

Quelle dynamique de l'offre en logements ?

Un territoire qui devance la dynamique du département

Sur la période récente 1999-2007, le territoire du SCoT de la Bruche connaît une **dynamique forte d'augmentation de la population**. Depuis plusieurs décennies, cette progression est plus **rapide que dans l'ensemble du département**.

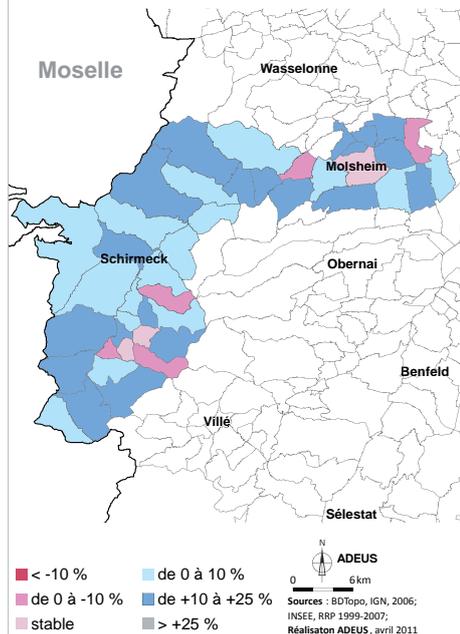
Comme le montre la carte ci-dessous, cette dynamique est portée par la majorité des communes du territoire. En effet, seules huit d'entre elles n'en profitent pas¹.

Des disparités existent néanmoins au sein du SCoT, puisque près des deux tiers de la population habitent dans la partie nord du territoire (Molsheim-Mutzig), et c'est également dans ce secteur que l'accroissement de la population a été globalement le plus dynamique.

Cette progression de la population est notamment liée au rythme de la construction de nouveaux logements de ces dernières années.

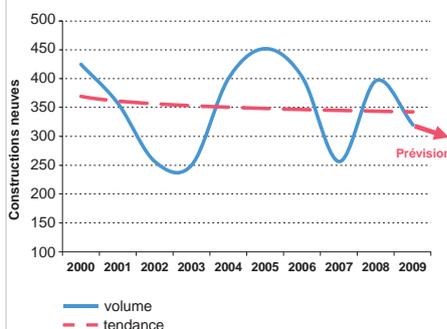
1. Entre 1999 et 2007, les communes de Bellefosse, Blanchemont, Dinshheim-sur-Bruche, Ernolsheim-Bruche, Natzwiller, Saint-Blaise-la-Roche et Waldersbach perdent de la population ; la commune de Molsheim reste quant à elle à un niveau de population identique entre ces deux périodes.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2007



Stabilité de la construction neuve

MISES EN CHANTIER DANS LE TERRITOIRE DU SCOT DE LA BRUCHE DEPUIS 2000



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

320 logements ont été commencés en 2009, soit **un niveau de construction dans la moyenne des dix dernières années** (environ 340 logements par an). Ce dynamisme semble néanmoins s'infléchir depuis 2008, tendance qui se confirme selon les prévisions 2010. Ce constat peut être imputable pour partie à la récente crise de l'immobilier.

Dans le même temps, il est intéressant de noter un écart assez important de progression entre le stock global de logements et la construction neuve. Entre 2001 et 2009, le stock de logements a progressé de près de 300 unités par an, alors que, dans le même temps, il s'est construit en moyenne 343 logements par an. Ces écarts sont imputables aux démolitions et restructurations dans le parc existant.

Par ailleurs, on dénombre un peu plus de 1 200 logements vacants dans le territoire du SCoT de la Bruche, soit 6 % de l'ensemble du parc. Ce taux est légèrement inférieur au niveau considéré comme nécessaire par les experts de l'immobilier (7 %) pour garantir la fluidité du marché.

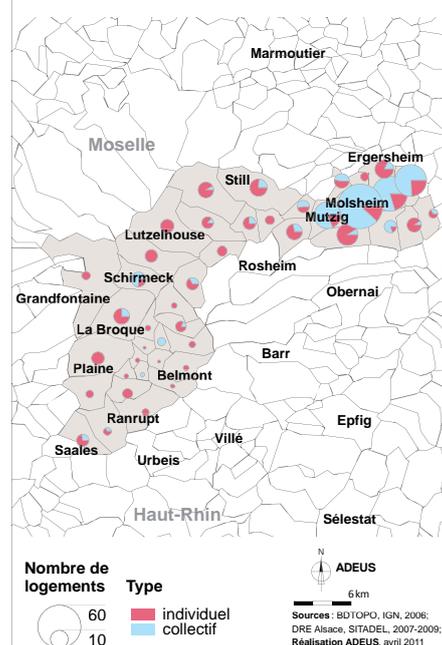
Une diversification progressive

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 de la moitié des logements se sont réalisés en collectifs**. En 2009, cette proportion atteint même plus de 60 %.

D'autre part, le parc enregistre également une plus grande diversité grâce au développement du secteur locatif. Si les propriétaires restent largement majoritaires (près des trois quarts des ménages), **le secteur locatif privé a augmenté deux fois plus rapidement entre 2001 et 2009** (+27 % contre +12 % pour les propriétaires). L'offre en locatif social se développe également dans le territoire, mais de façon beaucoup plus modérée : +102 logements entre 2007 et 2009.

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



Une offre sociale à mieux répartir sur le territoire

Le territoire du SCoT de la Bruche compte près de **1 800 logements sociaux au 1^{er} janvier 2010**.

Après un développement relativement dynamique ces dernières années, seuls 15 logements ont été mis en location sur la période la plus récente.

Ce sont les **pôles et les centralités secondaires qui concentrent la très grande majorité** de cette offre (90 %). Cette concentration est en outre plus importante dans le territoire de Molsheim-Mutzig que dans la Haute-Bruche.

Il est à noter que les autres centralités (Duttlenheim, Lutzelhouse, Russ, Saales et Urmatt) ne détiennent que 1 % de l'offre totale et qu'aucun logement social n'y a été construit entre 2007 et 2009.

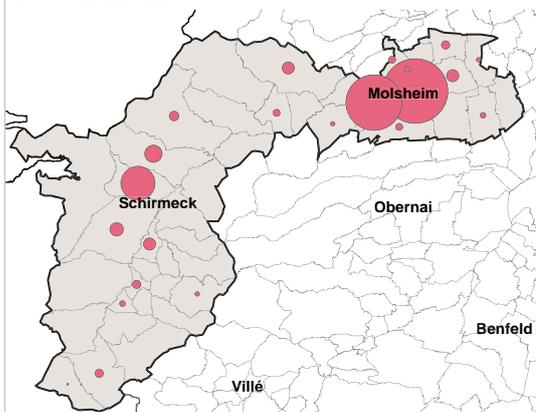
Pour autant, sur les trois dernières années, près de **40 % des logements mis en service concernent les communes rurales**, ce qui participe à la diversification de l'offre sur le territoire.

En 2010, ce sont 85 nouveaux logements sociaux qui ont été financés, dont la totalité dans les communes rurales du territoire du SCoT.

Ces logements sont financés à parts égales en PLUS et PLS. Parallèlement, il n'y a aucun logement financé en PLAI (logements très sociaux accessibles pour les ménages les plus précaires).

Les demandes de logements sociaux sur le territoire du SCoT de la Bruche sont relativement stables depuis 2007. En moyenne annuelle, 350 demandes sont en instance. Au moment de leur demande, les ménages candidats à un logement social habitent pour près de 40 % dans le parc privé et plus d'un ménage sur cinq sont sans logement. **Près des trois quarts des demandeurs, au vu de leurs faibles revenus, pourraient prétendre à un logement très social.**

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



Nombre de logements sociaux

100
10

ADEUS
0 6 km

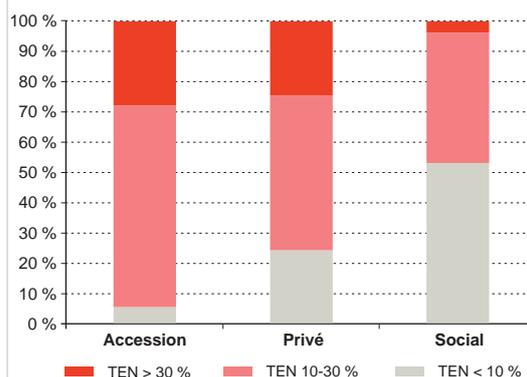
Sources : BDTopo, IGN, 2007 ;
EPLS, 2010 ;
Réalisation ADEUS, avril 2011

Quelles situations pour les publics fragiles ?

Des ménages globalement plus précaires

Les ménages du territoire du SCoT de la Bruche éligibles de par leurs ressources au parc social sont en proportion plus nombreux que dans l'ensemble du département : (53,4 % contre 52,8 %). Néanmoins, ils sont moins nombreux à être éligibles au parc très social (21,1 % contre 24,4 %).

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

Dans le territoire du SCoT de la Bruche, un peu plus de 420 ménages ont moins de 25 ans² en 2010, soit 2 % de l'ensemble de la population. Si cette proportion reste faible, elle connaît néanmoins une **hausse importante depuis 2007** (+13 % contre +3 % pour l'ensemble de la population).

L'accès à un logement autonome reste difficile pour ces ménages, du fait de leurs faibles ressources : **84 % d'entre eux sont éligibles au parc social**, dont plus de la moitié au parc très social.

253 ménages de moins de 25 ans sont ainsi allocataires logement.

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

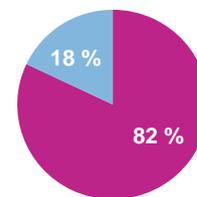
Près de **2 600 ménages du territoire sont allocataires logement**.

soit 11 % de l'ensemble des ménages. Cette proportion est bien inférieure à celle du département (16 %).

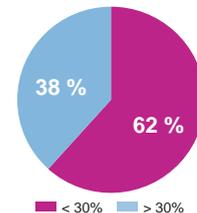
56 % de ces ménages allocataires résident dans le parc privé, alors même qu'ils y concèdent les taux d'effort les plus importants et qu'ils y sont moins bien solvabilisés.

Enfin, le territoire compte 100 ménages qui bénéficient du FSL (Fond de Solidarité Logement).

TAUX D'EFFORT NET DES ALLOCATAIRES LOGEMENT



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



source : CAF67, 2009

Lorsqu'ils sont allocataires logement, ces jeunes ménages connaissent des taux d'effort importants. **Malgré l'apport des aides au logement, ils sont encore 38 % à consacrer plus de 30 % de leur budget pour se loger** (hors charges locatives).

Cet état de fait s'explique par les **plus faibles revenus des jeunes ménages**, mais surtout par un accès plus difficile au parc locatif social (seuls 9 % des allocataires de moins de 25 ans du territoire résident dans le parc social contre 25 % pour l'ensemble des allocataires).

En moyenne, ces dernières années, les demandes de logement social exprimées par les jeunes ménages représentent **12 % de l'ensemble des demandes** sur le territoire. Les jeunes ménages sont ainsi **fortement sur-représentés** puisqu'ils ne représentent que 2 % de l'ensemble des ménages.

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

Au 1^{er} janvier 2010, 1 874 familles sont monoparentales dans le territoire du SCOT de la Bruche.

Au regard de leurs revenus, ces ménages sont particulièrement précaires : 8 sur 10 sont éligibles au parc social, dont près de 60 % au parc très social. Pour autant, seuls 15 % d'entre eux y résident effectivement.

Par ailleurs, **les familles monoparentales allocataires**, même si elles sont généralement bien solvabilisées par les aides au logement, **concèdent tout de même une part importante de leur budget pour se loger**.

Elles sont particulièrement sur-représentées parmi les demandeurs de logements sociaux : un quart des demandeurs, alors même qu'elles ne représentent que 8 % de l'ensemble des ménages.

Les familles nombreuses (3 enfants et plus) sont quant à elles au nombre de 1 116 dans ce territoire au 1^{er} janvier 2010.

Les seniors plus souvent propriétaires mais plus précaires

	SCoT de la Bruche		Bas-Rhin	
	Nombre	Part* (%)	Nombre	Part* (%)
Propriétaires occupants	8 706	83 %	109 698	72 %
Allocataires	73	0,8 %	10 644	7 %
Éligibles au parc social	5 092	58 %	84 847	55 %
... dont éligibles au parc très social	5 648	23 %	37 986	25 %

* Parmi les ménages de plus de 60 ans.

source : CAF 67 ; FILOCOM d'après DGI 2009.

Au 1^{er} janvier 2010, le territoire de la Bruche compte 8 706 ménages de plus de 60 ans. Leur nombre **progresses deux fois plus vite que l'ensemble des ménages** depuis 2007, du fait du vieillissement général de la population.

Ils sont, pour près de 50 %, habitants des communes rurales du territoire.

Parmi eux, **8 ménages sur 10** (contre 7 sur 10 pour l'ensemble du département) sont **propriétaires** de leur logement.

Globalement, les seniors du territoire sont plus précaires qu'en moyenne dans le

département. Ainsi, 58 % sont **éligibles au parc locatif social** de par leurs revenus, contre **55 % en moyenne** dans le département.

Cette précarité **varie néanmoins selon l'âge** : si **50 % des 60-74 ans** sont éligibles au parc social, cette proportion augmente à **72 % pour les 75 ans et plus**.

De même, quand **14,8 %** des premiers sont éligibles au parc très social, la part est de **35,2 %** pour les seconds.

Les trois quarts d'entre elles relèvent du parc social et 38 % pourraient même prétendre au parc très social au regard de leurs faibles ressources.

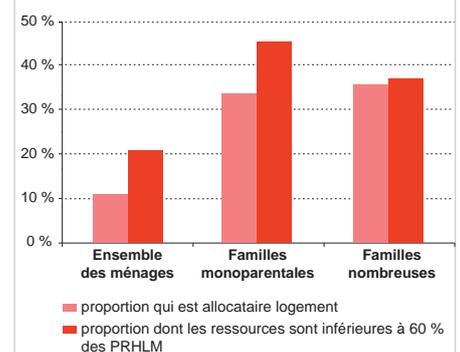
Pour autant, seules un peu moins de 9 % y résident.

Par contre, ces familles, lorsqu'elles sont allocataires, sont bien solvabilisées par les aides au logement : seules 17 % concèdent un taux d'effort net (hors charges locatives) supérieur à 30 %.

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.

Depuis 2007, en moyenne annuelle, 25 de ces familles font une demande de logement social.

FAMILLES MONOPARENTALES ET NOMBREUSES DANS LE TERRITOIRE DU SCOT DE LA BRUCHE AU 1^{ER} 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**

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