

Quelle dynamique de l'offre en logements ?

Une croissance démographique sans précédent

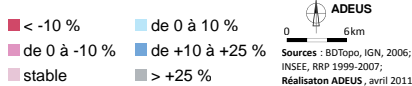
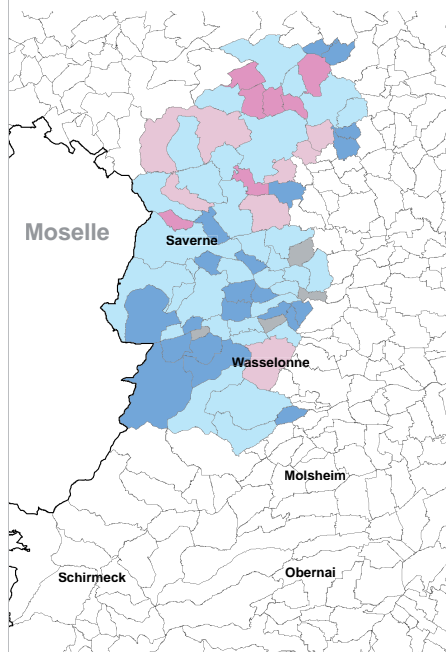
En 2007, le territoire du SCoT de la région de Saverne compte près de 66 000 habitants, soit 6 % de la population bas-rhinoise.

Entre 1999 et 2007, le territoire a connu **sa plus forte évolution démographique depuis 40 ans**. Avec un accroissement démographique annuel moyen de 0,74 % sur cette période, la population du territoire a même augmenté plus rapidement qu'en moyenne dans le département.

A l'inverse de la période intercensitaire précédente, la croissance de la population s'est rééquilibrée sur le territoire, **la partie nord du territoire du SCoT participant de nouveau au dynamisme démographique**.

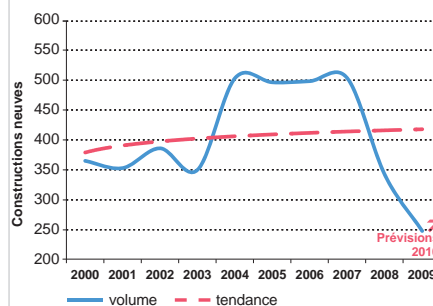
Pour autant, 8 communes ont connu une diminution de leur population depuis 1999, dont 6 sont situées dans la partie nord.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2007



Un volume élevé de constructions neuves ces dernières années

CONSTRUCTIONS NEUVES DANS LE SCOT DE LA RÉGION DE SAVERNE DEPUIS 2000



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

Le dynamisme démographique récent est étroitement lié au rythme élevé de la construction neuve sur le territoire ces dernières années. Depuis 2005, ce sont **en moyenne 417 logements qui ont été commencés chaque année** (le SCoT prévoit sur le territoire une production de 325 logements par an sur la période 2010-2020).

Le plus faible volume enregistré en 2009 (248 logts commencés), dû probablement à l'effet de la crise immobilière, ne laisse pourtant pas augurer d'une tendance à la baisse de la construction neuve pour les années à venir puisque **les prévisions 2010 sont de nouveau à la hausse**.

Dans le même temps, la progression annuelle moyenne du stock de logements sur la période 2001-2009 n'a été que de 346 unités alors que la construction neuve s'élevait sur la même période à 409 unités. Ce constat s'explique par les démolitions et restructurations du parc existant qui participent à faire disparaître un nombre important de logements.

Le taux de logements vacants sur le territoire s'établit pour l'année 2007 à 7 % du stock total de logements. En légère augmentation depuis 1999, ce taux de vacance correspond au niveau considéré comme nécessaire par les experts du marché immobilier pour garantir la fluidité du marché. Au sein même du territoire, une hiérarchie s'observe toutefois : moins de 6 % de logements vacants pour l'ensemble des villages, 7 % dans les villes moyennes et **10 % à Saverne, une dernière proportion élevée qui pose question**.

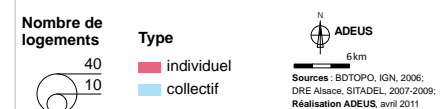
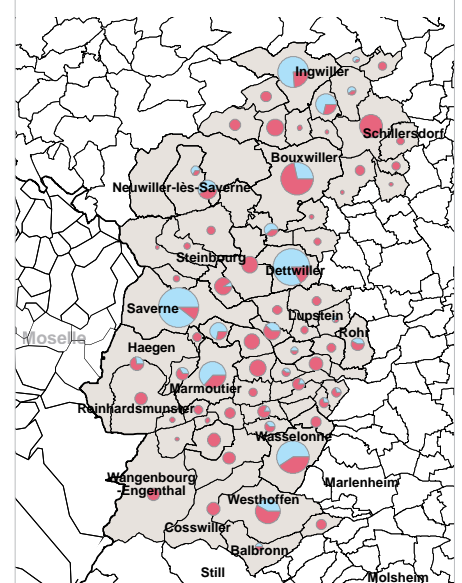
Une diversification de l'offre à poursuivre

La diversification souhaitée de l'offre sur le territoire peut être analysée sous deux aspects.

Premièrement, plus de logements ont été construits en collectif ces dernières années (40 % des logements construits en collectifs entre 2001 et 2009 contre 30 % entre 1990 et 2000). Cette évolution favorise la diversification des formes d'habitat sur le territoire et l'économie du foncier disponible.

Deuxièmement, la diversification du parc de logements sur le territoire passe par le développement de l'offre locative, notamment en petits logements. Depuis 2001, la typologie du parc de logement est restée particulièrement stable, on compte plus de deux propriétaires pour un locataire, et la part des petits logements reste inférieure à 15 %.

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



Une offre sociale qui peine à se développer

Le territoire du SCoT de la région de Saverne compte environ 1 200 logements sociaux au 1^{er} janvier 2010. Entre 2009 et 2010, 44 logements ont été mis en location, soit une progression de 4 %, supérieure à la moyenne départementale (+2%).

Toutefois, ces efforts significatifs méritent d'être encore renforcés dans les années à venir pour atteindre les objectifs du SCoT qui prévoit sur le territoire une production annuelle de 80 nouveaux logements aidés.

En 2010, on ne compte ainsi que 18 logements sociaux pour 1000 habitants sur le territoire du SCoT contre 53/1000 à l'échelle départementale.

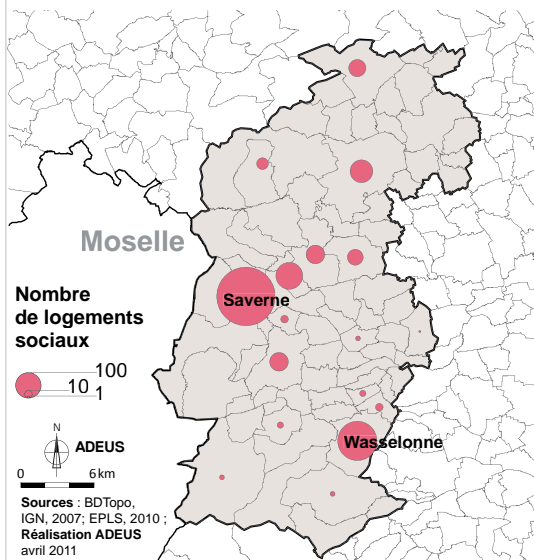
Par ailleurs, la diversification de l'offre aidée sur le territoire mérite également d'être poursuivie. L'agglomération savernoise et les centralités secondaires du territoire regroupent près de 90 % des logements mis en location ces trois dernières années et 95 % de l'offre existante.

Au 1^{er} janvier 2010, **54 des 71 communes du SCoT n'ont ainsi pas d'offre sociale.** Cette situation pourrait toutefois évoluer grâce aux financements prévus sur le territoire en 2010. Ils portent en effet sur 34 logements dont 29 sont planifiés dans des communes rurales (essentiellement des PLUS, des réhabilitations en PALULOS communal et 2 PLAI).

Depuis 2007, les demandes de logements sociaux dans le territoire du SCoT de la région de Saverne sont relativement stables. En moyenne annuelle, quelque **360 demandes sont en instance.** Il est à noter également que **8 ménages demandeurs sur 10 ont des ressources inférieures à 60 % des PRHLM¹** et peuvent ainsi prétendre à un logement très social.

1. Plafonds de ressources HLM.

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



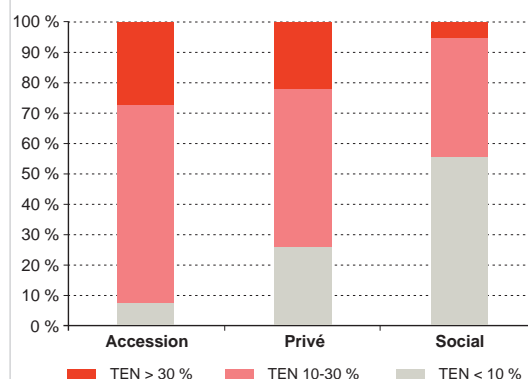
Quelles situations pour les publics fragiles ?

Plus d'un ménage sur deux éligible au parc social

Sur le territoire du SCoT de la région de Saverne, **55 % des ménages** font état de ressources qui les rendent **éligibles au parc social** et un sur quatre relève même du parc très social. Ces proportions sont identiques aux moyennes départementales.

3 185 ménages du territoire **bénéficient d'une aide au logement** en 2009. Soit 12 % de l'ensemble des ménages, une proportion inférieure à la moyenne départementale qui s'explique par une proportion plus importante de propriétaires sur le territoire du SCoT.

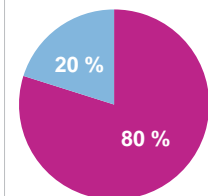
TAUX D'EFFORT NET (TEN) DES ALLOCATAIRES AU 1^{ER} JANVIER 2010



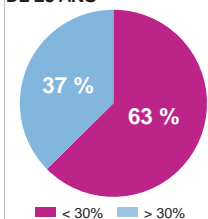
Ces ménages allocataires résident pour plus des deux tiers au sein du parc locatif privé. Ils y subissent des loyers plus importants que dans le parc social et sont moins bien solvabilisés par les aides au logement. En conséquence, leur taux d'effort pour se loger est particulièrement élevé.



TAUX D'EFFORT NET DES ALLOCATAIRES LOGEMENT



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



source : CAF67, 2009

Les jeunes

387 ménages de moins de 25 ans résident sur le territoire du SCoT de la région de Saverne au 1^{er} janvier 2010². Depuis 2007, leur volume a augmenté plus rapidement que celui des autres ménages (respectivement +6 % et +2 %).

Parmi ces jeunes ménages, **9 sur 10 sont**, au vu de leurs revenus, **éligibles au parc social** et parmi eux **la moitié est éligible au parc très social.**

300 jeunes ménages du territoire perçoivent une aide pour se loger.

2. Sont comptabilisés ici uniquement les jeunes ménages fiscalement indépendants.

Lorsqu'ils sont allocataires, les jeunes ménages connaissent des taux d'effort pour se loger en moyenne supérieurs aux autres ménages. Cela s'explique :

- d'une part, par les plus faibles revenus des jeunes ménages ;
- d'autre part, par un accès plus difficile au parc social (16 % des jeunes allocataires y résident contre 21 % pour l'ensemble des allocataires).

Le nombre de jeunes ménages demandeurs d'un logement social confirme leurs difficultés de logement. En moyenne, ces dernières années **les demandes en instance exprimées par les jeunes ménages représentent 12 % de l'ensemble des demandes sur le territoire du SCoT** de la région de Saverne. Ils sont ainsi fortement surreprésentés puisqu'ils ne représentent qu'un peu plus de 1 % des ménages du territoire.

Monoparentalités et nombre d'enfants : des facteurs aggravant la précarité pour les familles

On dénombre 1 824 familles monoparentales en 2010 sur le territoire du SCoT de la région de Saverne. Depuis 2007, leur volume a augmenté de 3 %, un rythme légèrement supérieur à celui de l'ensemble des ménages (+2 %).

Ces familles sont, plus souvent que d'autres, dans des situations de précarité :

- plus de **8 sur 10** sont, au regard de leurs revenus, **éligibles au parc social**, dont les deux tiers au parc très social ;
- elles sont nettement sur-représentées parmi les bénéficiaires de l'aide au logement ;
- parmi les demandes exprimées sur le territoire en vue de l'obtention d'un logement social, plus du quart émanent de familles monoparentales ; elles ne représentent pourtant qu'un peu moins de 7 % de l'ensemble des ménages.

Les seniors : une précarité plus importante chez les plus de 75 ans

	SCoT de la région de Saverne		Bas-Rhin	
	Nombre	Part* (%)	Nombre	Part* (%)
Propriétaires occupants	8 408	82 %	109 698	72 %
Allocataires	394	4 %	10 644	7 %
Éligibles au parc social	5 995	59 %	84 847	55 %
... dont éligibles au parc très social	2 770	27 %	37 986	25 %

* Parmi les ménages de plus de 60 ans.

10 211 ménages de plus de 60 ans résident sur le périmètre du SCoT de la région de Saverne. Depuis 2007, leur proportion dans la population du territoire a augmenté plus rapidement que celle de l'ensemble des ménages, du fait du vieillissement général de la population.

8 ménages âgés sur 10 sont propriétaires de leur logement, une proportion semblable à la moyenne des territoires hors SCoTERS.

source : CAF 67 ; FILOCOM d'après DGI 2009

Les ménages âgés entre 60 et 74 ans connaissent des niveaux de ressources similaires aux moyennes départementales, la moitié d'entre eux se situant sous les plafonds de ressources HLM.

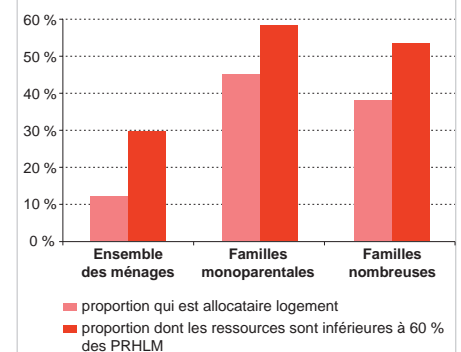
Les ménages plus âgés du territoire présentent par contre **des niveaux de ressources inférieurs aux moyennes départementales**. 72 % vivent sous les plafonds de ressource HLM contre 66 % à l'échelle départementale.

1 312 familles nombreuses (3 enfants et plus) résident sur ce territoire en 2010. A l'inverse des familles monoparentales, leur volume diminue ces dernières années (-5 % entre 2007 et 2009), ce qui correspond à une évolution globale de société et non à une particularité du territoire.

Bien que mieux solvabilisées, ces familles, qui subissent les fluctuations de calcul des aides au logement, sont plus fragiles que les autres ménages :

- 8 sur 10 sont, au regard de leurs revenus, éligibles au parc social, et la moitié pourrait prétendre à un logement très social ;
- en moyenne, depuis 2007, 35 familles nombreuses ont chaque année une demande en instance en vue de l'obtention d'un logement social.

FAMILLES MONOPARENTALES ET NOMBREUSES DE LA RÉGION DE SAVERNE AU 1^{ER} JANVIER 2010



source : FILOCOM, DREAL - CAF 67



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

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, Virginie Muzart**
 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