



Se loger dans le Bas-Rhin, les évolutions récentes

Depuis 2001, le parc de logements dans le Bas-Rhin a progressé de 10 % pour atteindre en 2009 près de 518 000 unités. Cette croissance, identique à la moyenne nationale, est alimentée par une construction neuve de plus en plus tournée vers des formes économes en foncier et qui, géographiquement, se redéploie hors des pôles urbains. Face à cela, le volume des ménages croît également fortement, porté par l'augmentation de la population et les évolutions de modes de vie. L'offre de plus en plus diversifiée permet en partie de répondre à ces évolutions. Pour les publics fragiles, la réalisation du parcours résidentiel demeure cependant difficile.

Progression globale de l'offre de logements

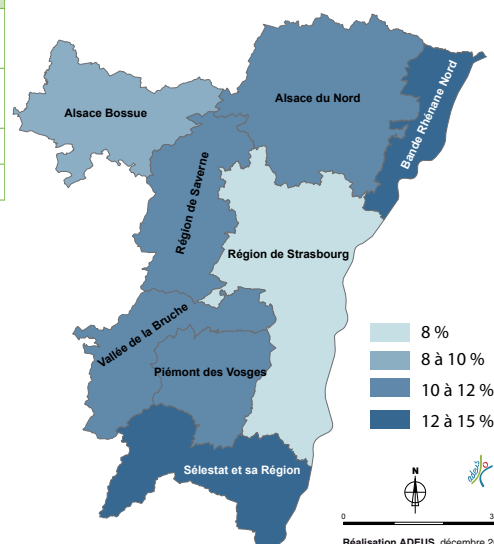
10 % de logements en plus dans le Bas-Rhin depuis 2001

	Volume 2009	Evolution 2001-2009	Evolution annuelle
Nombre de logements	517 863	10 %	1,2 %
Nombre de résidences principales dont :	455 771	7 %	0,9 %
- propriétaires	257 919	12 %	1,4 %
- locataires	183 139	4 %	0,5 %

source : MEDAD-FILOCOM d'après la DGI

En 2009, le Bas-Rhin compte 518 000 logements, soit 46 000 de plus qu'en 2001. Sur la période 2001-2009, le parc de logements a ainsi progressé de 5 800 unités en moyenne chaque année. Cette augmentation est due à la croissance démographique du Bas-Rhin ces dernières années (+ 5 % entre 1999 et 2006) mais aussi aux évolutions des modes de vie qui ont entraîné une diminution continue de la taille des ménages (2,55 personnes par ménage en 1999 contre 2,42 en 2006).

Évolution du parc de logement des SCOTs entre 2001 et 2009



Réalisation ADEUS, décembre 2010
Source : MEDAD-FILOCOM d'après la DGI

À l'échelle des SCOTs, l'évolution du parc de logements s'échelonne entre un minimum de 8 % dans le SCOTERS et un maximum 15 % dans le SCOT de Sélestat et sa région et la Bande Rhénane nord.

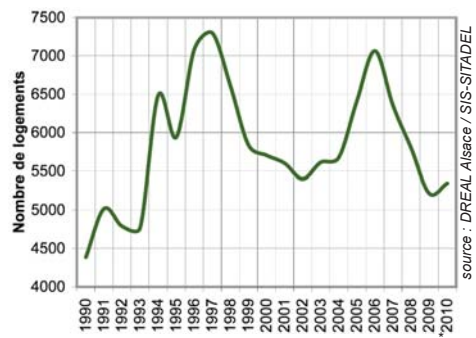
Entre 2001 et 2009, 6 000 logements ont été construits en moyenne chaque année dans le Bas-Rhin. Sur la même période, le parc de logements n'a pourtant progressé que de 46 000 unités au total. Le taux de renouvellement du parc, conséquence des démolitions et changements d'affectation dans le parc existant, s'établit ainsi sur la période récente à 4 % de la construction neuve. C'est à dire que pour 100 nouveaux logements produits, le gain réel dans l'offre disponible n'est que de 96 logements. Ainsi, pour obtenir réellement un supplément de 6 000 logements par an dans le parc existant comme requis a minima par le Plan Départemental de l'Habitat, il faudrait construire au moins 6 200 logements chaque année.

Un rythme satisfaisant de construction neuve

Entre janvier 2000 et septembre 2010, près de 64 000 nouveaux logements ont été construits dans le Bas-Rhin, soit une moyenne annuelle de 6 000 unités. Le rythme de cette construction neuve, légèrement plus élevé que durant la décennie précédente, a connu un pic en 2006 avec la production de plus de 7 000 logements. Depuis, les effets de la crise se sont fait sentir avec moins de 6 000 logements construits annuellement en 2008 et 2009. Une légère reprise semble s'annoncer en 2010, elle sera toutefois à confirmer pour l'année entière.

Dans les SCOTs, on assiste depuis le début des années 1990 à un redéploiement de la construction neuve vers les zones les moins denses des territoires. Mais si une partie de ce redéploiement s'est fait au profit des communes rurales, les petites centralités de l'armature urbaine des SCOTs en ont également capté une partie importante.

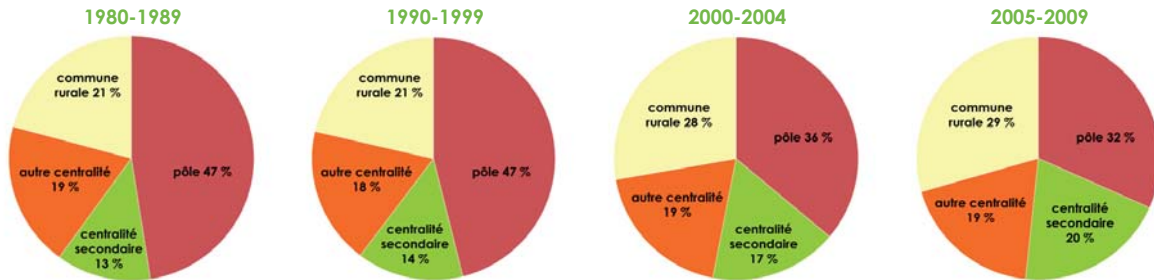
Construction neuve Bas-Rhin - 1990-2010



*Résultat à septembre 2010

source : DREAL Alsace / SIS-SITADEL

La construction neuve dans le Bas-Rhin



source : DREAL Alsace / SIS-SITADEL

Une diminution importante de la vacance dans les pôles urbains

On dénombre en 2007 dans le Bas-Rhin 29 769 logements vacants, soit 6 % de l'ensemble du parc de logements. Cette part, qui a diminué depuis 1999, est dorénavant inférieure au niveau considéré par les experts du secteur immobilier comme le seuil nécessaire pour un fonctionnement fluide du marché (7 %).

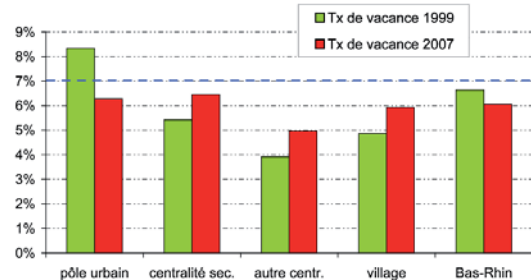
À l'échelle des SCOTs, toutefois, seul le SCOTERS enregistre une diminution du taux de logements vacants depuis 1999. À Strasbourg et dans la 1^{ère} couronne de la CUS, le niveau de vacance a ainsi diminué de plus de 20 % sur la même période.

Dans les autres SCOTs, les niveaux de vacance ont eu tendance à diminuer dans les pôles urbains et à croître dans les autres niveaux de centralité, portés par une construction neuve importante. Malgré cela, dans la quasi-totalité des territoires, le taux de vacance des logements reste inférieur à 7 %.

C'est donc encore plus accentué dans les pôles urbains, où la relative faiblesse de la construction neuve ces dernières années entraîne une diminution de la vacance qui se traduit par une augmentation de la tension qui règne sur le marché immobilier.

Dans le parc social, les niveaux de vacance sont encore plus faibles, signe d'une forte tension dans l'ensemble du département.

Taux de vacance des logements Niveaux de centralité des SCOTs - 1999-2007



source : RRP, INSEE

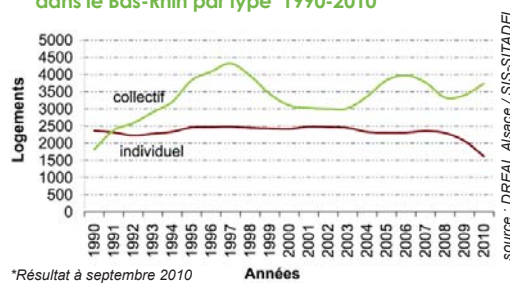
Taux de vacance dans le parc social en 2009

	Taux de vacance
Strasbourg	2,4 %
Reste CUS	1,7 %
Bas-Rhin hors CUS	4 %

source : EPLS 2009, DREAL

Davantage de logements collectifs dans les territoires peu denses

Logements mis en chantier dans le Bas-Rhin par type 1990-2010



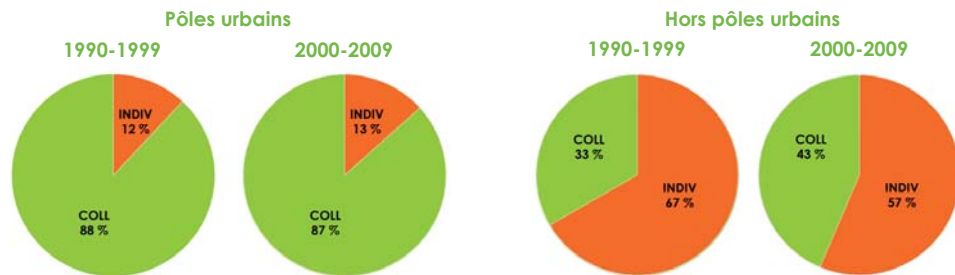
En 2009, six nouveaux logements sur dix dans le Bas-Rhin ont été construits en collectif. Depuis 1991, la part des logements construits en collectif a augmenté régulièrement dans le département. Dans le même temps, le volume des logements construits en individuel a stagné, voire même diminué très récemment.

*Résultat à septembre 2010

Dans les zones les plus denses du département (pôles urbains), ce sont près de neuf logements sur dix qui sont construits en collectif.

Dans le reste du département, la proportion de maisons individuelles, fortement consommatrices d'espace, dans la construction neuve a diminué de plus de 30 % depuis le début des années 1990. Ces éléments vont dans le sens d'une diversification de l'offre et sont le signe d'une meilleure optimisation foncière dans l'ensemble des territoires.

Évolution du rapport collectif / individuel dans la construction neuve



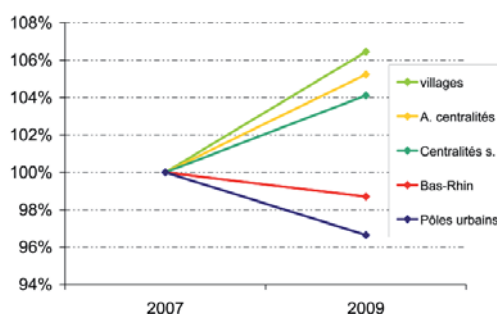
Des typologies de logements plus diversifiées et mieux réparties sur le territoire

De plus en plus de propriétaires dans le Bas-Rhin

Répartition des résidences principales du Bas-rhin selon le statut d'occupation en 2009

Résidences principales	455 771	
Propriétaires	257 919	57 %
Locatif privé	133 187	29 %
Locatif social	49 952	11 %
Autres	14 713	3 %

Évolution du volume des ménages locataires selon le niveau de centralité



En 2009, dans le Bas-Rhin, six ménages sur dix sont propriétaires de leur logement ou accédants à la propriété. Cette proportion est en augmentation (+4 points depuis 2001) et permet de rattraper la moyenne nationale.

Cette augmentation se fait en outre dans le sens d'un meilleur équilibre entre les territoires.

En effet, les ménages propriétaires sont surreprésentés hors des pôles urbains. Dans les villages notamment, plus de huit ménages sur dix sont propriétaires ou accédants. Toutefois, entre 2007 et 2009, c'est dans les zones les moins denses que le locatif s'est proportionnellement développé le plus. Cette évolution va dans le sens d'un meilleur accompagnement des parcours résidentiels des ménages précaires et des jeunes à la recherche d'un logement autonome dans ces territoires.

A contrario, les pôles urbains, qui comptent une majorité de ménages résidant dans le parc locatif, voit la proportion des propriétaires augmenter depuis 2007.

Un parc dominé par les 3-4 pièces

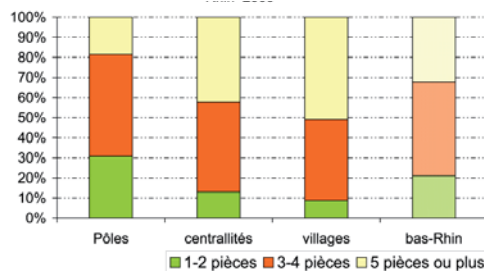
Dans le Bas-Rhin, les 3-4 pièces représentent la moitié des logements. Cette proportion est très stable dans le temps et identique à la moyenne nationale. La proportion des petits (1-2 pièces) et des grands logements (5 pièces et plus) varie quant à elle de manière importante selon le niveau de centralité des territoires.

Dans les pôles urbains, l'importance du parc collectif explique la surreprésentation des petits logements, qui représentent près d'un logement sur trois.

Dans les territoires moins denses, malgré l'augmentation de la part du collectif ces dernières années, les grands logements représentent toujours près de la moitié du parc. Dans les villages bas-rhinois notamment, le faible volume représenté par les petits logements (moins d'un logement sur dix) complique l'accès à un logement autonome pour les jeunes ménages.

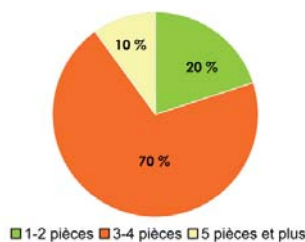
Dans le parc locatif social, sept logements sur dix sont des 3-4 pièces. Cette faible diversité du type d'offre proposé aux ménages précaires peut entraîner des difficultés d'accès, que ce soit pour les isolés ou à l'inverse les familles nombreuses. En témoignent les délais d'attente pour un logement dans le parc social du département, qui varient de 12 mois pour un logement de taille intermédiaire à plus de 20 mois pour un T5 ou plus (source : ODLS, ADEUS).

Taille des logements selon le niveau de centralité dans le Bas-Rhin 2009

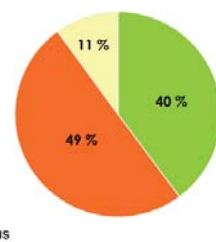


source : MEDAD-FLOCOM, d'après la DGI

Taille des logements sociaux dans le Bas-Rhin en 2009



Taille des logements en locatif privé dans le Bas-Rhin en 2009



source : MEDAD-FLOCOM, d'après la DGI

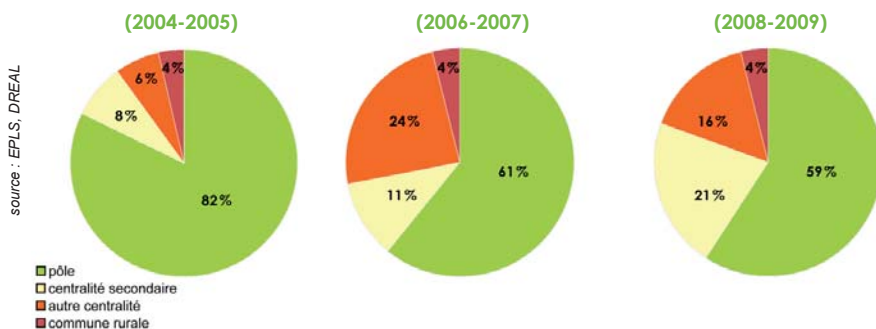
Le parc social : une offre qui progresse et se diversifie

L'offre sociale dans le Bas-Rhin atteint près de 59 000 logements au 1^{er} janvier 2009, soit 13 % de l'ensemble des résidences principales (contre 17 % au niveau France entière). Depuis 2002, l'offre en logements aidés sur le territoire départemental a progressé de 8 % et de manière régulière.

Le SCOTERS concentre les plus importants volumes de constructions depuis 2002. Par contre, ce sont la Bande Rhénane nord, le SCOTAN et dans une moindre mesure les SCOTs de la région de Saverne et de Sélestat et sa région qui ont connu les plus fortes évolutions. Le SCOT du Piémont des Vosges a connu sur la même période une croissance moindre de son parc social.

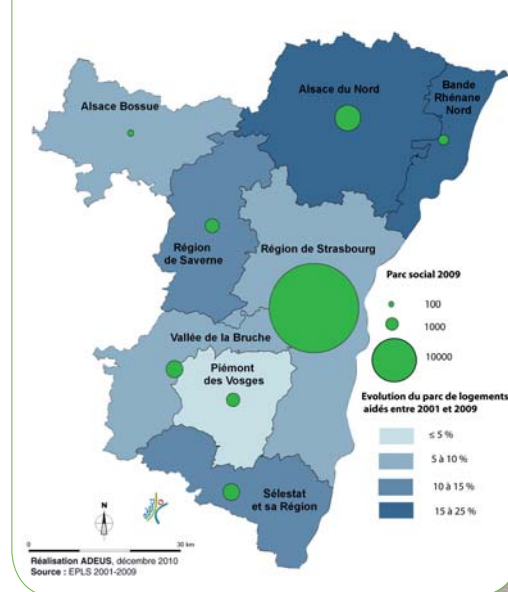
De la même manière que pour l'ensemble de la construction neuve, l'implantation des nouveaux logements sociaux s'effectue de plus en plus hors des pôles urbains. En 2008-2009, ce sont ainsi plus de quatre nouveaux logements sociaux sur dix qui ont été construits hors des pôles urbains (contre moins de deux sur dix en 2004-2005). Les territoires moins denses du département se développent et les réponses apportées aux ménages s'y diversifient. Dans le même temps, le nombre des communes du département non pourvues d'offre aidée a diminué ces dernières années. Entre 2002 et 2008, 39 nouvelles communes ont ainsi vu l'implantation des premiers logements aidés sur leurs bans.

Part dans les gains de logements sociaux du Bas-Rhin



source : EPLS, DREAL

Volume 2009 et évolution 2001-2009 du parc social des SCOTs



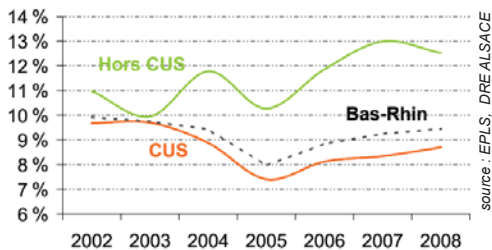
Une mobilité qui augmente dans le parc social

Le taux de rotation des logements sociaux s'établit au 1^{er} janvier 2009 à 9,5 % du parc, un chiffre qui rejoint la moyenne nationale. Entre 2002 et 2008, les emménagements dans le parc social sont restés particulièrement stables. Dans le même temps, les premières mises en location ont connu une légère croissance.

Photo Vincent Flickinger / ADEUS

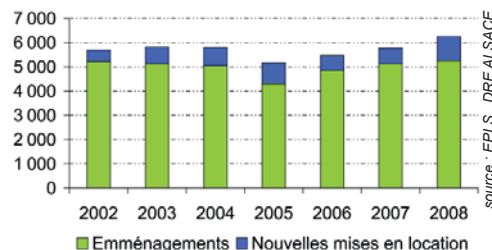


Taux de rotation dans le parc social



source : EPLS, DRE ALSACE

Emménagements et nouveaux logements Parc social du Bas-Rhin



source : EPLS, DRE ALSACE

Dans les territoires hors CUS, au sein desquels l'offre s'est proportionnellement le plus développée ces dernières années, le taux de rotation dans le parc social a légèrement augmenté, passant de 11 % en 2003 à 12,5 % en 2009. A contrario, dans la CUS, ce même taux est inférieur à 9 % depuis 2005.

Le développement de l'offre sur le territoire se traduit donc à la fois par une augmentation de la mobilité dans le parc social, mais aussi par une diminution du volume des demandeurs de logements sociaux. Ces derniers sont néanmoins encore plus de 17000 au 1^{er} janvier 2010 dans le Bas-Rhin, soit un volume trois fois supérieur aux possibilités d'emménagements dans le parc existant. Le délai d'attente pour accéder à un logement dépasse dix mois sur les trois dernières années, signe que les possibilités d'emménagement sont toujours fortement inférieures aux besoins des ménages.

Quelles situations pour les publics fragiles ?

Plus d'un ménage bas-rhinois sur deux sous les plafonds de ressources HLM

En 2009, dans le Bas-Rhin, 233 000 ménages déclarent des ressources inférieures ou égales aux plafonds de ressources HLM, soit plus d'un ménage sur deux. Parmi ces ménages, 107 000 vivent avec des revenus inférieurs à 60 % des PRHLM. Cela représente près d'un ménage bas-rhinois sur quatre qui pourrait légitimement effectuer une demande pour l'obtention d'un logement très social.

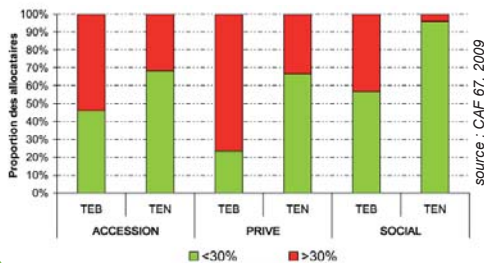
Dans la CUS et les pôles urbains du département, ce taux dépasse même 30 % des ménages. Le parc social regroupe logiquement la plus importante proportion de ménages vivant sous ces plafonds de ressources. Toutefois, dans le parc privé et dans une moindre mesure chez les propriétaires, la part des ménages éligibles au parc social, voire très social est également importante, signe que les problématiques de précarité face au logement ne sont pas uniquement concentrées dans le parc social.

Les ménages bénéficiant d'une aide pour le logement sont près de 74 000 dans l'ensemble du département. Soit plus d'un ménage sur six. Ces ménages sont surreprésentés dans la CUS et dans les autres pôles urbains du département, où le parc locatif est important.

Dans le parc social notamment, la proportion des ménages allocataires est la plus importante. Elle atteint plus d'un ménage sur deux et même deux ménages sur trois en Alsace Bossue, dans le SCOTAN et le SCOT de la région de Saverne.

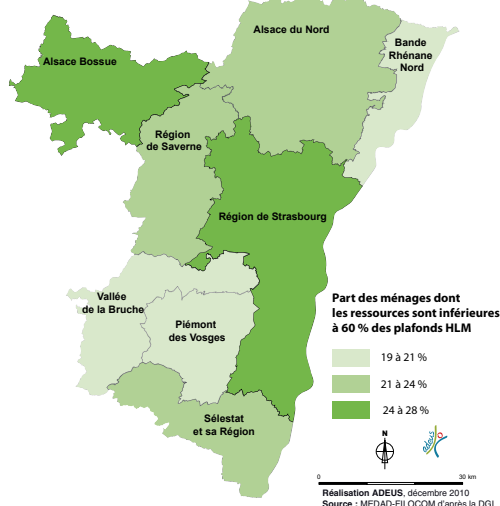
Par contre, le parc locatif privé regroupe les ménages allocataires qui présentent les taux d'effort pour se loger les plus importants. Malgré l'apport des aides au logement, près d'un tiers des ménages allocataires résidant dans le locatif privé connaît des taux d'effort supérieur à 30 % (contre moins de 5 % dans le parc social), et ce sans prendre en compte les charges.

Taux d'effort brut et net selon le parc Bas-Rhin - 2009



source : CAF 67, 2009

Part des ménages à faibles revenus dans les SCOTs du Bas-Rhin en 2009



Réalisation ADEUS, décembre 2010
Source : MEDAD-FILOCOM d'après la DGI

Les jeunes : un parcours résidentiel encore contrarié

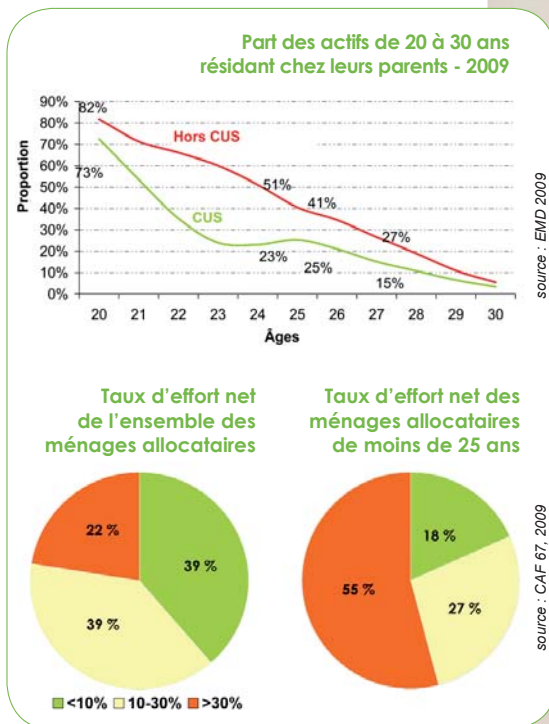
Public cible du Plan Départemental de l'Habitat du Bas-Rhin, les jeunes connaissent de nombreuses difficultés d'accès au logement. De manière générale, la précarité face à l'emploi de cette partie de la population (20 % des jeunes actifs sont au chômage en France) et la cherté du marché immobilier rendent difficiles leur accès à un logement autonome.

Dans le Bas-Rhin, c'est ainsi plus d'un jeune actif sur deux de moins de 25 ans qui réside encore chez ses parents. Dans les territoires ruraux en particulier, la faiblesse de l'offre locative et sa typologie (insuffisance des petits logements) sont des éléments supplémentaires contrariant la décohabitation des jeunes, même lorsque ceux-ci ont un emploi.

Hors des pôles urbains, les jeunes ménages sont également surreprésentés parmi les demandeurs de logements sociaux (13 % des demandeurs alors qu'ils ne représentent que 7 % des ménages), signe de leurs difficultés à accéder à un logement sur le marché immobilier.

Les jeunes ménages qui parviennent à décohabiter subissent de plein fouet la cherté du marché et doivent concéder une part très élevée de leur budget pour se loger.

Dans le Bas-Rhin, les jeunes ménages sont ainsi surreprésentés parmi les allocataires logements. Ce sont également eux qui font état des taux d'effort pour se loger les plus importants. Enfin, leur sous-représentation dans le parc social témoigne également de leurs difficultés à accéder aux logements les moins onéreux du marché, alors même qu'ils possèdent des revenus moins élevés que le reste de la population.



Les seniors, peu mobiles et plus souvent locataires

Dans le département du Bas-Rhin, plus de sept ménages de seniors sur dix sont propriétaires de leur logement. Selon les territoires, la répartition des seniors par parc varie significativement. Dans les zones rurales, on compte 90 % de propriétaires chez les plus de 60 ans. Cette proportion n'est que de 55 % dans les pôles urbains, où un ménage de seniors sur cinq réside dans le parc social.

Les ressources des personnes âgées varient aussi suivant le territoire examiné mais également selon la classe d'âge :

- chez les jeunes retraités, de 60 à 75 ans, un ménage sur deux est éligible au parc social du fait de ses ressources. Ces ménages sont surreprésentés dans les pôles urbains du département.
- chez les seniors de plus de 75 ans, deux ménages sur trois sont éligibles au parc social. Ces ménages sont surreprésentés hors des pôles urbains, notamment dans les villages du département.

Aujourd'hui encore, l'évolution des revenus des seniors suit la tendance moyenne de l'ensemble des ménages. L'effet prévu de la baisse des niveaux de retraite n'est pas encore visible en 2009. Toutefois, si une grande majorité de ménages entraînent traditionnellement dans l'âge de la retraite en étant propriétaire de son logement, on constate aujourd'hui une légère augmentation de la part des locataires chez les seniors. Ceci pourrait entraîner, du fait de l'acquiescement des loyers, une diminution du reste à vivre disponible pour les ménages âgés.

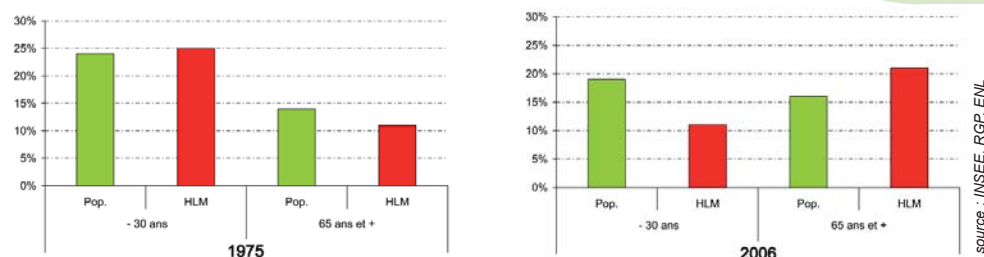
Quel maintien à domicile pour les seniors ?

Dans le cadre d'un diagnostic sur la situation des aînés réalisé en 2010 sur le territoire de la communauté de communes du Pays d'Erstein, une rencontre des acteurs qui travaillent au quotidien avec les seniors a pu avoir lieu.

Ceux-ci placent la question du logement au centre des problématiques liées au vieillissement. Le maintien à domicile, généralement préconisé, ne signifie pas forcément le maintien à son domicile et pour de nombreux aînés l'attachement à leur commune est plus marqué que celui porté à leur logement. Du logement intermédiaire en appartement aux résidences seniors, telles que promues par le PDH, des solutions innovantes peuvent être proposées aux seniors pour leur permettre de trouver un logement plus adapté à leurs besoins (logement plus petit, parfois médicalisé, situé proche des équipements et commerces, etc). Dans un contexte de vieillissement marqué des territoires, notamment en milieu rural, offrir des solutions adaptées aux seniors c'est aussi garantir la remise sur le marché d'un certain nombre de grands logements sous-occupés, ce qui permettrait de répondre aux besoins de ménages plus jeunes.

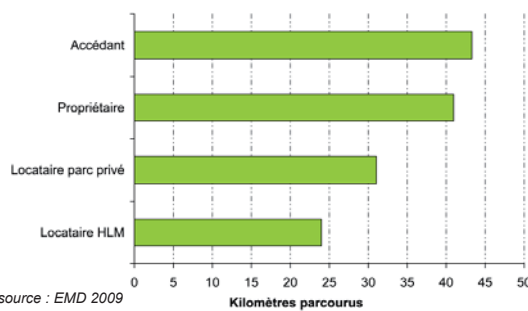
source : Le diagnostic des aînés de la Communauté de communes du Pays d'Erstein, ADEUS - 2010

Part des jeunes et des seniors dans la population et le logement social

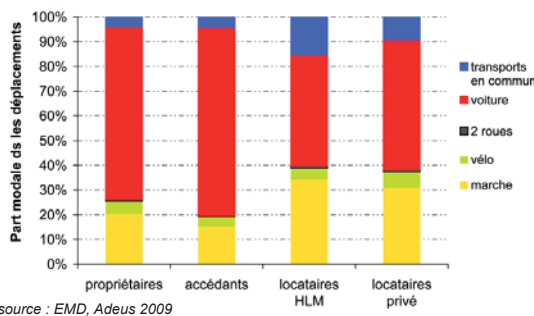


Un ticket d'accèsion à la propriété toujours élevé pour les plus modestes

Distance moyenne parcourue quotidiennement par les actifs occupés



Répartition modale selon le statut d'occupation



À partir des données de l'enquête Ménages Déplacements réalisée dans le Bas-Rhin en 2009, on estime à 9 000 le nombre de ménages ayant accédé à la propriété en 2008. Ce chiffre est à comparer aux 3 000 ménages ayant bénéficié du Prêt à Taux Zéro la même année. L'accèsion sociale à la propriété représente ainsi un tiers de l'ensemble de l'accèsion à la propriété pour l'année 2008.

Pour les accédants sociaux à la propriété, l'augmentation ces dernières années des durées des prêts et des taux d'effort sont des éléments de plus qui soulignent l'écart grandissant entre les possibilités financières des ménages et l'augmentation des prix du marché immobilier.

En moyenne, les accédants ayant bénéficié d'un Prêt à Taux Zéro en 2008 consacrent en effet 32% de leur budget uniquement pour se loger, hors charges (le seuil de l'endettement est atteint lorsqu'un ménage consacre plus de 33% de son budget pour se loger).

Depuis 2000, les prix de vente des logements neufs dans l'ensemble du Bas-Rhin ont augmenté de plus de 65%. Pour les accédants modestes à la propriété, les montants des biens achetés ont également augmenté de 30% depuis 10 ans.

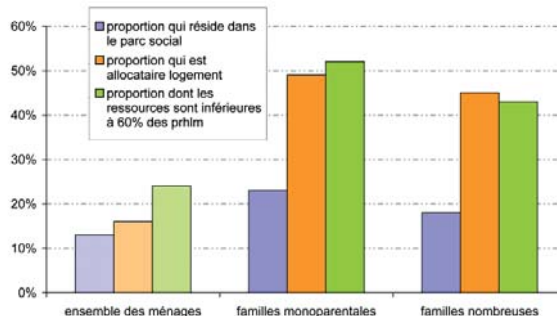
Pour faire face à ces évolutions, les ménages qui souhaitent devenir propriétaires n'ont souvent d'autres choix que de s'éloigner des zones d'emploi afin d'acquérir un bien dans un marché moins tendu.

Toutefois, cet éloignement entraîne pour ces ménages une augmentation des temps et des distances de déplacement. En moyenne, pour ses déplacements quotidiens, un actif accédant parcourt une distance 35% supérieure à celle d'un actif locataire du parc privé.

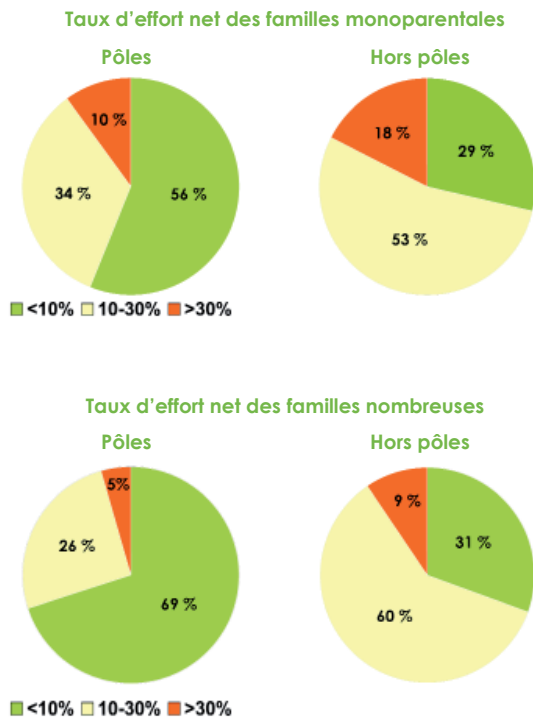
Dans un contexte de renchérissement des prix de l'énergie, l'augmentation du budget transport de ces ménages accédants, dont le coût n'est pas toujours anticipé, pourrait créer de nouvelles formes de précarité alors même que la part de budget qu'ils consacrent pour se loger est déjà préoccupante.

Une offre insuffisante pour les familles

Familles monoparentales et nombreuses dans le Bas-Rhin en 2009



En 2009, 35 407 familles monoparentales résident dans le Bas-Rhin. Cela représente 8% de l'ensemble des ménages du département. Ces familles sont davantage représentées dans les pôles urbains du département et résident très majoritairement dans le parc locatif (sept familles sur dix).



source : CAF 67, 2009

On dénombre également 20 579 familles nombreuses. Elles représentent 5% de l'ensemble des ménages du département. Ces familles sont légèrement surreprésentées dans les villages du département et sont, pour 60% d'entre elles, propriétaires de leur logement.

Du fait de ressources plus faibles que les autres ménages, ces familles bénéficient plus souvent que les autres ménages d'allocations pour se loger.

Dans les pôles urbains, les familles monoparentales et nombreuses résident majoritairement dans le parc social. Elles bénéficient ainsi d'une solvabilisation importante par les aides au logement et seules 8% d'entre elles connaissent des taux d'effort supérieurs à 30%.

Hors des pôles urbains, l'absence d'une offre sociale développée contraint une majorité de familles à résider dans le parc locatif privé. En conséquence de quoi elles subissent des taux d'effort particulièrement importants. Ainsi, dans ces territoires, 15% des familles monoparentales et nombreuses allocataires consacrent plus de 30% de leur budget pour se loger, aides aux logements déduites et hors charges.

En conclusion

Les récentes évolutions de l'habitat bas-rhinois révèlent des avancées certaines à noter.

Tout d'abord, la progression satisfaisante de l'offre globale de logements, qui se fait en outre de plus en plus sous des formes économes de foncier (collectifs, maisons groupées). Ce qui permet à la fois de satisfaire les besoins tout en respectant l'objectif d'économie de l'espace.

A ces deux avancées, il faut ajouter la croissante de l'offre nouvelle, notamment par le logement social, ainsi que sa meilleure répartition entre les différents territoires bas-rhinois.

Cependant, des difficultés de logements persistent et touchent différemment mais sûrement les publics les plus fragiles : les jeunes, les seniors, les accédants modestes à la propriété et les familles. Et ces difficultés de logements sont souvent cumulées avec d'autres facteurs pénalisants comme le coût des déplacements, l'insuffisance de revenus ou encore les séparations familiales, etc.

Les politiques de l'habitat à l'œuvre sur le territoire (Plan départemental de l'habitat et Programmes locaux de l'habitat) apportent d'ores et déjà des réponses. Mais face à un tel enjeu de société, ces efforts sont encore à poursuivre.

Bibliographie :

- Diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat du Bas-Rhin - DDE, CG67, ADEUS, 2009
- Document d'Orientation du Plan Départemental de l'Habitat du Bas-Rhin - DDE, CG67, ADEUS, 2009
- Diagnostic des Aînés de la Communauté de communes du Pays d'Erstein - ADEUS, 2010
- L'essentiel sur le logement en Alsace - INSEE Alsace, REGION Alsace, DREAL Alsace, 2010
- « Dis-moi comment tu habites, je te dirai comment tu te déplaces » - Note de l'ADEUS n°6, 2010
- Enquête ménages déplacement 2009 - Les notes de l'observatoire départemental des déplacements - ADEUS