



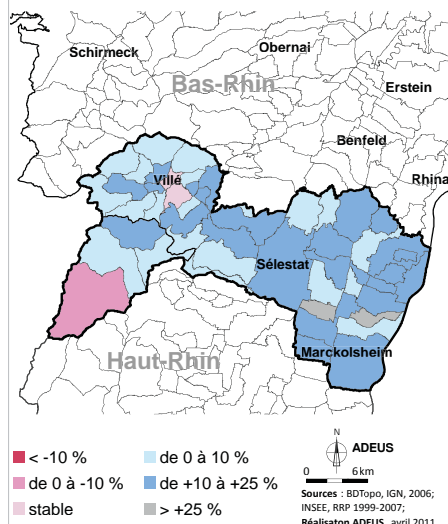
# Quelle dynamique de l'offre en logements ?

## La croissance démographique la plus importante du département

Le territoire du SCoT de Sélestat et sa région compte 74 000 habitants en 2007. Depuis 1999, **la population du a augmenté de plus de 10 %**, faisant de ce **territoire le plus attractif** du département. Cette évolution est également la plus forte enregistrée dans le SCoT depuis plus de 40 ans.

Le dynamisme démographique élevé est **porté par la quasi-totalité des communes** du SCoT. Toutefois, les évolutions les plus importantes se concentrent dans la partie est du territoire. On constate de plus faibles évolutions à l'ouest de ce territoire, notamment dans la partie haut-rhinoise. Sainte-Marie-aux-Mines est d'ailleurs la seule commune du SCoT de Sélestat et sa région dont la population a diminué depuis 1999.

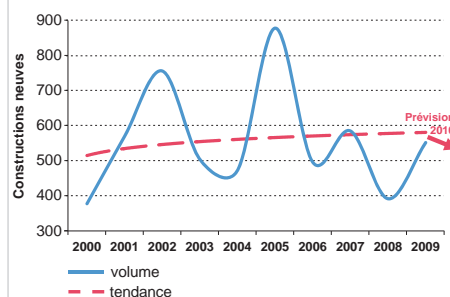
### ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2007



## Une construction neuve importante mais qui fléchit

Le dynamisme démographique sans précédent des dernières années est étroitement **lié au rythme de la construction neuve** dans le SCoT, qui a aussi été plus important dans la partie est du

### MISES EN CHANTIER DANS LE TERRITOIRE DU SCOT DE SÉLESTAT ET SA RÉGION DEPUIS 2000



territoire. Depuis 2000, ce sont en moyenne 560 logements qui ont été construits chaque année sur l'ensemble du territoire. Soit une production qui dépasse les objectifs du SCoT et du PDH.

Pour autant, un **léger fléchissement** est à noter à partir de 2008 et les prévisions pour 2010 laissent augurer un volume de construction de l'ordre de 425 logements sur l'ensemble du territoire.

A cela, il faut ajouter que la **progression annuelle moyenne du stock global de logements** sur la période 2001-2009 n'a été que de **511 unités**, alors que 577 nouveaux logements ont été construits chaque année. Ce constat **s'explique par les démolitions et restructurations dans le parc existant** qui participent à faire disparaître un nombre important de logements.

Le taux de **logements vacants** atteint 7 % du parc total en 2007. En légère augmentation depuis 1999, ce taux correspond toutefois au niveau de vacance considéré comme nécessaire par les experts du marché immobilier pour assurer la fluidité des parcours résidentiels sur le territoire.

Au sein du SCoT néanmoins, les différents niveaux de l'armature urbaine présentent des taux de vacance qui varient :

- **dans les villages**, le taux de vacance est inférieur à 6 %, signe d'une plus grande tension sur le marché ;
- **dans les bourgs-centres** du territoire, le taux de logements vacants est, à l'inverse, supérieur à 10 %. Ce chiffre relativement élevé pose question.

## Une diversification de l'offre en cours

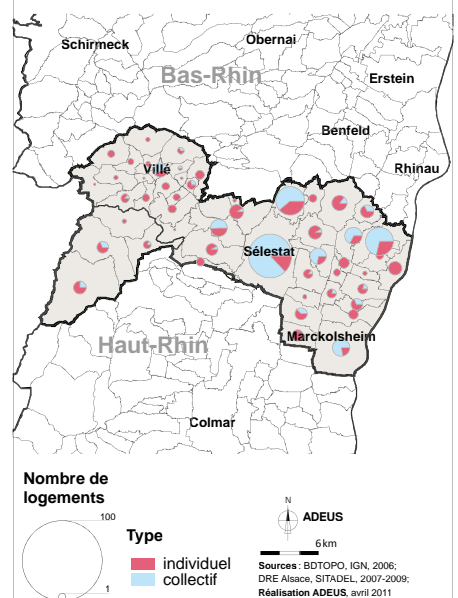
La progression du parc de logements sur le territoire s'accompagne d'une double diversification.

D'une part, **plus de logements** ont été construits ces dernières années sous des **formes conformes aux objectifs d'économie d'espace** :

- **le collectif** représente 50 % de la construction neuve depuis 2007 dans le SCoT, contre 40 % entre 1990 et 1999. De plus en plus de villages se tournent également vers ce type de constructions notamment dans la partie est du territoire ;
- **55 maisons individuelles groupées** sont construites en moyenne chaque année depuis 2005, un volume qui a quadruplé depuis les années 1990.

D'autre part, au sein d'un parc de logements majoritairement composé de propriétaires, **le secteur locatif** (+27 % depuis 2001) enregistre **une progression plus importante que l'accession** à la propriété (+15 %) ces dernières années, qu'il s'agisse du locatif privé comme du parc social.

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



## Une offre sociale importante et bien répartie

Le territoire du SCoT de Sélestat et sa région compte plus de **2 420 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2010**, ce qui en fait le territoire où l'offre sociale est la plus importante du département après le SCoTERS et le SCoTAN.

Ce sont Sélestat et les bourgs-centres du SCoT qui regroupent la majorité de l'offre sociale (83 % du stock). L'offre est néanmoins relativement bien répartie sur le territoire, puisque 55 % des communes du SCoT ont au moins un logement social (à l'échelle départementale, cette proportion est de 35 %).

En outre, l'offre en logements sociaux sur le territoire s'enrichit de **66 nouveaux logements mis en location entre 2009 et 2010**, soit une progression de 3 %, légèrement supérieure à la moyenne départementale (2 %).

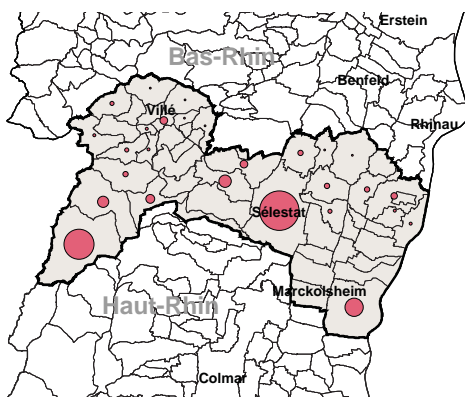
C'est une progression notable, bien qu'en dessous des objectifs du PDH qui prévoient pour ce territoire la production annuelle de 110 logements sociaux.

Dans cette optique, les financements enregistrés au titre de l'année 2010 sont particulièrement encourageants, puisqu'ils portent sur 123 nouveaux logements, dont 95 pour la seule commune de Villé.

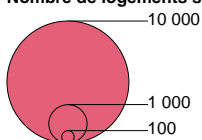
Ces financements concernent par contre, à plus de 80 %, des PLS et PLUS, et on ne compte que 13 PLAI (logements à loyers très modérés accessibles aux ménages les plus précaires).

Depuis 2007, les **demandes de logements sociaux** sur l'ensemble du territoire du SCoT de Sélestat et sa région sont relativement stables. En moyenne annuelle, quelque **530 demandes sont en instance**. Il est à noter que parmi ces demandeurs 80 % sont éligibles au parc très social au regard de leurs très faibles ressources.

### NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR COMMUNE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2010



Nombre de logements sociaux



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

# Quelles situations pour les publics fragiles ?

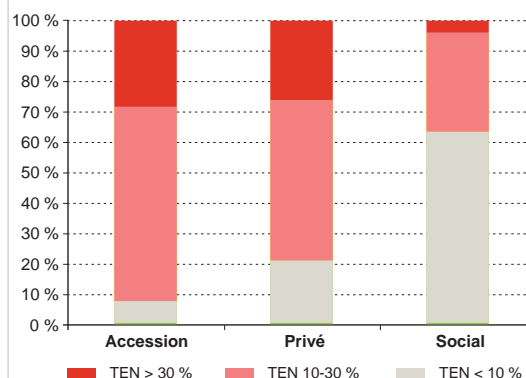
## Plus d'un ménage sur deux éligible au parc social

Dans le territoire du SCoT de Sélestat et sa région, au 1<sup>er</sup> janvier 2010, **55 % des ménages sont, au regard de leurs revenus, éligibles au parc social**, soit une part supérieure de 2 points à la moyenne du département.

Par contre le territoire est dans la moyenne pour les ménages éligibles au **parc très social** du fait de plus faibles ressources (**24 %**).

**4 320 ménages du SCoT bénéficient d'une aide pour se loger** à la même date. Cela représente

### TAUX D'EFFORT NET (TEN) DES ALLOCATAIRES AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2010



source : CAF67, 2009



## Des jeunes précaires qui accèdent peu au parc social

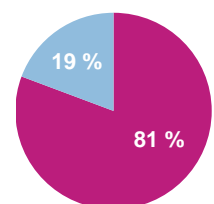
Les jeunes ménages du territoire du SCoT de Sélestat et sa région connaissent pour la plupart des difficultés pour se loger :

- au regard de leurs ressources, ils sont près de **90 % à être éligibles au parc social** et même plus de **50 % au parc très social** ;
- du fait de ces faibles ressources, ils sont **plus souvent** que les autres ménages **bénéficiaires d'une aide au logement** ;

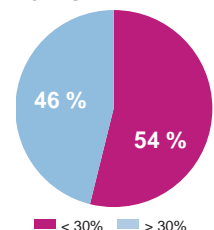
15 % de l'ensemble des ménages du territoire, une proportion très proche, là aussi, de la moyenne départementale.

56 % des ménages allocataires résident dans le parc privé, 18 % sont accédants à la propriété et 27 % vivent dans le parc social. Hors du parc social, ces ménages bénéficient moins de l'effet solvabilisateur des aides au logement. Ainsi, près d'un tiers des accédants modestes à la propriété et 28 % des locataires du privé consacrent encore 30 % de leur budget pour se loger, après déduction des aides et hors charges locatives.

### TAUX D'EFFORT NET DES ALLOCATAIRES LOGEMENT



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



source : CAF67, 2009

- ces jeunes allocataires **consacrent une part plus importante de leur budget à se loger** que les autres ménages, et ce, malgré les aides ; une situation qui s'explique en partie par un accès bien moindre que pour les autres ménages au parc social (en moyenne, 27 % des allocataires résident dans le parc social, ils ne sont que 12 % lorsqu'ils ont moins de 25 ans) ;

- en conséquence, ils sont **surreprésentés parmi les demandeurs de logement social**. En moyenne, chaque année, un peu moins de 15 % des demandes en instance concernent un jeune ménage (on estime leur proportion dans l'ensemble des ménages à 2 %).



## Monoparentalité et familles nombreuses : des facteurs aggravant la précarité pour les familles

Le territoire du SCoT de Sélestat et sa région compte plus de **2 200 familles monoparentales** en 2010. Ces familles connaissent, plus souvent que d'autres, des situations de précarité :

- près de **8 sur 10** sont, au regard de leurs revenus, **éligibles au parc social** ;
- elles sont fortement **surreprésentées parmi les allocataires** logement ;
- parmi les **demandes exprimées** en vue de l'obtention d'un **logement social**, près d'un **quart** émanent de **familles monoparentales** ; elles ne représentent pourtant qu'un peu plus de 7 % de l'ensemble des ménages.

## Des seniors plus précaires, surtout après 75 ans

	SCoT de Sélestat et sa région		Bas-Rhin	
	Nombre <sup>1</sup>	Part <sup>2</sup> (%)	Nombre	Part* (%)
Propriétaires occupants	7 309	79 %	109 698	72 %
Allocataires	101	1 %	10 644	7 %
Éligibles au parc social	5 634	61 %	84 847	55 %
... dont éligibles au parc très social	2 631	29 %	37 986	25 %

1. Hors communes haut-rhinoises du SCoT  
2. Parmi les ménages de plus de 60 ans

source : CAF 67 ; FILOCOM d'après DGI 2009

Les seniors qui résident sur le territoire du SCoT de Sélestat et sa région sont très majoritairement propriétaires de leur logement. Pour autant cela n'exclut pas la précarité et les difficultés financières chez les ménages âgés.

Sur le territoire, plus de **60 % des ménages âgés** sont, au regard de leurs revenus, **éligibles au parc social**, soit une proportion **supérieure à la moyenne départementale**

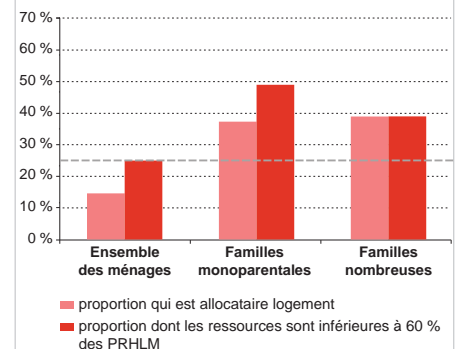
(55 %), qui s'explique surtout par une **précarité plus importante** pour les ménages de **plus de 75 ans**.

En effet, dans le territoire du SCoT de Sélestat et sa région, **42 %** des ménages les plus âgés sont **éligibles au parc très social**. Cette proportion n'est que de 34 % à l'échelle départementale.

Plus de **600 familles nombreuses** (3 enfants et plus) résident dans le territoire en 2010. Bien que mieux solvabilisées, ces familles sont **dépendantes des aides au logement** et donc des fluctuations de leur calcul. Ces éléments font des familles nombreuses une population particulièrement fragile face au logement :

- **75 %** d'entre elles sont, au regard de leurs revenus, **éligibles au parc social**, et près de **40 % au parc très social** ;
- en moyenne annuelle depuis 2007, environ **40 familles nombreuses** ont une **demande en instance** en vue de l'**obtention d'un logement social**.

## FAMILLES MONOPARENTALES ET NOMBREUSES DANS TERRITOIRE DU SCOT DE SÉLESTAT ET SA RÉGION AU 1<sup>ER</sup> 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](http://www.adeus.org)