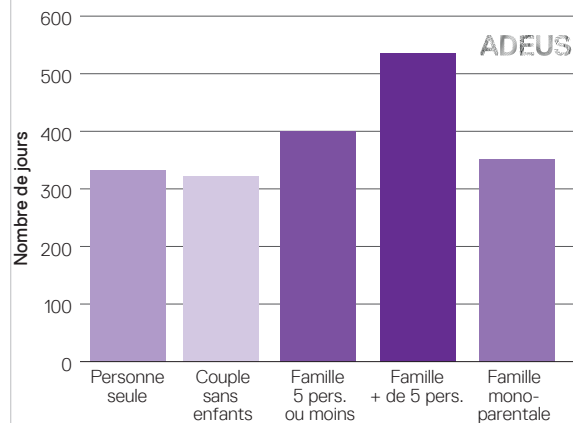
Par conséquent, la réponse à l'objectif inscrit dans le PLUi de l'Eurométropole de garder les familles passera pour l'essentiel par les possibilités que ces ménages auront de réaliser leur parcours résidentiel au sein du territoire métropolitain dans des conditions de prix supportables.

ANCIENNETÉ MÉDIANE DE LA DEMANDE AU 01/08/2016 SELON LE TYPE DE LOGEMENT RECHERCHÉ (EN JOURS)



Source : AREAL, fichier partagé de la demande, 2016

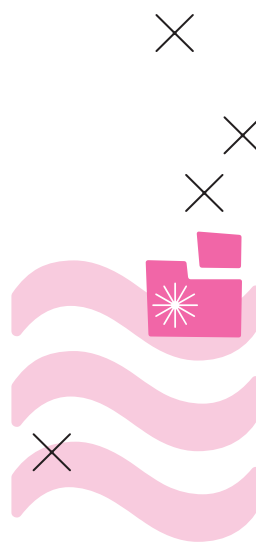
ANCIENNETÉ MÉDIANE DE LA DEMANDE AU 01/08/2016 SELON LE TYPE DE MÉNAGE (EN JOURS)



Source : AREAL, fichier partagé de la demande, 2016

3. Source : DREAL Grand Est, RPLS 2016.

4. Voir note ADEUS n° 256 « Devenir propriétaire dans le Bas-Rhin : quelles opportunités pour les familles locataires ? ».



Conclusion et enjeux

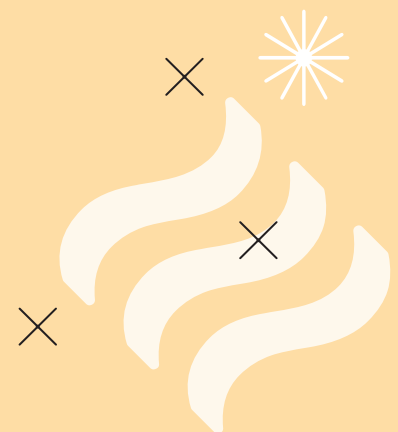
Avec un potentiel d'accueil d'une part importante des demandeurs de logement social, le rôle du parc locatif privé dans l'accueil des ménages modestes de l'Eurométropole de Strasbourg est non négligeable. Réel maillon dans la réalisation du parcours résidentiel de ces ménages, le parc locatif privé mérite une attention particulière des politiques locales de l'habitat.

Toutefois, cette offre privée présente des limites, tant concernant sa disponibilité qu'en raison des niveaux de prix pratiqués, le jeu entre l'offre et la demande ayant un effet direct sur l'évolution des prix au sein du marché immobilier privé.

Ce mécanisme concerne particulièrement les grands logements, qui sont peu présents sur le marché immobilier au sein de l'Eurométropole et se maintiennent, de fait, à des niveaux de prix trop élevés pour la plupart des familles modestes. De plus, dans le parc social métropolitain, théoriquement plus accessible financièrement aux ménages modestes, l'offre en grands logements reste pour l'heure peu mobilisable (les taux de rotation y sont significativement plus bas que pour les petits logements) et très peu en développement.

Ces constats confirment la persistance d'un enjeu fort pour les politiques locales de l'habitat (PLUi de l'Eurométropole) pour le logement des ménages modestes et la pertinence des actions en cours (intervention renforcée sur l'offre locative privée existante via un accompagnement à la réhabilitation et au conventionnement des logements anciens, remise sur le marché de logements vacants, maintien d'une production de grands logements dans le secteur social, etc.). Le développement de produits pour faciliter l'accession à la propriété des familles aux revenus modestes est également une réponse complémentaire au maintien de ces familles dans l'espace métropolitain.

Ce travail démontre également l'enjeu d'améliorer la connaissance du fonctionnement du territoire pour mieux éclairer les politiques publiques. Ainsi, l'observation fine et le suivi sur le long terme du parc locatif privé par l'Observatoire local des loyers du Bas-Rhin, mis en regard de l'analyse des demandes de logements sociaux, permettent d'apporter de nouveaux éclairages sur les complémentarités entre les différents segments du marché immobilier local, et donc de mieux mesurer les possibilités de parcours résidentiels pour les ménages métropolitains.



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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**
Équipe projet : **Sabine Vetter (chef de projet), Amandine Mallick (responsable de livrable)**
PTP 2017 - N° projet : **1.3.1.1**
Photo : **Janine Ruf** - Mise en page : **Jean Isenmann**

© ADEUS - Numéro ISSN 2109-0149
Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org