LES NOTES DE L'ADEUS

CONSEIL GÉNÉRAL Bas-Rhin

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

RENCONTRES LOCALES DE L'HABITAT

HABITER LE TERRITOIRE DU SCOT DU PIÉMONT DES VOSGES : LES ÉVOLUTIONS RÉCENTES

40

MAI 2011

PDH

Que ce soit par son **SCoT** approuvé en 2007 ou par la déclinaison des orientations du **PDH** à son échelle, le territoire du SCoT du Piémont des Vosges poursuit des **objectifs ambitieux en matière d'habitat.**

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

Le **rythme de construction** est satisfaisant et **en adéquation avec les objectifs que le territoire s'est fixés dans son SCoT.**

Par ailleurs, **la diversification de l'offre en logements se poursuit**, notamment par la construction de logements sociaux, et par leur meilleure répartition entre les différentes communes du SCoT.

Pour autant, **des défis sont encore à relever** concernant les enjeux forts du territoire en matière d'habitat.

D'une part, **l'insuffisance de logements de petite taille** demeure importante et complique en particulier l'accès à un logement autonome pour les jeunes ménages et leur maintien sur le territoire.

D'autre part, **l'effort de diversification géographique demande également à être poursuivi**, notamment concernant l'offre sociale (Obernai et Barr concentrent 85 % de l'offre sociale du territoire).

Enfin, même si la part des ménages précaires est moins significative qu'en moyenne dans le département, force est de constater **les difficultés de logement de certaines populations**. La cherté de l'offre pénalise en effet un grand nombre de ménages, en particulier les familles.

L'addition de ces différents facteurs engendre le blocage du parcours résidentiel pour les ménages, notamment les plus jeunes et/ou les plus précaires.

ORIENTATIONS PDH 2010-2015

- **PRODUIRE 470 LOGEMENTS PAR AN :**
  - DONT **85 LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS**
  - DONT **2 RÉSIDENCES SENIORS SUR 6 ANS**
  - DONT **2 RÉSIDENCES JUNIORS SUR 6 ANS**
- **RÉHABILITER 15 LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS PAR AN**
- **FAVORISER L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ POUR 30 MÉNAGES PAR AN.**

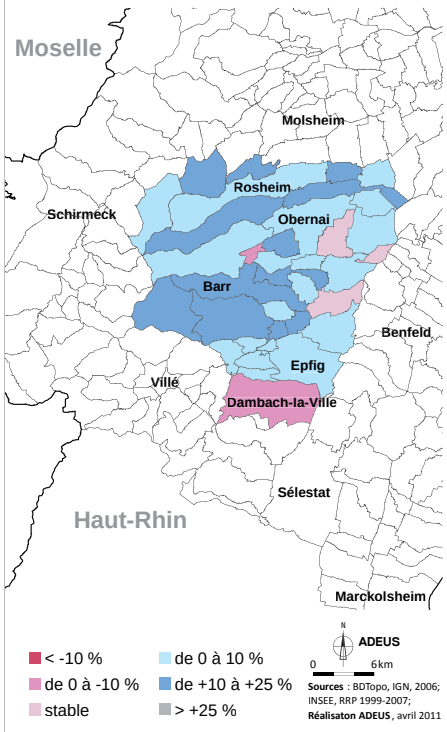
Quelle dynamique de l'offre en logements ?

Une progression de la population qui reste importante

En 2007, la population sur le territoire du SCoT du Piémont des Vosges a augmenté de 8 % par rapport à 1999. Après un fort dynamisme démographique sur la décennie précédente (+12 %), le Piémont des Vosges dépasse ainsi à nouveau la moyenne départementale (respectivement +0,96 % contre +0,70 % en moyenne annuelle en 1999-2007).

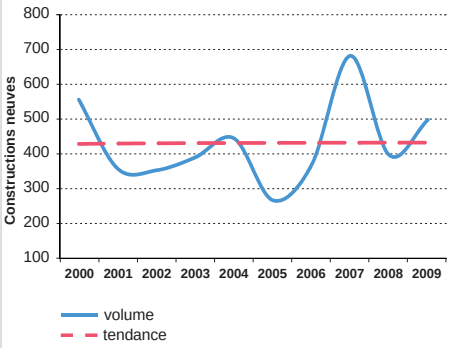
Les évolutions les plus marquées se concentrent sur les centralités secondaires du territoire et les villages (70 % des gains de populations). Seules 2 communes (Dambach-la-Ville et Saint-Nabor) ne profitent pas de la dynamique à l'œuvre sur le territoire et connaissent une évolution négative de leur population entre 1999 et 2007.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2007



Un rythme de construction neuve satisfaisant...

MISES EN CHANTIER DANS LE TERRITOIRE DU SCOT DU PIÉMONT DES VOSGES DEPUIS 2000



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

La progression de la population est étroitement liée au rythme de construction de nouveaux logements.

En moyenne sur la période 2001-2009, près de 418 logements ont été mis en chantier par an sur le territoire du SCoT du Piémont des Vosges. Ces volumes de construction rejoignent globalement **les objectifs que le territoire s'est fixés ainsi que les orientations du PDH.**

Cependant la progression du stock de logements sur la période 2001-2009 n'a été, en moyenne annuelle, que de 331 logements, alors même que les mises en chantier s'élevaient en moyenne à 418 logements 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 en outre près de 1 800 logements vacants dans le territoire du SCoT du Piémont des Vosges en 2007. Cela représente un taux de vacance de 7 %, niveau considéré comme nécessaire par les experts du secteur immobilier pour garantir la fluidité du marché.

... et une plus grande diversification

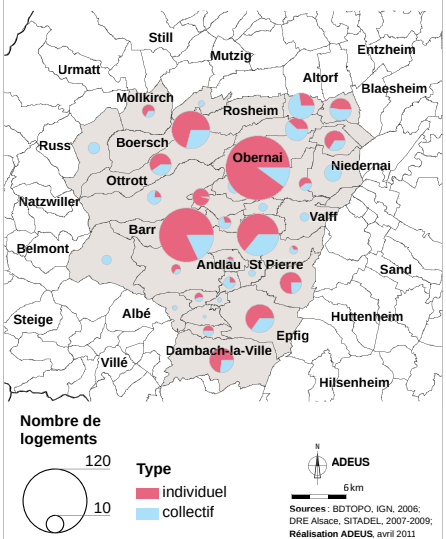
La progression du parc de logements s'accompagne d'une double diversification.

D'une part, cela concerne la répartition entre maisons individuelles et immeubles collectifs. Depuis 2007, **plus de deux logements sur trois sur le territoire du SCoT du Piémont des Vosges ont été construits en collectif**, y compris dans les communes rurales où en moyenne ces dernières années près d'une mise en chantier sur deux concerne du logement 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 (72 % des ménages), c'est **le secteur locatif qui enregistre les augmentations les plus importantes** (+17 % pour le locatif privé contre +13 % pour les propriétaires).

Toutefois à l'instar de la structure du parc de logements du territoire, les grands logements restent largement majoritaires dans la construction neuve : 48 % de 3-4 pièces et 35 % de 5 pièces et plus. **Les petits logements représentent 17 % des logements récemment réalisés.**

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



La diffusion de l'offre sociale amorcée, mais qui demande à être soutenue

Le territoire du SCoT du Piémont des Vosges compte près de 1 100 logements sociaux au 1er janvier 2010. **En 2009, le parc de logements sociaux a connu une progression importante** (+4 %, contre +2 % en moyenne départementale) et surtout une franche accélération par rapport aux deux années précédentes (+2 %).

La répartition géographique du logement social dans le territoire ne varie que peu. 69 % de l'offre se trouve dans le pôle et 27 % dans les autres centralités du SCoT. Les villages n'en comptent que 4 %. Pour autant, sur les trois dernières années, près de la moitié des logements mis en service concernent le 2e niveau de l'armature urbaine du SCoT du Piémont des Vosges et 17 % les villages, ce qui participe à la **diversification de l'offre sur le territoire.**

Ainsi, 12 communes sur les 35 que compte le SCoT proposent une offre en logement social en 2010, contre 8 seulement en 2003[1].

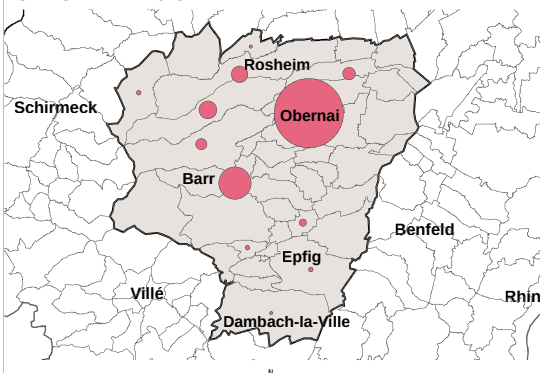
De plus, au regard des 152 logements sociaux financés en 2010, l'accroissement du parc aidé observé ces dernières années semble se poursuivre et même s'intensifier.

- La proportion de logements sociaux financés en PLAI (logement très social) est de 14 %. Après la région strasbourgeoise, il s'agit de la proportion la plus importante.
- Un quart des financements concernent des opérations d'acquisition-amélioration.

Les demandes de logements sociaux sur le territoire du SCoT du Piémont des Vosges sont relativement stables depuis 2007. En moyenne annuelle **près de 240 demandes sont en instance**. Au moment de leur demande, **4 ménages candidats à un logement social sur 10 résidaient dans le parc privé** et près d'**un quart des demandeurs étaient sans logement**. Les 3/4 des demandeurs pourraient, au vu de leurs faibles revenus, prétendre à un logement très social.

1. Les 4 communes supplémentaires sont : Bernardvillé, Dambach-la-Ville, Epfig et Rosenwiller

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR COMMUNE AU 1ER JANVIER 2010



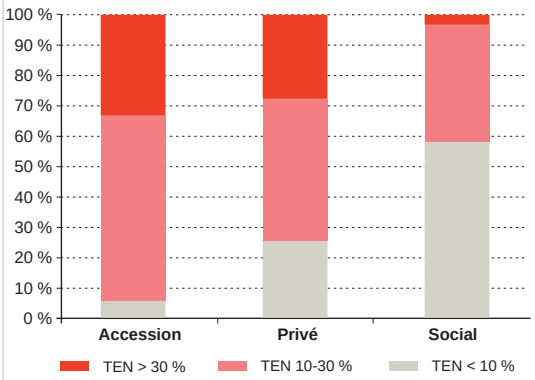
Sources : BDTopo, IGN, 2007; EPLS, 2010 ;
Réalisation ADEUS, avril 2011

Quelles situations pour les publics fragiles ?

Des ménages globalement moins précaires dans le Piémont des Vosges

Globalement, au regard de leurs revenus, **les ménages du Piémont des Vosges semblent être moins précaires qu'ailleurs dans le département** : 49 % d'entre eux sont éligibles au parc social, dont 20 % au parc très social (contre respectivement 53 % et 24 % en moyenne dans le département).

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



source : CAF 2009

Pour autant, le territoire du SCoT du Piémont des Vosges compte 2 215 allocataires. Rapporté à l'ensemble des ménages (10 %), cela représente un des taux les plus faibles du département.

7 ménages allocataires sur 10 résident dans le parc privé, alors même qu'ils y concèdent les taux d'effort les plus importants et qu'ils y sont moins bien solvabilisés.

Un coût pour se loger particulièrement significatif pour les plus jeunes

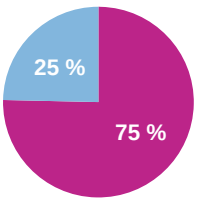
On dénombre au 1er janvier 2010 sur l'ensemble des ménages du territoire un peu plus de 330 ménages de moins de 25 ans[2]. Depuis 2007, **ce nombre a baissé**, alors même que l'ensemble des ménages du territoire est en progression (respectivement -5 % contre +2 %).

Au vu de leurs revenus, 4 jeunes ménages sur 5 sont éligibles au parc social, dont près d'un tiers au parc très social.

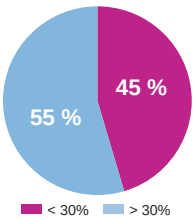
Plus de 200 de ces jeunes ménages perçoivent des aides au logement dans le territoire du SCoT du Piémont des Vosges. Cette forte proportion est toutefois comparable à la moyenne dans les territoires bas-rhinois hors SCoTERS.

2. Sont ici comptabilisés uniquement les ménages de moins de 25 ans fiscalement indépendants.

TAUX D'EFFORT NET DES ALLOCATAIRES LOGEMENTS



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



source : CAF67, 2009

Lorsqu'ils sont allocataires logement, les jeunes ménages du territoire connaissent des taux d'effort pour se loger en moyenne nettement supérieurs aux autres ménages. Ainsi, malgré l'apport des aides au logement, **plus de la moitié 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 par les plus faibles revenus des jeunes ménages, mais surtout par un accès plus difficile au parc locatif social (seul 4 % des allocataires de moins de 25 ans résident dans le parc social contre 12 % pour l'ensemble des allocataires).

En moyenne, ces dernières années les demandes de logement social en instance exprimées par les jeunes ménages représentent 13 % de l'ensemble des demandes dans le Piémont des Vosges. Les jeunes ménages sont ainsi fortement sur-représentés puisqu'ils ne représentent qu'un peu moins de 2 % de l'ensemble des ménages du territoire.

Les seniors : une précarité plus importante à partir de 75 ans

	SCoT du Piémont des Vosges		Bas-Rhin	
	Nombre	Part* (%)	Nombre	Part* (%)
Propriétaires occupants	6 998	82 %	109 698	72 %
Allocataires	264	3 %	10 644	7 %
Éligibles au parc social	4 663	55 %	84 847	55 %
... dont éligibles au parc très social	2 121	25 %	37 986	25 %

** Parmi les ménages de plus de 60 ans.*

source : CAF 67 ; FILOCOM d'après DGI 2009

Sur le territoire du SCoT du Piémont des Vosges, au 1er janvier 2010 on dénombre 8 562 ménages de 60 ans et plus (+6 % entre 2007 et 2009). **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 : plus de 8 ménages sur 10 (contre 7 sur 10 en moyenne dans le département) et même 9 sur 10 dans les communes rurales.

Comparé à la moyenne départementale, les seniors du territoire sont aussi, globalement, moins en situation précaire. Ce constat est toutefois à nuancer, principalement au regard de leur classe d'âge. Ainsi, les ménages de 75 ans et plus du territoire sont plus précaires qu'en moyenne dans le département : 69 % d'entre eux (66 % en moyenne dans le département) sont éligibles au parc social ; plus de **37 % d'entre eux** (34 % en moyenne dans le Bas-Rhin) **relèvent même du parc très social** au regard de leur faible niveau de ressources. Ces derniers sont sur-représentés dans les communes rurales du territoire.

Un tiers des demandes de logements sociaux émanent de familles monoparentales

Sur l'ensemble des ménages du territoire on compte au 1er janvier 2010 quelque 1 775 familles monoparentales. Depuis 2007, leur volume augmente un peu plus rapidement (+5 %) que celui de l'ensemble des ménages (+2 %).

Au regard de leurs revenus, **ces ménages sont particulièrement précaires** : les 3/4 sont éligibles au parc social, dont près de la moitié au parc très social.

De plus, quand elles perçoivent des aides au logement, ces familles sont généralement bien solvabilisées, mais concèdent tout de même une part importante de leur budget pour se loger.

Les demandes exprimées par les familles monoparentales candidates à un logement social représentent en moyenne ces dernières années **un peu plus du quart de l'ensemble des demandes** en instance dans le territoire.

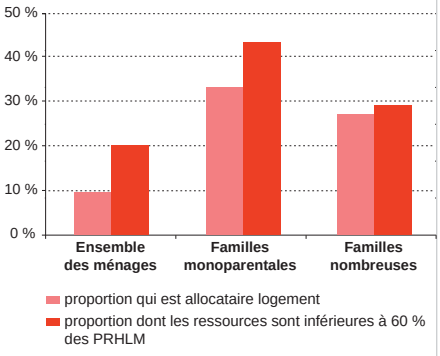
Ce chiffre est particulièrement important dans la mesure où ces familles représentent seulement 8 % de l'ensemble des ménages.

Les familles nombreuses (3 enfants et plus) sont quant à elles au nombre de 1 116 dans le Piémont des Vosges au 1er janvier 2010. A l'inverse des familles monoparentales, **leur volume a tendance à diminuer ces dernières années** (-8 % depuis 2007).

Les 2/3 d'entre elles relèveraient du parc social et 29 % pourraient même prétendre au parc très social au regard de leurs faibles ressources.

A l'instar des familles monoparentales, ces familles, lorsqu'elles sont allocataires, sont bien solvabilisées par les aides au logement : seules 7 % concèdent un taux d'effort net (hors charges locatives) supérieur à 30 %.

FAMILLES MONOPARENTALES ET NOMBREUSES DANS LE TERRITOIRE DU SCOT DU PIÉMONT DES VOSGES AU 1ER JANVIER 2010



source : FILOCOM, DREAL - CAF 67

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

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**
Photo : **Jean Isenmann** - 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