



# Un lien fort avec les contextes locaux

## La précarité : une résultante des évolutions récentes du marché du travail et du marché du logement

### D'une part, la précarité est une résultante des évolutions des dernières décennies sur le marché du travail.

En effet, la précarisation est fortement liée au développement du chômage.

Les chiffres montrent une augmentation importante du taux de chômage en un an (+ 0,8 point en France comme en Alsace et dans le Bas-Rhin).

De plus, l'insécurité socio-économique est également liée au recours toujours plus fréquent au travail atypique, comme les emplois à temps partiels, emplois temporaires, etc.

Dans ces situations de fragilité économique, certains événements peuvent alors devenir problématiques (une séparation, une maladie grave, etc.) et conduire à de graves difficultés financières.

### La précarité peut également découler des évolutions du marché local du logement.

En effet, la conjugaison d'un parc de logements qui s'accroît faiblement, d'une dynamique modérée de la construction neuve et en parallèle d'une hausse constante et significative du coût du logement, entraîne des tensions sur tous les marchés du logement.

Les parcours résidentiels des ménages s'en voient de fait freinés, notamment pour les plus précaires.

Et ces tensions accrues génèrent des besoins importants en logements accessibles financièrement.

La précarité est donc aussi à mettre en relation avec un niveau de marché qui implique des dépenses trop élevées par rapport aux ressources. La hausse des coûts liés au logement dépasse souvent largement l'évolution des prix à la consommation, voire a fortiori celle des revenus pour beaucoup de ménages.

Ces dix dernières années, l'écart s'est creusé progressivement, quel que soit le secteur du logement concerné.

### Taux de chômage au 4<sup>e</sup> trimestre 2012

France : 10,2 %

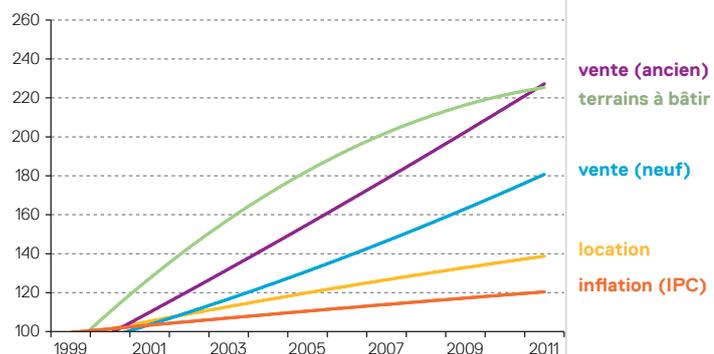
Alsace : 9,2 %

Bas-Rhin : 8,8 %

Source : INSEE, avril 2013



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



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

# Les difficultés d'accès au logement

La problématique d'accès au logement couvre deux réalités différentes mais bien sûr très liées : l'absence même de logement et les difficultés d'accès à ce dernier.

## L'absence de logement

Le logement est un déterminant majeur de l'insertion d'un individu, car il conditionne à la fois sa vie quotidienne et ses relations dans la société.

Ne pas avoir de logement peut alors être vécu comme une non-reconnaissance sociale.

L'absence de logement est une problématique à part entière qui reste difficile à appréhender car les personnes sans domicile sont généralement mal prises en compte dans les fichiers statistiques. Ces personnes sont également difficiles à quantifier parce que ce sont des publics par définition difficiles à cerner.



## LE DISPOSITIF DE L'HÉBERGEMENT : UN INDICATEUR DE PRÉCARISATION

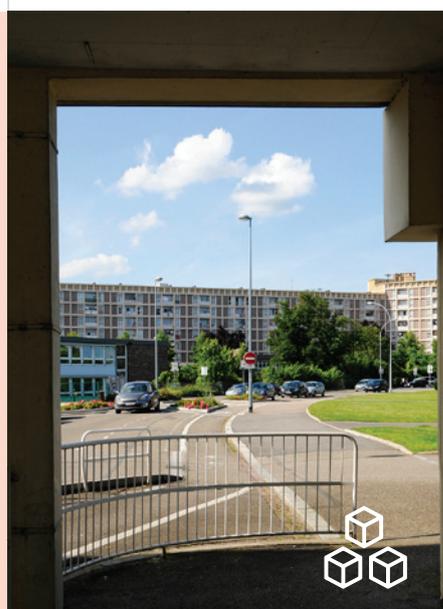
Au-delà du logement, le dispositif de l'hébergement est de plus en plus détourné de sa fonction principale d'accueil temporaire car les sorties vers le logement sont aujourd'hui insuffisantes pour assurer une bonne fluidité de ce dispositif.

En 2008, le taux d'occupation de l'ensemble des places en hébergement atteint 100 % dans le Bas-Rhin, soit 10 points au-dessus du niveau national. Et ce sont plus de 25 % de personnes qui sont maintenues en structure d'hébergement de droit commun faute d'une sortie possible vers un logement.

Des besoins importants exprimés en hébergement :

- ⇒ 1 575 demandes en 2012, représentant 2 622 personnes dans le Bas-Rhin. De fait, des réponses encore insuffisantes car pour faire face à ces 1 575 dossiers, 657 places sont offertes.
- ⇒ Sur-représentation des personnes seules et, dans une moindre mesure, des familles monoparentales.

Sources : Diagnostic départemental des dispositifs d'hébergement et d'accès au logement, DRASS 2008 ; SIAO 2012



## Un marché immobilier "sous tension"

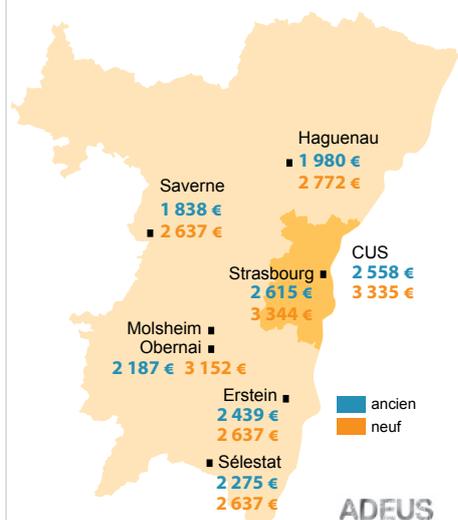
La tension du marché immobilier du Bas-Rhin permet d'appréhender les différentes difficultés d'accéder à un logement pour les ménages les plus précaires.

Cette tension se pérennise depuis plusieurs années et s'explique par un retard à rattraper en termes de construction neuve (malgré une tendance à la hausse globale de la production) et un déséquilibre entre l'offre et la demande. Cette tension du marché immobilier implique :

### 1. Des prix à l'acquisition élevés, tant dans le neuf que dans l'ancien

Cette hausse des prix a pour double conséquence : des taux d'effort consentis par les ménages pour se loger poussés au maximum, ainsi que des durées de remboursement très longues.

PRIX DES APPARTEMENTS NEUF ET ANCIEN (M<sup>2</sup>)



source : ECLN DREAL 2012, FNAIM 2012

## UNE DOUBLE PÉNALITÉ POUR LES ACCÉDANTS LES PLUS PRÉCAIRES

Face à ce renchérissement, les ménages ont développé des stratégies de recherche "du meilleur prix". Ces choix, induits par un contexte immobilier et financier en crise, génèrent les phénomènes suivants :

Tout d'abord, les achats se font majoritairement dans l'ancien (pour les deux tiers des acquisitions). Les logements anciens sont en effet moins chers que les logements neufs. Mais en revanche, le risque est plus élevé de montants de travaux de rénovation à effectuer qui peuvent être sous-évalués à l'achat (isolation, etc.) et qui peuvent mettre les accédants dans des situations délicates (frais de chauffage, etc.).

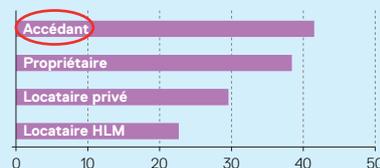
Ensuite, les logements les plus éloignés des grands centres urbains sont moins chers que les logements situés en ville.

De ce fait, les distances parcourues au quotidien entre le domicile et le travail augmentent pour beaucoup de ménages.

La recherche d'un prix plus bas pour se loger peut s'avérer alors problématique pour ces ménages, notamment dans un contexte d'augmentation du coût de l'énergie.

Ces processus cumulés ont donc engendré une forme de "double peine" pour les ménages accédants les plus précaires.

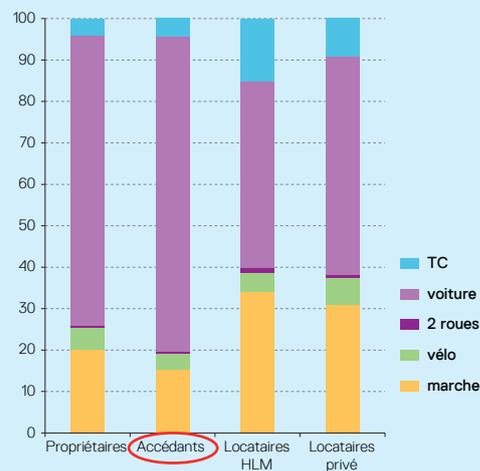
DISTANCE MOYENNE PARCOURUE QUOTIDIENNEMENT PAR LES ACTIFS OCCUPÉS (KM)



Source : EMD, ADEUS 2009



RÉPARTITION MODALE SELON LE STATUT D'OCCUPATION



Source : EMD, ADEUS 2009

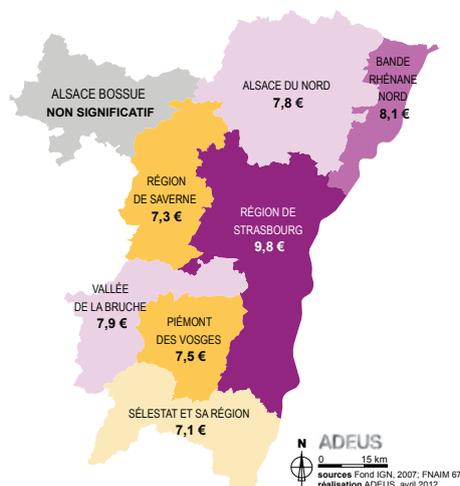
## 2. Des niveaux de loyers privés élevés

Les conditions d'accès au locatif privé sont également difficiles : les loyers privés sont élevés. Ils varient entre 7 € et 10 € par m<sup>2</sup> sur les territoires de SCOT. Et ils sont aussi en moyenne de 20 % plus élevés dans les pôles que hors centralités.

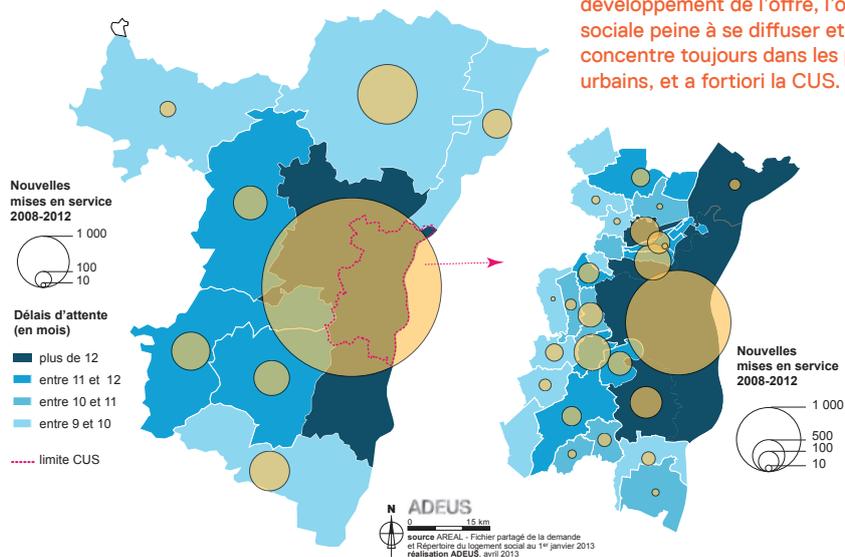
## 3. Une forte pression sur le parc social

Les difficultés d'accès au logement existent aussi dans le parc social : les délais d'attente sont longs (plus d'un an en moyenne), et la demande est de trois fois supérieure aux possibilités d'emménagement. Ces difficultés d'accès sont d'autant plus problématiques pour les plus modestes que ce parc est l'offre la plus accessible financièrement. C'est en effet la précarité financière et la cherté dans le secteur privé qui expliquent que le logement social demeure pour beaucoup de ménages la seule alternative pour accéder à un logement (ou améliorer les conditions d'occupation). Ces constats confirment la nécessité de poursuivre le développement de l'offre sociale pour répondre à ces besoins.

### LOYERS MOYENS DANS LE DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN EN 2011 (AU M<sup>2</sup>)



### MISES EN SERVICE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET DÉLAIS D'ATTENTE DES DEMANDES SATISFAITES



Avec près de 60 000 logements aidés dans le département en 2012, et malgré les efforts de développement de l'offre, l'offre sociale peine à se diffuser et se concentre toujours dans les pôles urbains, et a fortiori la CUS.

### DES CANDIDATS À UN LOGEMENT SOCIAL QUI RESTENT NOMBREUX DANS LE DÉPARTEMENT

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, on compte 22 144 demandes de logements sociaux dans le Bas-Rhin.

Ces demandes se caractérisent par :

↳ **Un nombre croissant de demandeurs de logement social qui n'ont pas de "logement propre"**. Cette augmentation concerne toutes les classes d'âges, mais ces dernières années on constate une évolution plus importante des tranches d'âges des plus de 45 ans. Ces personnes ne sont pour autant pas à la rue et bon nombre d'entre elles sont hébergées par des tiers ou en structure.

↳ **Une importante précarité socio-économique des demandeurs** : les deux tiers des demandeurs au moins sont éligibles au parc très social.

↳ **Une sur-représentation de certains publics parmi les demandeurs** : les jeunes ménages (représentant 12 % des demandes, contre 7 % dans l'ensemble des ménages du département), les personnes isolées (37 % contre 31 % dans l'ensemble des ménages), et les familles monoparentales (27 % contre 8 % dans l'ensemble des ménages).

# Des difficultés de maintien dans le logement

La problématique du maintien dans le logement revêt elle aussi plusieurs difficultés.

## De mauvaises conditions d'habitat

Les mauvaises conditions d'habitat peuvent relever de la situation même du ménage ou concerner directement le logement lui-même. Bien sûr ces éléments sont très liés et interdépendants.

D'une part on retrouve ainsi les situations financières fragiles, la prise en charge d'un tiers ainsi que la situation familiale elle-même, qu'il s'agisse d'agrandissement de la famille, de séparation ou encore de décohabitation.

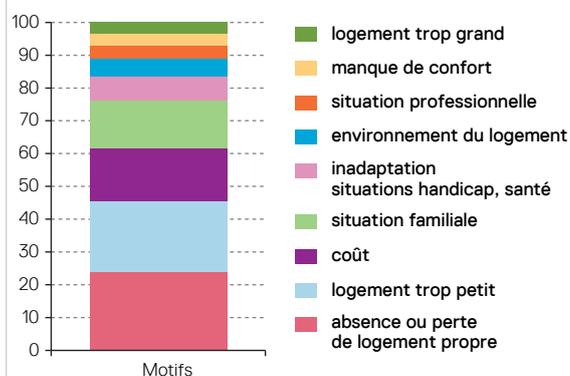
Elles peuvent d'autre part concerner le logement lui-même : soit par une sous ou sur-occupation du logement ou encore du fait de la précarité énergétique.

Car en effet, la grande majorité du parc de logement privé a été construite avant qu'une quelconque réglementation thermique ne soit applicable et touche donc de très nombreux foyers. Autant de situations qui peuvent engendrer un danger pour la santé et qui ont aussi souvent pour conséquence de mettre ces ménages dans l'incapacité à payer leurs factures d'énergie, générant de fait de lourdes dettes vis-à-vis des fournisseurs d'énergie.

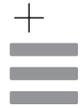
A titre d'illustration, l'absence ou la perte de logement propre arrive en tête des principaux motifs invoqués par les candidats à un logement social au 1er janvier 2013, suivi des problématiques liées à la taille (logement trop petit) et au coût du logement.

Globalement, ces constats sont stables dans le temps, et si l'on fait la distinction entre demandes émanant du parc social ou du parc privé : arrivent en tête dans le parc social, la taille et l'environnement du logement, et pour le parc privé, la taille et le coût du logement.

RÉPARTITION DES DEMANDES AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2013 SELON LE MOTIF INVOQUÉ (EN %)



Source : AREAL Fichier partagé de la demande 2013





## Des difficultés financières de maintien dans le logement

Les dépenses inhérentes au logement constituent depuis près de 20 ans le premier poste du budget des ménages (dépassant les dépenses alimentaires).

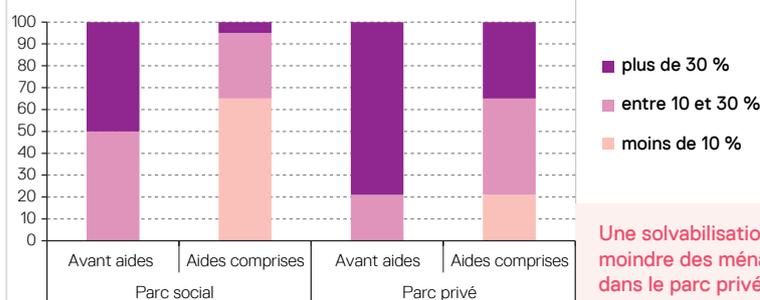
Les allocations logement aident les ménages à faire face aux difficultés financières de maintien dans le logement.

Près de 17 % des ménages du département perçoivent une allocation pour se loger, se répartissant à 41 % dans le parc social et à 50 % dans le parc privé.

Enfin, la faiblesse des revenus conjugués aux coûts de logements élevés touchent plus particulièrement :

- \* **Les jeunes ménages** : plus de la moitié des allocataires de moins de 25 ans ont encore des taux d'efforts nets supérieurs à 30 %, après versement des allocations.
- \* **Les familles monoparentales** : elles représentent 25 % des allocataires (contre 8 % des ménages du Bas-Rhin). Si elles sont mieux solvabilisées grâce aux allocations logement, elles sont en revanche très fragiles car elles ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté pour 69 % d'entre elles.
- \* **Les seniors** : la part des locataires parmi les seniors augmente régulièrement, leur précarité aussi, notamment dans les pôles urbains pour les jeunes retraités (60-75 ans) et dans les zones rurales pour les seniors (de plus de 75 ans).

BUDGET CONSACRÉ AU LOGEMENT (HORS CHARGES) (EN %)

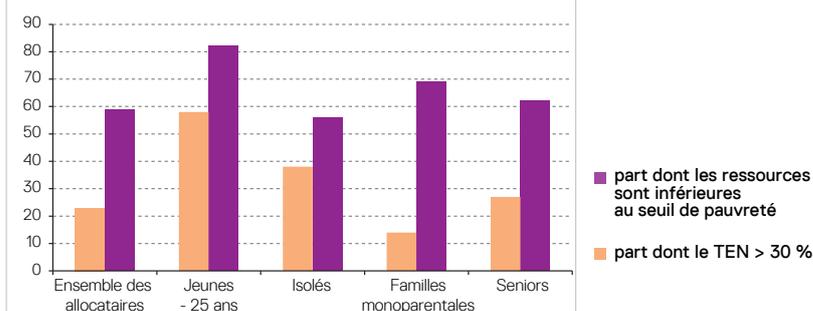


Source : CAF 2012

Une solvabilisation moindre des ménages dans le parc privé



TAUX D'EFFORT NET PAR TYPE DE MÉNAGE (EN %)



Source : CAF 2012

part dont les ressources sont inférieures au seuil de pauvreté  
part dont le TEN > 30 %



# En conclusion

Des tensions importantes subsistent sur le marché du logement dans le Bas-Rhin. Ces tensions engendrent à la fois une hausse constante des coûts du logement et des niveaux de prix élevés, tant dans l'accession que dans le locatif privé. La pression est également importante sur le parc social, au regard des délais d'attente très longs, et la demande trois fois supérieure aux possibilités d'emménagement.

Les parcours résidentiels d'une partie importante de la population en sont heurtés et conduisent à des situations critiques pour les ménages les plus vulnérables. Aspect de conditions de vie précaire, la mobilité résidentielle des ménages les plus vulnérables présente ainsi deux travers :

## Une "sur-mobilité galère"

Les résultats de l'enquête Modes de vie (EMV) réalisée en 2012 par l'ADEUS révèlent des constats majeurs sur les conditions de vie actuelle des ménages, leurs aspirations et leurs comportements résidentiels.

L'analyse des parcours résidentiels montre en effet des difficultés pour se loger : de manière générale, plus on est fragile sur le plan socio-économique, plus on déménage et on désire déménager. Ce qui entraîne un parcours spécifique pour ces ménages : la "sur-mobilité galère" qui touche les catégories les plus précaires, comme les chômeurs, les plus pauvres ou les familles monoparentales. La mobilité est alors subie et constitue un aspect de conditions de vie globalement précaires, tout en les accentuant.

## Des perspectives de mobilité réduites

Certains ménages plongent plus encore dans la précarité faute d'une offre financièrement acceptable et parce que leurs moyens ne leur permettent pas de s'extraire de situations subies.

D'une part, le fait d'accéder à un logement en meilleur état dans le parc locatif privé et donc plus cher, dépasse leurs ressources.

D'autre part, la faiblesse de l'offre très sociale existante réduit considérablement les perspectives de mobilité de bon nombre de ménages.

Aujourd'hui, le parc social est devenu pour de nombreux ménages la seule possibilité d'avoir un logement, alors que pendant des décennies il était considéré comme une première étape dans le parcours résidentiel des ménages.

La population vieillissante et la faible mobilité dans le parc social du département illustrent notamment ce phénomène.

**L'ensemble de ces éléments confirment les difficultés à se loger et/ou à se maintenir dans un logement pour les ménages modestes, notamment les plus vulnérables : les jeunes ménages, les familles monoparentales et les seniors, et renforcent les arguments en faveur du développement d'un parc financièrement adapté à leurs ressources.**



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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice Générale de l'ADEUS**  
Équipe projet : **Sandrine Lechner (chef de projet), Mathilde Delahaye (responsable du livrable), Julie Dargaud, Maryline Roussette** - N° projet : **1.1.2.1**  
Photos : **Jean Isenmann** - Mise en page : **Sophie Monnin**

© ADEUS - Numéro ISSN : 2109-0149

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