

PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DU BAS-RHIN

2010 - 2015

SYNTHÈSE
DU DIAGNOSTIC

**Document réalisé par l'ADEUS, avec des contributions du Conseil Général du Bas-Rhin
et sous la responsabilité du Conseil Général du Bas-Rhin
et de la Direction Départementale de l'Équipement**



Septembre 2009 © ADEUS

L'agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise
9 rue Brûlée - CS 80047 - 67002 Strasbourg Cedex

Document imprimé par le Conseil Général du Bas-Rhin



INTRODUCTION

La loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL) a instauré un nouvel outil en matière d'habitat : le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) afin d'assurer au niveau du département, la cohérence entre les politiques locales de l'habitat conduites sur son territoire.

Le PDH s'appuie tout d'abord sur un diagnostic de la situation du logement grâce auquel une politique départementale peut être définie de manière adéquate aux besoins des ménages et aux caractéristiques différenciés de chaque territoire.

Ce diagnostic permet en effet à la fois, d'approfondir la connaissance du fonctionnement du marché du logement (offre et besoins en logements), mais également d'identifier les points d'appui et les facteurs de blocage permettant de mieux cibler l'action publique en faveur du logement.

Le présent document de synthèse résume le diagnostic¹ réalisé pour le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et qui comprend deux volets principaux :

1 - **Les évolutions générales dans le département** ayant une forte incidence sur les besoins en logement : dynamique démographique, situation socio-économique et évolution du contexte de l'aménagement du territoire.

2 - **Les caractéristiques du marché du logement** bas-rhinois déterminant :

- les conditions de l'offre et des possibilités d'accès aux logements des ménages : la structure du parc existant, la dynamique de la nouvelle offre (volume et prix), les niveaux de réponses possibles dans les différents parc : locatif privé et social et l'accession aidée à la propriété.
- les besoins en logements adaptés pour plusieurs publics spécifiques : ménages relevant du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées ou de la loi Droit Opposable au Logement, les personnes âgées en perte d'autonomie et/ou en situation de handicap, les jeunes, les nomades sédentarisés et les besoins en hébergement et logement d'insertion.

1. Plan Départemental de l'Habitat du Bas-Rhin, Diagnostic, octobre 2008.

UN DÉPARTEMENT ATTRACTIF AVEC DE FORTS ENJEUX ÉCONOMIQUES, SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

1. Une croissance démographique forte qui induit de grands besoins en logements

- **Un dynamisme démographique important**

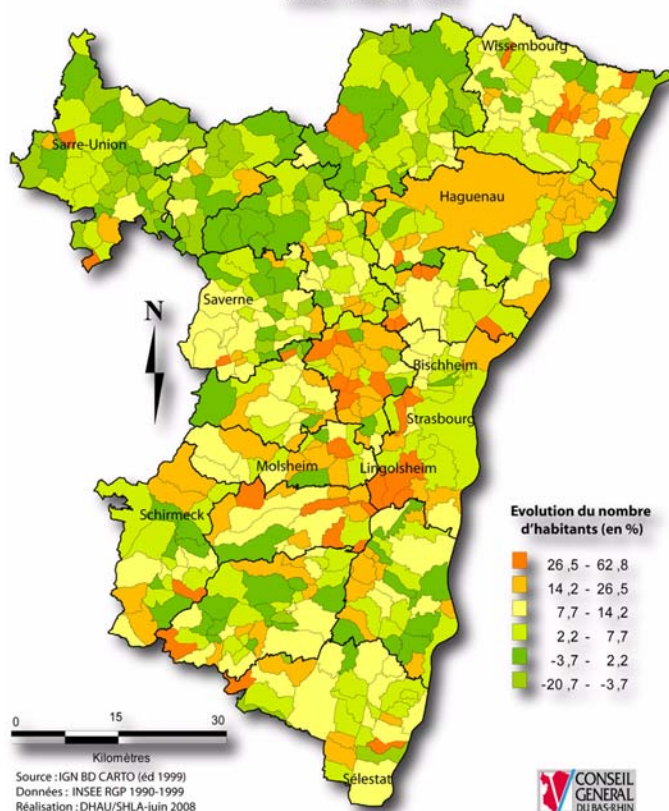
Le département du Bas-Rhin enregistre un **fort dynamisme démographique** depuis 1962.

En effet, la population a progressé d'un tiers, dépassant ainsi la barre du million d'habitants en 1999. D'après les premières estimations de l'INSEE, le département compterait une population de 1 077 000 habitants en 2006.

Cette évolution s'est plus particulièrement accélérée après 1990, avec une augmentation de 7,6 % de la population. Ce dynamisme est principalement accentué dans les communes de Sélestat, Haguenau, les villes du Piémont des Vosges et la deuxième couronne de Strasbourg.

Les projections démographiques prévoient la **poursuite de la croissance de la population** à l'horizon 2030 (23,5 % de plus entre 1999 et 2030).

Evolution du nombre d'habitants entre 1990 et 1999



Evolution de la taille moyenne des ménages



Source : RGP 1962 à 1999, INSEE

- **Une croissance des ménages deux fois plus importante que celle de la population**

De plus, ces mêmes projections, montrent une **progression encore plus rapide du nombre de ménages** (deux fois plus importante que l'évolution de la population). Cela est dû en grande partie à la diminution de la taille des ménages. La décohabitation des jeunes, le vieillissement de la population et l'éclatement de la cellule familiale favorisent la croissance des ménages

d'une personne ou des familles monoparentales.

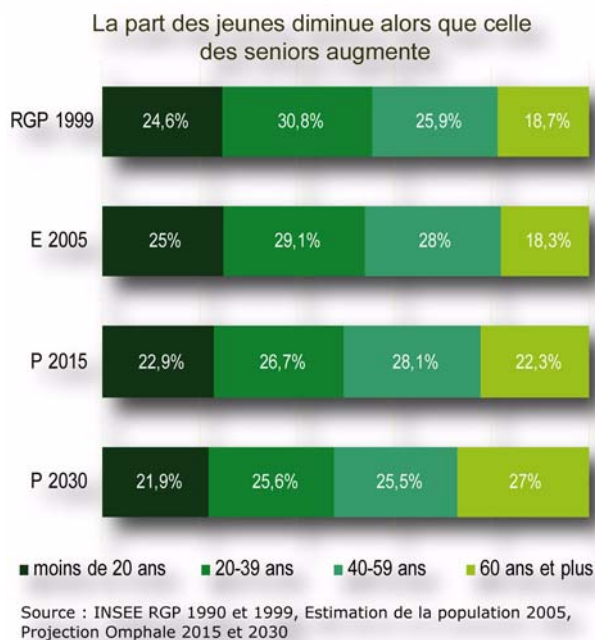
Au vu des récentes évolutions et des prévisions, les **besoins en logements** sont estimés entre 6 000 et 5 000 logements par an jusqu'en 2030.



- Une population bas-rhinoise plutôt jeune ...

En outre, le Bas-Rhin est l'un des départements les plus jeunes de France. Cela s'explique en grande partie par une **attractivité particulière des jeunes actifs** : ils sont majoritaires parmi les 130 200 nouveaux arrivants entre 1990 et 1999.

La population des moins de 20 ans représentait 252 527 habitants en 1999 et a connu une croissance de 1,7 % entre 1990 et 1999. Toutefois, le poids des jeunes au sein de l'ensemble de la population diminue, passant de 26 % en 1999 à 24,6 % en 1999.



- ... avec une perspective certaine de vieillissement

Malgré la relative jeunesse du département, on observe néanmoins une tendance au **vieillissement de la population**. Ainsi, à l'horizon 2030, on prévoit une diminution de la part des moins de 20 ans (24,6 % de la population totale en 1999 contre 21,9 % à l'horizon 2030) et une augmentation de la part des personnes âgées de 60 ans et plus (18,7 % en 1999 et 27 % en 2030).

Ce phénomène de vieillissement aura nécessairement un impact sur le fonctionnement social du département (et plus particulièrement dans certaines communes, notamment de l'Ouest du territoire), et entraînera une augmentation importante des besoins en matière de logements adaptés.





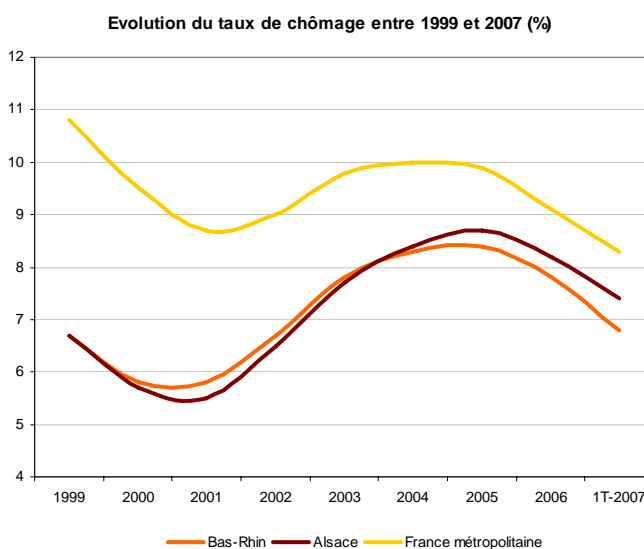
2. Une hausse progressive des chômeurs et un tissu social qui se fragilise

Le département du Bas-Rhin détient un **tissu économique diversifié** et la population active a fortement augmenté entre les deux recensements de 1990 et 1999 : + 8 000 personnes en moyenne par an (progression deux fois supérieure à la moyenne nationale).

Cependant, sur une période plus récente (2001 à 2005), le chômage a progressé de manière significative. En 2005, c'est le Bas-Rhin qui enregistre la plus forte progression du nombre de chômeurs au niveau national.

L'année 2006, marque néanmoins une embellie sur le marché de l'emploi. Mais malgré tout, le nombre de chômeurs a augmenté de manière très significative dans le territoire.

Ce qui implique, en plus de la croissance des travailleurs pauvres, une **dégradation corrélative de la situation socio-économique des ménages bas-rhinois**.



source : DRTEFPT Alsace, 2007

Ce constat se confirme par la proportion importante de ménages éligibles à un logement social de part leurs ressources : ils constituent ainsi **62 % de l'ensemble des ménages bas-rhinois** en 2005. Et **30 %** d'entre eux sont particulièrement démunis (revenus inférieurs à 60 % des mêmes plafonds).

Par ailleurs, **d'importantes disparités territoriales** sont à noter quant à la distribution des revenus sur le territoire départemental :

- les ménages aux hauts revenus sont davantage dans les bassins d'habitat autour de la CUS ;
- les ménages vivant avec de bas revenus sont plus présents dans les bassins d'habitat de Sarre-Union/Drulingen - La Petite Pierre et dans la CUS.

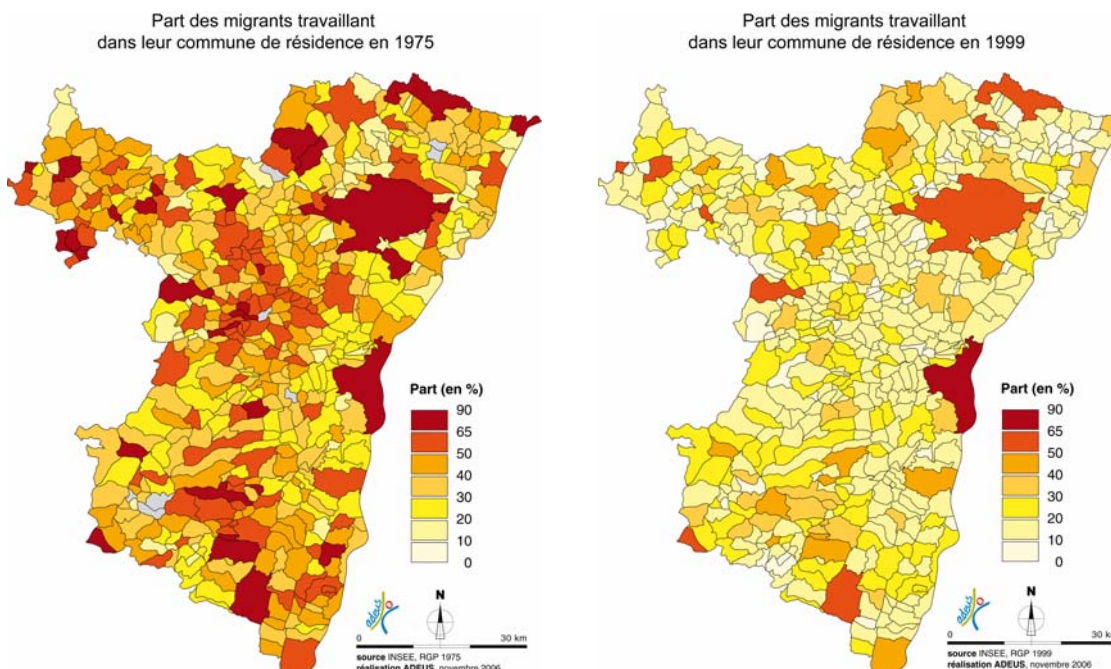
3. L'habitat : fortement consommateur de foncier et générateur de nombreux déplacements ...



Comme ailleurs en France, le développement de l'habitat dans le Bas-Rhin s'est fait en grande partie par étalement urbain. L'étalement urbain, en tant que processus d'extension de la ville implique une dispersion des lieux d'habitat et d'emploi. Ce qui n'est pas sans conséquence sur la consommation foncière, mais aussi sur les modes de déplacement qui en favorisant la voiture, provoquent la saturation des réseaux et augmentent la pollution atmosphérique.

• Evolution des déplacements

Plusieurs constats confirment les changements des modes de déplacement ces dernières années : d'une part on observe une forte **augmentation des déplacements pour le travail hors Alsace** (+140% entre 1975 et 1999). D'autre part, il y a eu une forte **baisse des personnes habitant et travaillant dans leur commune** (54% de migrants en 1975 contre 34% seulement en 1999).

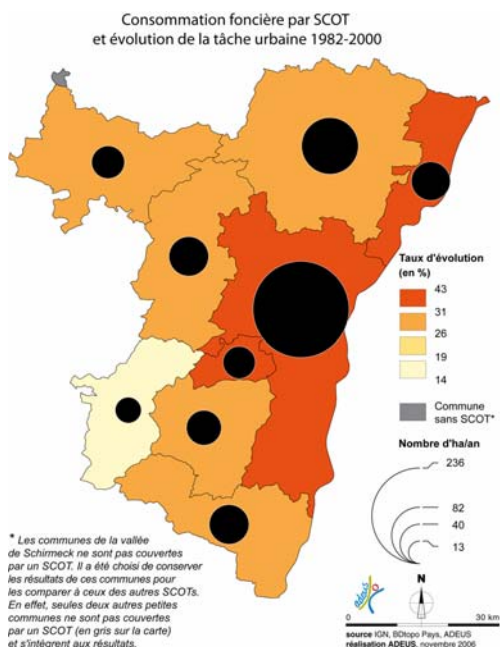


C'est **principalement dans les espaces ruraux** que les migrants vont travailler à l'extérieur de leur commune.

Par ailleurs, il y a eu une **augmentation sensible des distances** entre le domicile et le travail par la population active occupée, aboutissant à un doublement des kilomètres parcourus entre 1975 et 1999 (en 1975 les alsaciens «produisaient» 2 530 000 kilomètres pour travailler, chiffre qui atteint 5 260 000 kilomètres en 1999).



• **Consommation foncière et dispersion des lieux d'habitat et d'activité**



Il s'est consommé en Alsace entre 1982 et 2000, 1,7 % de la superficie régionale, soit 14 300 hectares (ou encore l'équivalent d'une commune comme Entzheim chaque année).

Et c'est le Bas-Rhin qui est le plus consommateur en zone d'extension. En effet, par comparaison avec le Haut-Rhin, l'urbanisation dans le Bas-Rhin se fait plus en extension et moins en renouvellement du tissu existant : **56% du foncier a été ainsi consommé sur des zones en extension**, contre 44 % dans le Haut-Rhin.

Plusieurs territoires du Bas-Rhin se distinguent par une «sur-consommation» foncière, se situant au dessus de la moyenne régionale sans que cela se traduise par un gain de population et/ou d'emploi.

Le nombre d'emplois et d'habitants par hectare urbanisé a baissé significativement depuis trente ans : la moyenne régionale est passée de

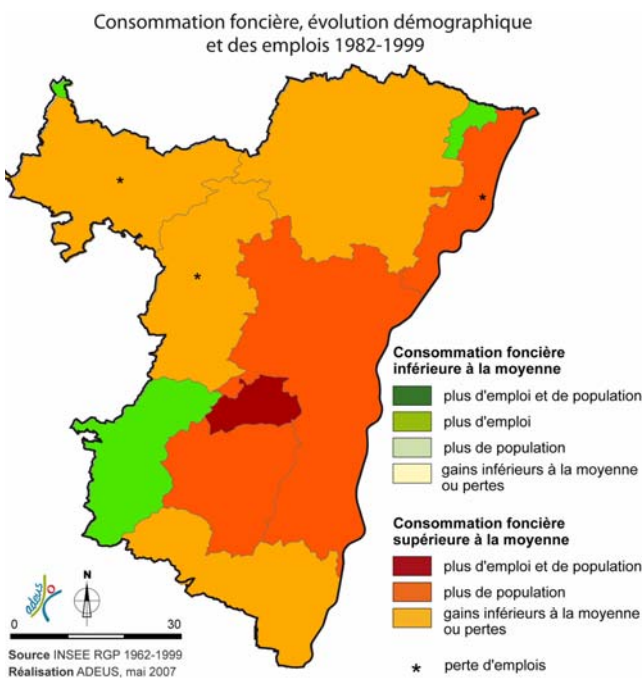
39 à 35 habitants et/ou emplois par hectares.

Le mouvement d'urbanisation s'est généralisé à l'ensemble du territoire départemental sans véritable hiérarchie entre les territoires.

Les plus **fortes augmentations** profitent cependant à des **communes de plus en plus éloignées** de l'agglomération.

4. ... et fortement consommateur d'énergie

La notion de développement durable est aujourd'hui communément admise dans l'ensemble des problématiques liées à l'urbanisation et l'aménagement du territoire, et de nombreuses mesures nationales et internationales vont dans le sens des économies des ressources naturelles (sommet de la terre, objectifs du facteur 4, Grenelle de l'Environnement, etc.).

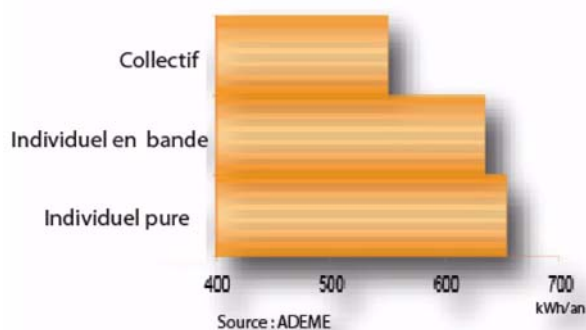


Les experts estiment que le bâtiment (résidentiel et tertiaire) génère à lui seul 25 % des émissions de gaz à effet de serre et consomme près de la moitié de l'énergie totale (en

particulier pour la production de chauffage et d'eau chaude). De plus, les charges liées au logement pèsent aujourd'hui lourdement dans le budget des ménages, ce qui renforce encore la nécessité de produire des logements économes en énergie.

En terme de diagnostic, la consommation énergétique moyenne actuelle du parc de logement en France est évaluée à environ 240 kWh/m²/an d'énergie primaire. Les récents objectifs de l'Etat sont d'atteindre une consommation 5 fois moins importante (de l'ordre de 50 à 60 kWh/m²/an d'ici 2050).

Consommation d'énergie en fonction de la typologie de l'habitat



Les typologies d'habitat et l'ancienneté des logements jouent fortement sur la consommation énergétique : en effet l'individuel pure consomme 30 % de plus qu'un logement collectif. Par ailleurs, **65 % des logements ont été construits avant 1974**, c'est à dire bien avant la mise en place des premières réglementations thermiques.

Ces logements anciens représentent donc une cible privilégiée dans la recherche de gisements d'économie d'énergie.

Il importe donc de construire une réflexion d'ensemble sur le développement de formes d'habitat moins consommatrices en foncier et en énergie, ainsi que sur la réhabilitation du parc existant.





L'analyse de la dynamique démographique tout au long de ces vingt dernières années dans le département du Bas-Rhin, révèle une grande attractivité de ce territoire, mais génère par là même de grands besoins en logements.

En terme prospectif, ces besoins en logements sont estimés aujourd'hui entre 6 000 à 5 000 logements supplémentaires par an jusqu'en 2030.

Mais au-delà de l'aspect quantitatif, la fragilisation de la situation des ménages, notamment par un contexte économique fluctuant et par des évolutions sociétales comme les séparations/recompositions familiales, induit de nouveaux besoins auxquels la nouvelle offre en logements devra s'adapter : prix plus abordables, logements évolutifs, etc.

Les réponses attendues aux besoins des ménages bas-rhinois sont donc très importantes à la fois quantitativement et qualitativement. Elles devront en plus s'inscrire dans une démarche de développement durable, c'est-à-dire, en rupture avec les pratiques du passé fortement consommatrices de foncier et d'énergie.

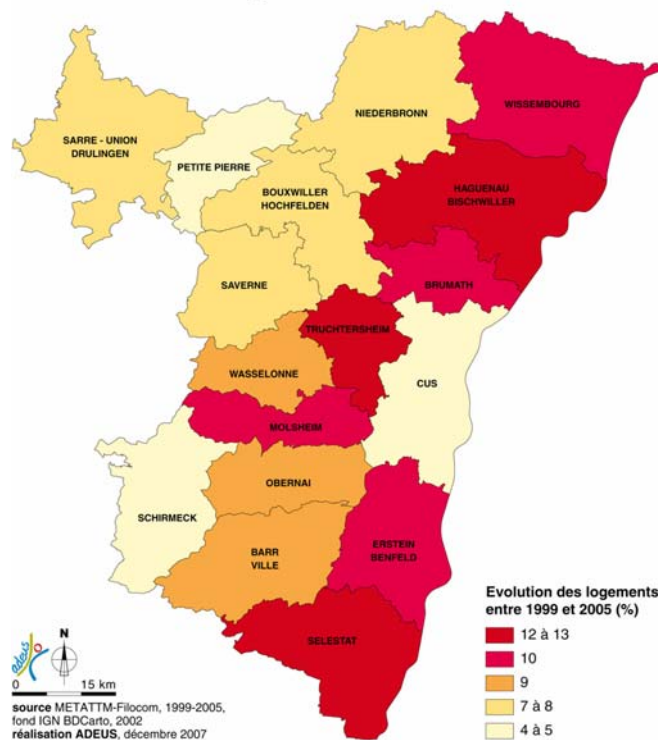
De ces différents constats ressortent des enjeux majeurs pour le Plan Départemental de l'Habitat :

- Le développement d'une offre suffisante et diversifiée en logements pour répondre à l'augmentation des ménages et offrir des réponses adaptées aux différents besoins
- L'anticipation du vieillissement de la population et l'amélioration des dispositifs d'accompagnement du maintien à domicile pour les personnes âgées
- Le développement d'une offre accessible en terme de coût qui permette une fluidification des parcours résidentiels
- L'articulation du développement de l'habitat en lien avec les lieux de travail et à proximité de l'offre en transport en commun
- Le développement de formes d'habitat peu consommatrices d'espaces et d'énergie, et en priorité dans le tissu existant
- La réduction de la consommation énergétique dans le parc existant, tant dans un souci de préservation de l'environnement, que pour limiter l'impact des charges locatives sur le budget des ménages

LES GRANDES ÉVOLUTIONS DE L'OFFRE ET DES BESOINS EN LOGEMENTS

1. Faible progression des logements ... mais diversification de l'offre

Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2005 dans le Bas-Rhin



En 2005, le nombre de logements dans le Bas-Rhin s'élève à 489 429, soit une faible évolution du parc par rapport à 1999 (+ 8 %).

Ce faible dynamisme est principalement lié au ralentissement du développement de la CUS : si c'est ce territoire qui concentre 46,5 % de l'ensemble des logements du département, c'est néanmoins là qu'ils ont progressé le plus faiblement (+ 5 %).

Parallèlement, les logements vacants sont au nombre de 34 826 en 2005, soit 7 % des logements.

Cette part qui a diminué depuis 1999 est considérée par les experts de l'immobilier comme le seuil minimum pour un bon fonctionnement du marché. Car ce sont ces logements libres qui permettent une bonne rotation et offrent des possibilités d'emménagement pour les ménages.

Cette vacance évolue néanmoins différemment selon les caractéristiques des territoires du département. Dans certaines zones on enregistre **un net recul de la vacance, et ce particulièrement dans la CUS** où la demande en logements est forte et le développement de l'offre faible. Par contre, **la vacance augmente dans d'autres territoires à forte dynamique de la construction neuve** (Marckolsheim-Sélestat, Barr-Villé) ou dans ceux les moins peuplés comme l'Alsace Bossue.

• Plus de locataires hors CUS

Concernant la typologie de l'offre, 2005 marque une diversification importante par rapport à 1999. Même si les propriétaires occupants, déjà majoritaires dans le département, progressent encore, un **rééquilibrage territorial** s'opère progressivement : les propriétaires augmentent plus dans la CUS, tandis que les locataires augmentent dans les autres territoires.

Corrélativement, **l'offre en logements collectifs se développe davantage hors CUS.**

Cependant, le **déséquilibre de répartition des petits logements persiste** : ils sont plus nombreux dans la CUS et les villes moyennes, tandis que les grands logements sont toujours plus représentés dans les petites communes.

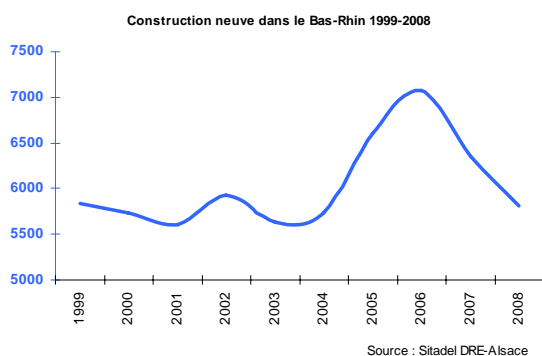


- **Encore moins de logements inconfortables**

Enfin, **l'amélioration de l'état général des logements se poursuit**. Seules 3,6 % des résidences principales en 2005 peuvent encore être qualifiées de confort médiocre, soit une diminution de 25 % entre 1999 et 2005. En terme de volume cela représente environ 18 000 logements, soit un potentiel relativement limité.

De manière générale, les logements de confort médiocre sont plutôt en individuel, de taille intermédiaire (3-4 pièces) et occupés par leurs propriétaires.

2. Des prix en hausse constante et une insuffisance de logements accessibles financièrement



- **Un niveau de construction insuffisant**

Alors que la production annuelle de logements était en baisse depuis plusieurs années, elle retrouve un niveau satisfaisant dès 2004 pour l'ensemble du département, sauf pour la CUS où elle reste atone. La construction dans le Bas-Rhin dépasse même les 6 000 logements en 2005-2006.

Cependant, à partir de 2007, la production décroît à nouveau rapidement, pour atteindre en 2008 l'un de ces niveaux les plus bas depuis 10 ans. Ce constat est en partie imputable aux premiers effets de la crise du bâtiment dont la durabilité est difficile à prévoir.

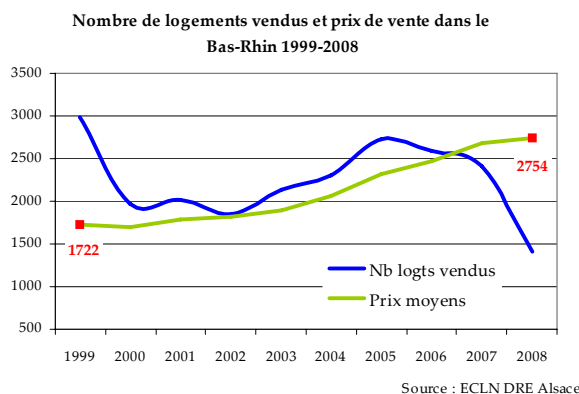
- **Chute du nombre de logements vendus et envol des prix de vente**

Après une période de nette diminution des ventes de logements neufs, le marché est lentement reparti à la hausse jusqu'à dépasser 2 700 ventes en 2005. Corrélativement à la construction, le niveau des ventes a fortement chuté en 2007 et 2008.

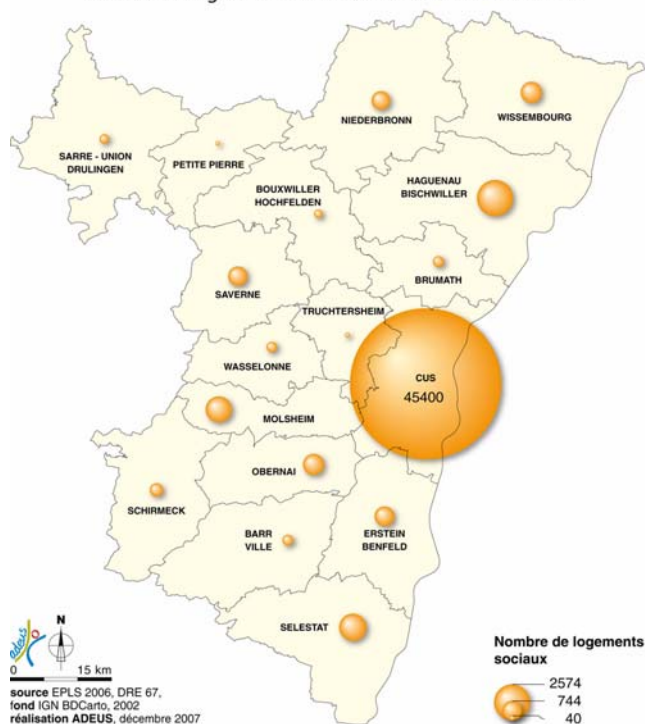
A partir de 2002, les prix de vente dans le neuf ont subi de fortes augmentations et cette tension s'est généralisée à l'ensemble des territoires.

Ainsi entre 2002 et 2008, le prix moyen des appartements neufs bas-rhinois a augmenté régulièrement, jusqu'à dépasser 2 700 €/m².

Les différents territoires bas-rhinois se placent dans des fourchettes de prix moyens proches : le prix des logements neufs sur le secteur le plus cher (Molsheim-Obernai : 2 850€/m²) est seulement 25 % plus élevé que celui des zones les moins chères.



Nombre de logements sociaux dans le Bas-Rhin en 2006



• **Insuffisance d'une offre sociale**

Parallèlement à l'augmentation des prix dans le secteur privé, on constate une **insuffisance d'une offre alternative dans le secteur public.**

En effet, le Bas-Rhin compte 53 logements sociaux pour 1 000 habitants, contre 69 pour la moyenne française, et ce malgré un développement relativement important ces dernières années.

De plus, **leur répartition reste inégale** entre les territoires : le bassin d'observation de la CUS en concentre à lui seul 80 %, proportion qui s'élève à 90 % si on ajoute les bassins de Haguenau-Bischwiller, Marckolsheim-Sélestat et Molsheim.

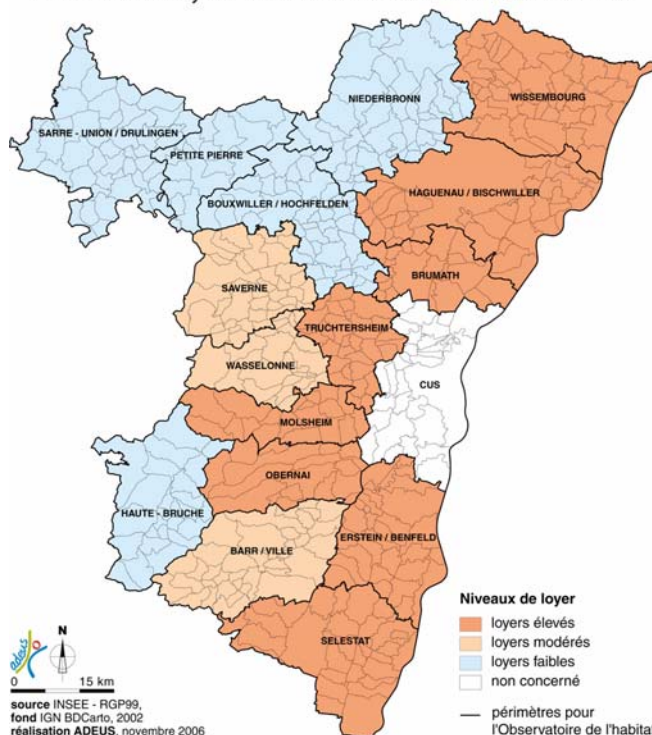
Sur les 526 communes du département, seules un tiers d'entre elles détiennent une offre sociale.

• **Cherté des loyers privés**

Par ailleurs, l'**offre locative privée**, qui est particulièrement importante pour les jeunes et une partie des personnes âgées, reste également très **concentrée dans la CUS et les communes urbaines.**

Les loyers pratiqués dans ce parc, qui sont élevés et augmentent de façon conséquente depuis plusieurs années, induisent des **taux d'effort significatifs pour se loger.** C'est d'ailleurs dans ce parc qu'ils sont les plus élevés, même après déduction des aides au logement.

Les niveaux de loyers dans les 16 zones d'observation du Bas-Rhin



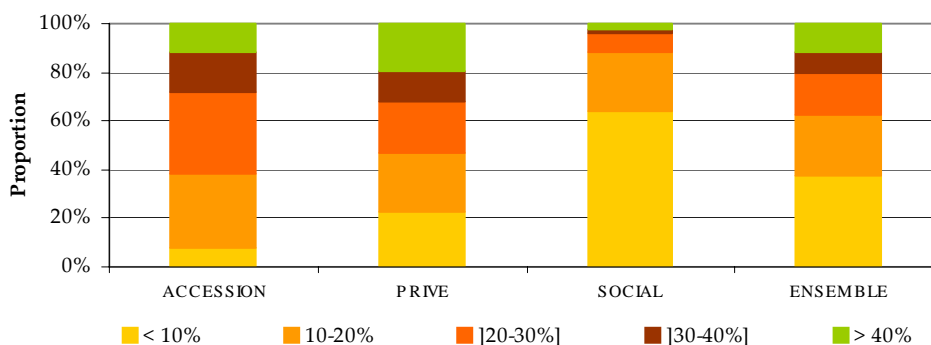


• Grandes difficultés pour l'accèsion aidée

Malgré une progression importante du nombre de propriétaires entre 1999 et 2005, on observe une **dégradation des conditions d'accèsion aidée** à la propriété. Elle se manifeste par la progression des taux d'effort des ménages (29,7% en 2003 contre 30,3 % en 2005) et l'allongement des durées de remboursement (19,7 à 21,5 années).

Au vu de cette analyse de l'offre en logement dans le département, il ressort bien un certain nombre de facteurs de blocage des parcours résidentiels pour beaucoup de ménages bas-rhinois, parmi lesquels les plus importants sont d'une part le prix des logements et les taux d'effort qui en résultent, et d'autre part l'insuffisance de l'offre sociale.

Taux d'effort net des ménages allocataires du département selon le statut d'occupation



Source : CAF 67, 2006

• Des besoins insatisfaits

Du point de vue des besoins exprimés par les ménages, plusieurs indicateurs mettent en exergue la nécessité de développer l'offre en logements aidés :

- 16,5 % des ménages bas-rhinois bénéficient d'une aide au logement de la Caisse d'Allocation Familiale.
- Environ 20 000 demandes de logements sont en instance auprès des bailleurs sociaux ;
- Près de 3500 demandes d'aides demandées auprès du Fonds de solidarité logement.

3. Davantage de besoins en logements adaptés

Alors que le logement représente un facteur indéniable de sécurisation et d'intégration dans la vie sociale et professionnelle, de nombreux ménages sont toujours sans logements ou sont logés dans des conditions précaires. Cette situation est aggravée dès lors qu'ils cumulent les difficultés (chômage, maladie, etc.).

Les évolutions socio-démographiques entraînent un accroissement des besoins en logements adaptés (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, nomades sédentarisés, jeunes, etc.) et aujourd'hui les capacités de réponse, tant quantitatives que qualitatives, sont limitées face à une situation très tendue du marché du logement.

Par ailleurs, plusieurs lois régissent le droit au logement. La loi du 31 mai 1990 affirme dans son article 1 que le «droit au logement constitue un devoir de solidarité pour

l'ensemble de la nation». Elle a été encore renforcée par la loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, en réaffirmant la nécessité des Plans Départementaux d'Action pour le logement des Personnes Défavorisées.

Le PDALPD bas-rhinois (2005-2009), n'est pas seulement un programme d'actions mais également un outil d'observation des processus d'exclusion liés au logement (un nouveau plan pour la période 2010-2014 est en cours d'élaboration).

En 2007, la loi DALO fixe le principe du droit au logement opposable. Il existe désormais six catégories de demandeurs de logement qui disposent d'un droit de recours amiable devant la commission départementale de médiation.

Au vu de ces différents dispositifs il importe donc de repérer et de tenter de quantifier les publics cibles, afin d'être en mesure d'apporter les réponses en logements les plus adaptées. Deux études ont estimé le **potentiel de ménages** concernés par ces lois :

- Selon le cumul de facteurs déclencheurs de la demande (surpeuplement, familles nombreuses ou monoparentales, bas revenus, type de parc occupé, etc.) **un minimum de 25 000 ménages bas-rhinois pourraient être susceptibles de relever du PDALPD.**

Récapitulatif des différentes estimations

Catégories de ménages	Hypothèses	Nombre de ménages
Ménages à moins de 60 % des plafonds HLM	1ère hypothèse revenus	79 000
	2ème hypothèse locatif	51 000
	3ème hypothèse grande précarité	42 000
Ménages à moins de 40 % des plafonds HLM	1ère hypothèse revenus	46 000
	2ème hypothèse locatif	33 000
	3ème hypothèse grande précarité	25 000

Source : ADEUS 2007

- Concernant le DALO, à partir de plusieurs hypothèses (sans logement, situation d'expulsion, local impropre à l'habitation, demandeurs de logement social longue durée, etc.) **le potentiel de ménages** pouvant y avoir recours est **évalué entre 12 750 et 16 750.**

Estimation du public potentiel DALO

Catégorie	Intitulé	Minimum	Maximum
1	dépourvu de logement (sans-logis et hébergés)	5 200	
2	menacé d'expulsion	0	1 000
3	en établissement ou logement de transition	1 850	
4	en local impropre à l'habitation, insalubre ou dangereux	0	300
5	en local suroccupé ou indécent avec enfant mineur ou personne handicapée	5 700	
6	sollicitant l'accueil en structure d'hébergement	0	
7	demandeur de logement social depuis plus de 2 ans	0	2 700
Total	Estimation du potentiel DALO	12 750	16 750

Source : ADEUS 2007



Sur un plan plus qualitatif, les besoins de certains publics spécifiques ont été analysés plus en détail :

- **Les personnes âgées et en perte d'autonomie :**



Photo : Ephad, Schirmeck

De manière générale, 88 % des personnes âgées de 75 ans et plus se maintiennent dans leur logement, la plupart du temps en tant que propriétaires-occupants.

Une enquête¹ menée pour le Conseil Général du Bas-Rhin, fait apparaître qu'un nombre important de ménages âgés vivent dans des logements très inconfortables.

Par ailleurs, l'environnement architectural des personnes âgées est défavorable, notamment en milieu rural et péri-urbain (maisons à étages, éloignement des services et transports, etc.).

Enfin, il existe un décalage important entre les besoins recensés en matière d'adaptation du logement et les demandes d'intervention exprimées. En effet, au vue du potentiel important de personnes âgées qui pourraient avoir besoin d'aide pour adapter leur logement, les demandes réellement exprimées sont peu nombreuses. Par exemple, en 2006, l'ANAH a recensé 119 demandes pour le parc privé. Ce constat s'explique en grande partie par l'insuffisance d'information auprès des ménages potentiellement concernés.

Par ailleurs, le département est bien pourvu en structures spécialisées (maisons de retraites, unités de soins longue durée, etc.).

- **Les personnes en situations de handicap :**

La notion de handicap recouvre des réalités très différentes et le recensement exact du nombre de personnes concernées est difficilement réalisable. Cependant, une estimation a été faite des personnes au 1er janvier 2005 et donne une fourchette de 10 705 à 32 114 personnes en situation de handicap² dans le Bas-Rhin.

Là encore les demandes réellement exprimées sont bien en deçà du potentiel réel : 98 demandes faites auprès de HANDILOGIS³ depuis 2007.

Le logement adapté est quant à lui encore plus difficile à recenser, notamment quand il s'agit du parc privé.

Concernant, les structures d'accueil spécialisées (Foyer d'hébergement, accueil familial, maison de retraite spécialisées, etc.) on sait néanmoins que l'offre est d'un peu plus de 2 000 places.

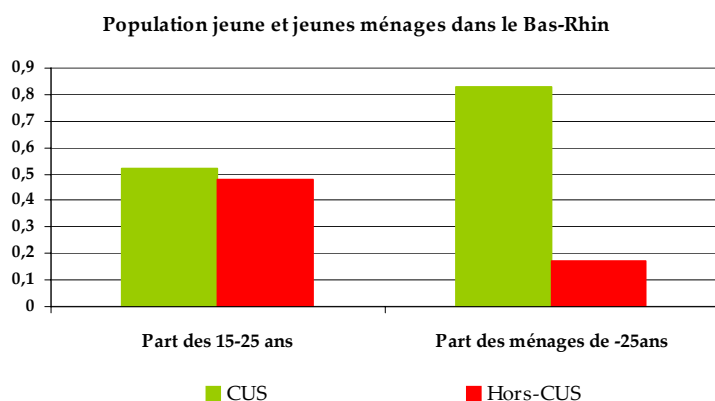


1. Enquête menée par un bureau d'études Isatis pour le compte du Conseil Général du Bas-Rhin.

2. Cette estimation tient compte de toutes les formes de handicap, et toutes ne relèvent pas nécessairement d'une problématique logement.

3. HANDILOGIS : bourse du logement adapté ou adaptable au handicap.

- Le logement des jeunes et étudiants



Source : INSEE RGP 1999

En 1999, 24,6 % de la population bas-rhinoise a moins de 20 ans. Ils seront 21,9 % à l'horizon 2030. Les jeunes sont en grande majorité locataires du privé où les exigences des bailleurs sont de plus en plus accrues, **ce qui rend très difficile l'accès des jeunes au logement.** Cela est renforcé par le fait qu'ils connaissent également des difficultés d'accès au parc social (délais d'attente long, offre insuffisante, etc.). Ces constats sont à l'origine des difficultés que rencontrent les jeunes à décohabiter, et ce particulièrement en dehors de la CUS où l'offre locative est très limitée. Alors que la proportion des jeunes en âge de décohabiter est similaire dans et hors CUS, la part des jeunes ménages est nettement inférieure hors CUS.

Concernant les jeunes étudiants, problématique qui touche majoritairement la CUS et quelques grandes communes urbaines (Sélestat, Haguenau, Saverne), leur nombre a progressé de 3,7 % en 2005 après une longue période de baisse. Ce qui induit une tension particulière sur le marché du logement étudiant à chaque rentrée universitaire. Enfin, il est également à noter des difficultés particulières pour les étudiants, notamment étrangers modestes.

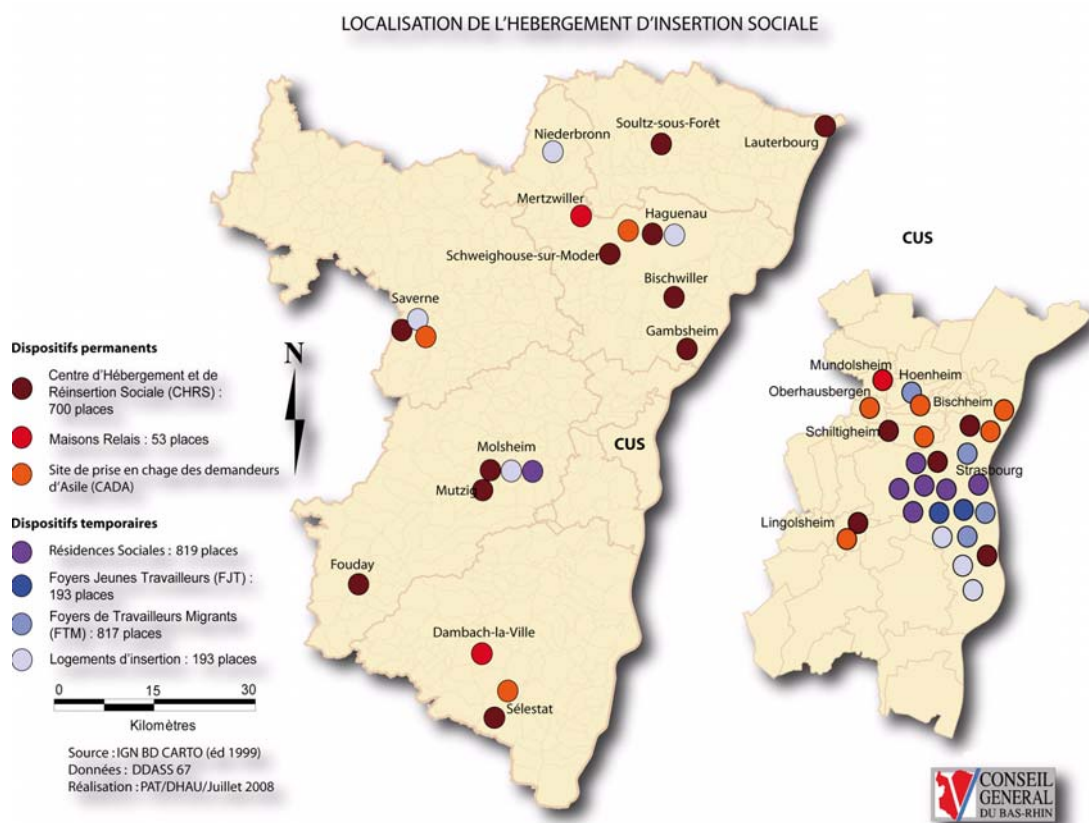


• L'hébergement et logement d'insertion

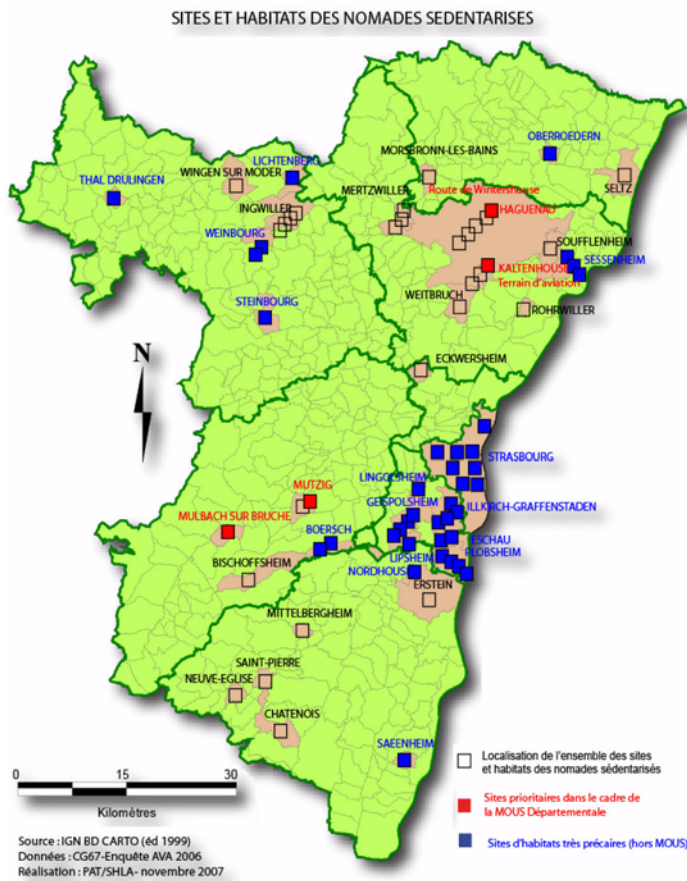
En 2007, on dénombre près de 2 500 places d'hébergement dans le Bas-Rhin, dont environ 1 500 dans des dispositifs permanents : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale, Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile, Centres Provisoires d'Hébergement, places de stabilisation et maisons-relais.

Les capacités d'accueil en CHRS ont été renforcées dans le cadre du Plan d'Action Renforcé en direction des personnes Sans-Abri en substituant à 80 % des places d'hébergement d'urgence, des places d'hébergement de stabilisation, de CHRS et de maisons-relais.

Néanmoins, face à une demande allant croissante, on constate une insuffisance de l'hébergement temporaire.



- L'habitat des nomades sédentarisés



Près de 2 500 nomades sédentarisés sont recensés sur 70 sites dans le Bas-Rhin. C'est une population pour la plupart précaire et dépendante des minima sociaux.

De plus, ces ménages relèvent de problématiques de logement très diversifiées : habitat sur site non constructibles, situation de squat foncier ou squat habitat, etc.



Le marché du logement bas-rhinois se caractérise tout d'abord par un rythme relativement fluctuant de la construction neuve. Restée stable pendant plusieurs années à un niveau inférieur aux besoins (moyenne de 5 800 logements/an), la construction remonte de manière significative à partir de 2005 pour retomber brutalement en 2008 sous l'effet de la crise généralisée du secteur du bâtiment.

Ces évolutions créent un contexte de pénurie permanente qui n'est pas sans conséquence sur la tension du marché immobilier.

Ainsi, le coût du logement s'accroît significativement et régulièrement pénalisant fortement les ménages, notamment les plus précaires d'entre eux, et l'offre en logements sociaux, qui pourrait leur offrir une alternative, reste insuffisante au regard de la demande.

Cette situation touche évidemment de manière plus sensible les ménages concernés par la loi DALO et le PDALPD dont le nombre est estimé à respectivement un minimum de 12 750 et 25 000 ménages.

Enfin, pour ces publics, comme pour l'ensemble des populations présentant des besoins spécifiques en logements adaptés, le recensement de l'offre fait apparaître une insuffisance de l'offre au regard des besoins.

A partir de ces constats, plusieurs enjeux majeurs ont pu être dégagés qui permettent d'une part, de répondre à l'ensemble des besoins, et d'autre part, de fluidifier les parcours résidentiels des ménages :

- La poursuite de la diversification de l'offre (collective et locative dans les petites communes, grands logements en particulier dans les grandes communes urbaines, etc.)
- L'amélioration de la connaissance et la réhabilitation du parc encore inconfortable
- La production soutenue de logements à loyers modérés, et plus particulièrement dans les communes qui en sont dépourvues
- Le développement d'actions fortes en faveur des logements à loyers très sociaux, y compris dans les communes où l'offre sociale existe déjà
- La mise en place d'un meilleur encadrement de l'accession aidée à la propriété qui ne favorise pas le renchérissement des prix immobiliers et qui permet de lutter contre l'étalement urbain
- L'amélioration de la connaissance des publics spécifiques afin de développer une offre quantitativement, qualitativement et financièrement adaptée



CONCLUSION

Le fort dynamisme démographique du département du Bas-Rhin, cumulé aux phénomènes de décohabitation et de séparation des familles, conduit à une augmentation des ménages qui pèse de façon significative sur la demande potentielle de logements. Ils peuvent être estimés dans une fourchette de 5 000 à 6 000 logements neufs par an.

Ces évolutions s'inscrivent dans un contexte bas-rhinois caractérisé par les phénomènes majeurs suivants :

- une précarisation financière des ménages et l'augmentation des difficultés pour se loger,
- un parc de logements qui s'accroît faiblement malgré une diversification notable de l'offre,
- un niveau de construction en dents de scie et très altéré par la crise du bâtiment qui explique en grande partie l'envolée des prix des logements,
- des tensions en conséquence qui persistent dans tous les secteurs du logement et qui freinent les parcours résidentiels des ménages,
- une «sur-consommation foncière» qui s'explique en grande partie par la dispersion des lieux d'habitat et de travail.

De l'ensemble de ces éléments de diagnostic, il ressort que l'habitat est une problématique majeure dans le département, dessinant quatre grands enjeux pour le futur PDH :

Enjeu 1 - Le développement d'une offre répondant aux besoins des ménages.

Enjeu 2 - L'accompagnement du parcours résidentiel des ménages.

Enjeu 3- Le soutien à la production foncière pour des logements à coût supportable.

Enjeu 4- La réalisation d'un aménagement urbain durable permettant la production d'un habitat de qualité, économe en espace et en énergie.

Enfin, la complexité de la problématique de l'habitat et la diversité des situations selon les territoires bas-rhinois, nécessitent également l'amélioration de la connaissance de ce domaine pour une meilleure mise en oeuvre du Plan Départemental de l'Habitat.

