

RENCONTRES LOCALES DE L'HABITAT

HABITER LE TERRITOIRE DU SCOTAN : LES ÉVOLUTIONS RÉCENTES

38

MAI 2011

PDH



Que ce soit par son SCoT adopté en 2009 ou par la déclinaison des orientations du PDH à son échelle, le territoire du SCoTAN poursuit **des objectifs ambitieux en matière d'habitat**.

Les tendances récentes montrent des évolutions qui vont dans le sens de cette politique volontariste.

Ainsi, le maintien d'un **niveau élevé de construction** a induit une **dynamique de population** qui dépasse celle du département sur la période récente.

De même la **plus grande diversification de l'offre**, notamment par la construction de logements sociaux, est de nature à favoriser **de meilleures réponses aux besoins** pour les populations souffrant du coût élevé des logements.

Il est à noter enfin que cette diversification des produits s'accompagne également d'une **meilleure répartition entre les différentes communes du SCoTAN**.

Pour autant, **des défis sont encore à relever** concernant les enjeux forts du territoire en matière d'habitat pour des populations comme les **jeunes ménages** ou **bien les familles monoparentales**, qui concèdent toujours des budgets très élevés pour le logement.

Dans ce sens, le **développement du parc social mérite d'être poursuivi**, en particulier le logement très social, vu que 80 % des 1 000 demandeurs dans le territoire du SCoTAN en relèvent.

Ce constat est d'autant plus important que parallèlement des restructurations importantes touchent le secteur locatif privé, dans le sens de la disparition d'un parc inconfortable à loyer très faible (donc très social de fait).

La **réhabilitation du parc privé** avec maintien de loyers accessibles est donc également **un enjeu clé** pour le territoire.

ORIENTATIONS PDH 2010-2015

• PRODUIRE 900 LOGEMENTS PAR AN :

- DONT 200 LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS
- DONT 3 RÉSIDENCES SENIORS SUR 6 ANS
- DONT 2 RÉSIDENCES JUNIORS SUR 6 ANS

- RÉHABILITER 65 LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS PAR AN
- FAVORISER L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ POUR 65 MÉNAGES PAR AN.



Quelle dynamique de l'offre en logements ?

Un territoire qui devance la dynamique du département

Sur la période récente 1999-2007, le territoire du SCoTAN connaît une dynamique forte d'augmentation de la population, même si elle s'infléchit légèrement par rapport à la période précédente.

Pour la première fois depuis 25 ans, il devance la moyenne bas-rhinoise avec un gain de 0,74 % de population par an, contre 0,70 %.

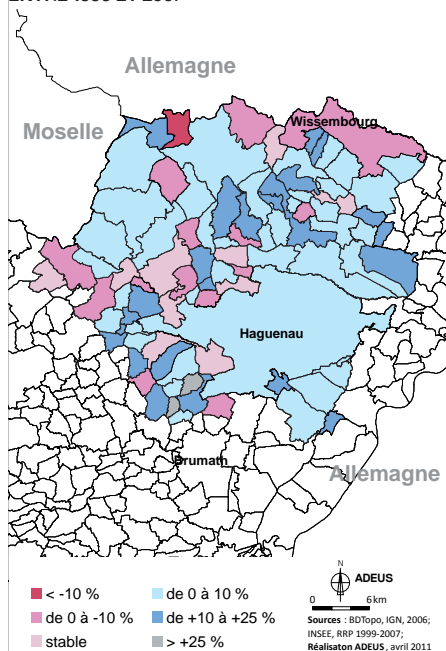
Cette progression de la population est très étroitement **liée au rythme soutenu de la construction de nouveaux logements** de ces dernières années.

Elle a permis de redresser la situation d'un nombre important de communes du nord-ouest du SCoTAN, qui perdaient de la population entre 1990 et 1999.

Une vingtaine de communes ne profitent cependant pas de cette dynamique¹.

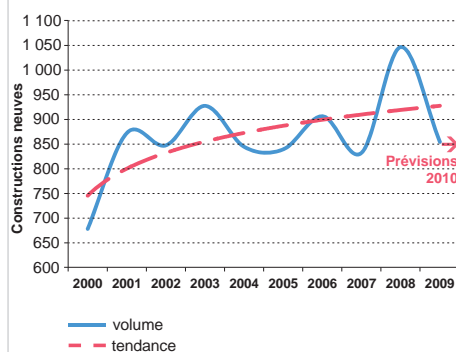
1. 4 communes sont en perte constante de population depuis 1990 : Uhrwiller, Otfwiller, Niedersteinbach et Mertzwiller.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2007



Une progression significative de la construction neuve...

CONSTRUCTIONS NEUVES DANS LE TERRITOIRE DU SCOTAN DEPUIS 2000



source : DREAL Alsace / SIS SITADEL - SITADEL 2 - MEEDDM/SOeS

854 logements ont été commencés en 2009, soit un niveau de construction dans la moyenne des dix dernières années. Ce niveau de production devrait également se poursuivre en 2010. Toutefois, ces volumes de construction sont légèrement en dessous des objectifs du SCoTAN (900 logts/an). Mais si l'on considère la moyenne sur une période récente, **on atteint bien 910 logements commencés, en raison notamment d'un important effort de construction en 2008.**

Cependant, il est à noter que la progression du stock de logements sur la période 2001-2009 n'a été que de 798 logements, en moyenne chaque année, alors même que la construction s'élevait en moyenne à 885 logements par an sur la même période. Ce constat s'explique par les démolitions et restructurations du parc existant qui participent à faire disparaître un nombre important de logements.

On dénombre un peu moins de 4 000 logements vacants dans le territoire du SCoTAN en 2007. Cela représente un taux de vacance de 6 %, légèrement inférieur au niveau considéré comme nécessaire par les experts du secteur immobilier (7 %) pour garantir la fluidité du marché.

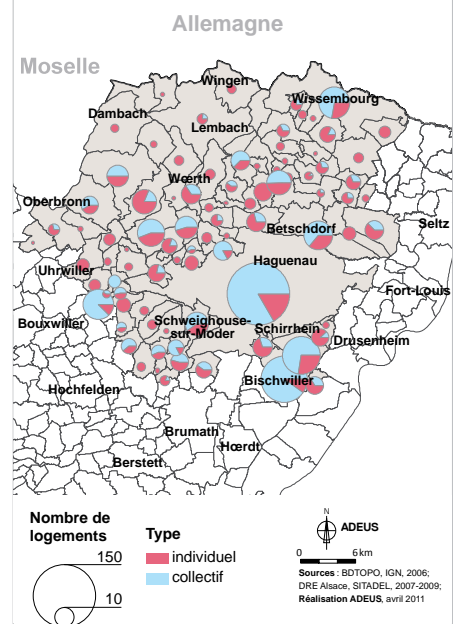
... et une plus grande diversification

La progression du parc de logements entre 2001 et 2009 s'accompagne d'une double diversification.

Il s'agit, d'une part, de la répartition entre maisons individuelles et immeubles collectifs. **Depuis 2007, plus d'un logement sur deux dans le territoire du SCoTAN a été construit en collectif.** L'année 2009 marque même une accentuation de cette diversification avec 60 % des logements commencés en collectif.

D'autre part, le parc enregistre également une plus grande diversité grâce au développement du secteur locatif, notamment social. Si les propriétaires restent majoritaires (73 % des ménages), c'est le secteur locatif qui enregistre les augmentations les plus importantes (+13 % pour le locatif privé et même +19 % pour le social, contre +12 % pour les propriétaires).

RÉPARTITION INDIVIDUEL/COLLECTIF SUR LA PÉRIODE 2007-2009 (MOYENNE ANNUELLE)



Une diffusion du logement social sur le territoire

Le territoire du SCoTAN compte environ **3 750 logements sociaux au 1^{er} janvier 2010**. Soit une progression de **3 %** en une année, supérieure à la moyenne départementale (2 %), et surtout une accélération par rapport à l'atonie des deux dernières années (+1 %).

La répartition du logement social dans l'armature urbaine du SCoTAN varie très peu. 75 % de l'offre se trouve dans les agglomérations et 21 % dans les autres polarités. Les villages n'en comptent que 4 %. Pour autant, sur les trois dernières années, plus d'un tiers des logements mis en service concernent les autres polarités et 9 % les villages, ce qui participe à la diversification de l'offre sur le territoire.

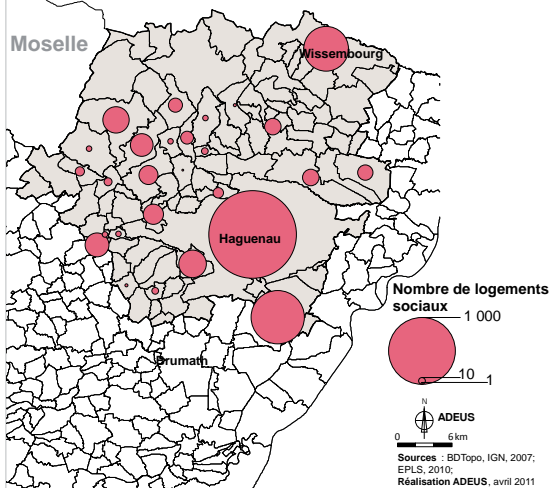
Ainsi, 27 communes du SCoTAN ont une offre en logement social en 2010, contre 22 seulement en 2003, soit 5 communes supplémentaires.

De plus, au regard des **315 logements sociaux financés en 2010**, l'accroissement du parc aidé observé ces dernières années semble se poursuivre. Toutefois il est à noter que :

- d'une part, près de la moitié des financements concernent des logements foyers pour personnes âgées (130 PLS classiques répartis entre Pfaffenhoffen et Woerth) ;
- d'autre part, la proportion de logements sociaux financés en PLAI (logement très social) reste très faible (seuls 5 % des financements).

Les demandes de logements sociaux sur le territoire du SCoTAN sont relativement stables depuis 2007. En moyenne annuelle, plus de 1 000 demandes sont en instance. Au moment de leur demande, les ménages candidats à un logement social résidaient à parts quasi égales dans les parcs social et privé, et près d'un quart d'entre eux étaient sans logement. Plus de huit ménages demandeurs sur dix pourraient, au vu de leurs faibles revenus, prétendre à un logement très social.

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR COMMUNE AU 1^{ER} JANVIER 2010



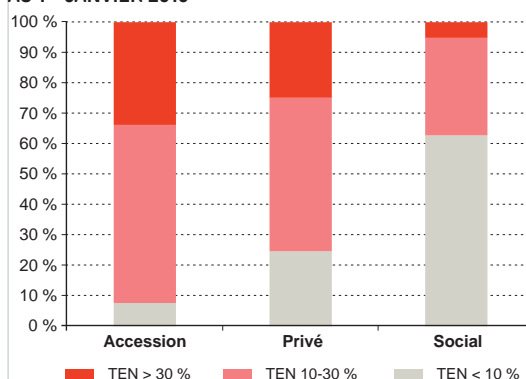
Quelles situations pour les publics fragiles ?

Plus de la moitié des ménages du territoire du SCoTAN éligibles au parc social (hors prêt locatif social - PLS)

Bien que dans la moyenne départementale, le territoire d'Alsace du Nord compte **une proportion élevée de ménages dont les ressources les rendent éligibles au parc social** ; 53 % sont en effet dans cette situation, dont 23 % relèvent même du parc très social.

Par ailleurs, le territoire compte également un nombre important de ménages bénéficiaires des aides au logement (7 349 ménages allocataires CAF en 2009).

TAUX D'EFFORT NET (TEN) DES ALLOCATAIRES AU 1^{ER} JANVIER 2010



source : CAF 2009

Des jeunes souvent précaires qui peinent à accéder au parc social

On dénombre sur le territoire du SCoTAN un peu plus de **1 000 ménages de moins de 25 ans** au 1^{er} janvier 2010. Depuis 2007, leur volume a progressé plus rapidement que celui de l'ensemble des ménages du territoire (respectivement +4 % et +2 %).

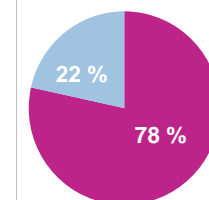
Plus de **85 %** de ces jeunes ménages sont, au vu de leurs revenus, **éligibles au parc social**, et parmi eux la moitié est éligible au parc très social.

Parmi ces ménages, **745 sont allocataires logement**. Cela représente **74 % des jeunes ménages** du territoire qui perçoivent une aide pour se loger, contre **12 % pour les autres ménages**. Cette forte proportion est comparable à la moyenne dans les territoires bas-rhinois hors SCoTERS.

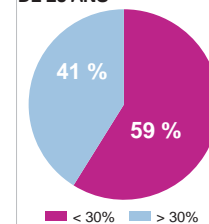
Ces ménages allocataires résident pour plus de la moitié d'entre eux dans le parc privé, alors même qu'ils y concèdent des taux d'effort très élevés et qu'ils y sont moins bien solvabilisés.

Enfin, après le SCoTERS, c'est le territoire qui compte le plus de demandeurs d'une aide du Fond de Solidarité Logement, soit un public particulièrement défavorisé (285 demandes en 2010, portant pour la plupart sur l'accès au logement).

TAUX D'EFFORT NET DES ALLOCATAIRES LOGEMENTS



TAUX D'EFFORT NET DES ALLOCATAIRES DE MOINS DE 25 ANS



source : CAF67, 2009

HABITER LE TERRITOIRE DU SCOTAN : LES ÉVOLUTIONS RÉCENTES

Lorsqu'ils sont allocataires logement, les jeunes ménages du territoire du SCoTAN connaissent **des taux d'effort pour se loger en moyenne supérieurs aux autres ménages**. Ainsi, malgré l'apport des aides au logement, plus de 40 % d'entre eux consacrent encore plus de 30 % de leur budget pour se loger (hors charges locatives). Cet état de fait, rencontré également dans les autres territoires bas-rhinois, s'explique :

- d'une part, par les plus faibles revenus des jeunes ménages ;
- d'autre part, par un accès plus difficile au parc locatif social (seuls 13 % des allocataires de moins de 25 ans résident dans le parc social, contre 27 % pour l'ensemble des allocataires).

Le nombre de jeunes ménages demandeurs de logements sociaux confirme bien leurs difficultés de logement. En moyenne, ces dernières années, les demandes de logement social en instance exprimées par les jeunes ménages représentent **12 % de l'ensemble des demandes** sur le territoire du SCoTAN. **Ils sont ainsi fortement surreprésentés** puisqu'ils ne représentent qu'un peu moins de 2 % de l'ensemble des ménages du territoire.

La monoparentalité et le nombre d'enfants : des facteurs aggravant la précarité pour les familles

On dénombre, au 1^{er} janvier 2010, 4 455 familles monoparentales dans le territoire du SCoTAN. Depuis 2007, leur volume augmente un peu plus rapidement (+3 %) que celui de l'ensemble des ménages (+2 %). Ces ménages cumulent plusieurs facteurs de précarité :

- au regard de leurs revenus, 8 sur 10 sont éligibles au parc social, dont deux tiers au parc très social. **C'est la part la plus élevée** dans l'ensemble du département hors SCOTERS ;
- parmi ces familles monoparentales, celles qui bénéficient de l'aide au logement concèdent des taux d'effort net (hors charges locatives) particulièrement élevés ;
- enfin, les demandes exprimées par **les familles monoparentales du SCoTAN en vue de l'obtention d'un logement social** représentent en moyenne, ces dernières années, **un tiers de l'ensemble des demandes** en instance dans le territoire. Ce

Les seniors : une précarité différente entre le rural et l'urbain

	SCoTAN		Bas-Rhin	
	Nombre	Part* (%)	Nombre	Part* (%)
Propriétaires occupants	17 436	82 %	109 698	72 %
Allocataires	836	4 %	10 644	7 %
Éligibles au parc social	12 740	60 %	84 847	55 %
... dont éligibles au parc très social	5 648	27 %	37 986	25 %

* Parmi les ménages de plus de 60 ans.

source : CAF 67 ; FILOCOM d'après DGI 2009

Sur le périmètre du SCoTAN, au 1^{er} janvier 2010, on dénombre 21 254 ménages de plus de 60 ans. Leur proportion dans l'ensemble des ménages du territoire est en augmentation ces dernières années, du fait du vieillissement général de la population.

Ils sont **un peu plus qu'ailleurs propriétaires de leur logement** : 8 ménages sur 10 (contre 7 sur 10 pour l'ensemble du département) et même 9 sur 10 dans les communes rurales.

Si globalement, les seniors du territoire sont en situation plus précaire qu'en moyenne dans le département, deux situations différentes méritent d'être soulignées :

- **les jeunes retraités** de 60 à 75 ans sont pour un peu plus de la moitié éligibles au parc social (51 % contre 47 % en moyenne

départementale), voire même au parc très social pour 20 % d'entre eux (18 % en moyenne dans le département).

On les retrouve **principalement dans les pôles urbains** du territoire ;

- **les ménages de 75 ans et plus** sont pour 3 ménages sur 4 éligibles au parc social, contre 2 sur 3 sur l'ensemble du département. Notons que **près de la moitié des ménages de 75 ans et plus relèvent même du parc très social** au regard de leur niveau de ressources (contre 34 % en moyenne dans le Bas-Rhin).

Ces ménages sont **surreprésentés dans les villages** du territoire.

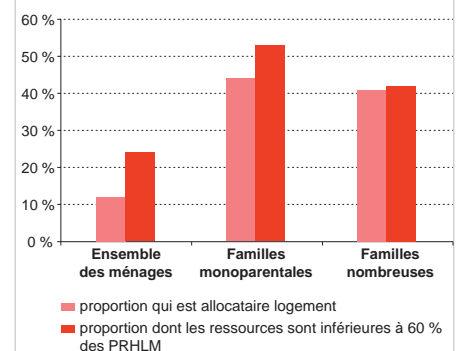
chiffre est particulièrement important, dans la mesure où ces familles représentent seulement **7 % de l'ensemble des ménages**.

Les familles nombreuses (3 enfants et plus) sont quant à elles au nombre de 2 802 dans le territoire du SCoTAN au 1^{er} janvier 2010 :

- leur précarité de ressources est proche de celle des familles monoparentales. Trois quarts d'entre elles relèvent du parc social et même **42 % pourraient prétendre au parc très social** ;
- depuis 2007, en moyenne annuelle, un peu plus de 100 familles nombreuses du territoire ont une demande en instance en vue de l'obtention d'un logement social ;
- par contre, ces ménages, lorsqu'ils sont allocataires, sont mieux solvabilisés et seuls 11 % concèdent un taux d'effort supérieur à 30 % après déduction des aides au logement ;

- pour autant, **ces familles restent fragiles au regard des fluctuations du calcul des aides au logement et surtout de l'évolution de la structure familiale (âge des enfants), qui implique de fait leur diminution.**

FAMILLES MONOPARENTALES ET NOMBREUSES DANS LE SCOTAN AU 1^{ER} JANVIER 2010



source : FILOCOM, DREAL - CAF 67



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

Directrice de publication : **Anne Pons, directrice générale de l'ADEUS**
Équipe projet PDH : **Nadia Monkachi (chef de projet), Fanny Chailloux, Julie Dargaud, Simon Giovanini, Sandrine Lechner**
Mise en page : **Hélène Vincent**
© ADEUS - Numéro ISSN : 2110-5413
Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org