

LES EXPERTISES DE L'ADEUS

JUIN 2013



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



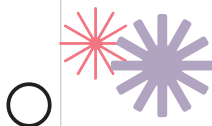
BILAN 2012 DU PLH DE LA RÉGION DE SAVERNE



Sommaire

Introduction	2
Le territoire de la Communauté de communes de la région de Saverne	3
Les grandes tendances de la Communauté de communes	4
L'évolution du marché	6
Les principales caractéristiques des ménages	17
Pour conclure	23

Introduction



La Communauté de communes de la région de Saverne (CCRS) a approuvé son Programme local de l'habitat (PLH) en décembre 2008 pour une durée de six ans.

La réglementation en vigueur stipule que ce document de politique sectorielle doit faire l'objet d'un suivi annuel, de même que d'un bilan à mi-parcours. Ce dernier a été validé par la CCRS en février 2013. Dans le cadre du suivi annuel, la présente note apporte un éclairage complémentaire sur le marché immobilier dans la CCRS. La population est également prise en compte par le prisme des bénéficiaires des aides au logement et des demandeurs de logements sociaux.

Le territoire de la Communauté de communes de la région de Saverne

Une intercommunalité qui a grandi

La Communauté de communes de la région de Saverne (CCRS) est située en limite Nord-Ouest du département du Bas-Rhin et est limitrophe du département de la Moselle par son flanc Ouest. Ce territoire est situé à une quarantaine de kilomètres de Strasbourg (en empruntant les routes départementales), voire à une cinquantaine de kilomètres par l'autoroute.

A l'origine, cette intercommunalité était composée de vingt-sept communes, dont Saverne est la ville principale. Depuis le 1^{er} janvier 2012, le périmètre de la CCRS s'est agrandi en accueillant la commune de Kleingoeft, située au Sud-Est de la CCRS et limitrophe des communes de Maennolsheim, Westhouse-Marmoutier et Wolschheim.

Une intercommunalité incluse dans un périmètre plus large

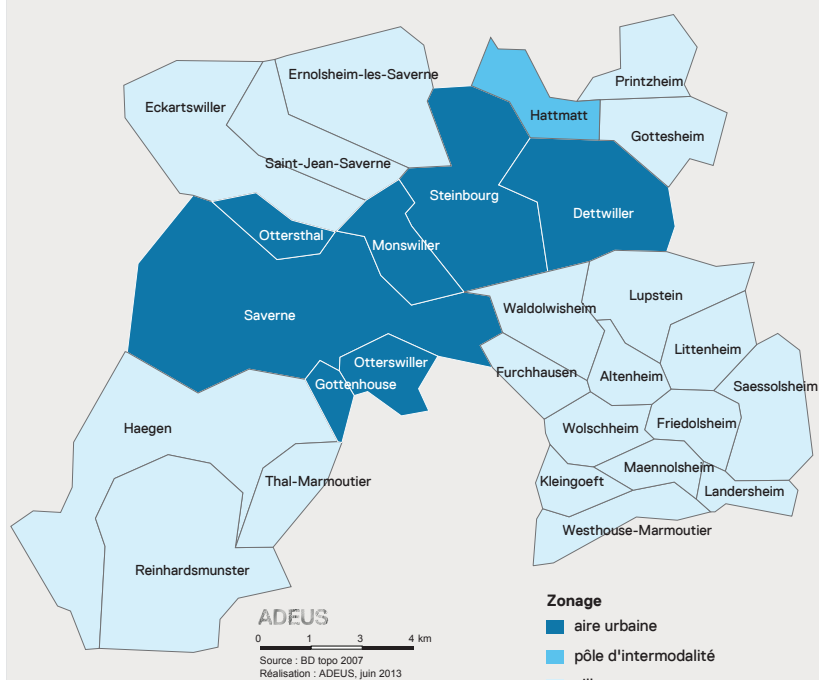
La CCRS appartient au périmètre du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la région de Saverne et en constitue partiellement la partie centrale.

Le SCoT, postérieur à l'approbation du PLH et avec lequel ce dernier doit être compatible, a conçu son Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) en s'appuyant sur différents niveaux d'armature urbaine.

Ainsi, la partie centrale de la CCRS est considérée comme l'aire urbaine et compte sept communes (Dettwiller, Gottenhouse, Monswiller, Ottersthal, Otterswiller, Saverne et Steinbourg). Au sein de cette aire urbaine, Dettwiller et Steinbourg sont considérées comme des pôles d'appui. La commune de Hattmatt est un village pôle d'intermodalité. Toutes les autres communes sont considérées comme des villages. A chacun de ces niveaux de l'armature correspondent des responsabilités et des possibilités de développement.



ARMATURE URBAINE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE SAVERNE, SELON LE ZONAGE DU SCOT DE SAVERNE



Les grandes tendances de la Communauté de communes

La croissance de la population se poursuit

La Communauté de communes de la région de Saverne a connu une évolution démographique positive depuis 1975, malgré la stagnation qui a caractérisé les années 1980.

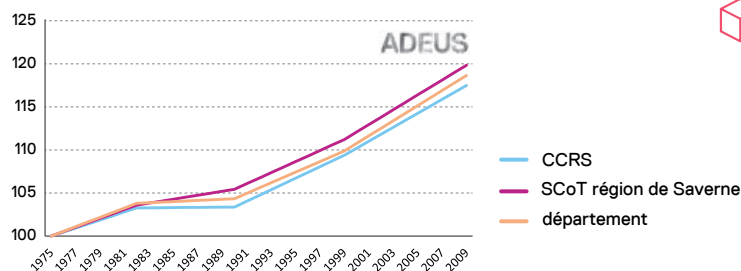
Le nombre d'habitants de la CCRS est ainsi passé de 25 680 habitants en 1975 à 30 170 en 2009, soit une augmentation moyenne de 17 %. Cette évolution est proche de celle observée à l'échelle du département et en léger retrait par rapport à l'ensemble des communes du SCoT.

Une évolution démographique différenciée

Cependant, au sein de la CCRS, l'évolution démographique n'est pas homogène si l'on distingue les différents niveaux de l'armature urbaine, tels que définis dans le SCoT. En effet, la population des communes de l'aire urbaine a augmenté de 15 %, soit un niveau relativement proche de la moyenne de l'intercommunalité. Dans le même temps, la population des villages augmentait de 27 %, alors que celle du pôle d'intermodalité ne s'accroissait que de 6 %.

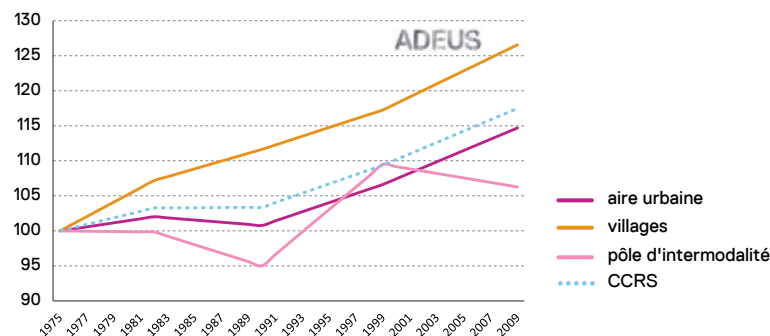
Plus finement encore, trois communes ont perdu de la population au cours de cette période : Steinbourg (- 2 %), Dettwiller (- 3 %) et Ottersthal (- 13 %). A l'opposé, six communes ont vu leur population augmenter de plus de 50 % entre 1975 et 2009 : Furchhausen (+ 52 %), Reinhardsmunster (+ 57 %), Otterswiller (+ 63 %), Gottenhouse (+ 72 %), Maennolsheim (+ 77 %) et Landersheim (+ 84 %).

ÉVOLUTION COMPARÉE DE LA POPULATION (BASE 100)



Source : INSEE, RGP et recensement rénové, 1975-2009

ÉVOLUTION COMPARÉE DE LA POPULATION PAR NIVEAU D'ARMATURE (BASE 100)



Source : INSEE, RGP et recensement rénové, 1975-2009

■ L'énoncé des principes et orientations stratégiques du PLH de la CCRS affichait une première orientation relative à une « *Démarche ambitieuse pour une nouvelle vitalité* ». Les derniers chiffres disponibles du recensement de la population (2009) indiquent que la poursuite de cet objectif est atteinte puisque la population poursuit sa croissance à un rythme comparable à celui des années 1990. Ces évolutions, antérieures à l'approbation du PLH, doivent néanmoins être mises en regard des réalisations dans le cadre du PLH.

Le parc de logements se développe

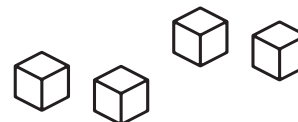
La Communauté de communes de la région de Saverne a connu une évolution positive et continue de son parc de logements depuis 1975.

Le nombre de logements de la CCRS est ainsi passé de 8 700 en 1975 à 13 749 en 2009, soit une augmentation moyenne de 58 %. Cette évolution est proche de celle observée à l'échelle du SCoT et en retrait par rapport à l'ensemble du département.

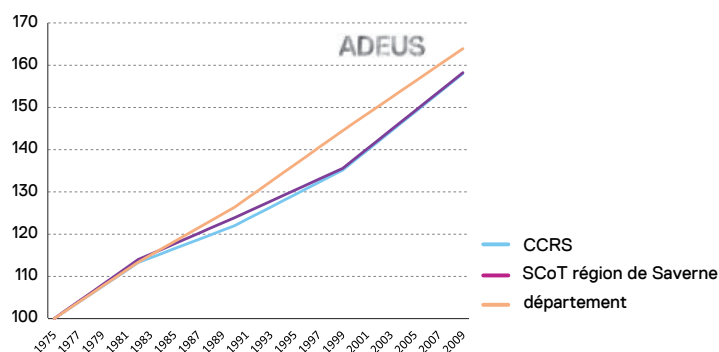
Une évolution différenciée

Tout comme pour l'évolution démographique, l'accroissement du nombre de logements n'a pas été homogène au cours de la période entre les différents niveaux de l'armature urbaine. Le parc de logements a augmenté de 55 % dans l'aire urbaine, mais c'est dans les villages que l'évolution a été la plus forte (+ 69 %), tandis que dans le pôle d'intermodalité, elle s'établit à 50 %.

A l'inverse de l'évolution démographique, aucune commune n'a enregistré une diminution du nombre de logements, y compris dans les trois communes qui ont perdu de la population. De plus, six communes ont vu leur parc plus que doubler entre 1975 et 2009 : Lupstein (+ 103 %), Kleingœft (+ 110 %), Maennolsheim et Wolschheim (+ 132 %), Fruchhausen (+ 133 %) et Landersheim (+ 138 %).

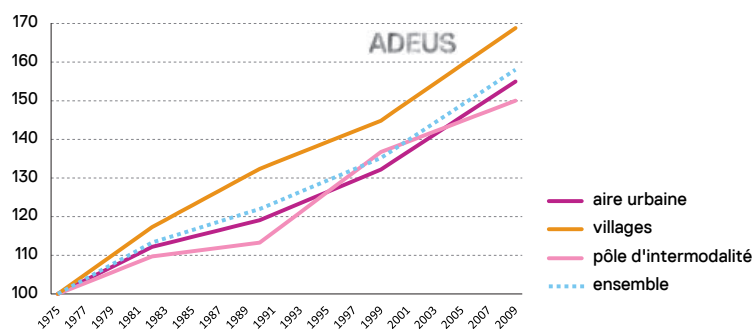


ÉVOLUTION COMPARÉE DU NOMBRE DE LOGEMENTS (BASE 100)



Source : INSEE, RGP et recensement rénové, 2009

ÉVOLUTION COMPARÉE DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR NIVEAU D'ARMATURE (BASE 100)



Source : INSEE, RGP et recensement rénové, 2009



LOTISSEMENT DE MAISONS INDIVIDUELLES À DETTWILLER

L'évolution du marché

La consommation foncière

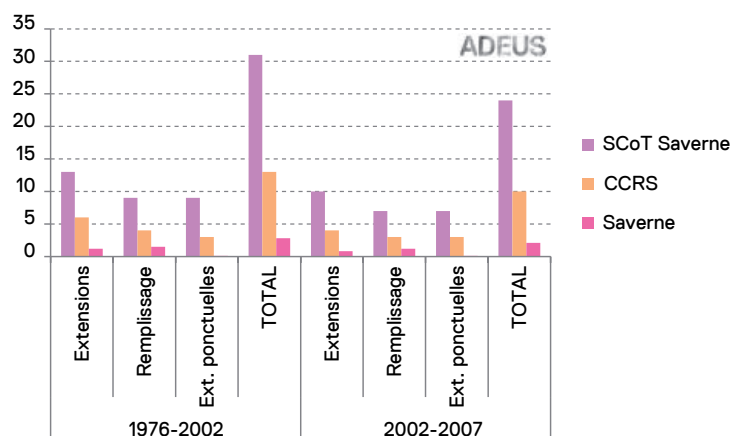
Plus faible diminution de la consommation foncière que dans le département

Entre 1976 et 2002, 369 ha ont été consommés chaque année dans l'ensemble du département du Bas-Rhin pour un usage mixte (résidentiel et équipements), hors zones d'activités. Entre 2002 et 2007, 243 ha en moyenne ont été consommés par an pour le même usage, soit une diminution de 34 %.

La consommation foncière annuelle moyenne au cours des mêmes périodes est passée de 31 ha à 24 ha dans le SCoT, de 13 ha à 10 ha dans la CCRS et de 2,8 ha à 2,1 ha à Saverne.

Ainsi, les évolutions ont été sensiblement moins favorables que la moyenne départementale. En effet, si la consommation foncière annuelle moyenne est en recul au cours des périodes considérées, elle ne diminue que de 23 % dans le SCoT et la CCRS (25 % à Saverne).

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ANNUELLE MOYENNE (EN HA)



Source : ADEUS – Observatoire foncier 1976-2007

Une consommation foncière principalement en extensions urbaines

L'essentiel de la consommation foncière s'est fait par extensions successives, tandis que le « remplissage » du tissu existant représentait moins de 30 % des surfaces artificialisées, aussi bien dans l'ensemble du département qu'à l'échelle du SCoT ou de la CCRS entre 1976 et 2002. Ce n'est qu'à Saverne que les extensions étaient minoritaires.

Entre 2002 et 2007, la situation n'a guère évolué puisque les extensions urbaines demeurent majoritaires aux échelons supérieurs, quoiqu'en léger recul par rapport à la période précédente. La part du remplissage à Saverne s'est en revanche accentuée pour représenter près de 60 % de la consommation foncière moyenne annuelle.

Une forte augmentation des prix des terrains

Quelques données collectées directement auprès des communes indiquent que le prix moyen de l'are constructible, se situait dans une fourchette comprise entre 5 300 € et 5 700 € dans la première moitié de la décennie. Depuis l'approbation du PLH, il s'établit entre 12 000 € et 14 000 €. Pour amortir l'augmentation des prix et permettre aux jeunes familles de s'installer, la commune de Dettwiller a négocié les frais de notaire.

La production de logements

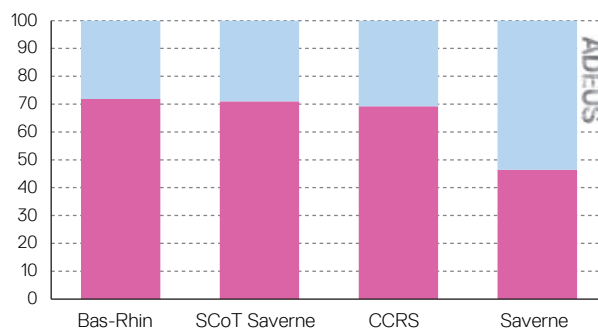
Un objectif de production de logements rarement atteint sur une longue période

Le programme d'actions du PLH de la CCRS basait ses projections de besoins en logements sur des données antérieures dynamiques, en en prolongeant et accentuant la tendance. C'est pourquoi, l'objectif de production global de logements s'établit à 225 logements par an.

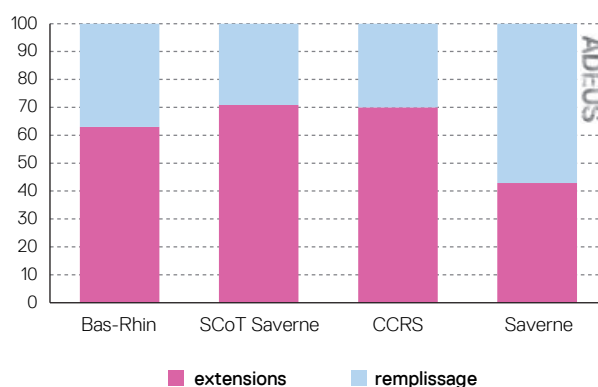
Il s'avère que depuis 1980, ce niveau de construction n'a été dépassé qu'au cours des années 1994, 1998, 2004, 2006 et 2007. Ce sont d'ailleurs certainement ces deux dernières années qui ont fortement influencé le niveau d'offre proposé par le programme d'actions.

PART DES EXTENSIONS ET DU REMPLISSAGE DANS LA CONSOMMATION FONCIÈRE ANNUELLE MOYENNE (EN %)

DE 1976 À 2002

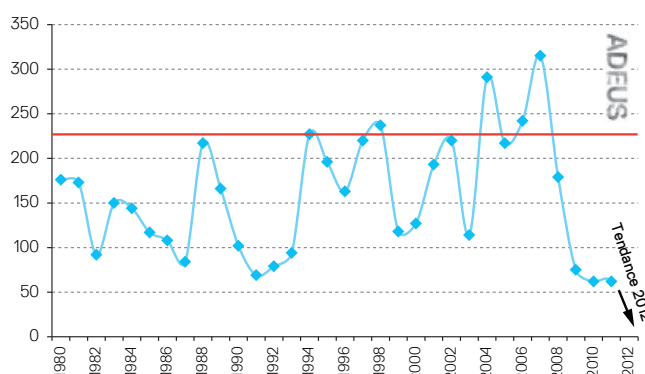


DE 2002 À 2007



Source : ADEUS – Observatoire foncier

ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DANS LA CCRS DE 1980 À 2012



Source : DREAL Alsace – SITADEL 1980 à 2011 - Sitadel2, MEEDDM/CGDD/SOeS, 2012

Un écart croissant entre les réalisations et les objectifs

L'évolution de la production de logements dans la CCRS est corrélée à un ensemble de facteurs devenus défavorables depuis l'adoption du PLH. En effet, 2008 est la première année de la crise financière qui s'est étendue et est aussi devenue une crise immobilière. De ce fait, le renforcement des exigences bancaires pour l'octroi de prêts immobiliers a rendu plus difficile l'accès à la propriété pour un certain nombre de candidats.

De plus, l'exclusion de Saverne du zonage Scellier n'a pas été propice à l'investissement locatif.

Enfin, cette même année, la Communauté urbaine de Strasbourg (CUS) adoptait elle aussi son PLH, avec des objectifs légèrement plus ambitieux que par le passé. Ceux-ci ont été atteints et dépassés, captant ainsi une partie de l'activité immobilière du département.

Entre 2006 et 2012, il se construisait en moyenne 134 logements par an dans la Communauté de communes. Les premiers chiffres disponibles pour 2012, qui restent à consolider, indiquent néanmoins une poursuite de la diminution de la production de logements.

Des rythmes de production différenciés

Du fait de son positionnement dans le niveau le plus élevé de l'armature urbaine et de son rôle de ville-centre, tant à l'échelle du SCoT que du PLH, Saverne jouit d'un rôle et d'attributions spécifiques. C'est ainsi que la moitié des logements neufs devrait y être construite. Depuis l'approbation du PLH, cet objectif n'a jamais pu être atteint.

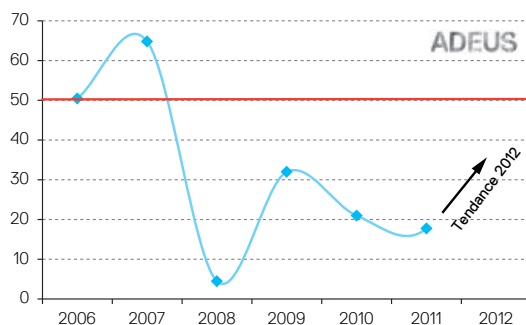
Les communes de l'aire urbaine sont censées produire 80 % des logements commencés chaque année. Compte tenu de la faiblesse de la production à Saverne, dont l'écart avec ses propres objectifs est important, il est évident que cet objectif complémentaire de 80 % n'est pas atteint. Depuis 1980, il n'a d'ailleurs été approché ou dépassé que lorsque la production s'établissait aux alentours de 225 logements par an.

ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DANS LA CCRS DE 2006 À 2012



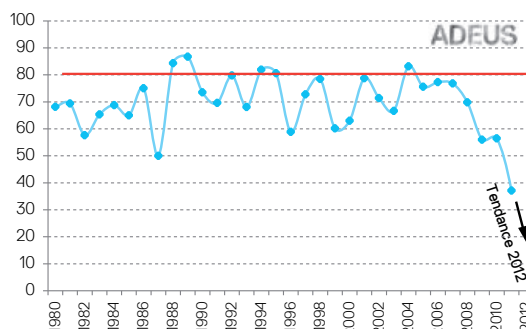
Source : DREAL Alsace – SITADEL 2006 à 2011 - Sitadel2, MEEDDM/CGDD/SOeS, 2012

POIDS DE SAVERNE DANS LA CONSTRUCTION NEUVE DE 2006 À 2012 (EN %)



Source : DREAL Alsace – SITADEL 2006 à 2011 - Sitadel2, MEEDDM/CGDD/SOeS, 2012

POIDS DE L'AIRE URBAINE DANS LA CONSTRUCTION NEUVE DE 1980 À 2012 (EN %)



Source : DREAL Alsace – SITADEL 1980 à 2011 - Sitadel2, MEEDDM/CGDD/SOeS, 1980 à 2012

Compatibilité avec le SCoT et les évolutions législatives

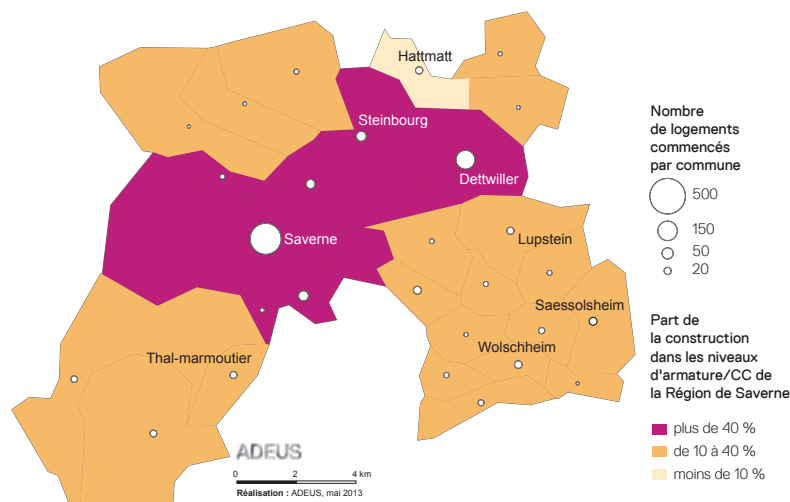
Au-delà de la difficulté manifeste de la CCRS à attirer les promoteurs immobiliers et à faire émerger des projets, les objectifs du PLH doivent être revus à la baisse afin d'être compatibles avec ceux affichés dans le SCoT de la région de Saverne.

Le SCoT fixe des objectifs de production de logements aux communes en fonction de leur appartenance aux différents niveaux de l'armature urbaine. En ramenant les objectifs du SCoT au périmètre de la CCRS, celle-ci devrait produire environ un millier de logements sur la durée du PLH (6 ans), dans lesquels sont inclus 25 % en renouvellement. Il ressort ainsi qu'en extension, chaque niveau de l'armature devrait produire :

- 115 logements par an dans les communes de l'aire urbaine ;
- 5 logements par an dans le pôle d'intermodalité ;
- 20 logements par an dans les villages.

A ces chiffres se rajoutent 33 % en renouvellement. Ces objectifs de production différenciés ont pour objectifs principaux la limitation de la consommation foncière et la limitation des déplacements pendulaires (domicile-travail).

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS ET POIDS DE CHAQUE NIVEAU DE L'ARMATURE DANS LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS DE 2006 À 2012



Source : DREAL Alsace – SITADEL 2006 à 2011 - Sitadel2, MEEDDM/CGDD/SOeS, 2012

■ L'énoncé des principes et orientations stratégiques du PLH de la CCRS affichait une seconde orientation relative aux « *objectifs d'une palette d'offre au service de la vitalité du territoire* ». En termes quantitatifs, les stocks de logements ont évolué plus rapidement que la population, du fait de la conjonction d'un ensemble de phénomènes tels que la vacance du parc, l'allongement de l'espérance de vie, les décohabitations ou encore les séparations, qui influent directement sur le nombre et le type de logements nécessaires à la population.

Les données relatives au stock de logements dans la Communauté de communes de la région de Saverne indiquent que la moitié des résidences principales sont des logements de grande taille.

L'évolution de la situation socio-démographique et socio-économique des habitants et du territoire nécessite de vérifier l'adéquation entre les besoins de la population et l'offre de logements.

Pourtant, la typologie des logements commencés de 2006 à 2012 indique que les grands logements de 5 pièces et plus sont les plus nombreux, immédiatement suivis des logements de trois pièces. A l'opposé, les petits logements d'une pièce ne représentent que 1 % de la production globale de logements. La production neuve a ainsi tendance à reproduire la typologie de l'offre existante.

La typologie des logements neufs est aussi fonction de l'appartenance des communes aux différents niveaux de l'armature urbaine. Malgré les difficultés à atteindre un nombre suffisant de logements par rapport aux objectifs, c'est toutefois dans l'aire urbaine que l'offre est la plus diversifiée. Les villages et le pôle d'intermodalité sont les lieux privilégiés de la production de grands logements (maisons individuelles).

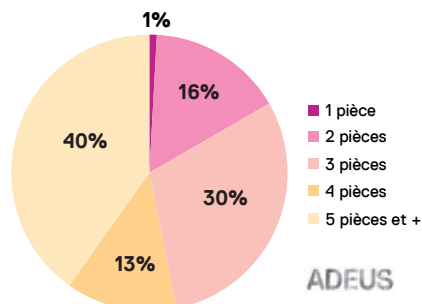


Le collectif peine à s'imposer

Le programme d'actions du PLH avait aussi pour objectif de produire au moins 50 % des logements en collectif. Depuis son approbation, la part du collectif est non seulement inférieure aux objectifs, mais elle se réduit aussi progressivement pour ne représenter plus que 13 % des logements commencés en 2011.

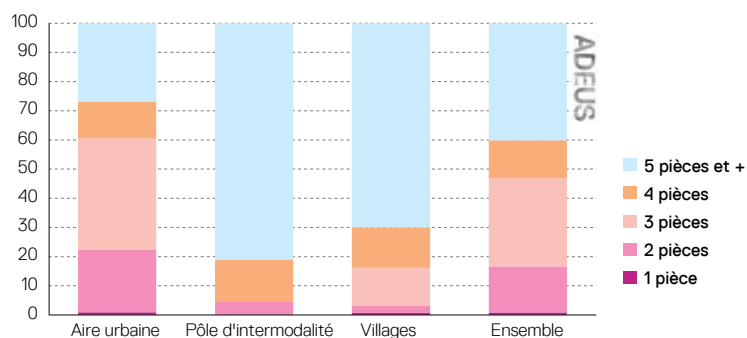
Pourtant, le collectif présente certaines vertus, en adéquation avec les objectifs du PLH, comme la maîtrise de l'étalement urbain et la gestion économe de la ressource foncière, ou encore la production de petits logements, qui semblent faire défaut dans l'offre globale de logements.

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS COMMENCÉS DANS LA CCRS DE 2006 À 2012



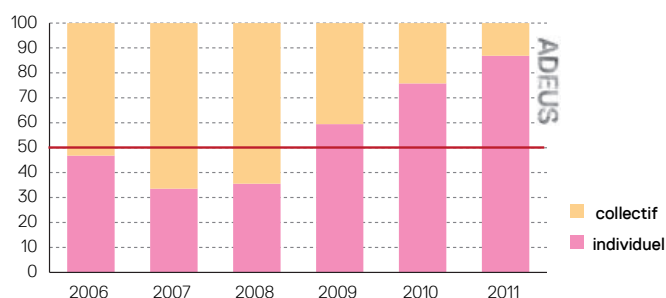
Source : DREAL Alsace – SITADEL 2006-2011 - Sitadel2, MEEDDM/CGDD/SOeS, 2012

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS COMMENCÉS DE 2006 À 2012 PAR NIVEAU D'ARMATURE (EN %)



Source : DREAL Alsace – SITADEL 2006-2011 - Sitadel2, MEEDDM/CGDD/SOeS, 2012

RÉPARTITION ENTRE INDIVIDUEL ET COLLECTIF DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS (EN %)



Source : DREAL Alsace – SITADEL 2006-2011



Le parc social

Le parc social concentré dans l'aire urbaine et à Saverne

Au 1^{er} janvier 2012, la CCRS compte 780 logements sociaux, dont 98 % sont implantés dans l'une des communes de l'aire urbaine. La Ville de Saverne compte à elle seule 552 logements locatifs sociaux, soit 71 % de l'ensemble. Printzheim, Saessolsheim et Wolschheim sont les trois seuls villages qui proposent une offre locative sociale (hors opérations réalisées en PALULOS sur le patrimoine communal).

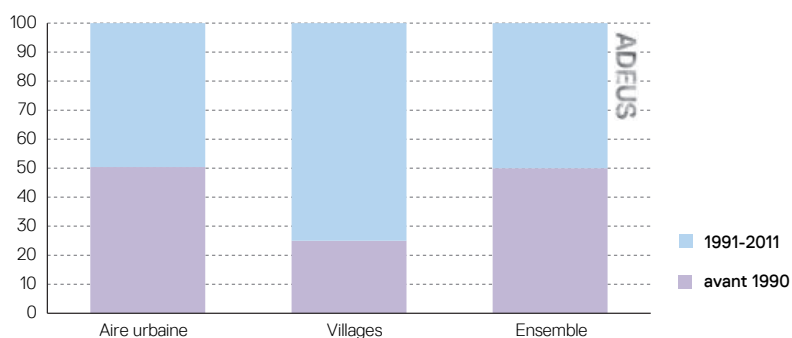
La moitié du parc de logements locatifs sociaux a été mise en service avant 1991, à l'exception des villages où ce parc est majoritairement plus récent.

Des logements de taille intermédiaire

Le stock des 780 logements locatifs sociaux est principalement constitué de logements de 3 et de 4 pièces. Les petits logements (1 et 2 pièces) représentent le quart de l'ensemble.

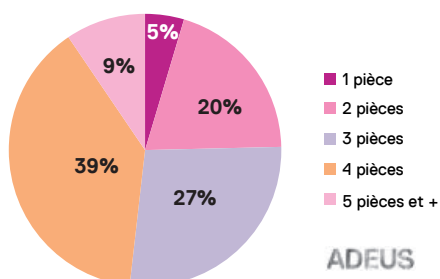
Contrairement à l'offre globale de logements, les grands logements de 5 pièces et plus sont largement minoritaires.

PART DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SELON LES PÉRIODES DE MISE EN SERVICE PAR NIVEAU D'ARMATURE (EN %)



Source : DREAL Alsace – RPLS 2012

TPOLOGIE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



Source : DREAL Alsace – RPLS 2012

Peu de logements locatifs sociaux financés

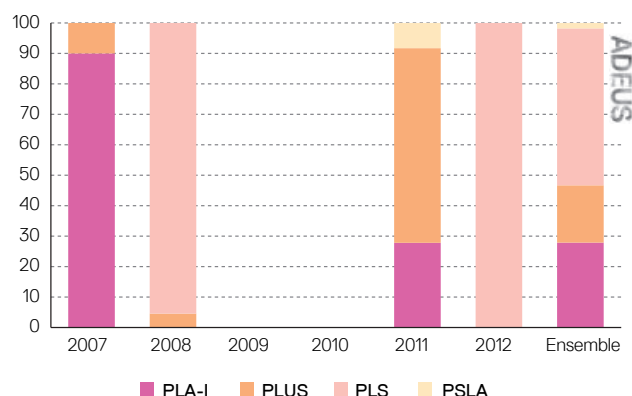
Entre 2007 et 2012, 165 logements locatifs sociaux ont été financés, soit en moyenne 27 logements par an¹. Toutefois, il n'y a eu aucun logement social financé en 2009 et 2010. Un seul l'a été en 2012.

Le logement social se définit selon quatre modes de financement distincts qui ouvrent droit chacun à des niveaux de loyers différents en fonction des ressources et de la composition des ménages. La moitié des 165 logements locatifs sociaux financés durant cette période sont des logements financés en PLS ; il s'agit de l'EHPAD (Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) à Thal-Marmoutier. Si cette résidence pour personnes âgées trouve complètement son utilité et correspond à l'action du PLH qui vise à « *favoriser le développement de l'offre de logements adaptés aux besoins des personnes âgées et/ou à mobilité réduite* », elle vient aussi diminuer considérablement l'étendue de l'offre à destination de ménages plus « classiques » qui pourraient prétendre à un logement social.

Les communes de l'aire urbaine jouent pleinement leur rôle en proposant une gamme très diversifiée de logements locatifs sociaux en termes de modes de financement, malgré le faible développement global de l'offre.

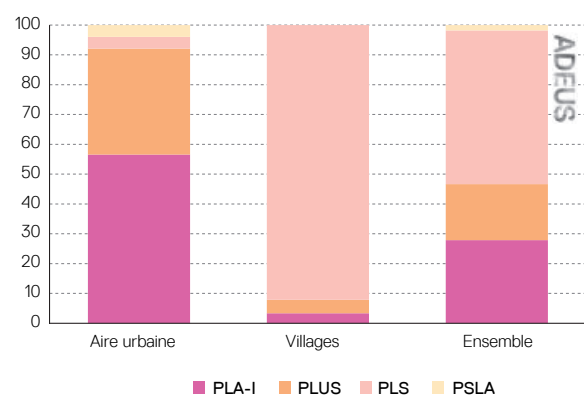
La quasi-totalité des logements locatifs sociaux financés au cours de la période sont des constructions neuves et 5 % seulement des opérations réalisées en acquisition-amélioration.

PART DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX FINANCÉS SELON LE MODE DE FINANCEMENT PAR ANNÉE (EN %)



Source : CRH – Décisions de financement 2007-2012

PART DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX FINANCÉS SELON LE MODE DE FINANCEMENT PAR NIVEAU D'ARMATURE (EN %)



Source : CRH – Décisions de financement 2007-2012

1. Il s'agit de décisions de financement et non pas encore de logements commencés et, a fortiori, mis en service (source Comité régional de l'habitat 2007-2012).



LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX À SAVERNE

A ces quatre modes de financement s'ajoutent encore les opérations menées sur le parc existant, soit des bailleurs sociaux, soit du patrimoine communal, par la réhabilitation en PALULOS (Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et social). Entre 2007 et 2012, 50 logements ont été financés dans ce cadre, dont 18 en PALULOS communale.

■ Les quatre modes de financement en vue de la production de logements sociaux sont les suivants :

PLA-I : Prêt locatif aidé d'intégration, pour les locataires les plus modestes (moins de 60 % du plafond de ressources) et aux loyers les plus faibles ;

PLUS : Prêt locatif à usage social, le plus commun des financements pour les locataires dont les ressources sont comprises entre 60 % et 100 % des plafonds de ressources ;

PLS : Prêt locatif social, pour les locataires dont les ressources sont comprises entre 100 % et 130 % des plafonds de ressources. Ce prêt est aussi ouvert aux investisseurs privés ;

PSLA : Prêt social location-accession, pour les accédants à la propriété sécurisée, qui sont locataires avant d'acquérir leur logement.
Ces logements ne sont toutefois pas pris en compte dans le dénombrement instauré par la loi SRU.

Les loyers

Des logements locatifs sociaux qui restent concurrentiels

Les loyers des logements locatifs sociaux sont encadrés par la loi et sont fonction de leur mode de financement. Les niveaux de loyers pratiqués dans la CCRS sont dans l'ensemble proches de ceux pratiqués dans l'ensemble du territoire départemental, CUS comprise ou non, mais avec une moins forte dispersion entre les valeurs extrêmes.

En effet, la moitié de ces logements s'affiche à des loyers allant de 4,8 à 6,1 €/m². La moitié de ces logements sociaux a des loyers inférieurs à 5,5 €/m². Seul un quart des logements locatifs sociaux se situe dans la fourchette la plus élevée comprise entre 6,1 et 8,9 €/m².

Des loyers privés inférieurs à la moyenne départementale

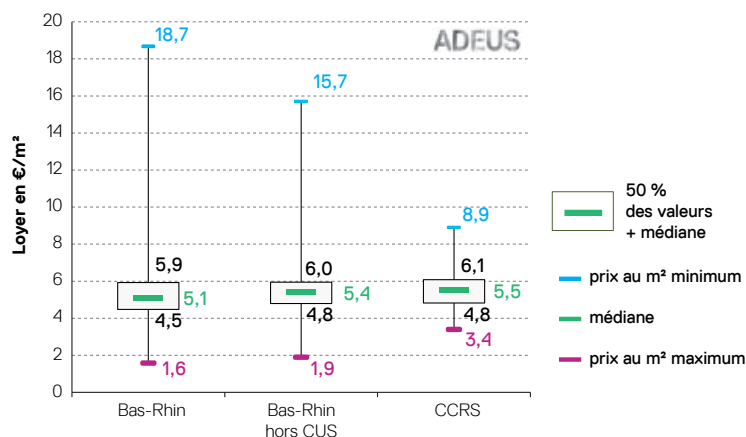
En 2011, 88 logements ont été mis en location par l'intermédiaire du réseau de la Fédération nationale des agents immobiliers (FNAIM) dans la CCRS, pour l'essentiel dans l'aire urbaine. Les loyers moyens s'élèvent à 7,5 €/m², pour des logements de 73 m² en moyenne. Les prix moyens dans le Bas-Rhin s'établissent à 9,3 €/m², pour des logements plus petits (69 m²). Ainsi, les logements locatifs privés sont en moyenne plus grands et moins chers dans la CCRS, mais restent à des niveaux supérieurs à ceux pratiqués majoritairement dans le parc locatif social.

A l'échelle du SCoT de la région de Saverne, il y a eu en 2011 davantage de locations d'appartements (92 en tout à 7,7 €/m² en moyenne) que de maisons (24 en tout à 6,6 €/m² en moyenne), semblant ainsi confirmer un constat établi dans le diagnostic : « Les maisons individuelles proposées à la location ne sont pas toujours assez nombreuses. En effet, la demande dans ce domaine est relativement élevée.¹ »

De plus, les maisons individuelles sont le plus souvent louées directement par les propriétaires, échappant ainsi au réseau FNAIM.

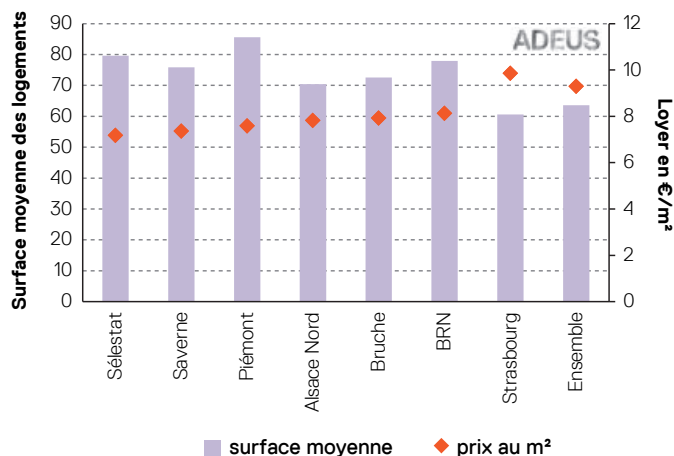
1. Programme local de l'habitat de la Communauté de communes de la région de Saverne, Diagnostic, Juin 2006, p. 70

DISPERSION DES LOYERS DES LOGEMENTS SOCIAUX



Source : DREAL Alsace – RPLS 2012

SURFACE MOYENNE DES LOGEMENTS PRIVÉS MIS EN LOCATION ET LOYERS MOYENS PAR SCOT



Source : FNAIM, 2011

Le diagnostic du PLH faisait état d'une distorsion entre l'offre locative privée et la demande de logements : « L'offre locative ne correspond pas vraiment avec la demande de la population. Aux dires des professionnels de l'immobilier, il y a trop de F3 et pas assez de F2 et de F1. Les F1 sont recherchés par des personnes en mutations professionnelles ou encore par des jeunes commençant dans la vie active... Les demandes émanent également de ménages modestes ou de jeunes couples s'installant pour la première fois. »

Les transactions de logements

Les logements anciens parmi les moins chers à l'achat

En termes de transactions de logements anciens ou existants, la CCRS se situe également dans le bas de la fourchette des prix pratiqués, en retrait par rapport à la moyenne départementale. Au total, en 2011, 173 logements ont été vendus par l'intermédiaire du réseau FNAIM, dont 147 dans les communes de l'aire urbaine.

Les prix moyens de ces transactions s'élèvent à 1 822 €/m² pour des logements d'un peu plus de 100 m². L'aire urbaine est plus chère que les villages, respectivement 1 848 €/m² et 1 687 €/m² pour des logements compris entre 100 et 110 m² en moyenne.

A l'échelle du SCoT, la région de Saverne s'affiche à des niveaux inférieurs à la moyenne départementale, juste après les communes du SCoT de la Bande rhénane Nord (BRN).

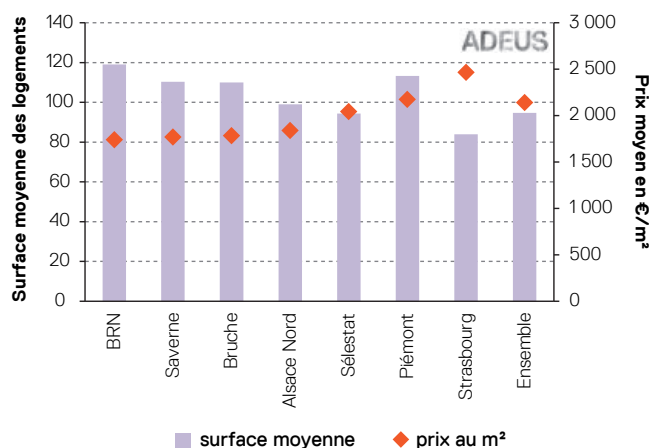
Il s'est vendu à peine plus de maisons individuelles (145) que d'appartements (134). Ces derniers sont plus petits (77 m² en moyenne) et plus chers (1 849 €/m²) que les maisons (140 m² en moyenne pour 1 728 €/m²).

Des transactions de logements neufs qui s'effondrent

Les ventes de logements neufs sont directement corrélées au nombre de logements commencés.

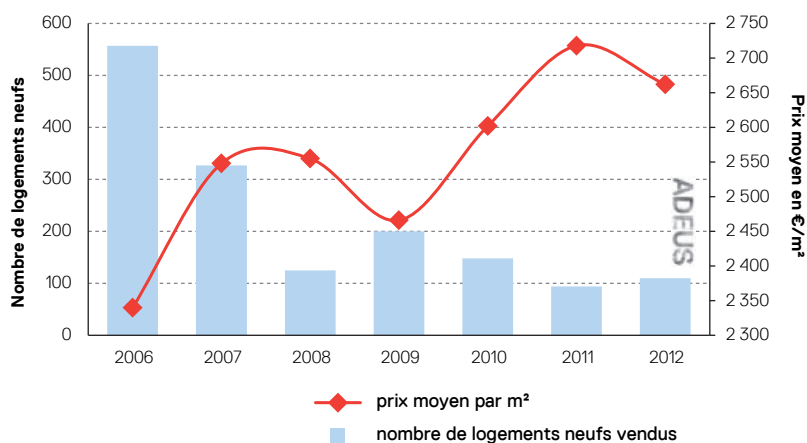
Du fait du faible nombre de transactions, la DREAL Alsace, qui gère l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN), a agrégé Saverne avec Sélestat et Erstein. Malgré cet inconvénient qui ne permet pas d'isoler soit l'intercommunalité soit la ville de Saverne, le graphique ci-contre illustre la diminution du volume des ventes, de même que les fluctuations des prix moyens (+ 14 % entre 2006 et 2012).

SURFACE ET PRIX MOYENS DES LOGEMENTS PRIVÉS MIS EN VENTE PAR SCoT



Source : FNAIM, 2011

NOMBRE ET PRIX MOYENS PAR M² DES LOGEMENTS NEUFS VENDUS



Source : DREAL Alsace ECLN – 2006-2012

L'activité de rénovation du parc

Un parc de logements anciens qui se rénove progressivement

Le Conseil général du Bas-Rhin a initié une opération d'ampleur de rénovation de l'habitat ancien (PIG Rénov' Habitat) sur l'ensemble du territoire hors CUS. La CCRS a adhéré à cette démarche en permettant la tenue de permanences régulières et en majorant de 5 % les aides financières accordées aux opérations éligibles. Avec la signature d'une nouvelle convention en juillet 2012, la CCRS et le Conseil général accroissent leurs interventions en faveur des propriétaires occupants et de la lutte contre la précarité énergétique.

Ainsi, entre février 2012 et janvier 2013, 102 dossiers de propriétaires occupants et 25 dossiers de propriétaires bailleurs ont été déposés, donnant lieu à respectivement 49 et 7 avis négatifs. A ce jour, 294 911 € de subvention ont été accordés, dont 134 224 € pour les propriétaires occupants et 160 687 € pour les propriétaires bailleurs, générant 762 023 € de travaux.

En complément aux travaux d'amélioration du parc, des aides à la valorisation du patrimoine ont été accordées pour un montant de 616 € de subventions.

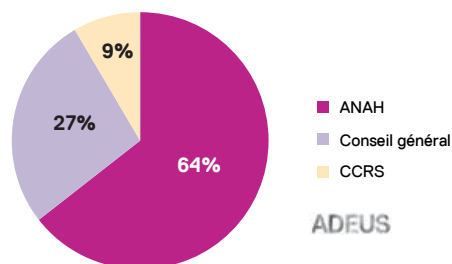
La mission de conseil sur le patrimoine bâti

La CCRS a confié une mission de conseil et d'accompagnement de la population dans le cadre de la mise en valeur du patrimoine architectural et de réhabilitation du patrimoine bâti. A ce titre, le Comité de pilotage du projet s'est réuni à deux reprises en 2012 (mai et novembre).

Les actions engagées dans le cadre de cette mission ont notamment des vocations pédagogiques afin de sensibiliser la population sur les enjeux de la réhabilitation du patrimoine traditionnel, par l'organisation de débats, de visites ou même de stages pratiques.

En 2012, dix particuliers ont fait l'objet d'un suivi pour divers projets concernant leur maison, allant de la rénovation des façades à l'amélioration thermique en passant par l'aménagement de logements dans les annexes.

RÉPARTITION DES SUBVENTIONS PAR FINANCEURS DU PIG RÉNOV'HABITAT



Source : FNAIM, 2011



MAISONS À COLOMBAGES
À GOTTESHEIM

Les principales caractéristiques des ménages



Les bénéficiaires des aides au logement

Une majorité de prestataires locataires du parc privé

En 2012, la Caisse d'allocations familiales du Bas-Rhin (CAF) dénombre 1 827 bénéficiaires des aides au logement, dont 1 642 habitent dans l'une des communes de l'aire urbaine (90 %).

Plus de la moitié des bénéficiaires de ces prestations réside dans le parc locatif privé (57 %) et près du quart dans le parc locatif social (23 %). Seuls 14 % des bénéficiaires des aides au logement sont accédants à la propriété et se trouvent soit dans l'aire urbaine, soit dans les villages.

De nombreux allocataires jeunes

Les bénéficiaires des aides au logement se répartissent presque à parts égales entre les moins de 40 ans et les plus de 40 ans.

C'est principalement dans le parc locatif privé que l'on trouve les prestataires de moins de 30 ans, illustrant ainsi le rôle particulier de ce parc de logements dans l'accueil des jeunes ménages au démarrage de leur parcours résidentiel.

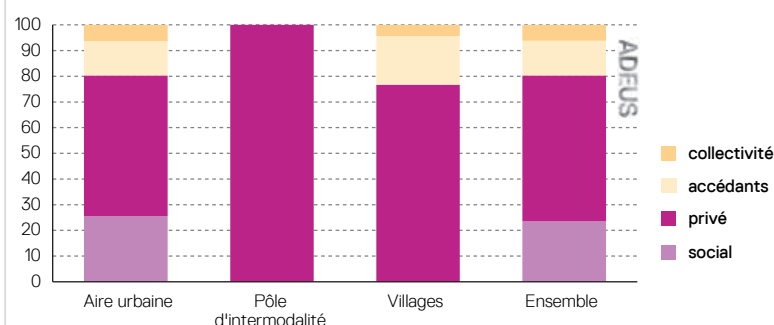
Peu de couples sans enfant parmi les allocataires

La structure familiale des prestataires des aides de la CAF est très différenciée selon le type de parc occupé.

Ainsi, les couples avec enfants sont largement majoritaires parmi les accédants à la propriété, tandis que les personnes seules (isolées) le sont dans le parc locatif privé. Les familles monoparentales représentent toujours au moins 20 % de l'ensemble et leur part est la plus importante dans le parc locatif social.

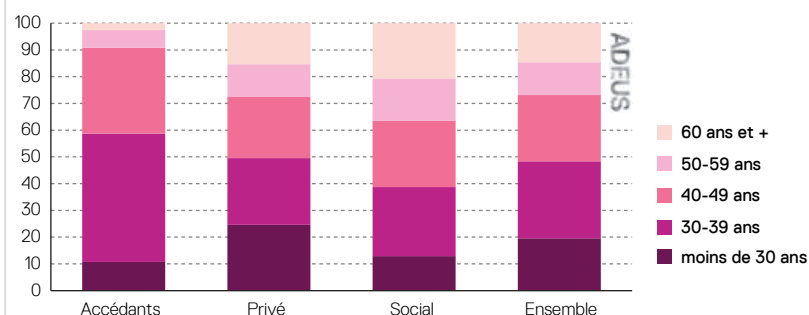
De plus, quel que soit le type de parc occupé, les couples sans enfant sont systématiquement minoritaires et représentent toujours moins de 10 % des allocataires.

RÉPARTITION DES ALLOCATAIRES LOGEMENT SELON LE STATUT D'OCCUPATION ET PAR NIVEAU D'ARMATURE (EN %)

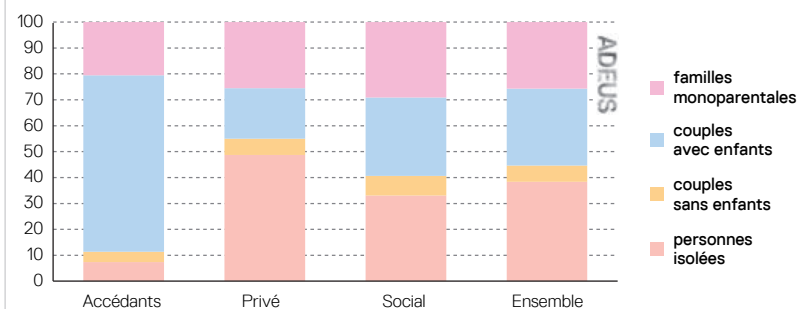


Source : CAF du Bas-Rhin, 2012

RÉPARTITION DES ALLOCATAIRES LOGEMENT PAR TYPE DE PARC (EN %) SELON LES TRANCHES D'ÂGES



SELON LA STRUCTURE FAMILIALE



Source : CAF du Bas-Rhin, 2012

Plus les ménages sont grands, plus ils sont accédants à la propriété

Parmi les bénéficiaires des aides au logement, les personnes isolées sont le plus souvent locataires du parc privé.

A l'opposé, les ménages les plus grands sont aussi ceux qui sont le plus souvent accédants à la propriété, leur part augmentant d'ailleurs avec la taille du ménage.

Quelle que soit la composition du ménage, les locataires du parc social représentent toujours au moins 20 % des prestataires. Leur poids s'élève même à plus de 30 % parmi les ménages de deux personnes.

Plus forte solvabilisation des locataires du parc social

Les aides au logement sont destinées à faciliter le maintien dans le logement des ménages et à contribuer ainsi à réduire la part de l'habitation dans leur budget.

L'effet solvabilisateur des aides au logement est particulièrement avéré dans le parc social où moins de 5 % des ménages consacrent encore au moins 30 % de leur budget pour se loger. A l'inverse, plus de la moitié des bénéficiaires des aides au logement dépense moins de 10 % de leurs ressources pour se loger dans le parc social.

En revanche, l'effort consenti par les ménages accédants à la propriété ainsi que par les locataires du parc privé est plus important, puisqu'ils sont 25 à 30 % à consacrer au moins 30 % de leur budget au logement malgré les prestations sociales.

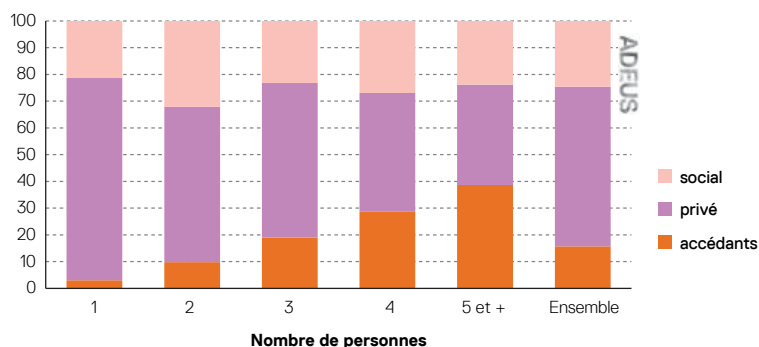
Une forte dépendance aux prestations sociales

En moyenne dans la CCRS, 18 % des bénéficiaires des aides au logement sont intégralement dépendants des prestations sociales, c'est-à-dire que ce sont leurs seules ressources.

Plus largement, pour près des deux-tiers des allocataires, 50 % de leurs ressources sont constituées des prestations sociales.

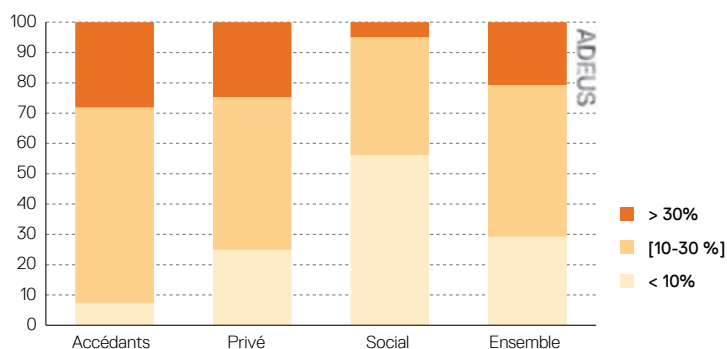
Si les accédants à la propriété sont les ménages qui tirent le moins leurs ressources des prestations sociales, les locataires du parc privé, en revanche, se trouvent dans une situation plus défavorable que les locataires du parc social, ce qui milite en faveur du développement de cette offre.

RÉPARTITION DES ALLOCATAIRES LOGEMENT PAR TYPE DE PARC ET SELON LA COMPOSITION DU MÉNAGE (EN %)



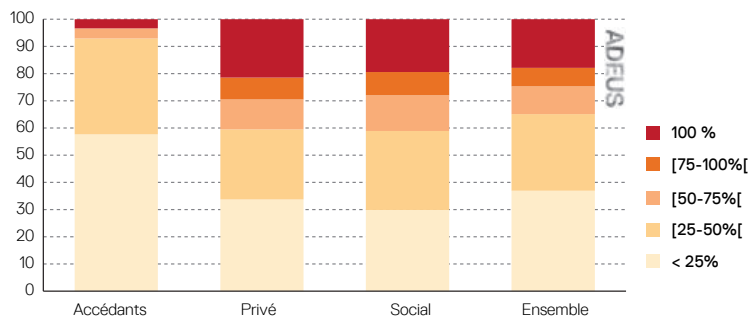
Source : CAF du Bas-Rhin, 2012

TAUX D'EFFORT NET DES ALLOCATAIRES LOGEMENT PAR TYPE DE PARC (EN %)



Source : CAF du Bas-Rhin, 2012

TAUX DE DÉPENDANCE DES ALLOCATAIRES LOGEMENT AUX PRESTATIONS SOCIALES PAR TYPE DE PARC (EN %)



Source : CAF du Bas-Rhin, 2012

Les demandeurs de logements sociaux

Une majorité de demandeurs dans l'aire urbaine

Au 1^{er} janvier 2013, l'AREAL HLM (Association régionale des organismes HLM d'Alsace) recensait 272 ménages demandeurs de logements sociaux dans la CCRS, auxquels se rajoutent 10 associations¹.

Une très large majorité des demandeurs de logements sociaux réside dans l'une des communes de l'aire urbaine. Pour autant, la demande émanant de ménages qui habitent dans les villages n'est pas à négliger.

Les demandeurs veulent rester dans la CCRS

Les demandeurs de logements sociaux expriment une forme d'attachement au territoire, puisque la plupart d'entre eux souhaite continuer d'y résider. En effet, les deux-tiers d'entre eux qui habitent déjà dans la CCRS souhaitent y rester (1^{er} souhait).

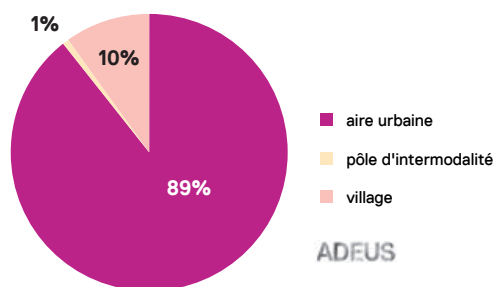
Toutes les demandes pour la CCRS sont orientées vers l'une des communes de l'aire urbaine. Ce constat reste néanmoins à manier avec précaution puisque les souhaits s'expriment généralement vers des lieux dans lesquels il y a déjà du logement social, les bailleurs ne pouvant pas attribuer de logement là où ils n'en gèrent pas.

Près d'un cinquième des demandeurs souhaite cependant l'attribution d'un logement dans la CUS et 15 % dans le reste du département, hors CCRS et hors CUS.

1. Les résultats présentés ici ne tiennent pas compte des 10 associations et reposent sur les 272 demandeurs « physiques ».

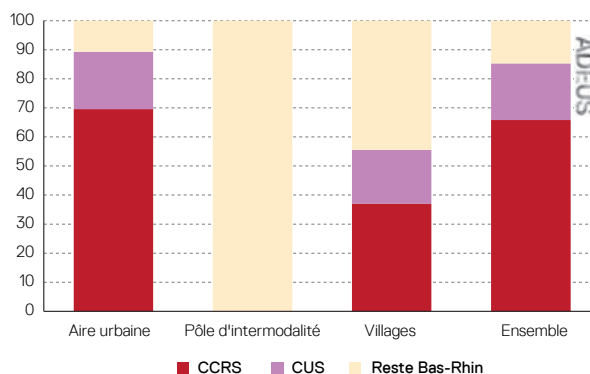


ORIGINE DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX DE LA CCRS



Source : AREAL HLM – Fichier partagé de la demande 2013

ORIGINE ET PREMIER SOUHAIT DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX DE LA CCRS (EN %)



Source : AREAL HLM – Fichier partagé de la demande 2013

Plébiscite des logements de taille intermédiaire

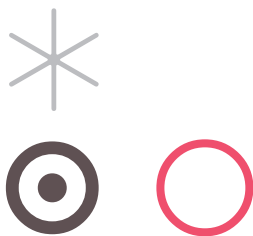
Les logements de 3 et 4 pièces sont de loin les plus demandés, respectivement 31 % et 27 % des demandes.

C'est dans les communes de l'aire urbaine que la demande est la plus variée, allant de la simple chambre au logement de 6 pièces. Toutefois, aussi bien dans le pôle d'intermodalité que dans les villages, ce sont les petits logements de 1 et de 2 pièces qui sont les plus recherchés par les demandeurs de logements sociaux, illustrant ainsi les besoins pour les jeunes ménages qui souhaitent quitter le domicile parental mais qui peinent à trouver une réponse dans le parc privé.

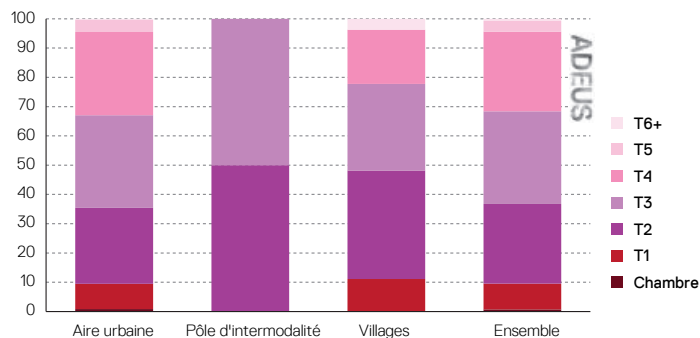
Des demandeurs relativement jeunes

Les demandeurs d'âge intermédiaire (35-44 ans) représentent le plus gros contingent parmi les demandeurs de logements sociaux. Les jeunes ménages de moins de 35 ans représentent ensemble un peu plus du tiers du total des demandeurs. A l'opposé, les ménages de plus de 55 ans représentent un demandeur sur six.

Toutes les tranches d'âge des demandeurs sont présentes, aussi bien dans les communes de l'aire urbaine que dans les villages, ce qui confirme que quel que soit le niveau dans l'armature urbaine, la demande de logements sociaux est une question qui traverse toutes les générations.

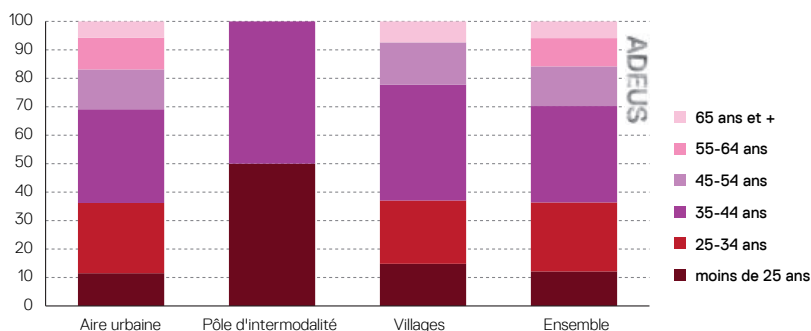


TYPLOGIE DES LOGEMENTS SOCIAUX SOUHAITÉS SELON LE NIVEAU D'ARMATURE (EN %)



Source : AREAL HLM – Fichier partagé de la demande 2013

TRANCHES D'ÂGE DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX SELON LE NIVEAU D'ARMATURE (EN %)



Source : AREAL HLM – Fichier partagé de la demande 2013

De nombreuses personnes seules et de familles monoparentales

Les personnes seules représentent près du tiers des demandeurs de logements sociaux, tout comme les personnes seules avec une ou plusieurs personnes à charge (ménages monoparentaux). Les familles (couples avec enfant(s)) représentent environ le quart des demandeurs de logements sociaux.

La composition des ménages diffère finalement très peu selon qu'ils résident dans l'aire urbaine ou dans un village.

Des enfants à charge

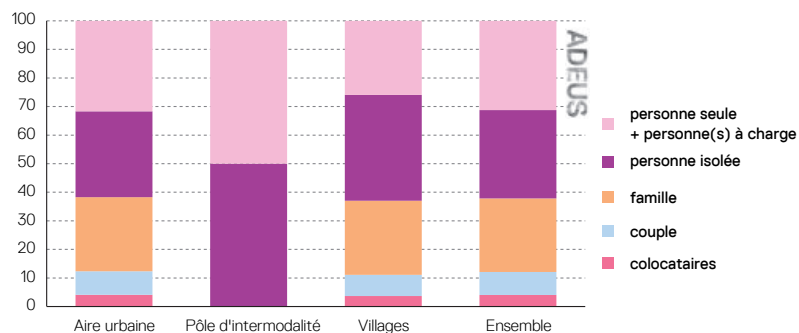
Les 155 ménages demandeurs de logements sociaux qui ont au moins un enfant à charge (familles et familles monoparentales) ont au total 304 enfants. Plus de la moitié de ces ménages (55 %) a 2 ou 3 enfants à charge. Les ménages avec 5 ou 6 enfants à charge représentent néanmoins près de 10 % du total. Les familles ont plutôt deux enfants, tandis que les familles monoparentales en ont plutôt trois.

De nombreux demandeurs éligibles au logement très social

La situation économique ainsi que la composition des ménages des demandeurs de logements sociaux rendent la très grande majorité d'entre eux éligibles aux logements financés en PLA-I, soient les plus sociaux.

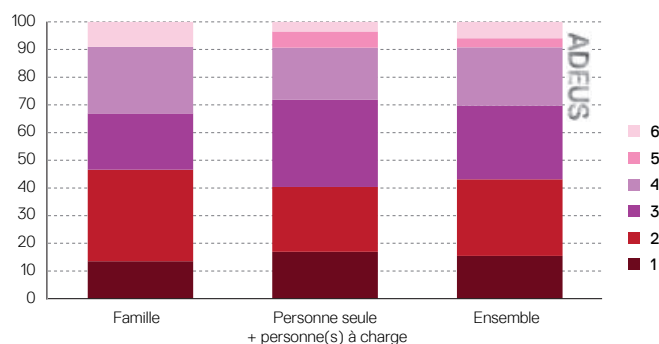
Ce constat milite en faveur d'une plus grande part de logements financés en PLA-I dans la programmation.

COMPOSITION DES MÉNAGES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX SELON LE NIVEAU D'ARMATURE (EN %)



Source : AREAL HLM – Fichier partagé de la demande 2013

NOMBRE D'ENFANTS À CHARGE (EN %)



Source : AREAL HLM – Fichier partagé de la demande 2013



PRESBYTÈRE
TRANSFORMÉ EN
LOGEMENTS SOCIAUX

De nombreux demandeurs sans logement

Au 1^{er} janvier 2013, au moins un tiers des demandeurs de logements sociaux ne dispose pas de logement et est soit à la rue, soit hébergé dans sa famille ou chez des amis.

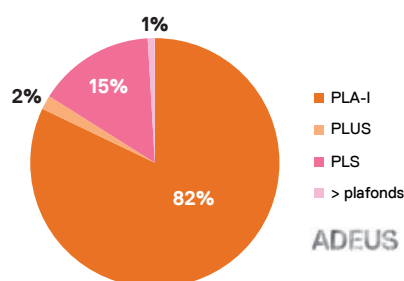
Un autre tiers de demandeurs réside dans le parc locatif privé au moment de la demande. Ce constat s'inscrit dans l'observation de loyers du parc social plus compétitifs que les loyers privés et du taux d'effort net des allocataires plus élevé dans le parc privé que dans le parc social. Les ménages ont ainsi besoin d'alléger la part de leur budget qu'ils consacrent au logement.

De nombreux motifs de demande

Les motivations des demandeurs de logements sociaux sont nombreuses et variées. Ainsi, en plus des personnes qui ne disposent pas de logement, le prix du logement occupé au moment de la demande est l'un des principaux motifs de demande. S'y ajoute une question de taille du logement occupé, en lien souvent avec la modification de la structure familiale (naissances, séparations, etc.).

Ainsi, la dégradation de la situation des ménages, particulièrement en temps de crise, doit inciter à renforcer la programmation de logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins des ménages.

RÉPARTITION DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX SELON LES PLAFONDS DE RESSOURCES



Source : AREAL HLM – Fichier partagé de la demande 2013

Pour conclure



Le territoire de la Communauté de communes de la région de Saverne est marqué par une évolution soutenue de sa population et de son parc de logements durant plus de 30 ans, entre 1975 et 2009.

C'est dans ce contexte plutôt dynamique qu'est intervenue l'approbation, fin 2008, du PLH dont le programme d'actions affiche des ambitions de développement de l'offre de logements dans la continuité des années antérieures.

Or, depuis son approbation, la situation du marché immobilier s'est inversée sous l'effet conjugué de nombreux facteurs externes. De plus, le SCoT de la région de Saverne et la loi de lutte pour la mobilisation du logement et la lutte contre l'exclusion (Loi Boutin du 25 mars 2009) sont postérieurs à l'approbation du PLH et imposent a minima certains ajustements.

Ainsi, la CCRS peine-t-elle à poursuivre le rythme de production globale de logements et particulièrement de logements aidés. Sur le plan qualitatif, la diversification de l'offre, qui constitue l'un des fondements des PLH, notamment en termes de typologie, n'arrive que difficilement à se mettre en œuvre.

Dans le même temps, une partie de la population est fragilisée, comme l'indiquent les données relatives aux bénéficiaires des aides au logement ou encore aux demandeurs de logements sociaux.

Ainsi, bien que les loyers du parc privé soient parmi les moins élevés du département, certains ménages sont contraints de consacrer une part trop importante de leur budget pour se loger et certains se voient dans l'obligation, pour diverses raisons, de s'orienter vers le logement locatif social.

Cependant, ce public fragilisé n'est pas le seul en attente. En effet, les jeunes, issus aussi bien de l'aire urbaine que des villages, souhaitent quitter le domicile parental mais ne trouvent guère d'offre correspondant à leurs besoins.

L'ensemble de ces éléments milite pour une réactivation du PLH et pour la préparation d'un nouveau document permettant à la fois de se conformer aux nouvelles exigences réglementaires et de mieux calibrer les objectifs.





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

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

Équipe projet : **Vincent Flickinger (chef de projet), Nathalie Griebel, Pauline Hoffmann, Sandrine Lechner**

N° projet : **3.4.6.1** - Photos : **Vincent Flickinger**

Mise en page : **Sophie Monnin**

© ADEUS

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