

Les bénéficiaires des aides au logement dans le Bas-Rhin 2008

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Programme partenarial

Chef de file : Conseil Général du Bas-Rhin / Communauté urbaine de Strasbourg

**Equipe projet : Nadia MONKACHI (chef de projet), Simon GIOVANINI,
Fanny CHAILLOUX, Maryline ROUSSETTE**

Octobre 2009 © ADEUS

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

PRÉAMBULE	1
1. ELÉMENTS GÉNÉRAUX	3
1.1. Concentration importante dans la CUS et les pôles urbains	3
1.1.1. Plus d'allocataires dans la CUS	3
1.1.2. Une concentration plus forte dans les pôles urbains hors CUS	5
1.2. La situation du logement actuel des allocataires	6
1.2.1. L'accession modeste à la propriété plus développée hors CUS	6
1.2.2. Une opposition marquée dans la CUS	7
2. CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES DES ALLOCATAIRES	8
2.1. Âge des allocataires logement	8
2.1.1. Surreprésentation des jeunes parmi les allocataires	8
2.1.2. Plus de jeunes dans le locatif privé, plus de ménages âgés dans le parc public	10
2.2. Situation familiale des allocataires logement	11
2.2.1. Les familles monoparentales en grande difficulté dans la CUS	12
2.2.2. Plus de couples avec enfant(s) hors CUS	13
2.2.3. Les familles nombreuses fortement surreprésentées	14
3. CARACTÉRISTIQUES ÉCONOMIQUES DES ALLOCATAIRES LOGEMENT	15
3.1. Une précarité économique très importante	15
3.1.1. La CUS regroupe plus d'allocataires très précaires	15
3.1.2. Les ménages les plus précaires résident dans le parc locatif	16
3.2. L'effort financier pour se loger	17
3.2.1. Des Taux d'Effort Brut élevés sur tout le territoire	17
3.2.2. Un effet solvabilisateur des aides au logement	19
CONCLUSION	21

PRÉAMBULE

Par convention du 21 janvier 1999, l'ADEUS et la CAF ont marqué leur volonté de développer une collaboration avec pour objectifs la mutualisation des données, l'échange d'expertise et la conduite d'études en commun dans le périmètre de la CUS. Avec la création de l'Observatoire départemental de l'Habitat en 2005, le cadre des études et du partenariat s'est encore élargi. Depuis lors, les données ainsi que les études menées portent à la fois sur la Communauté urbaine de Strasbourg et sur l'ensemble du département du Bas-Rhin.

Cette collaboration prend appui sur la complémentarité des domaines de compétences ainsi que sur les centres d'intérêt commun, notamment en ce qui concerne la problématique de l'habitat et de la précarité. Dans ce domaine, l'ADEUS dispose de connaissances sur le fonctionnement du marché du logement, et la CAF sur une partie de ses occupants, notamment sur les plus fragilisés d'entre eux, dont les faibles ressources leur permettent de bénéficier d'une aide au logement.

Le présent rapport fait suite au rapport 2007 ; il expose la situation des bénéficiaires des aides au logement dans l'ensemble du département du Bas-Rhin en 2008.

Les ménages allocataires logement sont décrits selon plusieurs critères :

- la répartition géographique et le parc occupé ;
- les caractéristiques socio-démographiques (âge, composition familiale) ;
- les caractéristiques socio-économiques (situation face à l'emploi, revenus, taux d'effort consentis pour se loger).

La description des ménages est basée sur la situation de la personne référente, c'est-à-dire celle qui formule la demande d'aide au logement. Dans le cas de figure où cette personne est en couple, on ne connaît donc pas la situation du conjoint (âge, emploi, etc.).

L'analyse se base sur l'ensemble de ces variables et leur croisement pour dresser une typologie des ménages, dégager les particularités territoriales et, in fine, par une meilleure connaissance des besoins en logement, mettre en lumière les principaux enjeux pour les politiques locales de l'habitat.

1. ELÉMENTS GÉNÉRAUX

En 2008, l'analyse des données fournies par la CAF pose certaines contraintes.

Jusqu'en janvier 2009, la CAF a continué à prendre en compte les ressources de 2006 pour le calcul des aides au logement. Mécaniquement, le nombre de personnes ayant droit augmente donc.

Lorsqu'il y a une prise en compte de nouvelles ressources, le nombre d'allocataires diminue. Or, entre juillet 2007 et janvier 2009, il n'y a eu, pour la première fois, aucune nouvelle prise en compte des ressources (alors qu'elle avait lieu par le passé chaque année en juillet) ; le nombre des allocataires n'a donc cessé d'augmenter.

Il est impossible de connaître quelle part exacte de cette augmentation est artificielle et découle de cet effet mécanique, ni quelle part correspond à une réelle augmentation des allocataires logement due à la paupérisation.

Face à cela, il devient impossible d'analyser les récentes évolutions des bénéficiaires des aides au logement.

L'ensemble de ces éléments conduit à ne présenter dans ce document qu'une photographie 2008 des allocataires logement dans le Bas-Rhin.

1.1. CONCENTRATION IMPORTANTE DANS LA CUS ET LES PÔLES URBAINS

En 2008, les allocataires logement sont au nombre de 73 807¹ dans le Bas-Rhin. Ils représentent 16,5 % de l'ensemble des ménages bas-rhinois.

1.1.1. Plus d'allocataires dans la CUS

A l'échelle du département, la **Communauté urbaine de Strasbourg** regroupe le plus grand nombre d'allocataires logement, soit 48 632. Cela représente plus de **65 % de l'ensemble des ménages allocataires bas-rhinois** sur un territoire qui regroupe un peu moins de 47 % de l'ensemble des ménages. Ainsi, c'est près d'un quart des ménages de la Communauté urbaine qui perçoivent une aide pour se loger.

Toutefois, au sein même de la CUS, la répartition des allocataires est très inégale. Ainsi, **Strasbourg regroupe à elle seule plus de 71 % des allocataires de la communauté urbaine.**

Trois ensembles distincts se dégagent à l'analyse de la répartition des allocataires dans les communes de la CUS :

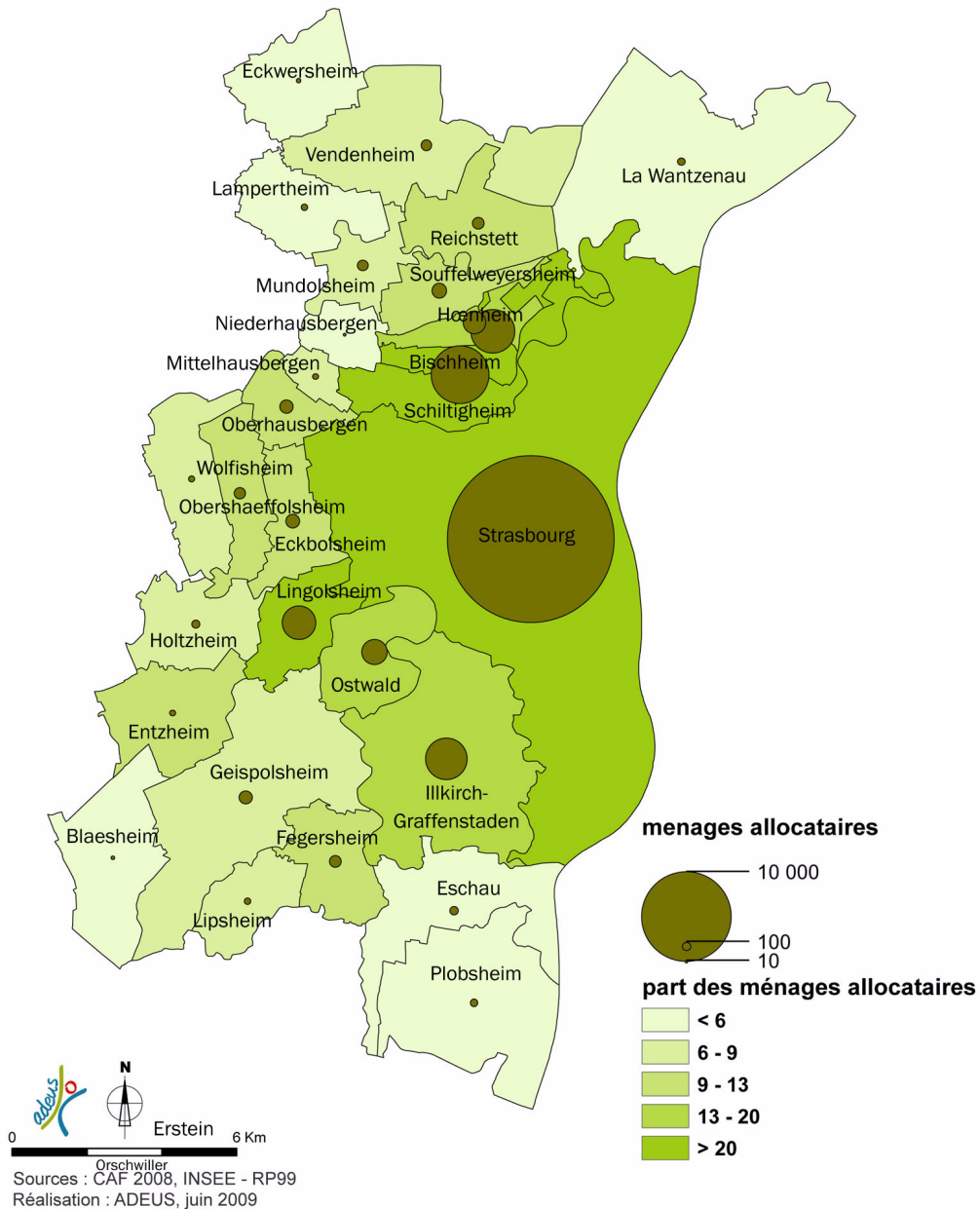
- **Ensemble à forte présence d'allocataires** : c'est le cas des communes de Strasbourg, Schiltigheim et Bischheim. Au sein de ces communes, le volume du parc social peut expliquer cette forte proportion d'allocataires logement. Ces trois communes regroupent à elles seules plus de 84 % des allocataires de la CUS.

- **Ensemble intermédiaire** : cet ensemble est composé de communes au sein desquelles le volume des allocataires est important mais reste néanmoins dans la moyenne. Il s'agit des communes de la première couronne ainsi que certaines communes de la deuxième couronne (Oberhausbergen, Souffelweyersheim).

¹ Hors collectivités (Foyers, Maisons de retraite...) et étudiants.

- **Ensemble à faible taux d'allocataires** : c'est le cas d'une majorité de communes de la deuxième couronne. Dans ces communes, les volumes d'allocataires logement sont plus faibles. On y note souvent une absence d'offre significative en logements sociaux et un plus haut niveau de ménages propriétaires, ce qui explique en grande partie le moindre nombre des ménages allocataires.

Effectifs et proportions de ménages allocataires logement en 2008



1.1.2. Une concentration plus forte dans les pôles urbains hors CUS

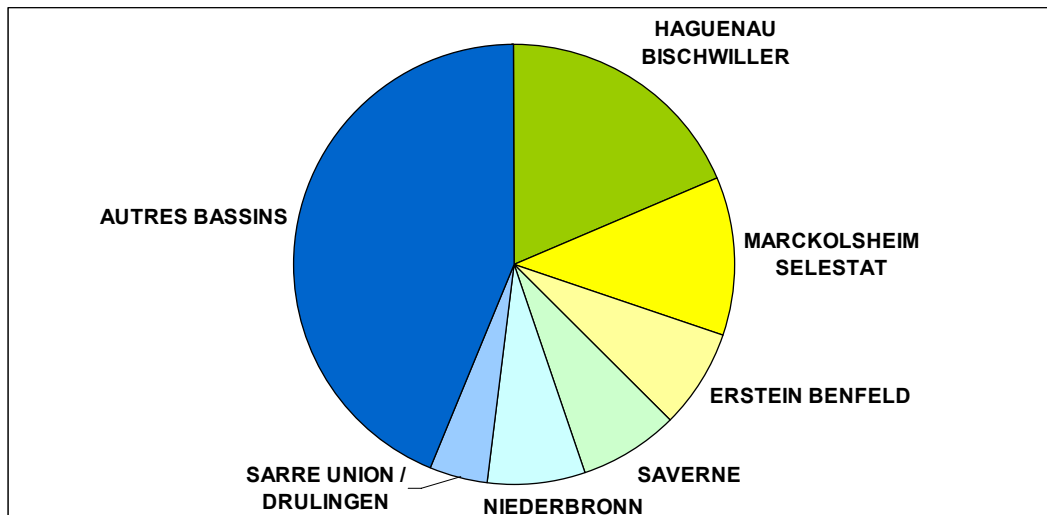
Dans le département hors CUS, on compte 25 175 ménages allocataires logement, soit un peu moins de 11 % de l'ensemble des ménages. La répartition de ces ménages semble suivre une logique d'opposition entre pôles urbains et zones plus rurales.

Ainsi, les bassins d'observation les plus densément peuplés, ou au sein desquels existe un pôle urbain, regroupent les plus forts volumes d'allocataires logement.

Deux bassins d'observation font cependant exception :

- le bassin de Niederbronn qui, bien qu'étant plus rural, regroupe tout de même un volume important d'allocataires ;
- le bassin de Sarre-Union - Drulingen qui est également un bassin rural, mais au sein duquel les allocataires sont surreprésentés.

Répartition des allocataires logement par bassin dans le département hors CUS en 2008

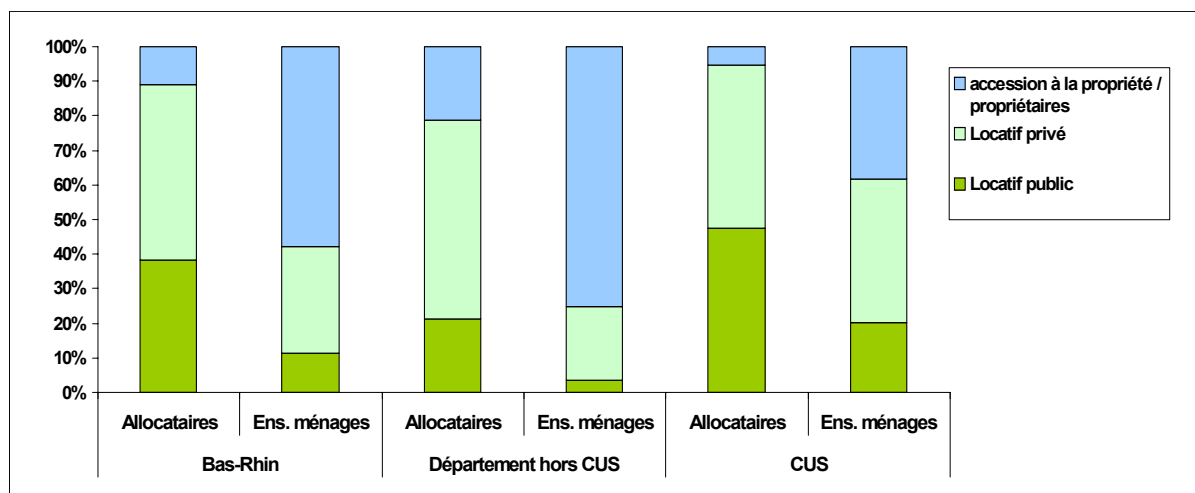


Source : CAF67, 2008.

1.2. LA SITUATION DU LOGEMENT ACTUEL DES ALLOCATAIRES

A l'échelle départementale, en 2008, une majorité de ménages allocataires logement est résidant du parc locatif privé. Une part également conséquente d'entre eux, 38 %, vit dans le parc social. Enfin, 11 % sont accédants à la propriété.

Répartition des ménages allocataires et de l'ensemble des ménages selon le statut d'occupation en 2008



Source : CAF67, 2008 / INSEE 2006.

Cette répartition des ménages allocataires selon le statut d'occupation diffère sensiblement, selon que l'on observe la CUS ou le département hors CUS. Ainsi, hors CUS, une proportion beaucoup plus importante de ménages allocataires est accédante à la propriété, alors que dans la CUS la quasi-totalité des ménages bénéficiant d'aides au logement est locataire du parc privé ou social.

1.2.1. L'accession modeste à la propriété plus développée hors CUS

Dans le département hors CUS, la part des allocataires logement résidant dans le parc locatif privé est majoritaire en 2008. La proportion d'allocataires résidant dans le parc public et celle des accédants à la propriété sont relativement équivalentes, de l'ordre de 21 %.

Dans ces territoires, la taille du parc social est bien plus faible que dans la CUS. Parmi l'ensemble des ménages résidant hors CUS, seuls 4 % sont locataires du parc public contre 20 % dans la CUS.

Les prix du foncier, souvent plus accessibles hors CUS, autorisent davantage de ménages à accéder à la propriété. Cela est également souligné par le haut niveau de propriétaires dans l'ensemble des ménages hors CUS, plus de 75 %.

Dans le bassin de la Petite Pierre, par exemple, la part des allocataires logement accédant à la propriété est de plus de 45 %. Cela ne concerne toutefois que 140 ménages.

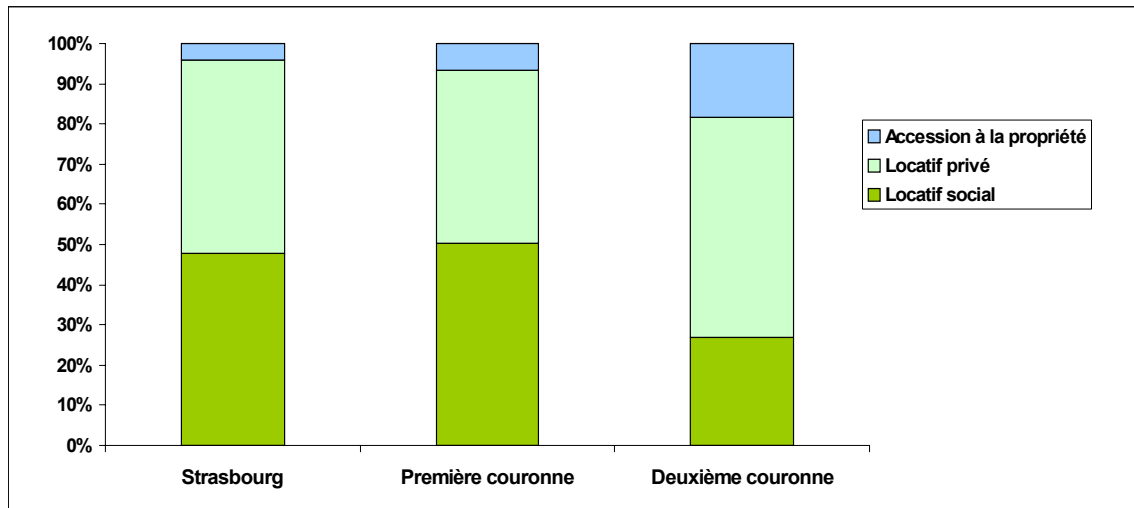
D'une manière générale, ce sont logiquement les bassins les plus ruraux qui concentrent le plus d'allocataires accédant à la propriété. On peut citer les zones de La Petite Pierre, la Haute Bruche, Sarre-Union - Drulingen et Bouxwiller - Hochfelden.

A l'inverse, dans les bassins qui ont un pôle urbain, la distribution des statuts d'occupation se rapproche davantage de ce qui est visible dans la CUS, notamment dans les communes de la deuxième couronne. Une part moyenne des allocataires sont accédants à la propriété et les résidents du parc social sont peu nombreux.

1.2.2. Une opposition marquée dans la CUS

Dans la CUS, les allocataires logement se répartissent de manière égale dans le parc privé et le parc social. Les ménages allocataires accédant à la propriété représentent quant à eux un peu moins de 5,4 % de l'ensemble des allocataires contre plus de 20 % hors CUS.

Répartition des ménages allocataires selon le statut d'occupation dans la CUS en 2008



Source : CAF67, 2008.

Cette répartition des ménages allocataires logement selon leur statut d'occupation dans la CUS est marquée par une forte opposition géographique :

- D'un côté, à Strasbourg et dans les communes de la première couronne, les ménages allocataires résident quasi essentiellement dans le parc locatif, qu'il soit privé ou social. A Bischheim, Lingolsheim, Ostwald et Schiltigheim, la part des ménages allocataires dans le parc locatif social est même supérieure à celle des ménages résidant dans le parc privé.
- De l'autre côté, les communes de la deuxième couronne font état de proportions d'accédants à la propriété beaucoup plus importantes. Dans certaines communes (Oberschaeffolsheim, Entzheim, Holtzheim, Eckwersheim, Blaesheim), la part des ménages allocataires accédant à la propriété dépasse même les 25 %.

Ainsi, si l'on analyse conjointement la répartition géographique et le statut d'occupation des allocataires logement du Bas-Rhin, trois grands ensembles se distinguent :

- **les bassins ruraux** : au sein de ces territoires, le nombre des allocataires est faible et la part des ménages accédant à la propriété est très forte.
- **les bassins plus densément peuplés et la deuxième couronne de la CUS** : dans ces territoires, le volume des allocataires est plus important. Les ménages résident majoritairement dans le parc locatif privé et la part des ménages accédant à la propriété reste relativement élevée.
- **Strasbourg, les communes de la première couronne de la CUS et les villes moyennes** : dans ces communes, les allocataires logement sont surreprésentés. Ils résident essentiellement dans les parcs locatifs privé et social. Dans les communes de la première couronne, la part des ménages allocataires résidant dans le parc social peut même devenir majoritaire.

2. CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES DES ALLOCATAIRES

2.1. ÂGE DES ALLOCATAIRES LOGEMENT

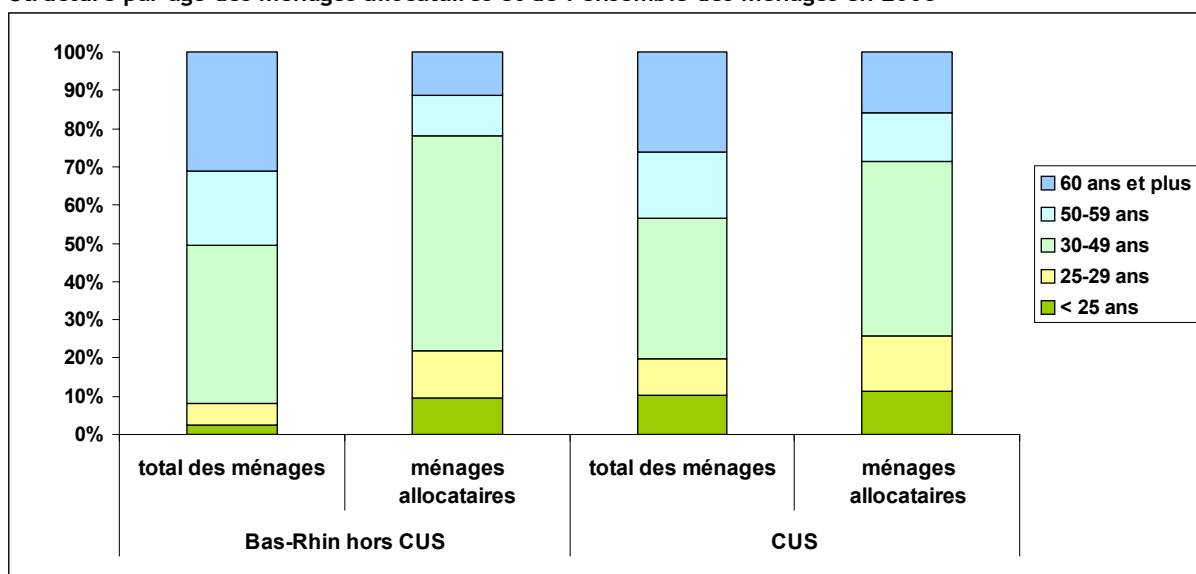
2.1.1. Surreprésentation des jeunes parmi les allocataires

Parmi les ménages allocataires, ceux dont la personne de référence est âgée entre 30 et 49 ans, sont les plus représentés. Sont compris dans cette tranche d'âge 45 % des ménages aidés.

Les allocataires âgés de moins de 25 ans représentent 11 % des ménages allocataires. Ils sont largement surreprésentés dans la mesure où cette tranche d'âge ne représente qu'environ 6 % de l'ensemble des ménages du Bas-Rhin en 2006.

A l'inverse, les ménages âgés de plus de 60 ans sont sous-représentés : seulement 14 % des ménages allocataires contre 29 %, si l'on prend en compte l'ensemble des ménages du département.

Structure par âge des ménages allocataires et de l'ensemble des ménages en 2008



Source : CAF67, 2008 / INSEE, 2006.

Dans la CUS, plus de difficultés chez les jeunes hors de Strasbourg

Dans la CUS, la part des ménages allocataires de moins de 25 ans (12 %) est plus élevée que dans le reste du département où elle atteint seulement 9,5 %. Pour autant, il semble que les jeunes ménages connaissent plus de difficultés pour se loger hors CUS, où les ménages de moins de 25 ans ne représentent que 3 % de l'ensemble des ménages.

Toutefois, au sein même de la CUS, des différences apparaissent selon que l'on analyse l'ensemble de la Communauté urbaine ou bien chaque couronne et Strasbourg séparément.

Structure par âge des ménages allocataires et de l'ensemble des ménages dans la CUS en 2008

		< 25 ans	25-29 ans	30-49 ans	50-59 ans	60 ans et plus
Strasbourg	allocataires	12 %	16 %	44 %	13 %	16 %
	Ens. des ménages	14 %	11 %	35 %	16 %	24 %
1ère couronne	allocataires	12 %	16 %	43 %	13 %	17 %
	Ens. des ménages	6 %	8 %	38 %	18 %	29 %
2ème couronne	allocataires	10 %	13 %	58 %	11 %	9 %
	Ens. des ménages	2 %	5 %	41 %	21 %	31 %
Total CUS	allocataires	11 %	15 %	45 %	13 %	16 %
	Ens. des ménages	10 %	9 %	37 %	17 %	26 %

Source : CAF67, 2008 / INSEE, 2006

Chez les ménages allocataires, la classe d'âge la plus jeune est surreprésentée en première et deuxième couronne, témoignant ainsi des difficultés pour ces ménages à se loger. A Strasbourg, inversement, la proportion des ménages de moins de 25 ans est plus faible chez les allocataires que dans l'ensemble des ménages¹.

Que ce soit à Strasbourg ou en première et deuxième couronnes, la classe d'âge intermédiaire (30 - 49 ans) est la plus nombreuse, et toujours surreprésentée par rapport à son poids dans l'ensemble des ménages.

De même, quel que soit le territoire envisagé, les ménages de 50 ans et plus sont toujours sous-représentés parmi les ménages allocataires. Ceci s'explique en grande partie par des revenus plus élevés et une plus grande proportion de propriétaires chez les ménages d'âge élevé.

Hors CUS, les jeunes ménages aussi en difficulté

Dans le département hors CUS, la répartition par âge des ménages allocataires est relativement homogène géographiquement. Que l'on se place dans des territoires très ruraux ou plus densément peuplés, les mêmes conclusions peuvent être soulignées :

- **La proportion de jeunes ménages** (moins de 25 ans) chez les allocataires est très forte, souvent de plus de 10 %, alors que leur poids dans l'ensemble des ménages est très faible, presque toujours inférieur à 4 %. Dans le bassin de Saverne, plus de 60 % des ménages de moins de 25 ans sont allocataires logement.
- **La proportion des ménages d'âge intermédiaire** allocataires (30 - 49 ans) est la plus forte, quel que soit le bassin observé, et toujours surreprésentée par rapport à l'ensemble des ménages.
- **A partir de 50 ans**, les ménages allocataires sont moins nombreux et leur part est plus faible. Ainsi, dans l'ensemble du département hors CUS, ce sont un peu moins de 5 % des ménages de 50 ans et plus qui sont allocataires logement.

1. Cette faible proportion des jeunes allocataires à Strasbourg s'explique en partie par la non prise en compte dans ce rapport des allocataires étudiants (15 480 à Strasbourg).

Part des ménages allocataires dans l'ensemble des ménages en 2008

	< 25 ans	25-29 ans	30-49 ans	50-59 ans	60 ans et plus	Part total d'allocataires
Strasbourg	22 %	39 %	34 %	23 %	19 %	27 %
CUS	25 %	37 %	29 %	17 %	14 %	23 %
Bas-Rhin hors CUS	39 %	24 %	14 %	6 %	4 %	11 %
Bas-Rhin	28 %	31 %	21 %	11 %	8 %	17 %

Source : CAF67, 2008, INSEE, 2006.

D'une manière générale, dans l'ensemble du Bas-Rhin, il apparaît nettement que les difficultés rencontrées pour se loger par les ménages sont en corrélation avec l'âge. Surreprésentés chez les jeunes ménages, les allocataires logement sont moins nombreux, tant en volume qu'en proportion, dans les classes d'âge les plus élevées.

2.1.2. Plus de jeunes dans le locatif privé, plus de ménages âgés dans le parc public

Répartition par âge des allocataires logement selon le statut d'occupation

	Statut	<25 ans	25-29 ans	30-49 ans	50-59 ans	60 ans et plus
Bas-Rhin	Accession	2 %	8 %	17 %	7 %	2 %
	Privé	84 %	65 %	44 %	41 %	43 %
	Social	14 %	27 %	39 %	52 %	56 %
CUS	Accession	2 %	4 %	8 %	5 %	1 %
	Privé	84 %	64 %	41 %	34 %	35 %
	Social	14 %	32 %	51 %	61 %	64 %
Bas-Rhin hors CUS	Accession	3 %	17 %	31 %	12 %	4 %
	Privé	85 %	66 %	50 %	57 %	64 %
	Social	12 %	18 %	20 %	31 %	33 %

Source : CAF67, 2008.

- **Les jeunes dans le parc privé :**

Dans le Bas-Rhin, plus de 84 % des ménages allocataires de moins de 25 ans résident dans le parc privé. Ce constat se vérifie aussi bien dans la CUS que dans les autres bassins d'observation. Au début de leur parcours résidentiel, il semble donc que les ménages qui connaissent des difficultés pour se loger n'ont que peu accès au parc social.

- **Les ménages d'âge intermédiaire plus souvent accédants :**

A l'échelle départementale, plus de 77 % des ménages accédant à la propriété sont âgés de 30 à 49 ans.

- **Plus de ménages âgés dans le parc public :**

L'analyse du statut d'occupation selon l'âge des ménages dans le parc public montre également que plus les ménages allocataires sont âgés, plus une forte proportion d'entre

eux vit dans le parc social. Ce constat est particulièrement visible dans la CUS où l'offre sociale est plus développée.

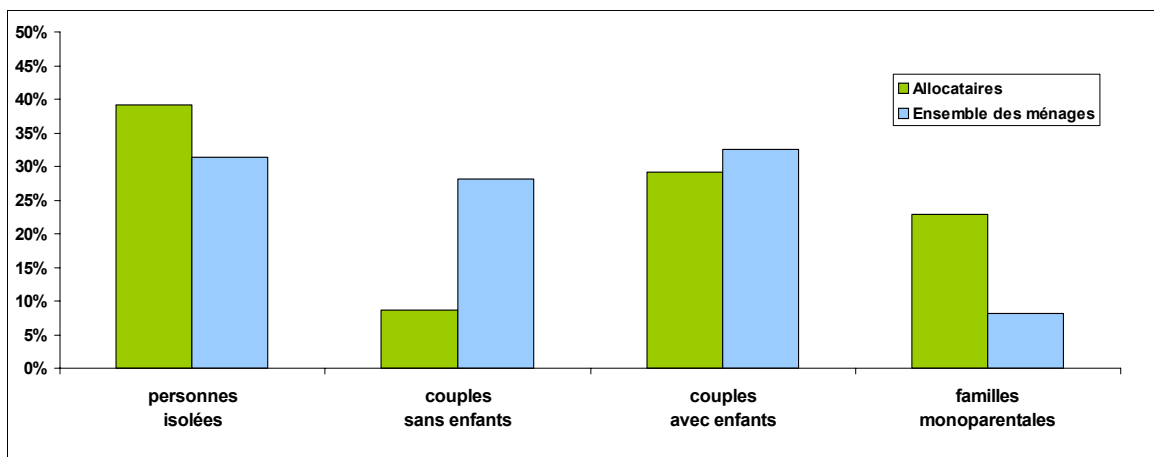
Au-delà du degré d'avancement des parcours résidentiels des ménages allocataires, l'absence d'une offre réellement diversifiée est aussi souvent le principal frein à la pluralité des situations. Dans certains bassins d'observation, notamment les plus ruraux (La Petite Pierre, Truchtersheim, Bouxwiller - Hochfelden, Sarre-Union - Drulingen), l'absence ou la faiblesse de l'offre en logements sociaux entraîne de fait un report vers le parc privé et l'accession à la propriété. Ceci est encore plus significatif si l'on ne considère que les ménages jeunes qui ne présentent pas les conditions d'accès à la propriété. Ils n'ont alors quasiment pas d'alternative au parc privé.

2.2. SITUATION FAMILIALE DES ALLOCATAIRES LOGEMENT

Dans le Bas-Rhin en 2008, parmi les ménages allocataires logement, les isolés sont les plus nombreux (28 949). Viennent ensuite les couples avec enfant(s) (21 545), les familles monoparentales (16 923) et, enfin, les couples sans enfant (6 390).

Cette distribution est toutefois à mettre en regard avec la répartition des situations familiales de l'ensemble des ménages bas-rhinois.

Répartition des ménages allocataires et l'ensemble des ménages selon la situation familiale



Source : CAF67, 2008 / INSEE, 2006.

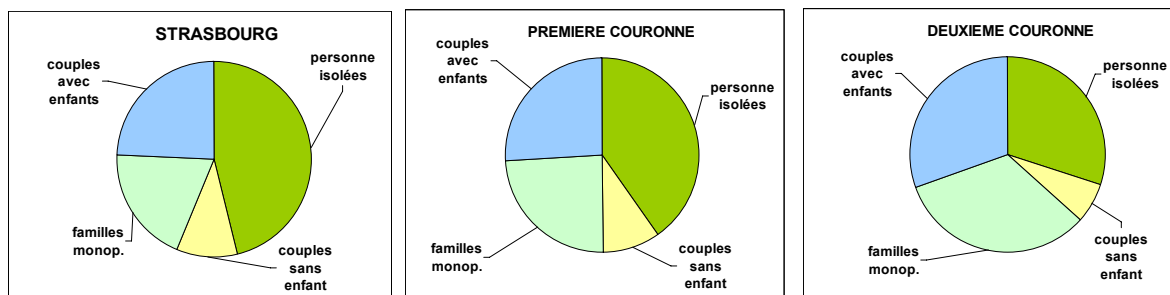
Les couples sans enfant, minoritaires parmi les ménages allocataires logement, sont fortement sous-représentés. C'est également le cas, dans une moindre mesure, des couples avec enfant(s) qui, bien que nombreux en volume, sont en plus faible proportion parmi les allocataires.

A contrario, **les isolés et les familles monoparentales sont surreprésentés**. Les ménages monoparentaux connaissent d'ailleurs la plus forte surreprésentation parmi les ménages allocataires logement. Dans l'ensemble du Bas-Rhin, près de 50 % des familles monoparentales bénéficient ainsi d'une aide pour se loger. Cette caractéristique apparaît donc comme fortement discriminante et facteur d'une grande précarité.

2.2.1. Les familles monoparentales en grande difficulté dans la CUS

Si, comme à l'échelle du département, ce sont les personnes isolées qui sont les plus nombreuses dans la CUS, les familles monoparentales y connaissent également la plus forte surreprésentation. Elles constituent en effet **plus de 21 % des ménages allocataires, alors que leur poids dans l'ensemble des ménages n'atteint pas les 10 %**.

Répartition des ménages allocataires selon la situation familiale dans la CUS en 2008



Source : CAF67, 2008.

- **A Strasbourg**, les personnes isolées représentent presque la moitié des ménages allocataires, mais ce sont les familles monoparentales qui sont les plus représentées puisque près de 60 % de ces familles sont allocataires.
- **La première couronne** présente les mêmes caractéristiques que Strasbourg, avec de nombreux isolés mais une plus grande part de familles monoparentales.
- **La deuxième couronne** compte une proportion générale de ménages allocataires plus faible (8 %) que dans le reste de la CUS (26 %). Les familles monoparentales y restent toutefois fortement représentées puisque plus d'un tiers d'entre elles sont allocataires.

2.2.2. Plus de couples avec enfant(s) hors CUS

Proportion d'allocataires dans l'ensemble des ménages selon la situation familiale, Bassins d'observation hors CUS- 2008

Bassin	personnes isolés	familles monoparentales	couples sans enfant	couples avec enfants	Total
Barr - Villé	13 %	39 %	2 %	10 %	10 %
Bouxwiller - Hochfelden	11 %	38 %	2 %	9 %	9 %
Brumath	11 %	32 %	1 %	6 %	7 %
Erstein - Benfeld	16 %	44 %	2 %	11 %	12 %
Haguenau - Bischwiller	17 %	48 %	3 %	12 %	13 %
Haute - Bruche	15 %	38 %	3 %	15 %	13 %
La Petite Pierre	8 %	28 %	1 %	11 %	8 %
Marckolsheim - Sélestat	19 %	43 %	4 %	14 %	15 %
Molsheim	13 %	40 %	2 %	11 %	11 %
Niederbronn	12 %	41 %	2 %	11 %	10 %
Obernai	12 %	37 %	2 %	7 %	9 %
Sarre-Union - Drulingen	14 %	37 %	2 %	13 %	11 %
Saverne	18 %	47 %	3 %	13 %	14 %
Truchtersheim	6 %	21 %	1 %	3 %	4 %
Wasselonne	13 %	32 %	2 %	8 %	9 %
Wissembourg	10 %	32 %	2 %	9 %	9 %
Bas-Rhin hors CUS	14 %	39 %	2 %	10 %	11 %

Source : CAF67, 2008 / INSEE, 2006.

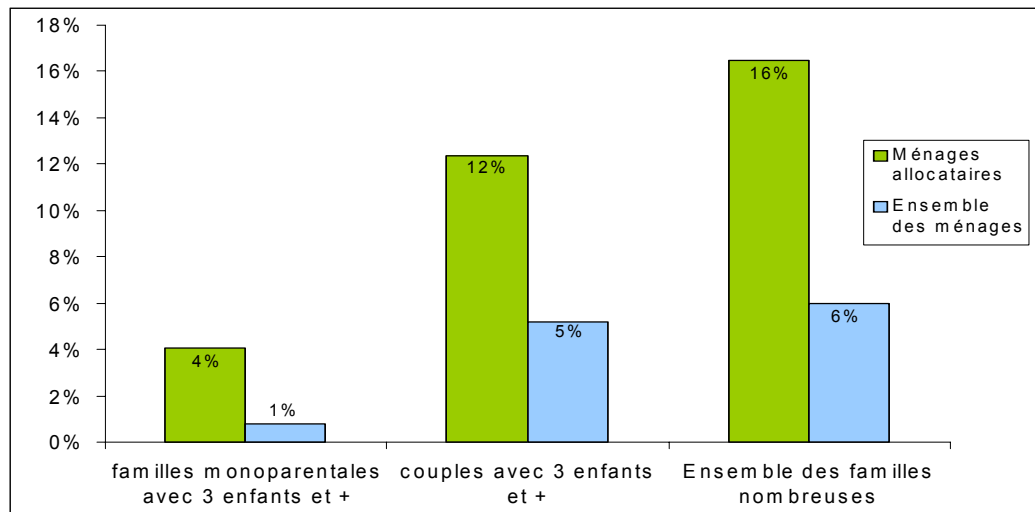
Les bassins d'observation présentent, dans leur ensemble, les mêmes caractéristiques, si l'on analyse la situation familiale des ménages allocataires qui y résident :

- En volume, ce sont **les couples avec enfant(s) qui sont les plus nombreux** parmi les ménages allocataires logement. Toutefois, c'est aussi le cas si l'on considère l'ensemble des ménages sans distinguer s'ils sont allocataires logement ou non.
- Proportionnellement à l'ensemble des ménages, ce sont, comme dans la CUS, les familles monoparentales qui sont les plus représentées parmi les allocataires logement et qui semblent donc connaître le plus de difficultés pour se loger. Dans l'ensemble du Bas-Rhin hors CUS, près de 4 familles monoparentales sur 10 bénéficient d'une aide pour se loger. Aucun bassin ne fait exception. Dans les bassins de Haguenau - Bischwiller et Saverne, cette proportion atteint presque les 50 %.
- Dans les bassins d'observation hors CUS, très peu de couples sans enfant sont allocataires, ils sont moins de 2 % contre 10 % dans la CUS.

2.2.3. Les familles nombreuses fortement surreprésentées

Parmi les familles allocataires, qu'elles soient monoparentales ou non, celles qui ont 3 enfants ou plus sont nettement surreprésentées.

Proportion de familles nombreuses parmi les allocataires et dans l'ensemble des ménages bas-rhinois



Source : CAF67, 2008. INSEE, RRP2006.

Dans le Bas-Rhin, 16 % des ménages allocataires sont des familles nombreuses. Trois quarts de ces familles sont des couples et un quart des familles monoparentales.

Les familles monoparentales, en forte surreprésentation parmi les allocataires, sont encore plus discriminées lorsqu'elles sont composées d'au moins trois enfants. Ainsi, dans le département, 8 familles nombreuses monoparentales sur 10 perçoivent une aide pour se loger.

A l'échelle des territoires, deux constats s'imposent :

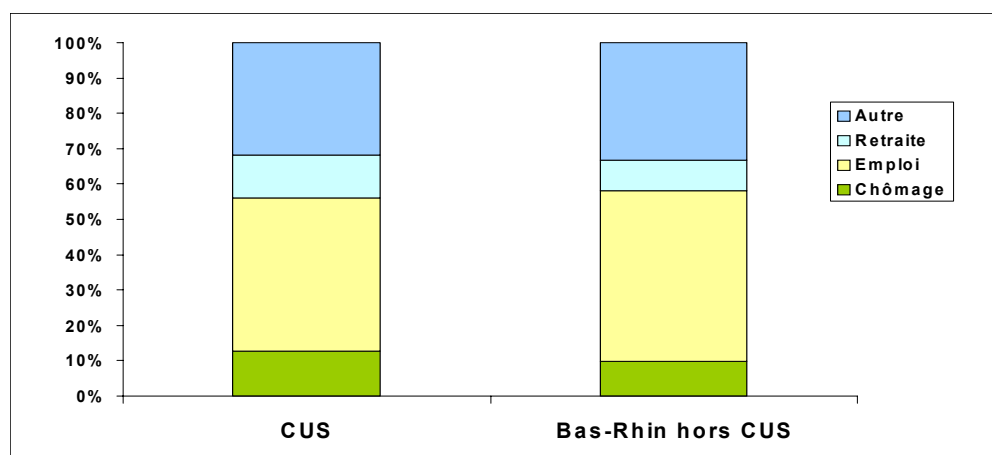
- **La proportion des familles nombreuses** parmi les allocataires est **nettement plus élevée dans les territoires hors CUS**. Cette distinction est beaucoup moins marquée si l'on considère l'ensemble des ménages bas-rhinois. Ainsi, il semble que ce soit hors CUS que les familles nombreuses connaissent le plus de difficultés pour se loger. Il est possible que hors CUS, les familles nombreuses en difficulté ne parviennent pas à accéder au parc social et se retrouve alors dans des situations de grande précarité face au logement. Cette idée est encore renforcée par le parc occupé par les familles nombreuses dans la CUS. À plus de 60 %, ces familles résident dans le parc social, qui offre des loyers plus accessibles.
- Dans le département hors CUS, 4 bassins présentent une proportion de familles nombreuses très élevée. Dans les territoires de Bouxwiller - Hochfelden, Niederbronn, La Petite-Pierre et Sarre-union - Drulingen, 25 % des ménages allocataires sont des familles nombreuses, contre 21 % dans le département hors CUS. Dans ces territoires, c'est avant tout la proportion de couples avec enfant(s) qui est supérieure à la moyenne, exception faite de la zone de Bouxwiller - Hochfelden au sein de laquelle la quasi-totalité des familles nombreuses monoparentales perçoit une aide pour se loger.

3. CARACTÉRISTIQUES ÉCONOMIQUES DES ALLOCATAIRES LOGEMENT

3.1. UNE PRÉCARITÉ ÉCONOMIQUE TRÈS IMPORTANTE

Dans l'ensemble du département, les allocataires logement dont le chef de ménage est sans emploi sont au nombre de 32 499, soit 44 % de l'ensemble des allocataires. De plus, ils sont plus de 40 % à percevoir moins de 441 € mensuels (hors aides au logement et par unité de consommation). Pour mémoire, en 2009, le montant du RMI est de 454,63 €.

Répartition des ménages allocataires du Bas-Rhin selon leur activité en 2008



Source : CAF67, 2008.

3.1.1. La CUS regroupe plus d'allocataires très précaires

Les allocataires logement du Bas-Rhin se répartissent quasiment à parts égales entre personnes sans emploi (44 %) et avec emploi (45 %). Ces niveaux sont les mêmes, que l'on se place dans la CUS ou en dehors.

Seule la deuxième couronne de la CUS et les bassins de Truchtersheim et de Brumath regroupent une plus forte proportion d'allocataires ayant un emploi, de l'ordre de 60 %.

Dans 80 % des bassins d'observation, on compte une proportion d'allocataires retraités comprise entre 8 % et 12 %. Ceci est relativement faible dans la mesure où les ménages retraités représentent près de 30 % de l'ensemble des ménages bas-rhinois. Chez les allocataires, c'est dans la CUS que l'on retrouve la plus forte proportion de retraités.

Revenus des ménages allocataires en 2008 (hors aides au logement et par unité de consommation)

	sans ressources	1€ - 440€	441€ - 644€	645€ - 879€	880€ - 1005€	> 1005€
CUS	19 %	27 %	19 %	21 %	7 %	7 %
Bas-Rhin hors CUS	11 %	20 %	20 %	28 %	10 %	12 %
Bas-Rhin	16 %	24 %	19 %	23 %	8 %	9 %

Source : CAF67, 2008.

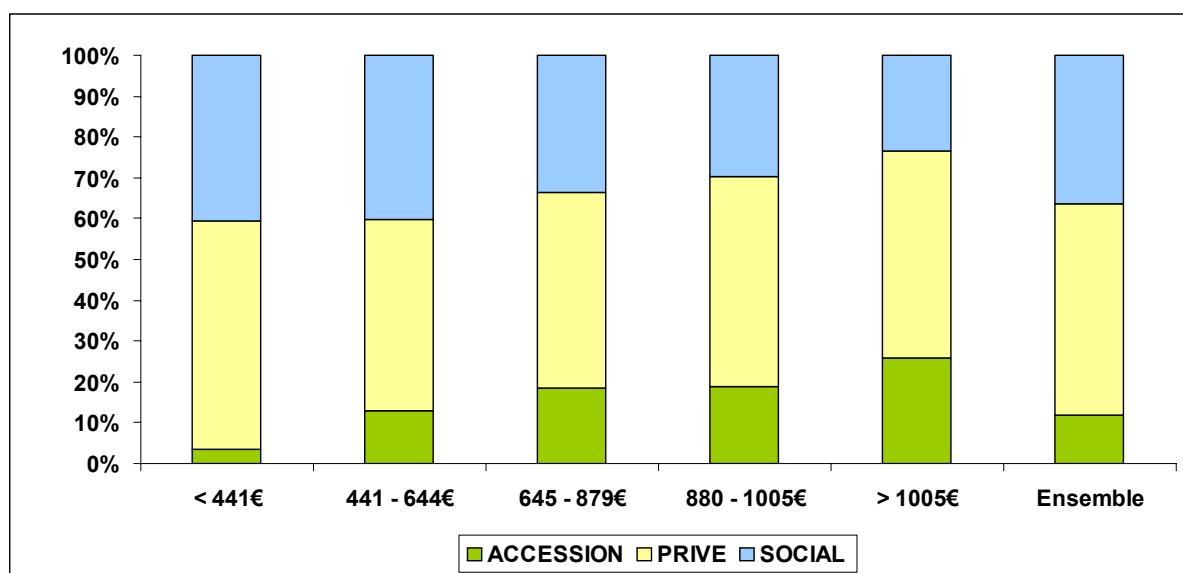
Corrélativement avec le niveau élevé des sans emploi parmi les ménages allocataires, leurs faibles revenus témoignent un peu plus des situations précaires dans lesquelles ils peuvent se trouver.

Dans la CUS, près d'un ménage allocataire sur cinq est sans revenu. La situation est un peu plus favorable dans le reste du département où plus de deux tiers des ménages allocataires perçoivent au moins le RMI.

3.1.2. Les ménages les plus précaires résident dans le parc locatif

Les capacités financières des ménages allocataires sont également un facteur expliquant leur situation de logement. D'une manière générale, les ménages les plus précaires vivent quasi exclusivement dans le parc locatif. A l'inverse, et en toute logique, plus les ménages disposent de revenus élevés, plus ils sont nombreux à accéder à la propriété.

Répartition des ménages allocataires du département selon leurs revenus et leurs statuts d'occupation



Source : CAF67, 2008.

Dans le parc social, plus de 45 % des ménages allocataires disposent de revenus inférieurs au RMI (moins de 441 € mensuels par unité de consommation).

Selon le territoire envisagé, ces caractéristiques, à savoir activités et revenus des ménages allocataires, peuvent différer sensiblement :

- Les ménages allocataires dont la personne de référence est sans emploi sont plus nombreux dans la CUS que dans le reste du département. La CUS regroupe une plus forte proportion de ménages très précaires et faisant état de ressources inférieures à 441 € mensuels. Ces ménages représentent 46 % des ménages allocataires dans la CUS, contre 30 % dans le reste du département.
- Les bassins de Saverne, Haguenau - Bischwiller, Sarre-Union - Drulingen, Marckolsheim - Sélestat concentrent plus de 30 % de ménages très précaires parmi les ménages allocataires.
- A contrario, les bassins de Brumath, La Petite Pierre, Truchtersheim et Wasselonne regroupent une plus forte proportion de ménages présentant des ressources plus élevées.

3.2. L'EFFORT FINANCIER POUR SE LOGER

Afin de mieux cerner le coût que représente le logement pour les ménages, un calcul de leur taux d'effort pour se loger est établi. Il existe deux taux d'effort :

- Le Taux d'Effort Brut (TEB) = Loyer hors charges / Revenu X 100 (effort théoriquement consenti par le ménage).
- Le Taux d'Effort Net (TEN) = (Loyer hors charges - Aides au logement) / Revenu X 100 (c'est la dépense réelle des ménages pour se loger).

Dans l'ensemble du Bas-Rhin, en 2008 plus de 60 % des ménages présentent un TEB supérieur à 30 % de leurs revenus. Selon les experts du secteur, le seuil d'endettement est atteint lorsque le TEB dépasse 33 %.

Le TEB prend en compte le loyer hors charges ; la part des revenus que les ménages consacrent pour se loger est donc en réalité plus élevée. Sans l'apport des aides au logement, plus de 60 % des ménages allocataires seraient à même de connaître une situation d'endettement.

Indispensable, l'apport des aides au logement permet une forte diminution de la dépense réelle consentie par les ménages pour se loger.

En 2008, 60 % des ménages allocataires bas-rhinois ont ainsi un TEN inférieur à 20 %.

3.2.1. Des Taux d'Effort Brut élevés sur tout le territoire

Sans l'apport des aides au logement, 63 % des ménages allocataires devraient concéder plus de 30 % de leur budget pour se loger. Ce taux se rapproche d'autant plus du seuil de l'endettement qu'il faut y ajouter les charges.

Taux d'Effort Brut des ménages allocataires en 2008

	Taux d'Effort Brut		
	< = 10%	10 - 30 %	> 30 %
CUS	1 %	35 %	64 %
Bas-Rhin hors CUS	1 %	38 %	62 %
Bas-Rhin	1 %	36 %	63 %

Source : Source: CAF67, 2008

Dans la CUS, une grande hétérogénéité des situations

Au sein de la CUS, la répartition des niveaux de taux d'effort est très étendue. La taille du parc social et les loyers qui y sont pratiqués permettent à une proportion importante des ménages allocataires de concéder des TEB moyens. Par contre, du fait des loyers élevés pratiqués dans le parc locatif privé, la Communauté urbaine rassemble aussi un grand nombre d'allocataires devant supporter des TEB très élevés.

Les **communes de la deuxième couronne** présentent les TEB les plus importants. Dans l'ensemble de ces communes, plus de **70 % des ménages allocataires supporteraient un budget logement supérieur à 30 % de leurs revenus, sans les aides** au logement.

A Strasbourg et dans les communes de la première couronne, les taux d'effort des ménages sont plus faibles. 16 % des ménages allocataires à Strasbourg ou en première couronne

connaissent un TEB inférieur à 20 % de leurs revenus. Cette proportion n'est que de 7 % en deuxième couronne.

Là encore, la répartition géographique de l'offre sociale, majoritairement située à Strasbourg et en première couronne, offre un bon élément d'explication.

Taux d'Effort Brut et offre sociale dans la CUS en 2008

	Pourcentage des ménages allocataires connaissant un Taux d'Effort Brut			Taux de logement sociaux en 2008
	<10 %	[10 % - 30 %]	>30 %	
Strasbourg	1 %	34 %	64 %	27 %
Communes de la première couronne	1 %	38 %	61 %	27 %
Communes de la deuxième couronne	0,5 %	29 %	70 %	6%
CUS	1 %	35 %	64 %	24 %

Source : CAF67,2008 - INSEE, 2006

Hors CUS, des TEB très élevés dans les bassins de Truchtersheim et Brumath

Dans les territoires hors CUS, les TEB concédés par les ménages allocataires pour se loger sont un peu plus faible, en moyenne, que dans la CUS.

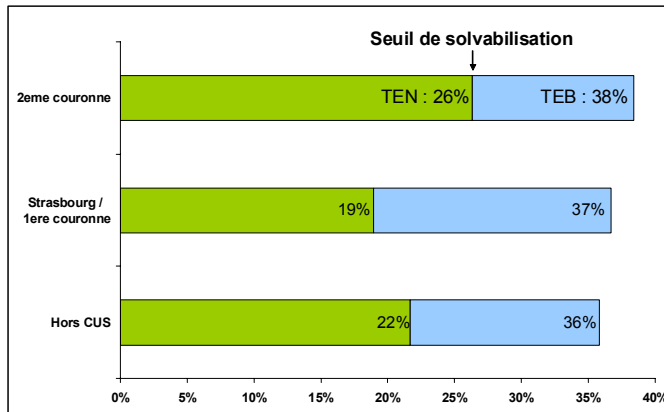
Les bassins de Brumath et Truchtersheim se distinguent tout de même. Dans ces territoires, la proportion d'allocataires devant concéder théoriquement plus de 30 % de leur budget pour se loger est plus élevée que dans la CUS.

A l'inverse, dans le bassin de La Petite Pierre, les ménages allocataires font état des TEB les moins élevés du département. Ainsi, dans ce territoire, plus de 50 % des allocataires concèdent moins de 30 % de leur budget pour se loger, aides au logement non comprises.

3.2.2. Un effet solvabilisateur des aides au logement

Pour de très nombreux ménages, les aides au logement sont un apport indispensable pour se loger. Leur effet solvabilisateur est primordial, notamment dans le parc privé où la cherté des loyers entraîne des TEB très élevés.

Taux d'effort des allocataires avant et après l'aide au logement selon le territoire



Source : CAF67, 2008.

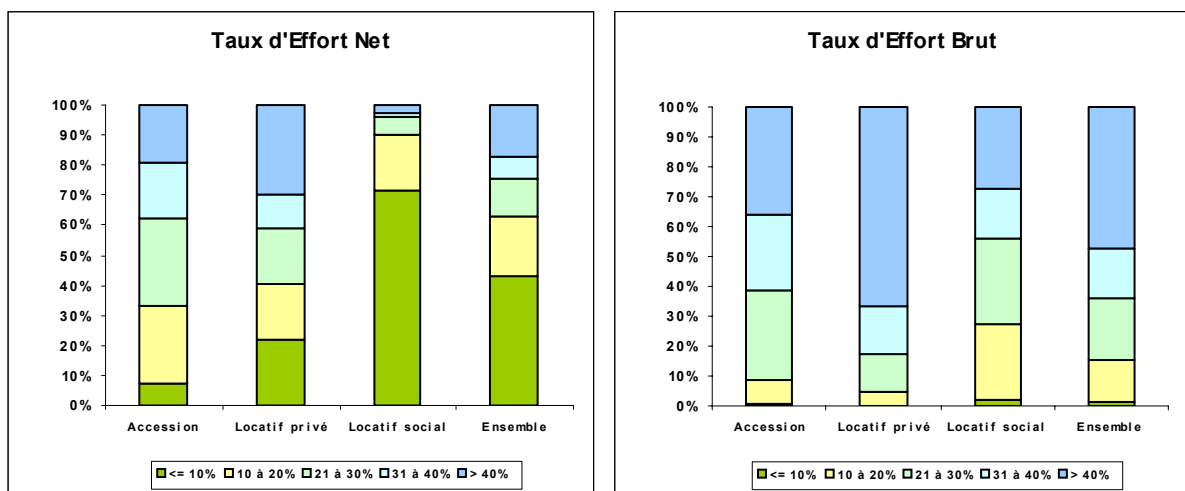
Dans la CUS, plus de difficultés en deuxième couronne

Avec l'apport des aides au logement, 65 % des ménages allocataires de Strasbourg et des communes de la première couronne consentent au final moins de 20 % de leurs revenus pour se loger.

En deuxième couronne par contre, malgré les aides, les ménages faisant état d'un taux d'effort supérieur à 30 % représentent encore plus de 35 % de l'ensemble des ménages allocataires. Au total, malgré les aides versées par la CAF, plus de 850 ménages de la deuxième couronne restent très proches du seuil d'endettement.

Au-delà de l'aspect territorial, c'est le type de parc occupé qui a le plus grand impact sur l'effort consenti par les ménages pour se loger.

Taux d'effort selon le parc dans la CUS en 2008



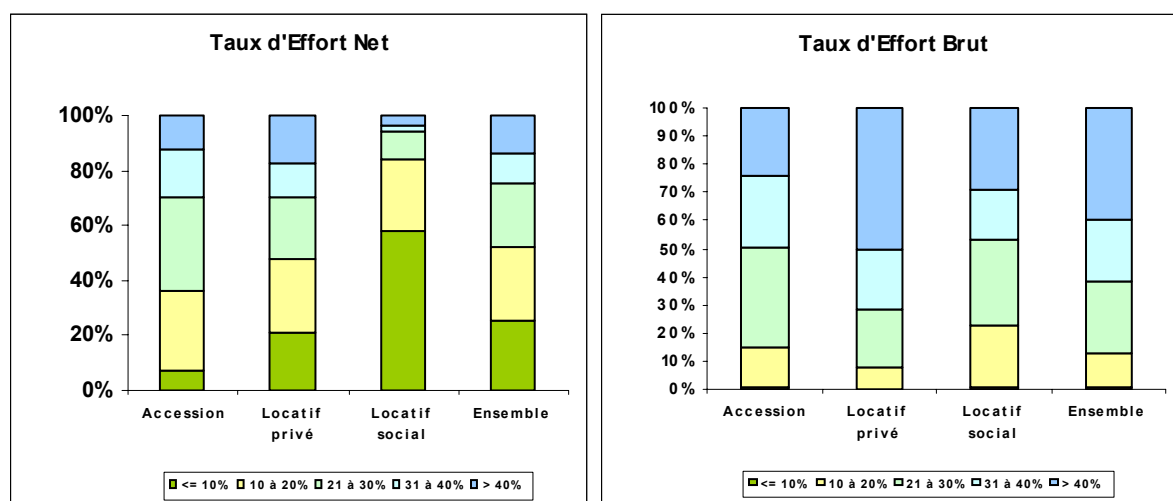
Source : CAF67, 2008.

Dans les communes de la deuxième couronne, l'insuffisance de l'offre en logements sociaux oblige une majorité de ménages précaires à résider dans le parc privé, au sein duquel les loyers sont plus élevés que dans le parc social. En conséquence, l'effort que ces ménages consentent pour se loger est plus important et l'apport des aides au logement n'est pas suffisant.

À Strasbourg et dans les communes de la première couronne, une plus grande part des ménages allocataires résident dans le parc social. Ces ménages bénéficient d'autant plus de l'effet solvabilisateur des aides au logement que l'effort qu'ils doivent consentir pour se loger est plus faible.

Hors CUS, un effet solvabilisateur moindre

Taux d'effort selon le parc hors CUS en 2008



Source : CAF67, 2008.

Dans les bassins d'observation hors CUS, la forte proportion de ménages résidant dans le parc privé est un élément limitant l'apport des aides au logement. Il est à noter également que le parc social dans les territoires hors CUS est plus récent, en moyenne, que dans la CUS. Les loyers qui y sont pratiqués sont donc plus élevés. En conséquence, les aides au logement perçues par les ménages allocataires ont un effet solvabilisateur moindre que dans la CUS.

Toutefois, suite aux aides, plus de 50 % des ménages allocataires hors CUS concèdent au final moins de 20 % de leur budget pour se loger.

Ce sont les bassins de Sarre-Union - Drulingen et de la Haute Bruche qui bénéficient le plus de l'effet solvabilisateur des aides au logement. Près de 60 % des ménages allocataires y ont un taux d'effort inférieur à 20 %, une fois les aides au logement déduites.

A l'inverse, au sein des bassins de Truchtersheim et de Brumath, le bénéfice des aides au logement pour les ménages allocataires est moindre. Dans ces deux bassins, malgré les aides, plus d'un tiers des ménages allocataires connaissent toujours des taux d'efforts supérieurs à 30 % de leurs revenus.

CONCLUSION

En 2008, le Bas-Rhin compte 73 807 ménages allocataires logement¹. Près de deux tiers de ces ménages sont concentrés dans la CUS, notamment à Strasbourg et dans les communes de la première couronne.

Constats

- La CUS regroupe à la fois le plus grand nombre d'allocataires et la plus grande diversité de situations face au logement. Une majorité de ménages allocataires réside dans les communes de la première couronne et à Strasbourg, le parc social y étant beaucoup plus développé. Peu nombreux, les ménages allocataires résidant en deuxième couronne bénéficient moins de l'effet solvabilisateur des aides au logement. Leurs taux d'effort sont les plus élevés du Bas-Rhin malgré des revenus en moyenne supérieurs au reste du département.
- Hors CUS, les allocataires présentent des caractéristiques plus homogènes. Toutefois, ils ne bénéficient pas pour autant d'un meilleur accès au logement. La faiblesse et l'hétérogénéité de l'offre sociale n'offre pas de réel choix en matière de parc aux ménages précaires. Même pour les résidents du parc social, l'effet solvabilisateur des aides au logement est moindre que dans la CUS. Le parc social, plus récent hors CUS, est en effet plus coûteux.
- Les jeunes ménages sont surreprésentés parmi les allocataires logement. Leur part varie de 6 % dans l'ensemble des ménages bas-rhinois à plus de 11 % si l'on considère les seuls ménages allocataires. Ils sont de plus extrêmement précaires économiquement et accèdent peu au parc social.
- Les familles monoparentales constituent également une sous-population particulièrement touchée par la précarité face au logement. C'est la catégorie de ménages la plus fortement surreprésentée puisqu'une famille monoparentale sur deux dans le Bas-Rhin perçoit des aides pour se loger. Cette surreprésentation est encore plus importante si l'on considère les seules familles nombreuses monoparentales.

Enjeux

- **Répondre aux besoins des plus précaires en deuxième couronne.** Malgré des revenus supérieurs au reste du département, les ménages allocataires de la deuxième couronne présentent pourtant les taux d'effort les plus élevés de l'ensemble du département. L'offre de logement dans ces communes n'est donc pas adaptée financièrement à ces ménages. Le développement d'une meilleure offre sociale pourrait être un élément favorisant l'accès de ces ménages au logement.
- **Développer l'offre sociale hors CUS.** La solvabilisation par l'aide au logement pose question, notamment pour les ménages les plus précaires, dans les territoires hors CUS. Les enjeux pour ces territoires portent sur le développement du parc social et son accessibilité aux ménages les plus en difficulté.
- **Développer une réflexion sur les populations à risque.** L'analyse des publics percevant l'aide au logement met en lumière les profils de population les plus fragiles. Les jeunes, les familles monoparentales et nombreuses sont les ménages qui connaissent en plus grand nombre des difficultés pour se loger. Une réflexion serait donc à mener sur les causes profondes de cette précarité et les leviers à mettre en place pour y faire face.

1. Hors étudiants et collectivités.

