



TERRITOIRE DU SCOT DE LA RÉGION DE STRASBOURG

Bilan du PDH à mi-parcours

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) est l'expression d'une volonté politique, l'occasion pour une collectivité territoriale volontaire, en association avec l'État, de marquer son ambition d'offrir à chacun la possibilité d'accéder au logement dont il a besoin, voire au logement dont il rêve.

Le PDH, c'est en premier lieu l'expression d'une vision du territoire à moyen et à long termes ; c'est préparer une feuille de route pour construire une politique d'aménagement et d'habitat durables.

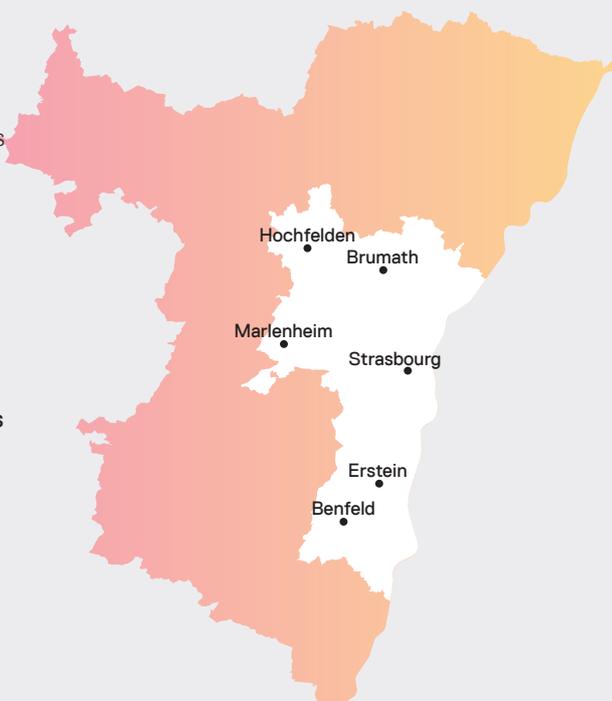
L'élaboration d'un PDH, c'est également l'occasion de co-construire un projet cohérent, avec l'ensemble des partenaires de la filière logement, une politique qui prenne en compte la spécificité de chaque territoire, de chaque public, de chaque acteur.

C'est enfin se doter d'un document de soutien à l'action en élaborant des outils pour agir et en précisant les enjeux et les objectifs de la collectivité en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat.

C'est dans cet esprit qu'a été élaboré le PDH 2010-2015 du Bas-Rhin.

L'évaluation à mi-parcours du PDH permet de faire partager localement par les élus et l'ensemble des acteurs de la filière logement les avancées intervenues en matière de logement, les analyses mettant en exergue les réussites et les faiblesses de chaque territoire, et de partager une vision prospective qui sait se remettre en cause et se réorienter.

S'agissant de la Région de Strasbourg, le PDH fixe des objectifs quantitatifs ambitieux, qui n'ont pas tous été atteints, notamment en matière de logement aidé. Aussi, dans le cadre de relations étroites et d'échanges réguliers, le Département et le SCOT ont su préciser leurs priorités vers le développement d'un habitat diversifié, correspondant à différents segments de la demande en habitat. Un premier objectif consiste à rééquilibrer le développement du logement locatif social autour de la CUS, tout en maîtrisant la consommation de foncier et en privilégiant les implantations près des zones d'emplois et de transport. Sur le territoire de la CUS, le Département concentrera son action sur des projets ciblés,



déterminés en accord avec ses partenaires, et dans le cadre du contrat de territoire de l'agglomération strasbourgeoise : Quartier Plus 67, résidences Séniors et Juniors, habitat intergénérationnel, etc. L'ensemble de ces projets font d'ailleurs l'objet d'appels à projets communs CUS/Département. Il s'agit de partager une approche qualitative permettant d'assurer l'émergence de ces produits et en s'inscrivant plus finement dans l'évolution du territoire.

Lors de l'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat du Bas-Rhin, le SCOT de la Région de Strasbourg se distinguait du reste du département du fait de son poids important. Il avait également été pointé la forte diminution de la production de logements dans le territoire de la CUS, avec pour effet principal un vieillissement très marqué de certaines communes (particulièrement en 2ème couronne). Par ailleurs, le SCOT se définit également par son caractère très urbain et les disparités importantes entre les territoires qui le composent. En effet, le constat avait été fait d'une très forte proportion de petits logements collectifs dans la Communauté urbaine de Strasbourg, occupés en forte proportion par des jeunes, alors que dans le territoire hors CUS l'offre était plutôt caractérisée par de grands logements en maisons individuelles. Ces disparités territoriales, associées à un contexte général de pénurie de logements, ont exercé une forte pression sur le marché immobilier, instaurant des prix parmi les plus élevés du département. Dès lors, l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus modestes du SCOT de la Région de Strasbourg étaient rendus difficiles et ceci se confirmait par la très forte proportion de ménages bénéficiant d'une aide pour se loger.

Au regard de ces constats, les principales orientations pour la production et la diversification de l'offre étaient les suivantes :

- Produire 4 000 logements par an, dont 1 510 logements aidés (1 250 CUS et 260 hors CUS).
- Augmenter l'offre locative privée par le biais des financements Anah : 345 logements conventionnés par an (300 CUS et 45 hors CUS).
- Réaliser 12 résidences juniors (8 CUS et 4 hors CUS) et 10 résidences seniors (6 CUS et 4 hors CUS).
- Fluidifier le parcours résidentiel pour l'ensemble des ménages, et en particulier les plus modestes.
- Développer un habitat économe en espace et en énergie (étalement urbain, proximité, ressources...).

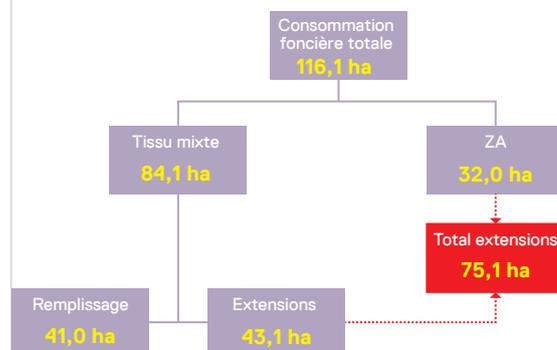
On peut également signaler qu'une partie du territoire du SCOT est couvert par le Programme local de l'habitat (PLH) de la CUS, qui définit également de grandes orientations en matière de développement (objectifs de production de logement, diversification de l'offre, etc.).

Un habitat encore plus économe en espace

La consommation foncière dans le SCOTERS a été de 116 ha par an entre 2002 et 2007, contre 200 ha par an sur la période précédente (1976-2002), soit une diminution de 42 %. Entre 2002 et 2007, un peu plus de 70 % du foncier consommé dans le SCOT de la Région de Strasbourg l'a été en zones mixtes, c'est-à-dire principalement à destination d'opérations d'habitat. Cette proportion est en hausse par rapport à la période précédente, pendant laquelle la consommation dédiée aux Zones d'Activités était plus importante.

Le SCOTERS est le territoire le plus vertueux au regard de la consommation d'espace pour l'habitat du département : près de 50 % des logements du Bas-Rhin y ont été produits pour un peu plus d'un tiers du foncier départemental consommé. En effet, la production de logements s'est faite pour près de la moitié en « remplissage » (sur la tâche urbaine existante) et ce sont seulement 0,02 ha qui ont été consommés par logements produits

CONSOMMATION ANNUELLE DE FONCIER DANS LE SCOT DE LA RÉGION DE STRASBOURG 2002-2007

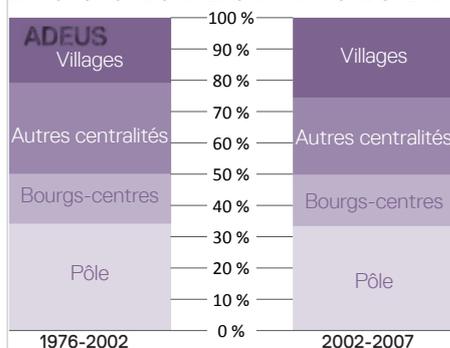


Source : IGN BD TOPO-ADEUS

entre 2002 et 2007 (contre 0,03 ha par logement en moyenne dans le département). Ces constats s'expliquent en partie par la nature plus urbaine du territoire et par une densité plus importante du bâti, même si une différence est à faire entre la Communauté urbaine de Strasbourg et le reste du SCOTERS.

Enfin, un tiers de la consommation foncière du SCOTERS s'est faite dans les pôles du territoire, niveau le plus haut de l'armature urbaine, ce qui participe à limiter le phénomène d'étalement urbain, conformément aux préconisations du PDH.

RÉPARTITION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DANS LE SCOT DE LA RÉGION DE STRASBOURG EN FONCTION DU NIVEAU D'ARMATURE URBAINE



Source : IGN BD TOPO-ADEUS

Une production qui se rapproche des objectifs

En moyenne, 3 800 logements neufs par an depuis 2009

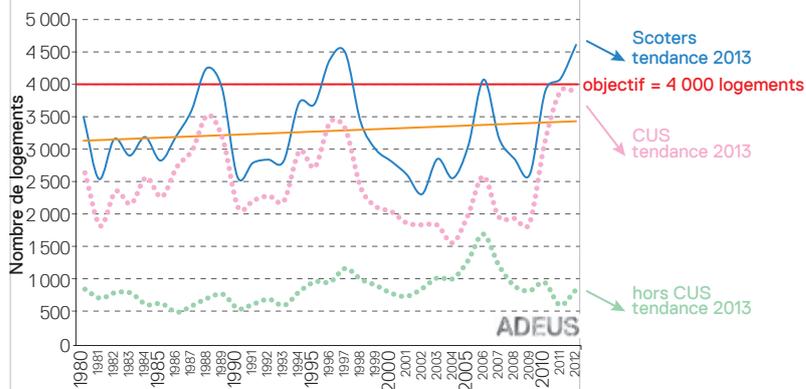
On observe sur le SCOT de la Région de Strasbourg une tendance légère à la hausse de la production neuve de logements (courbe en orange sur le graphique). Depuis 2006, ce sont en moyenne 3 620 logements qui ont été produits, chaque année, sur ce territoire. Avec 2 750 logements produits chaque année, la construction neuve de la Communauté urbaine de Strasbourg représente, à elle seule plus de 70 % des logements neufs du SCOTERS. Ce phénomène tend à accroître le poids de la CUS, tant dans le SCOTERS que dans le département.

Depuis 2009, et notamment sous l'impulsion du PLH de la CUS, il s'est produit en moyenne 3 800 logements par an, volume qui approche fortement l'objectif fixé de 4 000 logements préconisé dans le PDH. En 2011 et 2012, la production a même dépassé ces objectifs.

Les premières tendances pour 2013 montrent néanmoins que la construction neuve semble ralentir. Constat qui vaut tant pour la CUS que pour les territoires hors CUS du SCOTERS. Néanmoins, ces données sur six mois seront à confirmer dans le temps.

Du fait de la forte reprise de la production de logements dans la CUS, et à Strasbourg en particulier, les pôles du territoire ont capté environ

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DANS LE SCOT DE LA RÉGION DE STRASBOURG ENTRE 1980 ET 2012



Source : DREAL Alsace/CEDD/C/ODE - Sitadel, 1980-2012

60 % de la construction neuve. En parallèle, et de façon relativement cohérente par rapport à la localisation de la production de logements, 82 % de cette dernière a été réalisée¹ dans la proximité¹ des services du quotidien.

1. La notion de proximité est ici définie comme la possibilité d'accéder à la majorité des principaux services du quotidien (santé, commerces, écoles et relations sociales) à pied ou à vélo, dans de bonnes conditions d'accès (distance, agrément, sécurité, ...).

Une diversification progressive de l'offre

Le SCOT de la Région de Strasbourg est le SCOT bas-rhinois qui détient l'offre en logements collectifs la plus développée (70 % de l'offre en logements). Ceci est principalement lié à la proportion élevée d'appartements dans la Communauté urbaine de Strasbourg (plus de 80 %).

La production récente vient confirmer ces constats, avec une production en collectif très importante sur l'ensemble du territoire (2006-2012). Ce phénomène est particulièrement significatif dans la CUS : 90 % des logements produits en collectifs, contre 50 % pour les territoires en dehors de la CUS. Ce constat pose la question de la diversification de l'offre dans la CUS et à Strasbourg en particulier, qui reste une des agglomérations française à détenir l'une des plus faibles offre en logements individuels.

La typologie des logements, tant existants que nouvellement produits, est très différenciée au sein du SCOT de la Région de Strasbourg. En effet, une dichotomie existe entre la Communauté urbaine de Strasbourg et le reste du territoire : la CUS est composée à près d'un tiers de petits logements (1-2 pièces) alors que le SCOTERS hors CUS est constitué à près de 60 % de grands logements (5 pièces et plus). La production récente (2006-2012) tend à confirmer l'offre existante.

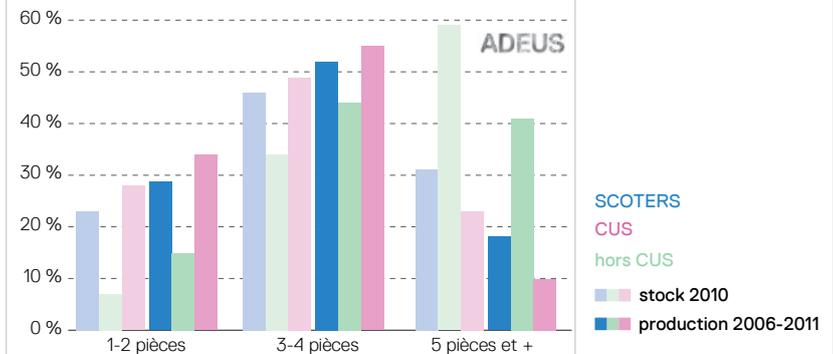
Dans le cas du SCOTERS, l'enjeu de diversification de l'offre est donc double : produire de l'offre individuelle et de grands logements dans la CUS et de l'offre collective en petits logements dans le reste du SCOTERS.

En complément, les aides de l'Anah² et du Conseil Général du Bas-Rhin, via le Programme d'Intérêt Général « Rénov'Habitat 67 », ont permis de renforcer l'offre locative privée du territoire. Entre 2006 et 2012, 135 logements ont été réhabilités et mis en location dans le SCOTERS (hors CUS), dont un peu plus d'une dizaine seulement, en loyers conventionnés très sociaux.

Avec une moyenne d'un peu plus de 19 logements conventionnés par an, le SCOT (hors CUS) reste éloigné de l'objectif de 45 logements/an fixé par le PDH.

Parallèlement, les aides de l'Anah et de la CUS, via le Programme d'Intérêt Général « Habitat Durable », ont permis, entre 2006

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS DANS LE SCOT DE LA RÉGION DE STRASBOURG



Source : DREAL Alsace/CEDD/SIS-Sitadel, 1980-2011 ; INSEE, recensement 2010

et 2012, la réhabilitation et la mise en location de 1 570 logements conventionnés, dont 71 logements conventionnés très sociaux. Cela représente en moyenne 225 logements par an, ce qui est également en retrait par rapport à l'objectif de 300 logements locatifs conventionnés par an inscrits dans le PDH pour le territoire de la CUS.

Une offre sociale qui approche les objectifs fixés

Au 1^{er} janvier 2012, on dénombre, sur le SCOT de la Région de Strasbourg, environ 48 800 logements sociaux, soit 82 % de l'offre départementale. La Communauté urbaine de Strasbourg représente, à elle seule, 97 % de l'offre en logement social du SCOTERS.

De plus, depuis 2006, ce territoire affiche une hausse de 11 % de logements sociaux et une moyenne annuelle autour d'environ 940 logements aidés produits chaque année. Sur cette période, c'est le SCOTERS hors CUS qui connaît la plus forte progression : près de 40 % de logements sociaux supplémentaires.

Depuis 2009, la production moyenne est de 1 200 logements sociaux par an et atteint même, en 2011, 1 360 logements produits. Ces résultats sont principalement à mettre à l'actif du 4^{ème} PLH de la CUS particulièrement ambitieux en matière de production de logements sociaux.

En effet, la part des nouveaux logements aidés du SCOTERS captée par la CUS n'a fait qu'augmenter depuis 2008, pour atteindre, en

2. Agence nationale de l'habitat.

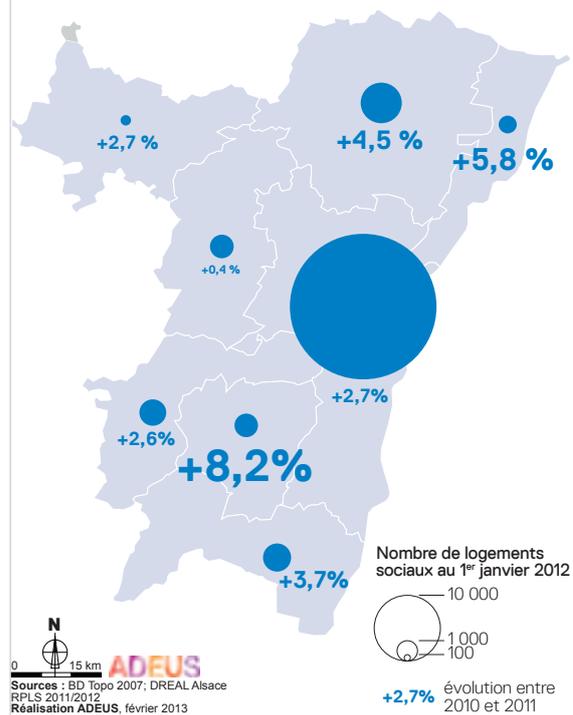


2011, plus de 90 % de la production. Ainsi, malgré une production plus dynamique de logements sociaux dans tous les territoires qui composent le SCOT, les tendances de production renforcent les inégalités d'ores et déjà existantes au sein du SCOT de la Région de Strasbourg.

De plus, malgré le développement important de l'offre, la demande en logement social demeure importante, notamment sur le territoire de la CUS.

Concernant la typologie des logements sociaux produits, un constat identique peut être fait : un renforcement de la structure du parc. En effet, l'offre existante est constituée à 20 % de petits logements (1-2 pièces) et un logement sur quatre mis sur le marché entre 2006 et 2012 était de petite taille. Au-delà de ce constat, on peut faire état d'un décalage entre cette offre et les caractéristiques des demandeurs de logements sociaux du SCOTERS : 27 % de familles et 7 % de demandes portent sur un grand logement (5 pièces et plus). Ces proportions sont les plus élevées du département.

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



Parcours résidentiels

Décrochage entre revenus des ménages et prix de l'immobilier

Comme cela avait déjà été mis en lumière lors de l'élaboration du PDH, les prix des logements s'établissent à un niveau élevé dans le territoire du SCOTERS et pénalisent les ménages, notamment les plus modestes d'entre eux.

Ainsi que le montre le graphique, globalement dans le Bas-Rhin, le décrochage entre augmentation des prix et pouvoir d'achat s'accroît, rendant difficile l'accès au logement pour un certain nombre de ménages.

L'observation des parcours résidentiels³, fait ressortir plusieurs analyses complémentaires sur les difficultés à se loger des ménages bas-rhinois. De manière générale, plus on est fragile sur le plan socio-économique, plus on déménage et l'on désire déménager. La mobilité est donc souvent subie et peut constituer un aspect de conditions de vie globalement précaires, tout en les accentuant.

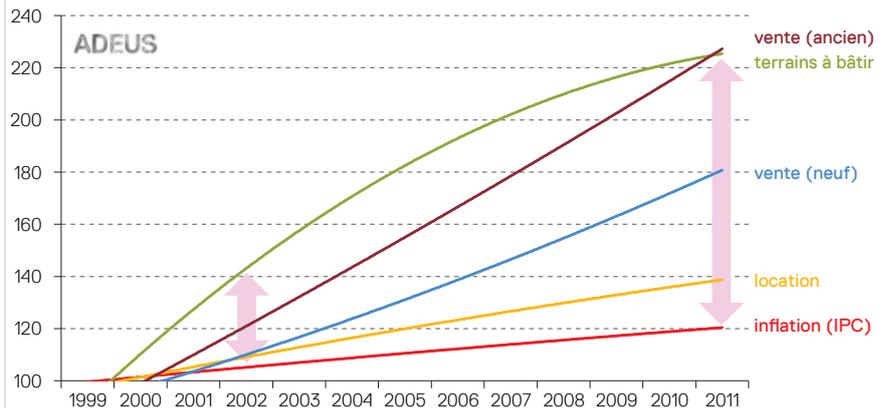
Ces difficultés sont bien observables dans le territoire du SCOTERS : en 2012, 26 % des ménages du SCOT étaient, au regard de leurs revenus, éligibles au parc très social et plus de la moitié au parc social. De plus, au 1^{er} janvier 2013, ce territoire comptabilisait près de 17 000 demandeurs de logements sociaux.

Les publics cibles du PDH

Lors de l'élaboration du PDH, certains ménages avaient déjà été identifiés comme connaissant plus de difficultés. A mi-parcours de la mise en œuvre du PDH, l'accent a été mis durant ces trois premières années sur les ménages modestes ainsi que sur les jeunes.

3. Enquête modes de vie (EMV), réalisée en 2012 par l'ADEUS sur un panel de 3 500 ménages, qui permet notamment de qualifier les comportements résidentiels des ménages. Pour en savoir plus, trois notes sur les travaux issus de cette enquête, publiées par l'ADEUS, sont disponibles sur le site www.adeus.org.

ACCROISSEMENT IMPORTANT DE L'ÉCART ENTRE L'INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION ET LES MARCHÉS IMMOBILIERS



Source : INSEE, ECLN, FNAIM, base DIA CUS, enquête loyers OLAP/ADEUS 2011

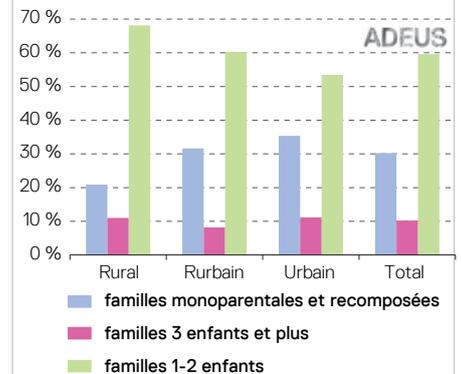
Des dispositifs et des aides pour développer une offre financièrement accessible

Parmi l'ensemble des familles, les monoparentales ou recomposées ont été repérées, lors du diagnostic, comme étant celles qui rencontrent le plus de difficultés pour se loger. Ce constat est d'autant plus important que 30 % des familles bas-rhinoises sont monoparentales ou recomposées³. Cette évolution des structures familiales tend à se généraliser aussi bien dans les territoires ruraux que dans les territoires urbains.

On note aussi que les grandes familles peuvent connaître des difficultés pour se loger. En plus de l'aspect financier, c'est l'adéquation entre besoins et offres qui est prégnante pour elles. Et ce, particulièrement dans la CUS où l'offre en grands logements est plus faible et les niveaux de prix les plus élevés du département.

Ce phénomène se constate notamment pour les demandeurs de logements sociaux du SCOT de la Région de Strasbourg, puisque près d'un quart des demandes sont faites au motif d'un logement actuel trop petit, et que c'est pour les grands logements que les délais d'attribution sont les plus longs.

TYPE DE FAMILLES DANS LE BAS-RHIN SELON LE LIEU D'HABITAT



Source : ADEUS, EMV 2012

Dans le but d'alléger le coût du logement pour les familles, le Conseil Général du Bas-Rhin et l'Etat soutiennent des programmes qui visent à favoriser le développement de l'offre sociale et très sociale dans le parc de logements. Les financements accordés pour la réhabilitation des logements, via le PIG Renov'Habitat 67, ont permis, depuis 2006, de mettre sur le marché 10 logements en loyers très sociaux et 47 logements à loyers conventionnés sociaux dans le SCOTERS hors CUS, afin de compléter et de renforcer l'offre locative accessible financièrement.

Parallèlement, la Communauté urbaine de Strasbourg soutient également le développement d'une offre financièrement accessible dans le parc privé par le biais

du conventionnement Anah. Ainsi, depuis 2006, 727 logements conventionnés sociaux et 71 logements conventionnés très sociaux ont été subventionnés, contribuant ainsi à proposer une offre complémentaire au parc social.

Par ailleurs, entre 2008 et 2011, le Conseil général du Bas-Rhin et l'Etat ont soutenu les ménages les plus modestes dans leurs projets d'accession à la propriété :

- Plus de 200 ménages grâce au Prêt à Taux Zéro⁴ (70 % des projets financés dans le département), en majorité pour des logements collectifs et pour un montant moyen d'opération d'environ 170 000 €.
- Plus de 300 ménages grâce au Pass Foncier⁵ (34 % de l'ensemble), dont les deux-tiers des logements se sont réalisés en individuel et pour un montant moyen qui s'élevait à 193 000 € environ.

Certains ménages ont, de plus, pu cumuler les deux financements pour leur projet.

La CUS a également soutenu les projets d'accession à la propriété de certains ménages modestes de la CUS, en abondant notamment le PASS Foncier. En 2009 et 2010, 265 projets ont été subventionnés pour un montant total de 1 126 000 €.

Pour autant, ces dispositifs ont évolué ou disparu depuis, et de ce fait, la question de l'accession pour les plus modestes représente toujours un enjeu majeur pour les années à venir.

♦ Une offre supplémentaire pour les jeunes : 6 résidences juniors en projet

De façon générale, les jeunes disposent de revenus nettement inférieurs à ceux de leurs aînés, vivent majoritairement en ville et sont plus souvent locataires.

Par ailleurs, les jeunes ont un parcours résidentiel caractérisé par une « sur-mobilité provisoire ». Ce sont les ménages les plus « mobiles » et les plus enclins à l'être à nouveau à court terme. Ici, la mobilité résidentielle fait partie intégrante des conditions de vie. Le logement n'est

pas encore une fin en soi, mais un moyen de répondre à des aspirations de formation et d'emploi.

Cela se voit clairement dans les différences de critères de choix de localisation des jeunes, par rapport à l'ensemble des ménages : le prix du logement qui arrive en première position de leurs critères, un désir plus important chez les jeunes de vivre en ville et la proximité au travail et la desserte en transports en commun comme critères principaux pour la localisation du logement.

Pour faciliter l'accès à un logement autonome pour les jeunes en voie d'insertion (stagiaires, en alternance ou en CDD), d'une durée qui peut varier de quelques semaines à quelques mois, le Conseil Général du Bas-Rhin a imaginé les « Résidences Juniors ». Il s'agit de logements autonomes avec services, qui viennent compléter l'offre existante en Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT), qui ne répondent aujourd'hui plus aux attentes de l'ensemble de ces ménages.

Aujourd'hui, cinq projets, co-portés par le Conseil général du Bas-Rhin et la Communauté urbaine de Strasbourg dans le cadre d'Appels à Projets conjoints, sont en cours de développement ou de réflexion, sur la commune de Strasbourg :

- une résidence en cours de construction dans le quartier de la Krutenau (opération portée par AMITEL et Batigère),
- une résidence en projet à HautePierre (Foyer Notre-Dame et DOMIAL),
- trois résidences en cours de réflexion avec les Compagnons du Devoir, NEOLIA (Résidétapes et Loginov) et Immobilière 3F.

A mi-parcours de la mise en œuvre du PDH, ce sont donc 75 % des objectifs qui sont atteints.

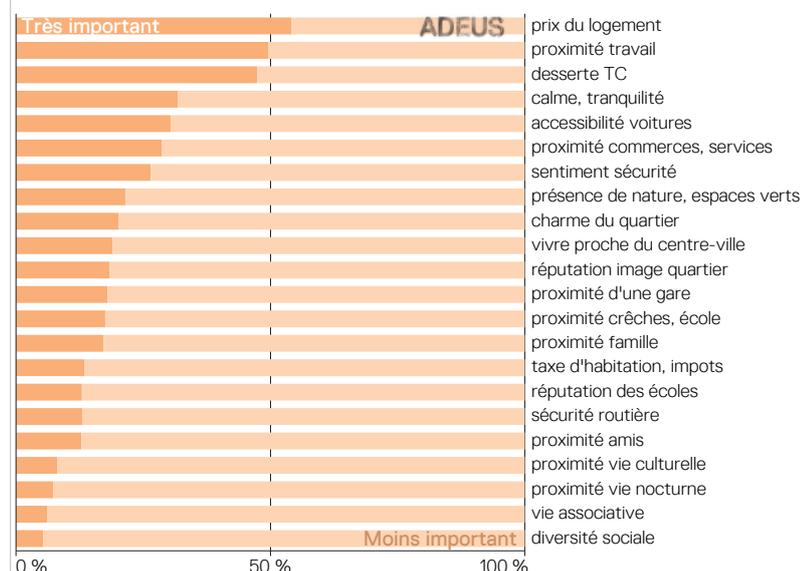
De plus, deux résidences intergénérationnelles pourraient également voir le jour avec Habitat et Humanisme et la Fondation Saint-Thomas.

Comme on peut le voir, les résidences juniors ne se développent pour l'heure que dans la commune de Strasbourg, ce qui s'explique par une volonté des jeunes ménages de vivre à proximité des équipements, services et emplois.

Aucun projet de résidence junior n'a, jusqu'ici, vu le jour dans le SCOTERS hors Communauté urbaine de Strasbourg.

Cette question de l'offre à destination des jeunes, en dehors des territoires très urbains, reste de ce fait un enjeu majeur pour la suite de la mise en œuvre du PDH.

CRITÈRES DE CHOIX DE LOCALISATION DU LOGEMENT DES MÉNAGES DE MOINS DE 25 ANS



Source : ADEUS, EMV 2012

4. Prêt à Taux Zéro : prêt gratuit destiné à financer en partie un achat immobilier.

5. PASS Foncier : mécanisme de portage financier de la charge foncière.

Zoom sur le « Quartier Plus 67 » de Brumath : « ZAC de la Scierie »

La ZAC de la Scierie est l'illustration d'une maîtrise d'ouvrage affirmée de la ville de Brumath pour reconvertir une ancienne friche industrielle de 11 hectares, localisée à proximité immédiate de la gare et à environ un kilomètre de la future Plateforme départementale d'activités de la Région de Brumath.

459 logements sont programmés sur une durée de dix ans, dont 138 logements locatifs aidés et 92 en accession à la propriété, destinés à répondre à l'ensemble des besoins en logements des habitants actuels et futurs de Brumath, à la recherche d'une offre adaptée et accessible financièrement (Brumath ne compte que 5,6 % de logements aidés aujourd'hui). En plus de ces logements, l'opération prévoit des services et des commerces en pied d'immeuble, ainsi que des logements plus ciblés pour les jeunes et les seniors. Une réserve foncière de 2 ha est destinée à l'accueil d'un équipement public. Des jardins partagés et espaces publics de proximité favoriseront le cadre de vie. A noter que chaque lot respectera ces mêmes pourcentages de logements aidés et logements en accession sociale, en vue d'une répartition homogène des différentes typologies d'habitat.

Si l'ambition de ce projet est un urbanisme plus responsable envers l'environnement et une mixité sociale et générationnelle forte, elle s'illustre de différentes manières dans cette opération :

- une densité de 56 logements à l'hectare, plus importante que dans le tissu urbain actuel de Brumath (31 logements à l'hectare dans le tissu existant le plus dense),
- des efforts importants sur la consommation d'espace, tout en privilégiant le cadre de vie (liaisons piétonnes, parking mutualisé entre les habitants et les usagers de la gare et de l'équipement public, etc.),
- une gestion économe des ressources naturelles (capteurs solaires, ambiance lumineuse en fonction de la structuration des voies, traitement des eaux pluviales sur site avant rejet, réutilisation des eaux pluviales, étude en cours pour le chauffage par géothermie...).

En gage de qualité, les cahiers des charges de cessions de terrain reprendront ces exigences. Un architecte-conseil sera désigné pour coordonner les projets, qui seront validés par la Ville préalablement à toute construction.

1 200 nouveaux habitants rejoindront ainsi la ville de Brumath qui en compte 10 000 aujourd'hui. Le dossier de création de ZAC a été approuvé en février 2012. Tout en gardant la maîtrise de l'opération, la commune de Brumath a concédé son aménagement à la SAREST en décembre 2012. Le dossier de réalisation de la ZAC est attendu courant 2014. Les premiers logements pourraient être livrés en 2016.



Source : Ville de Brumath



CONCLUSION

A mi-parcours de la mise en œuvre du PDH, on peut constater que :

- La gestion de la ressource foncière est la plus économe du Bas-Rhin, notamment du fait du caractère très urbain du territoire.
- La production en logements neufs se rapproche de l'objectif défini dans le PDH et dépasse même les 4 000 logements produits en 2011 et 2012. Ces résultats sont en grande partie imputables à la forte reprise de la production dans la CUS, notamment sous l'effet du 4ème PLH.
- Le développement de l'habitat, et donc de fait la consommation foncière, se réalisent en majorité dans les niveaux hauts de l'armature urbaine et à proximité des services du quotidien.
- En termes de diversification de l'offre, les tendances récentes tendent à renforcer la structure du parc existant et la dichotomie entre la CUS et le reste du SCOTERS. L'insuffisance de l'offre individuelle et de grands logements se confirme dans la CUS. Dans le SCOTERS hors CUS, malgré des efforts importants de diversification, l'offre collective en petits logements reste insuffisante au regard des besoins.
- La production moyenne annuelle de logements sociaux chaque année depuis 2009 atteint 1 200 unités contre les 1 500 unités

préconisées par le PDH. Même si les objectifs ne sont pour l'heure pas atteints, la progression de l'offre a été importante, en particulier dans la CUS, et le territoire détient à lui seul plus de 80 % de l'offre départementale.

- L'offre sociale est variée dans le SCOTERS, mais il existe encore des décalages entre les besoins et l'offre. Et ce particulièrement pour les familles modestes à la recherche d'un grand logement et qui sont particulièrement pénalisées par la cherté du parc.
- Le décrochage entre revenus des ménages et prix de l'immobilier induit une fragilisation du parcours résidentiel, particulièrement pour les publics d'ores et déjà dans des situations de précarité.
- L'appui de la politique départementale de l'habitat permet de réduire ces inégalités, notamment en soutenant le développement d'une offre financièrement accessible et en proposant des produits adaptés aux publics spécifiques.
- Des marges de progression subsistent, notamment sur la question du développement de l'offre très sociale et sur la diversification de l'offre, en logements pour les familles dans la CUS et en logements locatifs de plus petite taille, hors CUS.

Une démarche toujours en cours...

En Alsace comme ailleurs, le logement demeure l'une des principales préoccupations des Français. C'est pourquoi le Conseil Général du Bas-Rhin et la Communauté urbaine de Strasbourg, en partenariat avec l'État, se sont investis pleinement dans une politique de l'habitat volontariste, notamment depuis 2006, avec la délégation de compétences des aides à la pierre.

Le PDH est l'expression de cette volonté, partagée avec l'ensemble des acteurs locaux : collectivités locales, professionnels du bâtiment et de l'aménagement...

Le PDH n'est pas un document d'intention, il est un outil qui permet de mesurer les besoins et de préparer les moyens à mettre en œuvre pour parvenir à satisfaire les souhaits de nos concitoyens.

Rendez-vous est d'ores et déjà pris pour la prochaine étape : l'élaboration du deuxième Plan Départemental de l'Habitat du Bas-Rhin, qui devra s'inscrire davantage encore dans le territoire.



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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**

Équipe projet : **Julie Dargaud (chef de projet), Fanny Chailloux, Mathilde Delahaye, Amandine Herbeth, Sandrine Lechner**

N° projet : **3.4.7.3**

Mise en page et photos : **Jean Isenmann**
© ADEUS

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