

Quelle dynamique de l'offre en logements ?

Une croissance démographique faible... mais contrastée

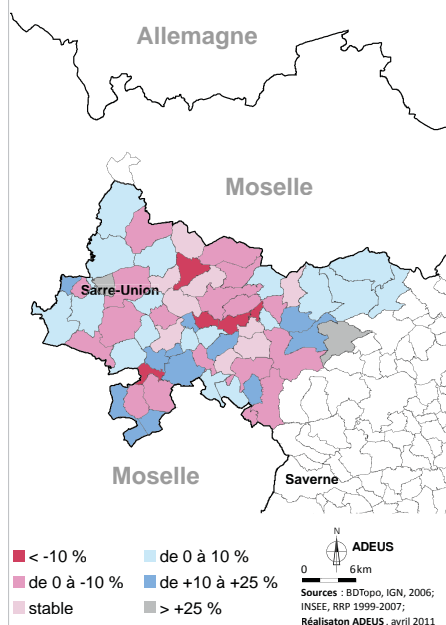
En 2007, le territoire du SCoT d'Alsace Bossue compte un peu plus de 35 000 habitants, soit 3 % de la population bas-rhinoise.

Entre 1999 et 2007, **la population du territoire a augmenté de 1,5 %**. L'accroissement démographique annuel moyen enregistré est ainsi le plus faible du département (0,2 % sur cette période, contre 0,7 % pour le Bas-Rhin).

La croissance de la population est toutefois contrastée sur le territoire : si près de la moitié des communes ont connu une diminution de leur population, **plusieurs petites communes ont quant à elles enregistré une croissance démographique parfois significative**.

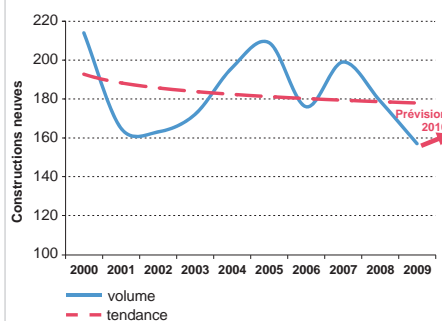
La progression de la population est notamment liée au rythme de construction de nouveaux logements.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2007



Une progression modérée de l'offre en logements

MISES EN CHANTIER DANS LE TERRITOIRE DU SCOT D'ALSACE BOSSUE DEPUIS 2000



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

Avec 157 logements commencés, **l'année 2009 enregistre sur le territoire d'Alsace Bossue le niveau de construction le plus bas depuis le début de la décennie**.

Toutefois, cette baisse du rythme de construction, à imputer probablement pour partie aux effets de la crise, ne devrait pas se poursuivre en 2010, année pour laquelle les prévisions laissent augurer d'un redressement sensible du niveau de construction neuve.

Dans le même temps, et alors même que la construction neuve s'élevait depuis 2000 à 180 unités par an en moyenne, **la progression annuelle du stock de logements sur la même période n'a été que de 150 unités en moyenne**.

Cet écart est imputable aux démolitions et restructurations du parc existant, qui participent à faire disparaître un nombre important de logements.

Par ailleurs, le taux de logements vacants s'établit en 2007 autour de 8 % de l'ensemble du parc de logements. En augmentation depuis 1999 (+ 1,4 point), ce taux reste toutefois encore proche du niveau considéré comme nécessaire par les experts du marché immobilier pour garantir sa fluidité (7 %). Pour autant, **1/4 des communes du territoire connaissent un taux de vacance supérieur à 10 %**, proportion qui de fait pose la question notamment de la **réhabilitation et/ou transformation de ces logements**.

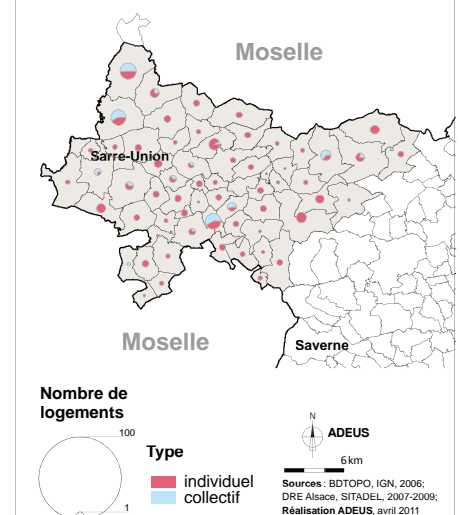
Une diversification de l'offre à poursuivre

La diversification souhaitée de l'offre sur le territoire peut être analysée sous deux aspects.

D'une part, si peu de logements ont été construits en collectif ces dernières années (23 % des logements construits en collectifs entre 2007 et 2009), on constate progressivement une augmentation de la part que représente l'habitat individuel groupé (moins de 2 % de 2001 à 2006, 6 % en moyenne depuis 2007). Cette évolution favorise la **diversification des formes d'habitat sur le territoire et notamment l'économie du foncier**.

D'autre part, la diversification du parc de logements sur le territoire passe par le développement de l'offre locative, notamment en petits logements. Depuis 2001, la typologie du parc de logements est restée particulièrement stable : plus de 8 ménages sur 10 sont propriétaires de leur logement et **la part des petits logements reste la plus faible du département** (7 % contre 11 % en moyenne départementale hors SCoTERS).

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



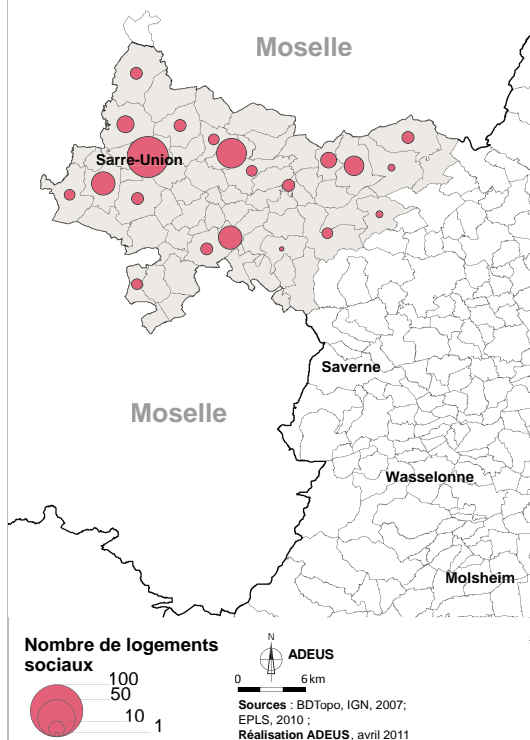
Une offre sociale qui peine à se développer

Le territoire du SCoT de l'Alsace Bossue compte quelque 228 logements sociaux au 1^{er} janvier 2010 répartis sur 21 communes du territoire, soit environ 6 logements sociaux pour 1 000 habitants (contre 53/1 000 à l'échelle départementale)¹. Entre 2007 et 2010, seuls 7 logements ont été mis en location et au regard des 4 logements sociaux financés en PALULOS communale en 2010, l'offre de logements aidés ne devrait pas connaître d'évolution notable sur le territoire.

Depuis 2007 en moyenne annuelle, quelque 75 ménages du territoire ont déposé une demande auprès d'un bailleur social en vue de l'obtention d'un logement. Pour autant près d'un tiers de ces demandes portent sur d'autres territoires bas-rhinois, cela laisse à penser que l'offre sur le territoire d'Alsace Bossue n'est pas en adéquation avec les besoins de ces ménages (taille, prix, charges, éloignement des services, etc.). Notons aussi que près de 9 ménages demandeurs sur 10 pourraient prétendre, au vu de leurs faibles ressources, à un logement très social.

1. Au-delà de l'offre détenue par les bailleurs sociaux, le territoire compte aussi 72 logements aidés appartenant aux communes, qui les gèrent directement (PALULOS communales). Ce qui porte l'offre aidée globale à 8 logements pour 1 000 habitants.

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

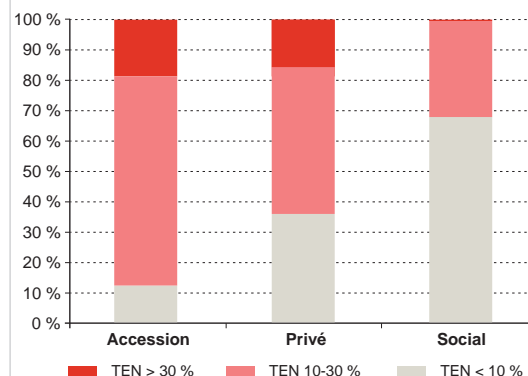


Quelles situations pour les publics fragiles ?

Des ménages globalement plus précaires

Le territoire du SCoT d'Alsace Bossue compte une proportion élevée de ménages dont les ressources les rendent éligibles au parc social. Ainsi, 62 % des ménages sont dans cette situation (contre 53 % en moyenne départementale). 27 % relèveraient même du parc très social.

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



source : CAF 2009

Des jeunes ménages qui peinent à décohabiter

En 2010, près de 190 ménages de moins de 25 ans, fiscalement indépendants, résident dans le territoire du SCoT d'Alsace Bossue. Depuis 2007, leur volume a augmenté plus rapidement que celui des autres ménages (respectivement + 7 % et + 2 %).

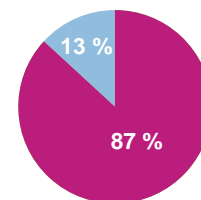
Parmi ces jeunes ménages, plus de 8 sur 10 sont, au vu de leurs faibles revenus, éligibles au parc social, voire pour la moitié d'entre eux au parc très social.

Près de 120 jeunes ménages du territoire perçoivent une aide pour se loger. Ce sont donc plus de 6 jeunes ménages sur 10 qui sont allocataires logement (contre 1 sur 10 pour l'ensemble des ménages). Cette proportion de jeunes allocataires compte parmi les plus élevées du département (hors SCoTERS).

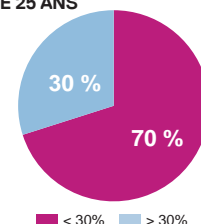
1 450 ménages du territoire bénéficient d'une aide au logement, soit 10 % de l'ensemble des ménages. Cette proportion, inférieure à la moyenne départementale, s'explique par une part plus importante de propriétaires sur le territoire du SCoT.

Près des deux tiers des ménages allocataires résident dans le parc locatif privé, alors même qu'ils y sont moins bien solvabilisés par les aides au logement. En conséquence, leur taux d'effort pour se loger reste particulièrement élevé.

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, **les jeunes ménages connaissent des taux d'effort pour se loger en moyenne bien supérieurs aux autres ménages**. Cela s'explique, d'une part, par les plus faibles revenus des jeunes ménages, d'autre part, par une offre limitée en logements adaptés en taille et/ou en coût.

La part de jeunes ménages parmi les candidats à un logement social confirme leurs difficultés de logement. En moyenne ces dernières années, **18 % des demandes** en instance sur le territoire du SCoT d'Alsace Bossue concernent **des jeunes ménages** (alors même qu'ils ne représentent qu'un peu plus de 1 % des ménages du territoire).



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

On dénombre près de **930 familles monoparentales** habitant le territoire du SCoT d'Alsace Bossue en 2010. Depuis 2007, leur volume a augmenté au même rythme que celui des autres ménages (+ 2 %). Ces familles sont, plus souvent que d'autres, **dans des situations de précarité** :

- au regard de leurs revenus, plus de 8 familles monoparentales sur 10 sont **éligibles** au parc social, **la moitié au parc très social** ;
- elles sont nettement **surreprésentées** parmi les **bénéficiaires d'aides au logement** ;
- parmi les **demandes** exprimées sur le territoire en vue de l'obtention d'un **logement social, un tiers émanent de familles monoparentales** ; elles ne représentent pourtant qu'un peu plus de 6 % de l'ensemble des ménages.

Les seniors : plus souvent propriétaires et plus précaires

	SCoT d'Alsace Bossue		Bas-Rhin	
	Nombre	Part* (%)	Nombre	Part* (%)
Propriétaires occupants	4 978	86 %	109 698	72 %
Allocataires	122	2 %	10 644	7 %
Éligibles au parc social	4 049	70 %	84 847	55 %
... dont éligibles au parc très social	2 089	36 %	37 986	25 %

* Parmi les ménages de plus de 60 ans.

source : CAF 67 ; FILOCOM d'après DGI 2009

Plus de **5 760 ménages de plus de 60 ans** résident dans le territoire du SCoT d'Alsace Bossue. Depuis 2007, leur proportion dans la population du territoire a augmenté plus rapidement que celle de l'ensemble des ménages, du fait du vieillissement général de la population. **La très grande majorité d'entre eux sont propriétaires de leur logement** : plus de 8 ménages âgés sur 10, contre 7 sur 10 en moyenne dans le département.

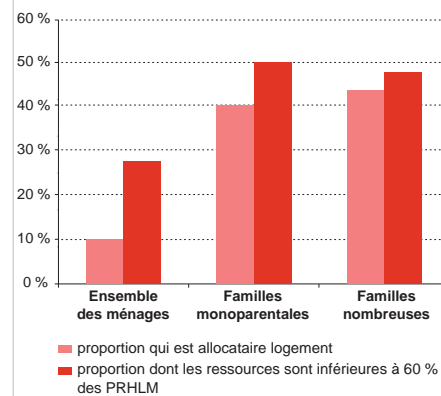
Globalement, **les seniors du territoire sont aussi plus en situation précaire** qu'en moyenne dans le département. De par leurs revenus, 70 % d'entre eux seraient **éligibles** au parc locatif social, **36 % au parc très social**. Et cette précarité grandit également avec l'âge : ainsi, 83 % des ménages de **75 ans et plus** seraient-ils éligibles au parc social, **52 % au parc très social**.

En 2010, on compte également **631 familles nombreuses** (3 enfants et plus) dans ce territoire.

A l'inverse des familles monoparentales, leur volume diminue ces dernières années (- 5 % entre 2007 et 2009), ce qui correspond à une évolution globale de société et non à une particularité du territoire.

Bien que mieux solvabilisées par les aides au logement, ces familles, qui subissent les fluctuations de calcul des aides, sont **plus fragiles que les autres ménages** : 84 % sont, au regard de leurs revenus, éligibles au parc social et **48 % pourraient même prétendre à un logement très social**.

FAMILLES MONOPARENTALES ET NOMBREUSES DANS LE TERRITOIRE DU SCOT D'ALSACE BOSSUE AU 1^{ER} JANVIER 2010



source : CAF 67 ; 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, Hyacinthe Sonntag**
 Mise en page : **Héliène Vincent**
 © ADEUS - Numéro ISSN : 2110-5413
 Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org