

Quelle dynamique de l'offre en logements ?

Une croissance démographique très dynamique

En 2007, le territoire du SCoT de la Bande Rhénane Nord compte près de 45 440 habitants, soit 4 % de la population bas-rhinoise.

Après une période de ralentissement de la croissance démographique, le territoire est à nouveau l'un des plus dynamiques du département depuis 1990. Sur la période récente (1999-2007), c'est le **troisième territoire départemental** où la **population croît le plus rapidement** après Sélestat et le Piémont des Vosges.

Si les pôles urbains concentrent la moitié de la population du territoire, ce sont néanmoins les **pôles complémentaires² et les villages** qui ont connu **les plus fortes progressions de population (respectivement +13 % et +8 %)** sur la période la plus récente.

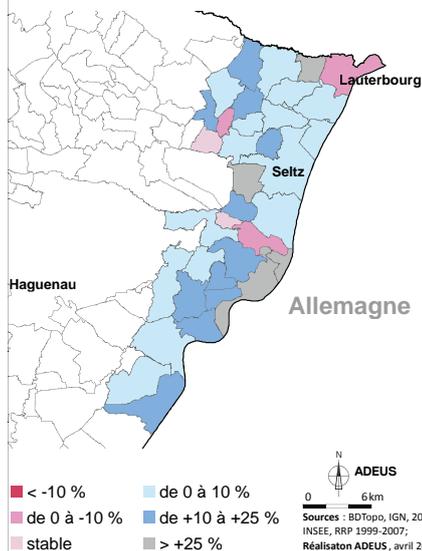
Pour autant, 4 communes³, localisées dans la partie nord du territoire, ont connu une diminution de leur population depuis 1999.

1. Drusenheim, Herrlisheim, Lauterbourg, Seltz, Soufflenheim, Roeschwoog.

2. Beinheim, Offendorf, Scheiblenhard, Sessenheim, Auenheim, Mothern, Roppenheim, Rountzenheim, Stattmatten.

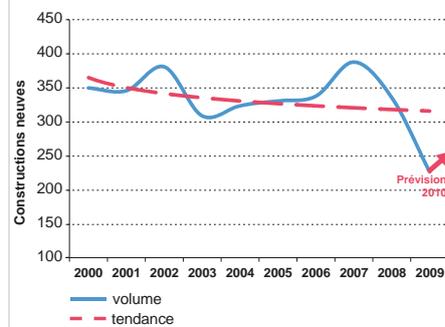
3. Croettwiller, Lauterbourg, Roppenheim et Buhl.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2007



La construction neuve : une dynamique stable dans le temps

MISES EN CHANTIER DANS LE TERRITOIRE DU SCOT DE LA BANDE RHÉNANE NORD DEPUIS 2000



Le dynamisme démographique est étroitement lié au rythme élevé de la construction neuve sur le territoire ces dernières années. Depuis 2000, ce sont **en moyenne 317 logements qui ont été mis en chantier chaque année**, ce qui dépasse les orientations du PDH sur ce territoire.

Après une grande stabilité du volume des mises en chantier, l'année 2009 marque **une forte diminution** qui s'explique certainement pour grande partie par la **crise immobilière récente**. En effet, les **prévisions 2010** laissent augurer une **reprise** du rythme que le territoire avait connu jusque-là.

Dans le même temps, la progression annuelle moyenne du stock de logement sur la période 2001-2009 n'a été que de 294 unités alors que la construction neuve s'élevait sur la même période à 331 unités. Ce constat 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, **le taux de vacance s'établit à 5,6 %** en 2007.

En légère augmentation depuis 1999, ce taux de vacance demeure cependant bien **inférieur au niveau** considéré comme **nécessaire** pour garantir la **fluidité du marché immobilier** estimé par les experts à 7 %.

Une diversification de l'offre à poursuivre

Dans le territoire du SCoT de la Bande Rhénane Nord les 3/4 **des ménages** sont **propriétaires** de leurs logements.

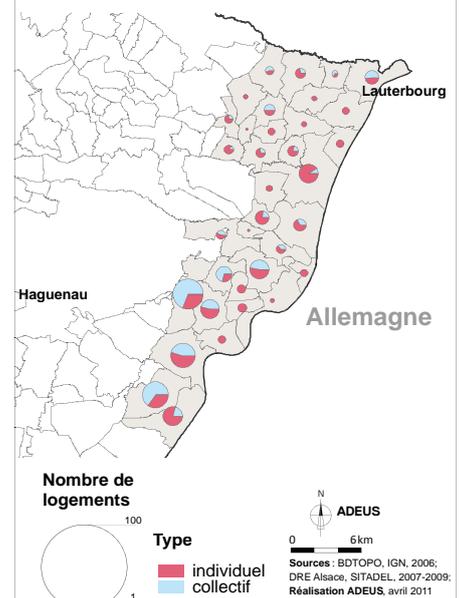
Cependant, des **efforts de diversification de l'offre** sont à noter ces dernières années.

Ainsi, **4 logements sur 10** ont été construits en **collectif** entre 2007-2009 ; la part de ce secteur a progressé de **+32 %** (contre +10 % pour l'individuel).

Néanmoins, cet effort de diversification ne bénéficie quasiment qu'aux polarités du territoire : en effet plus de **la moitié des logements** construits l'ont été en collectif dans les **pôles urbains**, alors que cette proportion n'est que de 1/4 dans les **villages**.

La diversification du parc de logements sur le territoire passe en outre par le **développement de l'offre locative**. Depuis 2001, la proportion de propriétaires a diminué (78 % en 2001 contre 75 % en 2009), au profit des locataires.

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



Une offre sociale à mieux répartir dans le territoire

Le territoire du SCoT de la Bande Rhénane Nord compte un peu plus de 600 logements sociaux en 2010. Entre 2007 et 2010, seuls 28 logements ont été mis en location sur le territoire, ce qui est bien en deçà des orientations du PDH (45 logements aidés par an).

L'offre reste ainsi **insuffisante** au regard de la population avec 14 logements sociaux pour 1 000 habitants dans ce territoire, contre 53/1000 à l'échelle départementale.

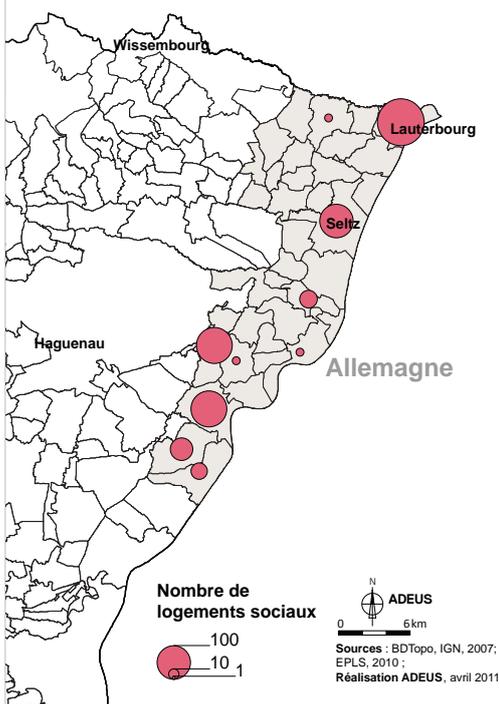
Au 1^{er} janvier 2010, **seules 10 communes du territoire détiennent une offre sociale**. De plus, cette offre reste très concentrée dans les pôles urbains (90 % de l'offre totale).

En 2010, **32 nouveaux logements sociaux** sont financés dans le territoire. Ce qui représente un développement important de l'offre par rapport aux dernières années. Néanmoins, leur implantation concerne très peu les villages, et très peu de ces logements relèvent du parc à loyer très social.

Depuis 2007, les demandes de logements sociaux sur le territoire sont en augmentation. En moyenne annuelle, cela représente quelque **160 demandes en instance**.

Au moment de leur demande, **1/3 de ces ménages** sont issus du **parc privé** et plus d'**1/4** d'entre eux ne possèdent **pas de logement propre**. De plus, ce sont des ménages globalement précaires puisque **3/4 d'entre eux seraient éligibles au parc très social**.

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



Quelles situations pour les publics fragiles ?

Moins de ménages précaires qu'en moyenne

Le territoire du SCoT de la Bande Rhénane Nord est celui qui détient la part la plus faible de ménages éligibles au parc social dans le département. Pour autant ils représentent tout de même **47 % des ménages du territoire**.

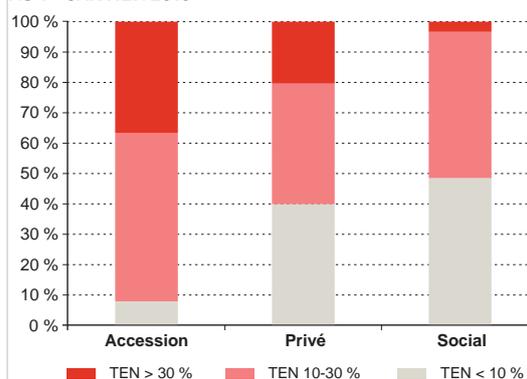
Par ailleurs **1 ménage sur 5** pourrait bénéficier d'un **logement très social**.

Par ailleurs, **1 316 ménages** du territoire **bénéficient d'une aide au logement** en 2009. Soit 7 % de l'ensemble des ménages. Une proportion bien

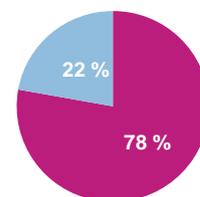
inférieure à la moyenne départementale qui s'explique à la fois par une proportion plus importante de propriétaires sur le territoire et par des revenus moyens plus élevés.

Ces ménages allocataires résident pour la majorité au sein du **parc locatif privé**. Cependant, la part des **accédants à la propriété** est également significative : 1/4 des allocataires. Ces ménages concèdent une part importante de leur budget pour se loger, et sont moins bien solvabilisés par les aides au logement que dans le parc social. En conséquence, leur taux d'effort est particulièrement élevé.

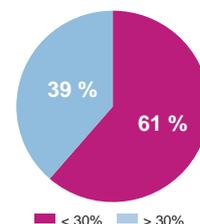
TAUX D'EFFORT NET (TEN) DES ALLOCATAIRES AU 1^{ER} JANVIER 2010



TAUX D'EFFORT NET DES ALLOCATAIRES LOGEMENT



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



Les jeunes : précarité et difficultés d'accès à un logement social

204 ménages de moins de 25 ans résident sur le territoire du SCoT de la Bande Rhénane Nord au 1^{er} janvier 2010¹.

Les 3/4 de ces ménages sont, au vu de leurs revenus, **éligibles au parc social** et parmi eux la moitié est éligible au parc très social.

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

Lorsqu'ils sont allocataires, les jeunes ménages sont deux fois plus nombreux que l'ensemble des allocataires à concéder des taux d'effort supérieurs à 30 %. 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 (13 % 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 15 % de l'ensemble des demandes sur le territoire.**

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

On dénombre **1 169 familles monoparentales** en 2010 dans le territoire du SCoT de la Bande Rhénane Nord. Depuis 2007, leur volume a augmenté de 4 %, un rythme légèrement supérieur à celui de l'ensemble des ménages (+3 %).

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

- plus de **7 sur 10** sont, au regard de leurs revenus, **éligibles au parc social** dont les deux tiers au parc très social ;
- elles représentent près d'**un tiers** de l'ensemble des **bénéficiaires de l'aide au logement** ;
- parmi les **demandes** exprimées sur le territoire en vue de l'obtention d'un **logement social**, plus d'**un tiers émanent de familles monoparentales** alors même qu'elles ne représentent que 6 % de l'ensemble des ménages.

Les seniors : les 2/3 éligibles au parc social

	SCoT de la Bande Rhénane Nord		Bas-Rhin	
	Nombre	Part* (%)	Nombre	Part (%)
Propriétaires occupants	5 192	85 %	109 698	72 %
Allocataires	15	0,2 %	10 644	7 %
Éligibles au parc social	3 664	60 %	84 847	55 %
... dont éligibles au parc très social	1 627	27 %	37 986	25 %

1. Parmi les ménages de plus de 60 ans.

source : CAF 67 ; FILOCOM d'après DGI 2009

6 062 ménages de plus de 60 ans résident dans le territoire du SCoT de la Bande Rhénane Nord. Depuis 2007, leur part a progressé près de trois fois plus vite que l'ensemble de la population, du fait du vieillissement général de la population.

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

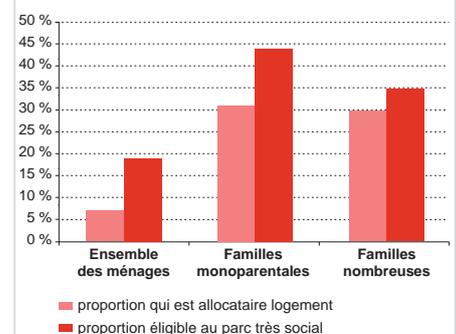
Les ménages âgés entre 60 et 74 ans connaissent des situations de précarité un peu plus marquées que dans le reste du territoire : près des deux tiers sont éligibles au parc social.

Cette situation est encore plus marquée pour les plus âgés d'entre eux : **au-delà de 75 ans, la proportion de ménages éligibles au parc social dépasse les 75 %** (contre 66 % en moyenne dans le département).

Par ailleurs, **683 familles nombreuses** (3 enfants et plus) résident dans ce territoire en 2010. A l'inverse des familles monoparentales, leur volume diminue ces dernières années (-4 % entre 2007 et 2009), ce qui correspond à une évolution globale de société et non à une particularité du territoire. Comparées aux autres ménages du territoire, ces familles sont proportionnellement plus fragiles :

- **7 sur 10** sont, au regard de leurs revenus, **éligibles au parc social**, et la moitié pourrait prétendre à un logement très social ;
- bien que mieux solvabilisées par les **aides au logement**, elles demeurent **très dépendantes** des fluctuations de leur calcul : effet des évolutions de la structure familiale (âge des enfants), révision des barèmes, etc.

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



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



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

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**
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