

RENCONTRES LOCALES DE L'HABITAT

HABITER LE TERRITOIRE DU SCOTERS : LES ÉVOLUTIONS RÉCENTES

42

JUN 2011


 ↖ ↑ ↗ ↘ ↙ ↚ ↛ ↜ ↝ ↞ ↠ ↡ ↢ ↣ ↤ ↥ ↦ ↧ ↨ ↩ ↪ ↫ ↬ ↭ ↮ ↯ ↰ ↱ ↲ ↳ ↴ ↵ ↶ ↷ ↸ ↹ ↺ ↻ ↼ ↽ ↾ ↿ ↺ ↻ ↼ ↽ ↾ ↿ PDH


Le territoire du SCOTERS poursuit depuis longtemps **des objectifs ambitieux en matière d'habitat**. Ces objectifs sont en outre **renforcés par le PLH** de la Communauté urbaine de Strasbourg et **par la déclinaison des orientations du PDH** à son échelle.

Les tendances récentes montrent des évolutions qui vont dans le sens de ces politiques volontaristes.

Ainsi la **construction neuve** a pu être **maintenue** à un niveau relativement satisfaisant **malgré la récente crise de l'immobilier**. Et les prévisions de 2010 laissent augurer une véritable **relance de ce secteur**.

Au-delà de cet aspect quantitatif, une tendance sensible est à noter vers le

développement du logement collectif dans les bourgs-centres et les villages. Ce qui est significatif à la fois d'une meilleure **diversité** de l'offre et d'une **consommation moindre de foncier**.

Pour autant, **des défis sont encore à relever** autour de deux enjeux principaux :

- d'une part, la question de l'équilibre et de la **complémentarité de l'offre en logements** entre espace métropolitain, bourgs-centres et villages ;
- d'autre part, la précarité de certains ménages, en particulier **des jeunes et des familles qui demeurent pénalisés** par la cherté du marché immobilier malgré l'importante offre, notamment sociale, dans ce territoire.

ORIENTATIONS PDH

- **PRODUIRE 4 000 LOGEMENTS PAR AN :**

- **DONT 260 LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS HORS CUS / 1 250 CUS**
- **DONT 4 RÉSIDENCES SENIORS SUR 6 ANS HORS CUS / 6 CUS**
- **DONT 4 RÉSIDENCES JUNIORS SUR 6 ANS HORS CUS / 8 CUS**

- **RÉHABILITER 45 LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS PAR AN HORS CUS / 300 CUS**

- **FAVORISER L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ POUR 80 MÉNAGES PAR AN HORS CUS / 250 CUS.**



Quelle dynamique de l'offre en logements ?

Une dynamique démographique qui s'écarte des pôles

En 2007, le territoire du SCoTERS compte près de 605 000 habitants, soit **56 % de la population bas-rhinoise**.

Depuis 1999, la **croissance** démographique enregistrée sur le territoire de +0,57 % par an est **inférieure** à celle connue entre 1990 et 1999. Et pour la première fois depuis 1968, elle est également nettement inférieure **à la moyenne** enregistrée à l'échelle **départementale**.

Sur la période récente, ce sont les **bourgs-centre** et les **villages** du SCoTERS qui ont connu **les plus fortes croissances**, respectivement +0,92 % et +1,21 % par an en moyenne.

La **2^{ème} couronne de la CUS**, qui avait connu le plus fort accroissement entre 1990 et 1999, enregistre **la plus faible progression** sur la période récente.

Ainsi, sur les **17 communes** du SCoTERS qui **perdent de la population** entre 1999 et 2007, **6** sont situées **en 2^{ème} couronne** de la CUS.

Ces évolutions expliquent que **le poids** en termes de population **de l'espace métropolitain** (Strasbourg et communes de la 1^{ère} couronne de la CUS) **ne cesse de diminuer depuis 1968** même s'il représente encore en volume la moitié des gains de population enregistrés entre 1999 et 2007.

Rythme maintenu de la construction neuve malgré la crise

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

Depuis 2005, 3 135 logements ont été commencés en moyenne chaque année dans le territoire du SCoTERS. Après deux années 2005 et 2006, particulièrement prolifiques, **le rythme de la construction neuve a diminué sur le territoire** et atteint, pour l'année 2009, 2 780 unités. Cet infléchissement du rythme de la construction est **en partie lié à la crise immobilière** qui a touché l'ensemble du département.

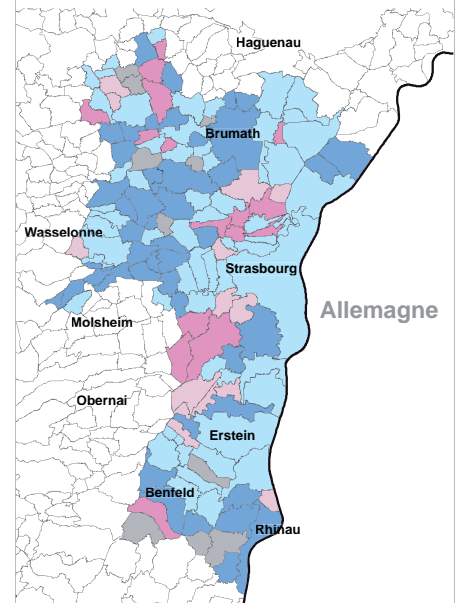
Il est cependant à noter que **les prévisions pour 2010**, si elles devaient se réaliser, **indiquent un redémarrage sensible** du niveau de la construction dans le territoire du SCoTERS.

Au sein même de ce territoire, la répartition de la construction neuve a évolué ces dernières années. Si par le passé, Strasbourg et sa 1^{ère} couronne ont toujours représenté plus de la moitié de la construction neuve, **depuis 2000, la construction s'est davantage développée dans les autres territoires**, notamment hors CUS.

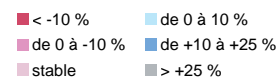
Parallèlement, la progression annuelle moyenne du stock de logements sur la période récente a été de 2 785 unités alors même qu'il s'est construit en moyenne sur le territoire 2 960 nouveaux logements chaque année. Cet écart s'explique par les démolitions et restructurations du parc existant qui participent à faire disparaître un nombre important de logements.

Dans ce parc total de logements du SCoTERS, la proportion de **logements vacants** s'établit à **6 %**. Ce niveau, en constante diminution, traduit la **faiblesse de la construction neuve** mentionnée plus haut. Il est également **significatif d'une tension accrue**, puisqu'il se situe en dessous du seuil de 7 % considéré comme nécessaire à la fluidité du marché immobilier.

Cette **situation de tension est particulièrement notable en 2^{ème} couronne de la CUS** et dans **les villages** du SCoTERS avec moins de 5 % de logements vacants.

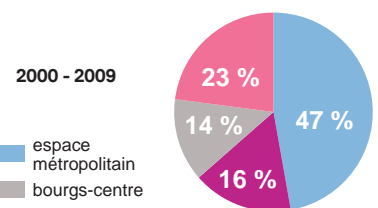
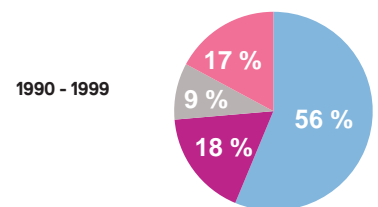
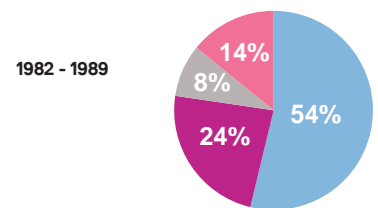


ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2007



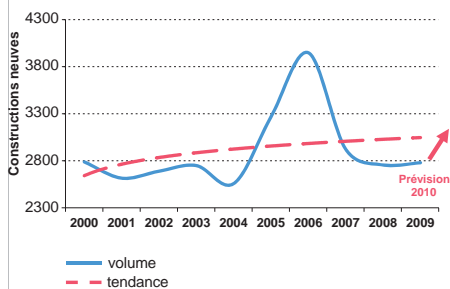
ADEUS
Sources : BDTopo, IGN, 2006; INSEE, RRP 1999-2007; Réalisation ADEUS, avril 2011

RÉPARTITION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DANS LE TERRITOIRE DU SCOTERS

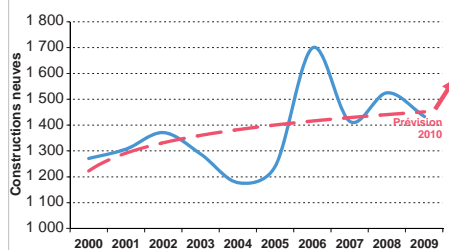


source : DREAL Alsace / SIS SITADEL -SITADEL 2

CONSTRUCTION NEUVE DANS LE TERRITOIRE DU SCOTERS DEPUIS 2000

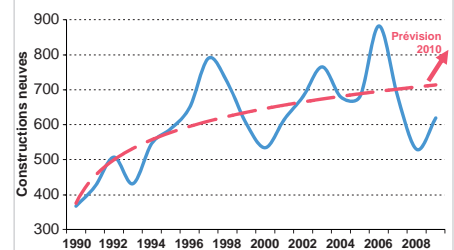


CONSTRUCTION NEUVE DANS L'ESPACE MÉTROPOLITAIN DU SCOTERS DEPUIS 2000

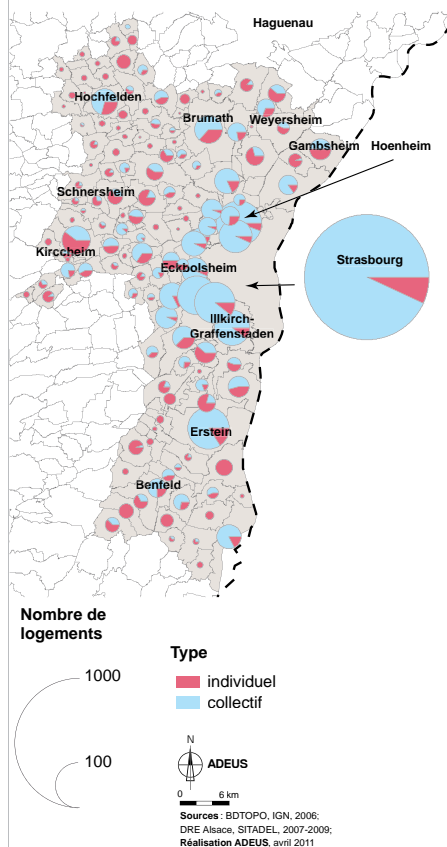


source : DREAL Alsace / SIS SITADEL -SITADEL 2 -MEEDDM/SOeS

CONSTRUCTION NEUVE DANS LES VILLAGES DU SCOTERS DEPUIS 1990



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



Diversification de l'offre de logements

Au regard des évolutions récentes, la diversification de l'offre en logement dans le territoire du SCoTERS se poursuit de manière différente selon le niveau d'armature envisagé.

→ Dans l'espace métropolitain, la construction neuve est depuis longtemps **turnée très majoritairement vers le collectif**. Sur la période récente, le phénomène reste inchangé, puisque le collectif représente **94 %** des nouveaux logements **depuis 2000**. La part de **l'individuel** se maintient donc à un **niveau faible** ces dernières années. On constatera tout de même **l'augmentation des constructions en individuel groupé**, qui ont triplé depuis 2000 même si le volume reste faible (45 unités par an) au regard de la forte demande de ce produit sur ce territoire. Depuis 2001, il est par ailleurs à noter que l'accession à la propriété s'est davantage développée que le locatif dans ce territoire.

→ Dans la 2^{ème} couronne et les bourgs-centres, on passe de **50 %** des logements construits **en collectif** au début des années 1990 à **75 %** récemment. **Le parc** de logements,

qui aujourd'hui encore est composé à 55 % de maisons individuelles, **tend donc à s'équilibrer**. Ces évolutions favorisent le développement du parc locatif qui, depuis 2001, croît plus rapidement que l'accession à la propriété.

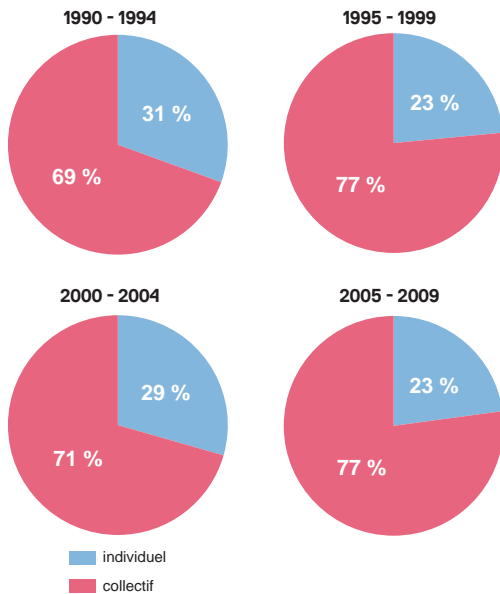
→ Dans les villages, traditionnellement tournés vers la maison individuelle (80 % du parc existant), **les formes d'habitat moins consommatrices d'espace se développent** :

- **4 logements sur 10** sont aujourd'hui construits **en collectifs**, contre 1 sur 10 au début des années 1990 ;
- 50 maisons groupées sont construites en moyenne chaque année depuis 2000, contre 20 pendant la décennie précédente.

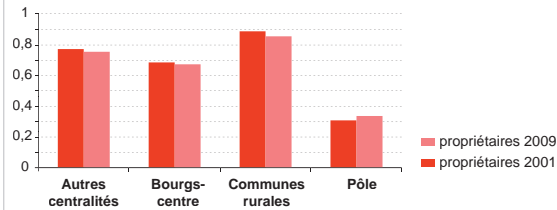
Ces efforts de diversification impactent la structure de l'ensemble du parc de logements des villages. Depuis 2001, on est ainsi passé de 11 % à 14 % de logements locatifs.

HABITER LE TERRITOIRE DU SCOTERS : LES ÉVOLUTIONS RÉCENTES

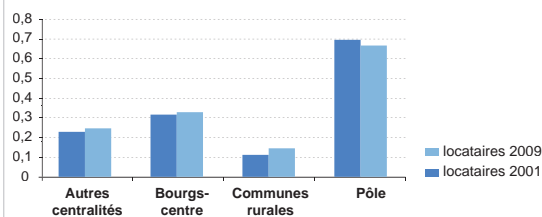
RAPPORT COLLECTIF / INDIVIDUEL DANS LA CONSTRUCTION NEUVE DU SCOTERS



ÉVOLUTION DES PROPRIÉTAIRES DANS LE SCOTERS 2001 - 2009



ÉVOLUTION DES LOCATAIRES DANS LE SCOTERS 2001 - 2009



source : MEDAD - Filocom d'après DGI 2001/2009

Développement de l'offre sociale

Au 1^{er} janvier 2010, le territoire du SCoTERS compte environ **47 500 logements sociaux**, soit plus de 80 % de l'offre départementale.

Par rapport à 2009, l'offre en logements sociaux a progressé de 2 %, soit un niveau équivalent à la moyenne du département.

Ce développement quantitatif de l'offre s'accompagne d'une répartition mieux équilibrée entre les communes. Ainsi, sur la période récente, **plus d'1 nouveau logement aidé sur 4 a été mis en location hors de l'espace métropolitain**, principalement dans les bourgs-centres et la 2^{ème} couronne de la CUS.

Pour autant, et malgré ces efforts de diversification, l'offre aidée sur le territoire du SCoTERS demeure, particulièrement concentrée dans **l'espace métropolitain qui regroupe encore 94 % des logements aidés du territoire**, dont les trois quarts sont situés à Strasbourg. Et hors de cet espace métropolitain, **deux tiers des communes ne comptent aucun logement social**.

En termes de perspectives, **les financements en 2010** prévoient la réalisation de plus de **2 632 logements sur l'ensemble du territoire**. Si ces financements **dépassent** de beaucoup **l'objectif quantitatif** de production du SCoTERS, ils sont **toutefois concentrés** à plus de 80 % dans **l'espace métropolitain** où l'offre est déjà la plus importante.

En revanche, il est important de noter que **plus de 400 logements sont financés en PLAI**, permettant ainsi de mieux répondre aux besoins des ménages les plus précaires.

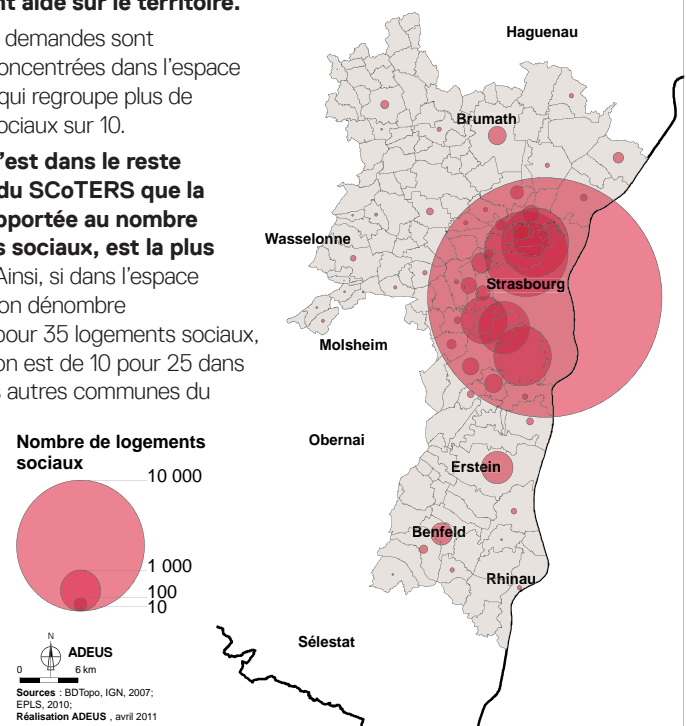
Au regard de cette offre en logements sociaux sur le territoire du SCoTERS, les demandes pour ce secteur sont très élevées bien que stables depuis 2007.

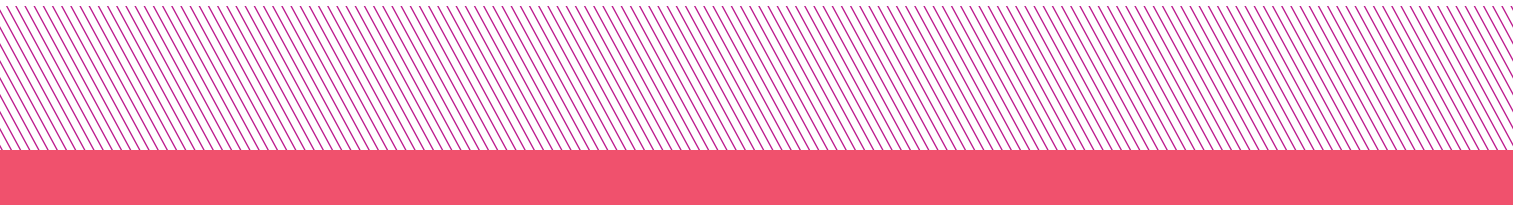
En moyenne annuelle, ce sont près de **14 500 ménages qui sont en attente d'un logement aidé sur le territoire**.

En volume, les demandes sont logiquement concentrées dans l'espace métropolitain, qui regroupe plus de 9 logements sociaux sur 10.

Pour autant, **c'est dans le reste du territoire du SCoTERS que la demande, rapportée au nombre de logements sociaux, est la plus importante**. Ainsi, si dans l'espace métropolitain, on dénombre 10 demandes pour 35 logements sociaux, cette proportion est de 10 pour 25 dans l'ensemble des autres communes du SCoTERS.

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





STRASBOURG



NORDHOUSE



OBENHEIM



KRAFT



Quelles situations pour les publics fragiles ?

65 000 ménages très précaires dans le territoire du SCoTERS

53 % des ménages du territoire disposent de ressources les rendant éligibles au parc social et **25 % relèvent même du parc très social**. Ces proportions, **semblables aux moyennes départementales**, diffèrent au sein même du territoire du SCoTERS selon le niveau d'armature considéré.

Dans l'espace métropolitain se retrouvent **les plus fortes proportions de ménages précaires** (60 % sont éligibles au parc social et un tiers au parc très social).

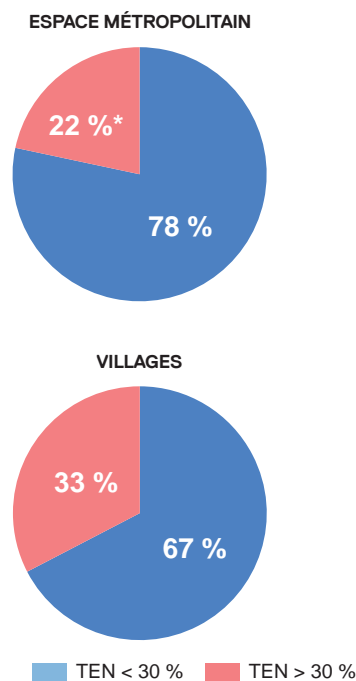
Dans la deuxième couronne de la CUS et dans les communes rurales, on observe les proportions inverses. 40 % des ménages sont tout de même éligibles au parc social du fait de la faiblesse de leurs revenus.

Par ailleurs, 56 176 ménages du territoire du SCoTERS bénéficient en 2009 d'une aide pour se loger, soit plus de 20 % de l'ensemble des ménages. Cette **proportion est la plus importante du département**. Elle s'explique par l'importance du parc locatif, notamment social, sur ce territoire.

Ces ménages allocataires ont des **caractéristiques différentes selon le niveau d'armature** dans lequel ils résident :

- l'espace métropolitain concentre 9 ménages allocataires sur 10 du territoire. Ils résident pour **la moitié d'entre eux dans le parc social**. De fait, ils bénéficient mieux de l'**effet solvabilisateur des aides aux logements**, et 22 % d'entre eux consacrent plus de 30 % de leur budget pour se loger, hors charges locatives ;
- hors de l'espace métropolitain notamment dans les communes rurales, **les ménages allocataires résident majoritairement hors du parc social** qui est peu développé. En conséquence, **ils supportent des taux d'effort plus élevés**.

TAUX D'EFFORT NET DES ALLOCATAIRES DU TERRITOIRE DU SCOTERS

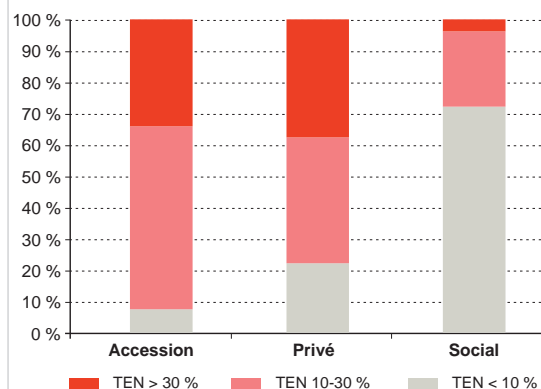


source : CAF67, 2009

*22 % DES MÉNAGES ALLOCATAIRES DE L'ESPACE MÉTROPOLITAIN DU SCOTERS CONSACRENT PLUS DE 30 % DE LEUR BUDGET A SE LOGER, HORS CHARGES LOCATIVES ET MALGRÉ L'APPORT DES AIDES AU LOGEMENT.



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



source : CAF67, 2009





HURTIGHEIM

Les jeunes : une grande précarité dans l'ensemble du SCoT

En 2010, 5 950 ménages de moins de 25 ans, fiscalement indépendants, résident dans le territoire du SCoTERS. Ils sont sur-représentés dans l'espace métropolitain : 80 % d'entre eux y résident.

Parmi ces jeunes ménages, **90 %** sont, au regard de leurs revenus, **éligibles au parc social** et **56 % au parc très social**.

Cette dernière proportion, très importante, diffère sensiblement selon le niveau d'armature observé.

À Strasbourg et dans la 1^{ère} couronne de la CUS, ce sont **62 %** des jeunes ménages qui sont éligibles **au parc très social**.

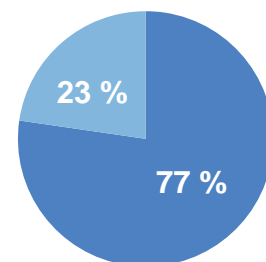
Pour autant, les **jeunes ménages** qui résident **hors de l'espace métropolitain** connaissent également **de nombreuses difficultés**, à la fois :

- pour **quitter le domicile parental**, puisque la plus faible proportion de logements locatifs et de petites tailles rend leur décohabitation difficile ;

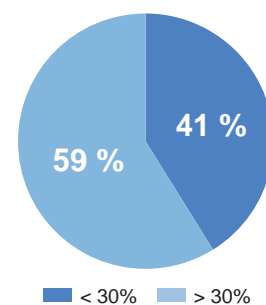
- et **pour se maintenir dans leur logement**, puisqu'en l'absence d'une offre sociale suffisamment développée, ils sont plus nombreux à résider dans le locatif privé où ils consacrent une part plus importante de leur budget pour se loger. En témoignent les taux d'effort des jeunes allocataires des villages du SCoTERS, qui sont semblables à ceux des jeunes ménages de l'espace métropolitain alors que leurs ressources sont en moyenne plus importantes.

Enfin, **le nombre de jeunes ménages demandeurs d'un logement social** confirme leurs difficultés d'accès au logement. En moyenne, ces dernières années plus de **10 % des demandes enregistrées sur le territoire** concernent des jeunes ménages. Un chiffre qui grimpe à 15 % dans les petites communes du SCoTERS.

TAUX D'EFFORT NET DES ALLOCATAIRES LOGEMENT



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



source : CAF67, 2009

Les seniors : des réalités différentes selon l'âge et le territoire de résidence

	SCoTERS		Bas-Rhin	
	Nombre	Part* (%)	Nombre	Part* (%)
Propriétaires occupants	52 179	63 %	109 698	72 %
Allocataires	2 419	3 %	10 644	7 %
Éligibles au parc social	41 954	51 %	84 847	55 %
... dont éligibles au parc très social	18 595	23 %	37 986	25 %

* Parmi les ménages de plus de 60 ans.

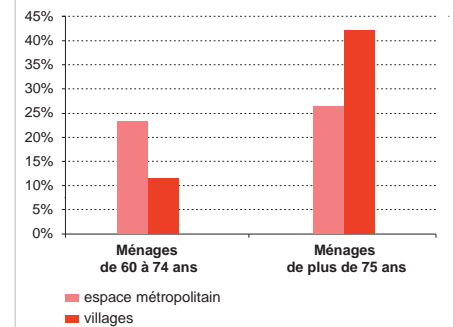
source : CAF 67 ; FILOCOM d'après DGI 2009

82 300 ménages de plus de 60 ans résident dans le territoire du SCoTERS. Contrairement aux jeunes ménages, les seniors se répartissent sur le territoire dans les mêmes proportions que l'ensemble des ménages, qu'ils soient jeunes retraités ou âgés de plus de 75 ans.

Sur le territoire du SCoTERS, **1 ménage âgé sur 2** est, au regard de ses ressources, **éligible au parc social** et **23 %** relève même du parc **très social**. Au sein même du SCOT toutefois, on observe des différences prononcées :

- dans **l'espace métropolitain**, les ménages âgés sont **aussi nombreux à être locataires que propriétaires**. Les **niveaux de revenus** des ménages de jeunes retraités sont **plus faibles** que dans le reste du SCOT ;
- dans les **autres communes du SCoTERS**, et notamment dans les villages, plus de **80 % des ménages âgés sont propriétaires** de leur logement. Pour autant, dans ces communes, les ménages de plus de **75 ans sont en moyenne plus précaires** que dans les pôles urbains.

MÉNAGES ÂGÉS DU SCOTERS AU 1^{ER} JANVIER 2010 PROPORTIONS ÉLIGIBLES AU PARC TRÈS SOCIAL



source : MEDAD - Filocom d'après DGI 2009

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

En 2010, le territoire du SCoTERS compte 21 251 familles monoparentales.

Elles sont proportionnellement plus présentes dans l'espace métropolitain et les bourgs-centres.

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

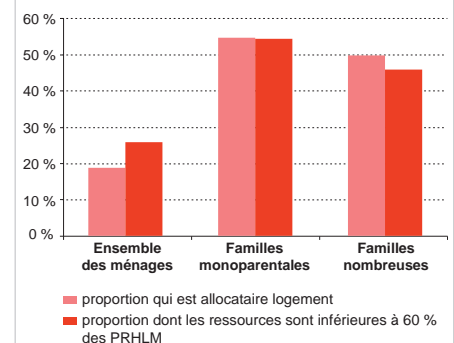
- **80 %** d'entre elles sont, de par la faiblesse de leurs revenus, **éligibles au parc social**, et même **55 % au parc très social** ;
- elles sont **nettement sur-représentées** parmi les bénéficiaires des **aides au logement** ;
- parmi les **demandes** exprimées sur le territoire en vue de l'obtention **d'un logement social, un quart** émane de familles monoparentales ; elles ne représentent pourtant qu'un peu plus de 7 % de l'ensemble des ménages du territoire.

Enfin, **s'agissant des familles nombreuses** (3 enfants et plus), elles sont 11 402 à habiter le territoire du SCoTERS en 2010.

Bien que mieux solvabilisées, ces familles, qui **subissent les fluctuations de calcul des aides au logement**, sont dans des **situations de fragilité** proches de celles des ménages monoparentaux :

- **70 %** sont, au regard de leurs revenus, **éligibles au parc social**, et **46 % au parc très social** ;
- **1 400 familles nombreuses** sont, en moyenne annuelle depuis 2007, **en attente d'un logement social** sur le territoire. Les délais d'attente pour ces familles sont souvent plus longs dans la mesure où l'offre en grands logements sociaux demeure insuffisante.

FAMILLES MONOPARENTALES ET NOMBREUSES DANS LE TERRITOIRE DU SCOT DE LA BRUCHE AU 1^{ER} JANVIER 2010



source : CAF 67 - MEDAD - Filocom d'après DGI 2009



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