



# Progression globale de l'offre de logements

## Depuis 2003, 4 % de logements supplémentaires dans la CUS

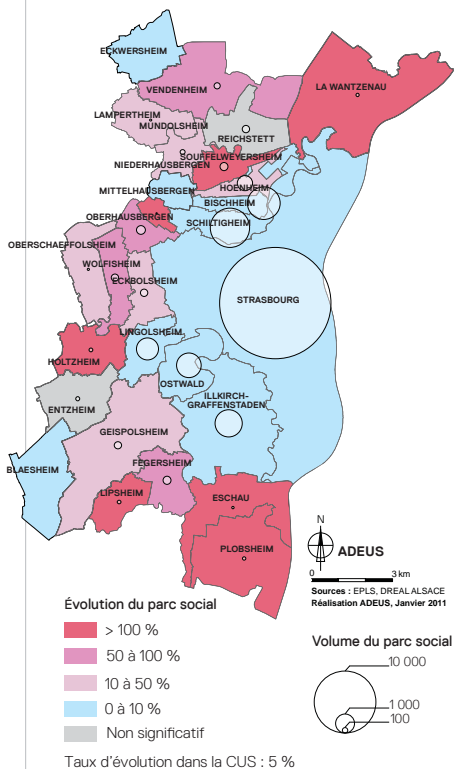
En 2009, la CUS compte 236 228 logements, soit 9 700 de plus qu'en 2003.

C'est en deuxième couronne que l'accroissement du parc a été le plus important (+ 9 %), comme à Eckwersheim, Fegersheim, Oberschaeffolsheim, ou encore Souffelweyersheim où la progression du parc de logements a même été supérieure à 10 %.

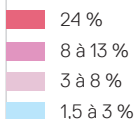
## Parc social : le poids prépondérant de la CUS

Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, la CUS comptabilisait 45 340 logements sociaux, soit 5 % de plus qu'en 2003. Dans le département du Bas-Rhin, près de 8 logements sociaux sur 10 sont concentrés dans la CUS.

### VOLUME 2009 ET ÉVOLUTION 2003-2009 DU PARC SOCIAL DANS LA CUS



### ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS DANS LA CUS ENTRE 2003 ET 2009



Taux d'évolution dans la CUS : 4 %

## Des retards au regard de la loi

Malgré les fortes évolutions constatées dans les communes de deuxième couronne, signe d'un effort de diversification du parc, le logement social reste largement concentré à Strasbourg et en première couronne (97 % du parc social de la CUS).

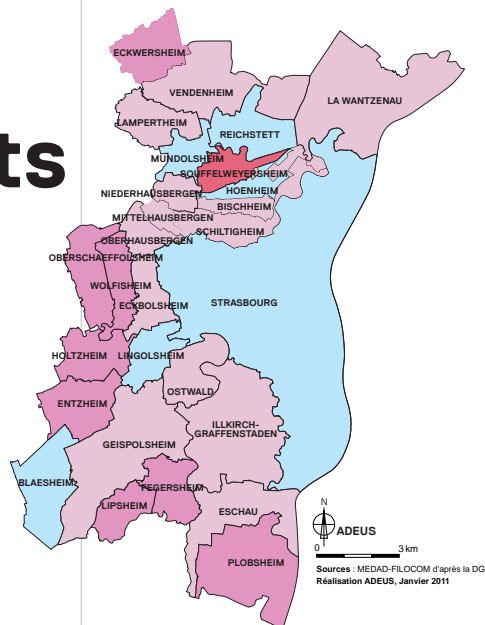
Dans la CUS, au 1<sup>er</sup> janvier 2010, seules 9 communes de moins de 3 500 habitants ne sont pas concernées par l'obligation légale de disposer de 20 % de logements sociaux, rapportés aux résidences principales. Les 19 autres communes sont par conséquent dans l'obligation de se conformer à la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU), modifiée par la loi dite Droit au logement opposable (DALO).

Seules les communes de Lingolsheim (20,13 %), d'Illkirch-Graffenstaden (21,03 %), de Strasbourg (28,53 %), de Schiltigheim (32,69 %) et de Bischheim (36,79 %), franchissent ce seuil de 20 %.

Les communes qui perçoivent la dotation de solidarité urbaine et qui dépassent le seuil de 15 % ne sont pas soumises au prélèvement par logement social manquant.

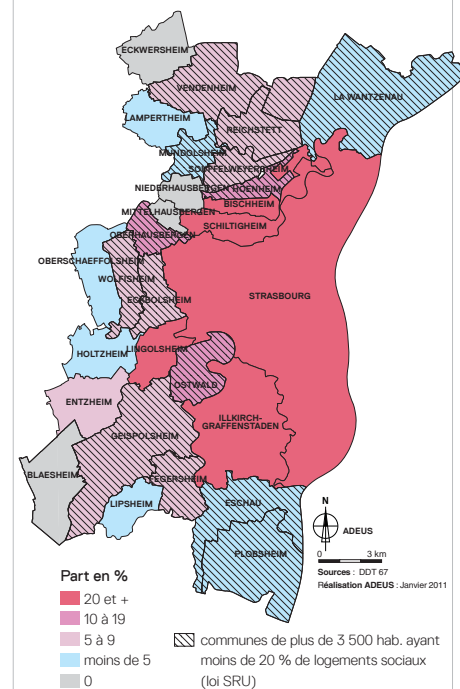
Les modifications du périmètre d'application de la loi SRU, introduites par la loi DALO impliquent que les communes d'Eschau, de Fegersheim, de La Wantzenau et de Plobsheim sont également dans l'obligation de disposer de 20 % de logements sociaux. Toutefois, le cas échéant, le prélèvement ne leur serait applicable qu'à partir de 2014.

Au total, pour les 14 communes qui n'atteignent pas le seuil de 20 % de logements sociaux, l'Etat considère qu'il manque 3 937 logements pour qu'elles atteignent chacune cette proportion.



C'est pourquoi le programme d'actions du quatrième PLH de la CUS prévoit la production de 1 500 logements aidés par an pendant 6 ans, afin notamment de permettre à ces communes de remplir leurs objectifs. La répartition territoriale de cette offre nouvelle prévoit la production de 30 % de logements aidés dans les communes de deuxième couronne, de 35 % dans les communes de première couronne et de 40 % à Strasbourg.

### PART DES LOGEMENTS SOCIAUX PAR COMMUNE



## Un parc dominé par les 3-4 pièces

Dans la CUS, les 3-4 pièces représentent la moitié de l'ensemble des logements. Cette proportion très stable dans le temps est identique aux moyennes départementale et nationale. À Strasbourg, la sur-représentation des petits logements (1 et 2 pièces) s'explique par l'importance du parc locatif. Cette répartition s'équilibre en première couronne entre logements de taille intermédiaire (3-4 pièces) et grands logements (5 pièces et plus). Dans les communes de la deuxième couronne, avec une densité bâtie plus faible, les logements de grande taille sont sur-représentés.

La sur-représentation des logements de taille intermédiaire est encore plus marquée dans le parc social. En effet, 70 % des logements sociaux sont des 3 ou 4 pièces (respectivement 40 % et 30 %).

## Fort accroissement du nombre de propriétaires

La progression du parc de logements n'a pas été homogène selon les statuts d'occupation. Globalement, le nombre de propriétaires s'est fortement accru dans la CUS entre 2001 et 2009, particulièrement à Strasbourg et en première couronne. Cette augmentation s'est faite au détriment du parc locatif privé, en recul de 5 % en moyenne.

Dans le même temps, le nombre de locataires a considérablement augmenté dans les communes de deuxième couronne. Ainsi, le nombre de locataires du parc privé s'est accru de 15 %. La plus forte progression a cependant été observée parmi les locataires du parc social, dont le nombre (qui demeure inférieur à 1 000), a augmenté de 66 %.

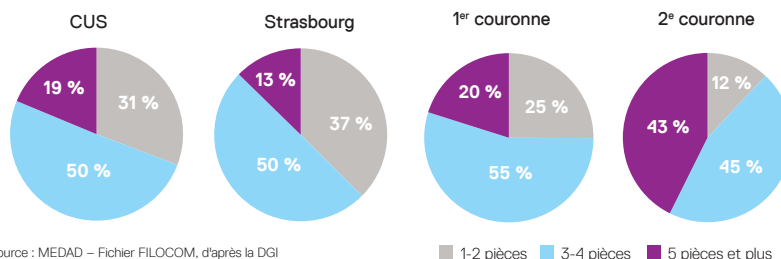
## Une diminution importante de la vacance

Dans l'ensemble de la CUS en 2007, la part des logements vacants est inférieure à 6 % de l'ensemble du parc de logements. Ce niveau, identique à la moyenne départementale est en baisse depuis 1999 et se situe désormais en dessous du seuil généralement admis, nécessaire à la fluidité du marché immobilier.

Seule la deuxième couronne de la CUS enregistre sur la période 1999-2007 une progression de la vacance des logements. Pour autant, ce territoire est celui qui enregistre le plus faible taux de vacance de la CUS.

Dans le parc social, les niveaux de vacance sont encore plus faibles et inférieurs à ceux que l'on observe hors CUS. La pression sur ce parc est extrêmement forte et ne permet pas aux ménages demandeurs d'un logement social de voir leur demande satisfaite dans des délais raisonnables (délai moyen d'attente de l'ordre de 14 mois au 1<sup>er</sup> janvier 2010).

### TYPOLOGIE DES LOGEMENTS EN 2009



source : MEDAD - Fichier FILOCOM, d'après la DGI

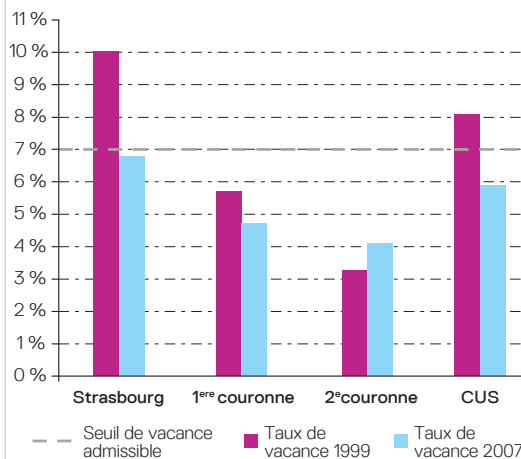
Le parc de grands logements de 5 pièces et plus est particulièrement réduit, puisqu'il ne représente que 9 % du total, ce qui n'est pas sans incidences sur les capacités à loger les grandes familles.

### ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS DANS LA CUS ENTRE 2001 ET 2009

	CUS		Strasbourg		1 <sup>ère</sup> couronne		2 <sup>e</sup> couronne	
	Volume 2009	Évolution 2001-2009	Volume 2009	Évolution 2001-2009	Volume 2009	Évolution 2001-2009	Volume 2009	Évolution 2001-2009
Nombre de résidences principales dont :	207 498	2 %	122 654	-1 %	54 031	4 %	24 318	11 %
Propriétaires	80 080	11 %	33 501	12 %	24 318	11 %	22 261	10 %
Locataires privés	81 280	-5 %	56 216	-7 %	18 192	-3 %	6 872	15 %
Locataires sociaux	41 428	6 %	29 861	4 %	10 625	9 %	942	66 %
Autres	4 683	-28 %	3 076	-27 %	896	-38 %	711	-11 %

source : MEDAD - Fichier FILOCOM

### TAUX DE VACANCE DES LOGEMENTS DANS LA CUS 1999-2007



source : INSEE - RRP 2007

### TAUX DE VACANCE DE PLUS DE 3 MOIS DANS LE PARC SOCIAL

	2003	2009
Strasbourg	2,1 %	0,5 %
1 <sup>ère</sup> couronne	0,4 %	0,4 %
2 <sup>e</sup> couronne	0,2 %	0,7 %
CUS	1,6 %	0,5 %

source : DREAL Alsace - EPLS 2003 et 2009

# Éléments de marché



## Relative atonie de la construction neuve depuis 2000

Depuis 2002, 1 830 logements en moyenne ont été construits chaque année dans la CUS (pour 2 360 logements en moyenne annuelle au cours de la décennie précédente).

Ce rythme de production annuelle de logements est inférieur d'environ un millier d'unités au volume préconisé dans le programme d'actions du troisième PLH de la CUS. De ce fait, alors que la part de la CUS dans la construction neuve départementale était supérieure à 40 % dans les années 1990, elle n'est plus que de 30 % durant les années 2000.

**C'est pourquoi le programme d'actions du quatrième PLH de la CUS, adopté en 2009, prévoit la production de 3 000 logements par an, dont 1 500 logements aidés (comprenant une part d'accession sociale à la propriété).**

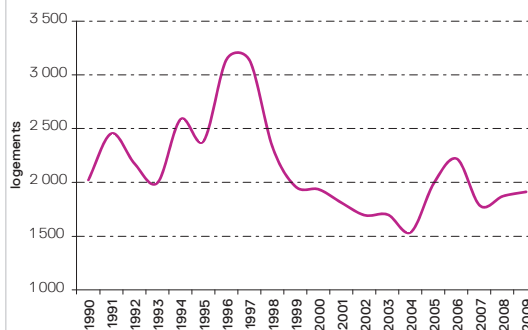
Dans la CUS, la localisation de la construction neuve est en revanche restée globalement inchangée depuis le début des années 1990. La commune de Strasbourg représente un peu moins de la moitié des logements construits et chaque couronne un peu plus d'un quart.

## Davantage de collectif que d'individuel dans la construction neuve

Depuis le début des années 1990 dans la CUS, la part du collectif reste relativement stable, et représente en moyenne 87 % des logements construits. L'individuel reste ainsi relativement marginal, à moins de 15 %. À titre de comparaison, à l'échelle départementale et pour la seule période 2000-2009, le rapport collectif-individuel s'établit à 60 pour 40.

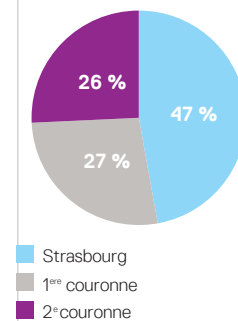
Le caractère urbain de Strasbourg et de sa première couronne se traduit par une construction neuve

### CONSTRUCTION NEUVE DANS LA CUS ENTRE 1990-2009



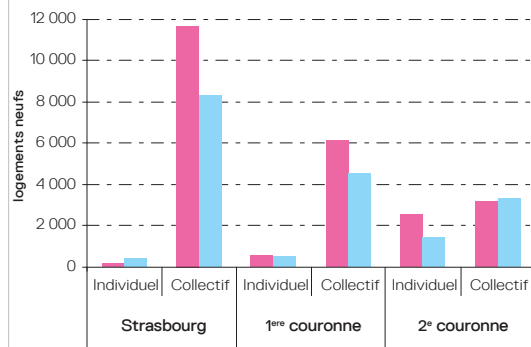
source : DREAL Alsace / SIS-SITADEL

### CONSTRUCTION NEUVE DANS LA CUS 2000-2009



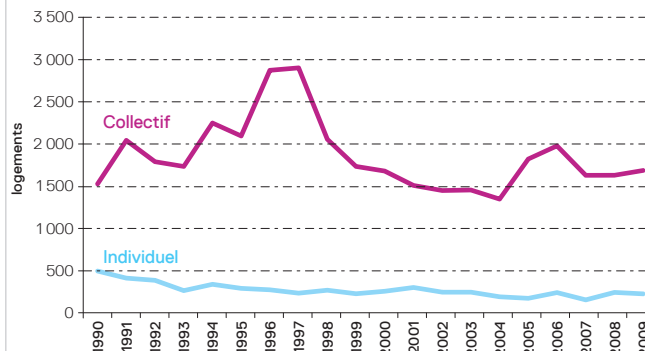
source : DREAL Alsace / SIS-SITADEL

### CONSTRUCTIONS NEUVES SELON LEUR NATURE



source : DREAL Alsace / SIS-SITADEL

### LOGEMENTS MIS EN CHANTIER DANS LA CUS DE 1999 À 2009



source : DREAL Alsace / SIS-SITADEL

## Un renchérissement constant des prix

Les prix de vente des logements sont globalement élevés, tant dans le neuf que dans l'ancien.

Les prix moyens des appartements neufs s'établissent à 3 050 €/m<sup>2</sup> dans la CUS.

À Strasbourg, ils se vendent à plus de 3 100 €/m<sup>2</sup> et à près de 2 950 €/m<sup>2</sup> dans le reste de la CUS. La dispersion des prix selon la localisation des logements neufs n'est donc pas très importante.

Dans l'ancien, les biens se vendent à des niveaux de prix sensiblement inférieurs à ceux affichés pour le neuf.

En moyenne dans la CUS, ils s'échangent à 2 500 €/m<sup>2</sup>, avec là encore une très faible amplitude entre Strasbourg et les première et deuxième couronnes.

La hausse des coûts liés à l'habitation dépasse largement l'évolution des prix à la consommation.

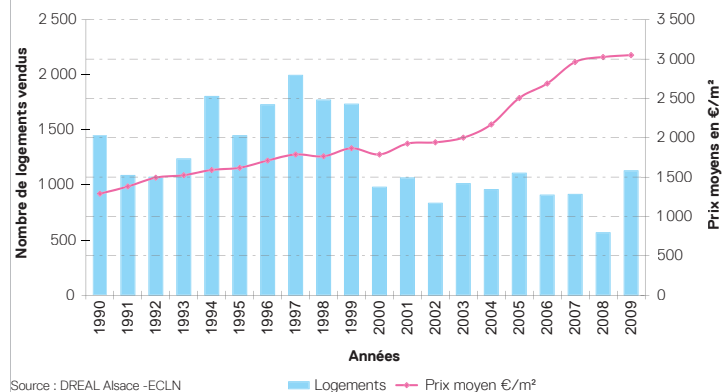
### PRIX DE VENTE DES MAISONS ET APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN EN 2009 (€/m<sup>2</sup>)

	Appartements	Maisons	Prix moyen
CUS	2 470	2 628	2 494
Strasbourg	2 516	2 763	2 533
1 <sup>ère</sup> couronne	2 304	2 531	2 342
2 <sup>e</sup> couronne	2 576	2 606	2 588

source : FNAIM 2010



### ÉVOLUTION DES VENTES ET DES PRIX MOYENS DES LOGEMENTS NEUFS DANS LA CUS

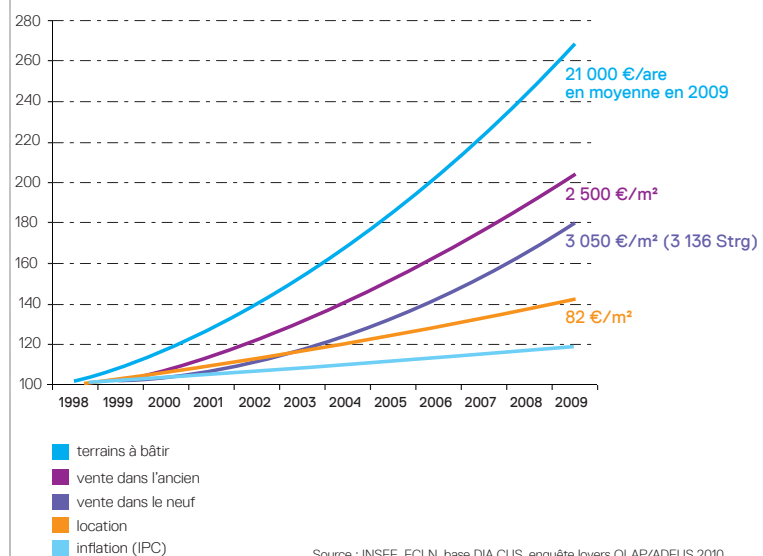


Source : DREAL Alsace - ECLN

Logements — Prix moyen €/m<sup>2</sup>

### COURBES DE TENDANCES D'ÉVOLUTION DES PRIX

(base 100 en 1998)

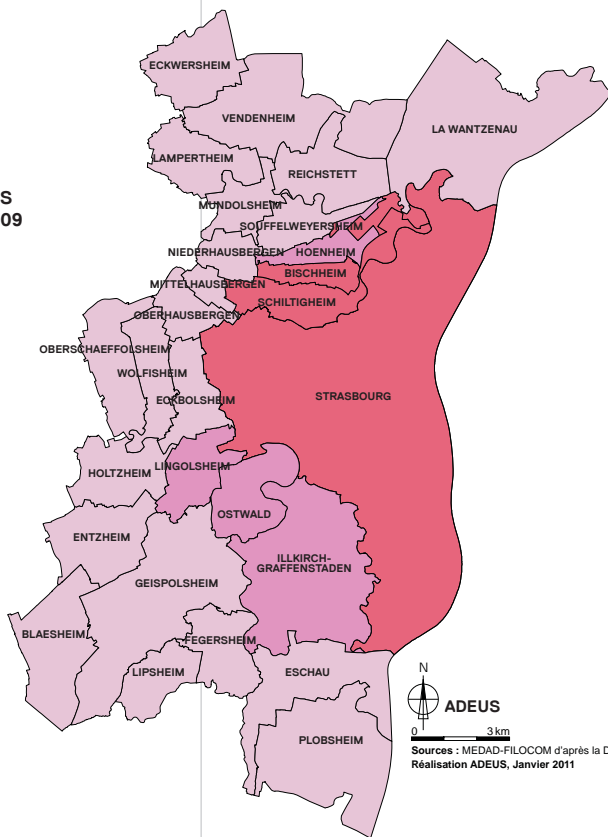
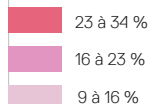


Source : INSEE, ECLN, base DIA CUS, enquête loyers OLAP/ADEUS 2010

# Approche des besoins



PART DES MÉNAGES À FAIBLES REVENUS DANS LA CUS EN 2009

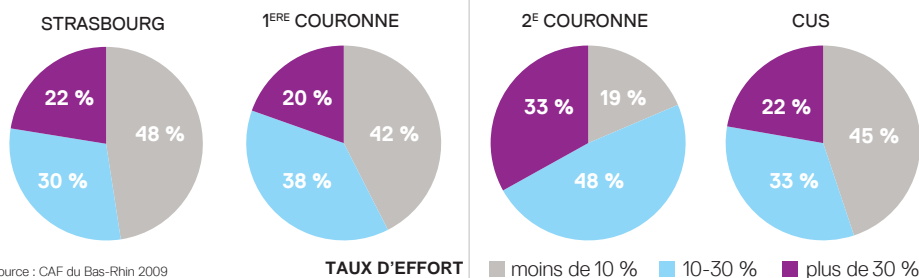


RÉPARTITION DES ALLOCATAIRES LOGEMENT PAR PARC EN 2009

	Volume des allocataires	Parc privé	Parc social	Accession	Collectivités
Strasbourg	36 534	45 %	46 %	4 %	6 %
1 <sup>ère</sup> couronne	12 677	41 %	47 %	6 %	6 %
2 <sup>e</sup> couronne	2 514	51 %	26 %	14 %	9 %
CUS	51 726	44 %	45 %	5 %	6 %

source : CAF du Bas-Rhin 2009

TAUX D'EFFORT DES ALLOCATAIRES LOGEMENT DANS LA CUS EN 2009



source : CAF du Bas-Rhin 2009

## Un ménage sur quatre en grande difficulté dans la CUS

En 2009 dans la CUS, 107 000 ménages déclarent des ressources inférieures ou égales aux plafonds de ressources HLM (PLUS). Ils représentent plus de 55 % des ménages de la CUS, soit une proportion comparable à la moyenne départementale.

Parmi eux, la moitié dispose de ressources inférieures à 60 % des plafonds de ressources HLM (éligibles au PLA-I). Ces ménages à faibles revenus sont sur-représentés à Strasbourg et en 1<sup>ère</sup> couronne.

Il y a dans la CUS en 2009 plus de 50 000 ménages bénéficiaires d'une aide au logement (APL, ALS, etc.), soit plus d'un ménage sur quatre.

Dans le parc social, 56 % des locataires perçoivent une aide au logement, dont l'effet solvabilisateur est avéré. Les allocataires logement qui résident dans le parc privé ont cependant les taux d'effort les plus élevés.

En deuxième couronne notamment, la faiblesse du parc social contraint les ménages précaires à résider dans le parc locatif privé. Ils y acquittent des loyers plus importants et par conséquent, la solvabilisation apportée par les aides au logement y est moins flagrante.

**Afin de garantir aux populations actuelle et future de la CUS une meilleure fluidité des parcours résidentiels, le programme d'actions du quatrième PLH propose de diversifier l'offre de logements, en insistant notamment sur une répartition plus orientée vers les logements très sociaux que par le passé, compte tenu de la faiblesse des revenus d'une part importante et croissante de la population.**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, plus de 14 300 ménages ont effectivement déposé une demande de logement social auprès de l'un des bailleurs présents dans la CUS. Près de 70 % de ces demandeurs souhaitent l'attribution d'un logement à Strasbourg. L'importance de la demande de logements sociaux est très fortement corrélée à l'offre existante. L'offre étant majoritairement concentrée à Strasbourg, les demandes portent principalement vers cette commune.

Parmi ces demandeurs, 25 % d'entre eux ne disposent pas d'un logement au moment de leur demande, et sont hébergés soit chez des parents, des amis, à l'hôtel, voire sont à la rue. Un autre quart des demandes dans la CUS émane de locataires du parc privé. Cette proportion s'élève même à plus d'un tiers dans les communes de deuxième couronne, où l'offre est la moins développée. Les taux d'effort que doivent consentir les locataires du parc privé en deuxième couronne sont particulièrement élevés et en contraignent donc une part d'entre eux à s'orienter vers le logement social.

Les personnes isolées représentent le tiers des demandeurs de logements sociaux, et les familles monoparentales le quart.

## La mobilité dans le parc social

Dans la CUS en 2008, le taux de rotation dans le parc social s'établit à 9 %, tout comme à Strasbourg. Sa variation dans le temps reste relativement encadrée, entre 8 % au plus bas et 10 % au plus haut. Ce taux correspond à des mises en location nouvelles (sous l'effet de la construction neuve), de même qu'à des emménagements dans le parc existant.

Le nombre d'emménagements dans le parc social de la CUS oscille entre 3 200 et 4 400 selon les années, ce qui correspond environ uniquement au tiers de la demande totale exprimée auprès des différents bailleurs.

**C'est pour tenter de pallier cet écart, qui demeure important entre les possibilités d'attributions de logements et la demande réellement exprimée, que le programme d'actions du quatrième PLH de la CUS prévoit la production annuelle de 1 500 logements aidés.**

Au niveau national, selon les données des recensements de l'INSEE, la répartition des locataires du parc social montre une tendance au vieillissement de la population. Il y a en effet dans ce segment de parc une sur-représentation de la population des 65 ans et plus.

En moyenne dans la CUS, 80 % des demandeurs de logements sociaux disposent de ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM, c'est-à-dire qu'ils relèvent des PLA-I. Seuls 4 % des demandeurs ont des revenus supérieurs aux plafonds de ressources.

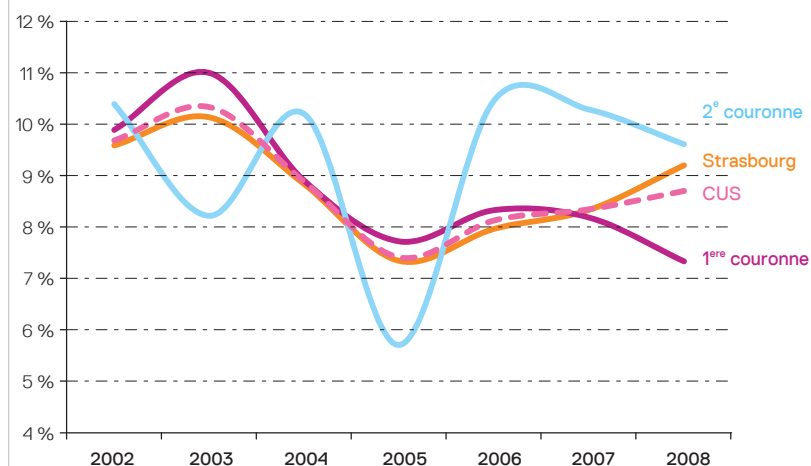
**Fort de ces constats, le programme d'actions du quatrième PLH de la CUS impose de rééquilibrer l'offre nouvelle vers davantage de logements très sociaux, afin de permettre au plus grand nombre de se loger.**

## LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LA CUS AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2010

	Total	< 60 % prhlm	60 à 100 % prhlm	> 100 % prhlm
Strasbourg	9 986	80 %	16 %	4 %
1 <sup>re</sup> couronne	10 443	84 %	13 %	3 %
2 <sup>e</sup> couronne	3 786	60 %	32 %	8 %
CUS	14 326	81 %	16 %	4 %

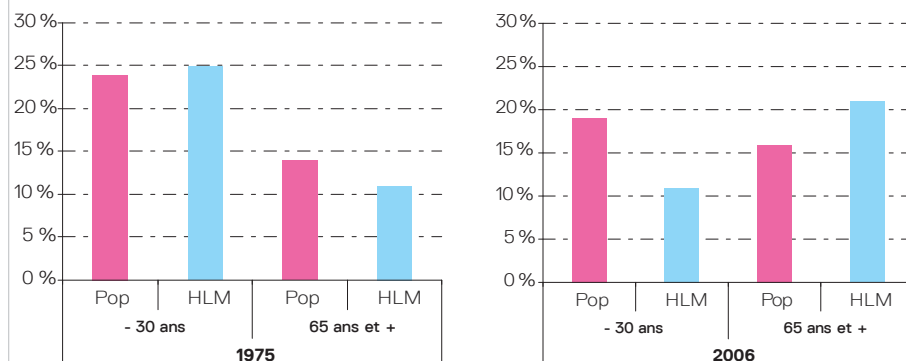
source : Adeus ODLS 2010

## TAUX DE ROTATION DANS LE PARC SOCIAL



source : DREAL Alsace - EPLS

## PART DES JEUNES ET DES SENIORS DANS LA POPULATION ET LE LOGEMENT SOCIAL



source : INSEE - Recensements de la population

## SE LOGER DANS LA CUS : LES ÉVOLUTIONS RÉCENTES

### Pression et demande dans le parc social

Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, on dénombre 14 326 ménages demandeurs de logements sociaux dans la CUS. Quoiqu'en légère baisse, ce volume est plus de trois fois plus important que les possibilités réelles d'emménagements dans le parc social. Cette forte pression s'exprime sur la quasi-totalité du territoire de la CUS.

Malgré la légère baisse du volume des demandeurs, le nombre de demandeurs sans logement continue d'augmenter ces dernières années.

Parmi les demandeurs de logements sociaux, les familles nombreuses et les familles monoparentales sont sur-représentées. Ces ménages sont exposés plus souvent que les autres à des situations de précarité, ce qui explique leur sur-représentation dans le logement social.

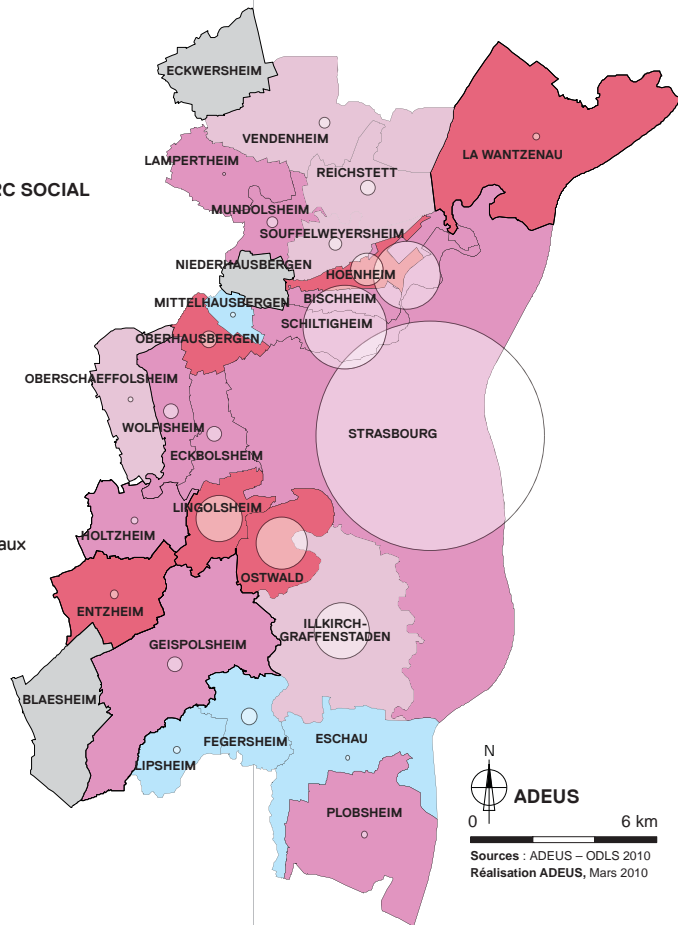
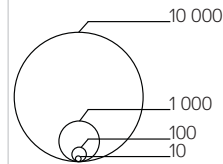
Plus de 8 ménages demandeurs sur 10 ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds de ressources HLM.

### PRESSION DANS LE PARC SOCIAL DE LA CUS

#### Pression



#### Nombre de logements sociaux



Sources : ADEUS - ODLS 2010  
Réalisation ADEUS, Mars 2010

### Conclusion

L'ensemble des constats exposés dans la présente note, dont l'importance de la demande de logements locatifs sociaux, le renchérissement constant des prix des biens immobiliers, de même que les modifications des structures démographiques (diminution de la taille moyenne des ménages, vieillissement de la population, etc.), militent pour la poursuite des efforts en termes de production de logements dans la CUS (3 000 logements par an, dont 1 500 logements aidés).

La faiblesse des revenus des demandeurs de logements sociaux nécessite de plus de diversifier l'offre et de porter les efforts vers des logements très sociaux (objectif de 22 % de PLA-I).

Ces mesures visent à assurer aux populations actuelles et futures une offre de logements en nombre suffisant et diversifiée, afin de garantir la fluidité des parcours résidentiels.



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

Directrice de publication : **Anne Pons, directrice générale de l'ADEUS**  
Equipe étude Habitat : **Vincent Flickinger (chef de projet), Sandrine Lechner, Simon Giovanini**  
Photo : **CUS Habitat** - Mise en page : **Hélène Vincent**  
© ADEUS - Numéro ISSN : 2110-5413  
Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS [www.adeus.org](http://www.adeus.org)