

Le marché du logement dans la Communauté Urbaine de Strasbourg

Bilan 2007-2008



OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Programme partenarial

Chef de file : Communauté Urbaine de Strasbourg

Equipe projet : Nadia MONKACHI (chef de projet), Fanny CHAILLOUX, Julie DARGAUD,
Pierre de CADENET, Simon GIOVANINI, Sandrine LECHNER,
Maryline ROUSSETTE

Juillet 2009 © ADEUS

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

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	1
1. ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS	3
1.1. Evolution des résidences principales	3
1.2. Evolution de la vacance	3
2. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LES PRIX IMMOBILIERS	5
2.1. Le marché des terrains à bâtir	5
2.2. La production de logements neufs	7
2.3. La production de logements sociaux	9
2.4. Le marché des logements neufs	11
2.5. Le marché des logements de seconde main	13
2.6. Les loyers dans le parc privé	15
3. LA RÉHABILITATION DU PARC DE LOGEMENTS	17
3.1. Les programmes de rénovation urbaine	17
3.2. La réhabilitation du parc privé	19
4. LES BESOINS EN LOGEMENT	21
4.1. Les bénéficiaires des aides au logement	21
4.2. L'accession aidée à la propriété	23
4.3. Les demandeurs de logements sociaux	25
4.4. Les demandeurs au titre du FSL	27
CONCLUSION	29

PRÉAMBULE

L'une des principales missions de l'observatoire de l'habitat consiste à fournir à ses partenaires les éléments d'aide à la décision pour l'élaboration ou la mise en oeuvre des politiques locales de l'habitat.

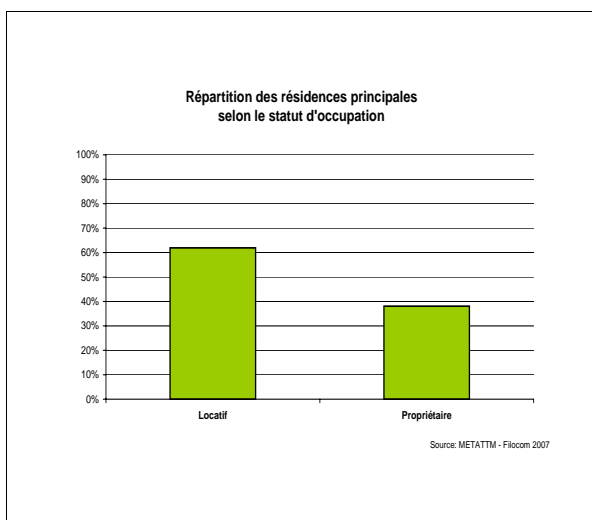
C'est pourquoi l'ensemble de ses travaux cherche à constituer **une base permanente de connaissance, de suivi et d'évaluation** de la problématique de l'habitat sous toutes ses facettes : secteurs locatif ou en accession à la propriété, parc social ou privé, etc.

Le présent rapport fait suite à des travaux similaires réactualisés depuis plusieurs années. Il fait le point sur les principales évolutions du marché du logement dans la Communauté urbaine de Strasbourg avec les données disponibles les plus récentes.

Ainsi, y sont étudiés dans un premier temps les éléments permettant de décrire l'évolution de **l'état de l'offre en logements** : construction neuve, niveaux des prix, etc.

Dans un second temps, plusieurs analyses permettent de **qualifier les besoins des différents types de ménages** : accédants à la propriété, demandeurs de logements sociaux, etc.

A partir de la mise en regard de **l'offre et des besoins** en logements, il est à la fois possible d'**identifier** les ménages les plus concernés par **les difficultés de logement** et de déterminer les territoires de l'agglomération les plus tendus.



Communes	Logts 2005	Logts 2007	Evol 05-07
Bischheim	8629	8680	0,6%
Blaesheim	513	511	-0,4%
Eckbolsheim	2986	3007	0,7%
Eckwersheim	526	546	3,8%
Entzheim	672	676	0,6%
Eschau	2018	2064	2,3%
Fegersheim	2012	2158	7,3%
Geispolsheim	2645	2706	2,3%
Hoenheim	4905	4942	0,8%
Holtzheim	1274	1324	3,9%
Illkirch-Graffenstaden	13211	13445	1,8%
Lampertheim	1284	1291	0,5%
Lingolsheim	7842	7939	1,2%
Lipsheim	997	1045	4,8%
Mittelhausbergen	848	881	3,9%
Mundolsheim	2118	2146	1,3%
Niederhausbergen	554	560	1,1%
Oberhausbergen	2041	2111	3,4%
Oberschaeffolsheim	805	862	7,1%
Ostwald	4719	4785	1,4%
Plobsheim	1498	1531	2,2%
Reichstett	1993	1999	0,3%
Schiltigheim	15618	15865	1,6%
Souffelweyersheim	2620	2765	5,5%
Strasbourg	139990	141125	0,8%
Vendenheim	2232	2275	1,9%
La Wantzenau	2378	2416	1,6%
Wolfisheim	1720	1779	3,4%
Total CUS	228648	231434	1,2%
Source: METATTM - Filocom			

1. ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

Dans la CUS, en 2007, le nombre de logements s'élève à 231 434, soit une augmentation de 1,2 % depuis 2005. A l'échelle départementale, le nombre de logements a augmenté de 2,3 % dans le même temps.

1.1. ÉVOLUTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Le nombre des résidences principales (logements occupés) est resté stable entre 2005 et 2007 dans la CUS, environ 210 000 unités. Cette stabilité du volume se vérifie également dans l'évolution de leur structure et de leur statut d'occupation. Trois grands constats ressortent :

- **L'offre locative privée et sociale est fortement développée** dans la CUS. Elle représente un peu plus de 60 % des résidences principales en 2007 contre 21 % dans le reste du département ;
- Malgré des efforts réguliers de diversification de l'offre, **la proportion de propriétaires reste plus faible** dans la CUS, avec 37,1 % ;
- **Les résidences principales en suroccupation** (qu'elle soit légère ou lourde) y sont **peu nombreuses** (2,8 % de l'ensemble des résidences principales), bien que proportionnellement plus nombreuses que dans le reste du département (1,4 %).

1.2. ÉVOLUTION DE LA VACANCE

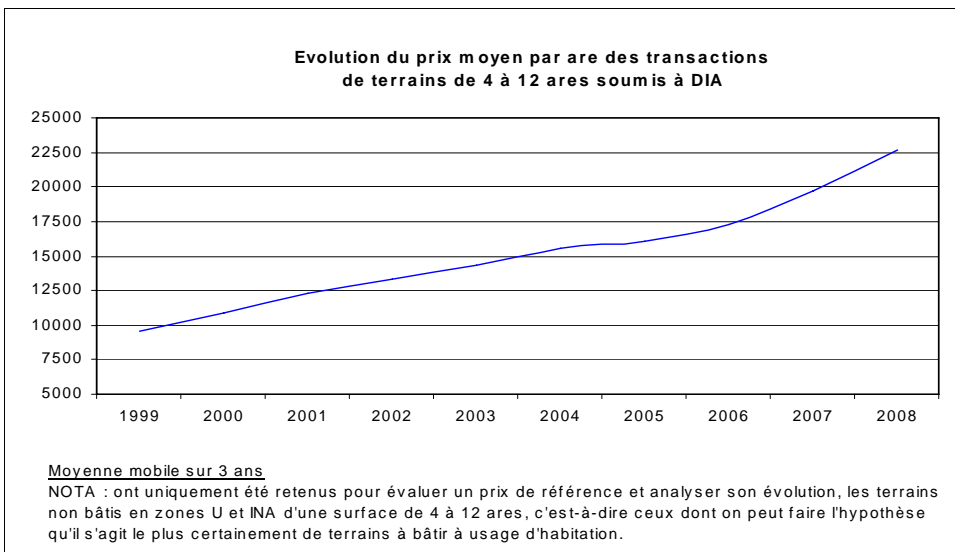
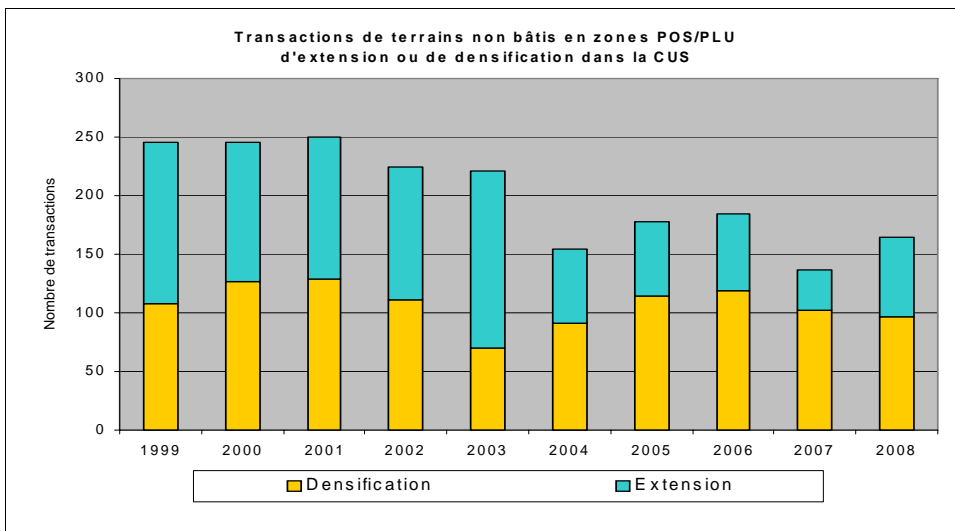
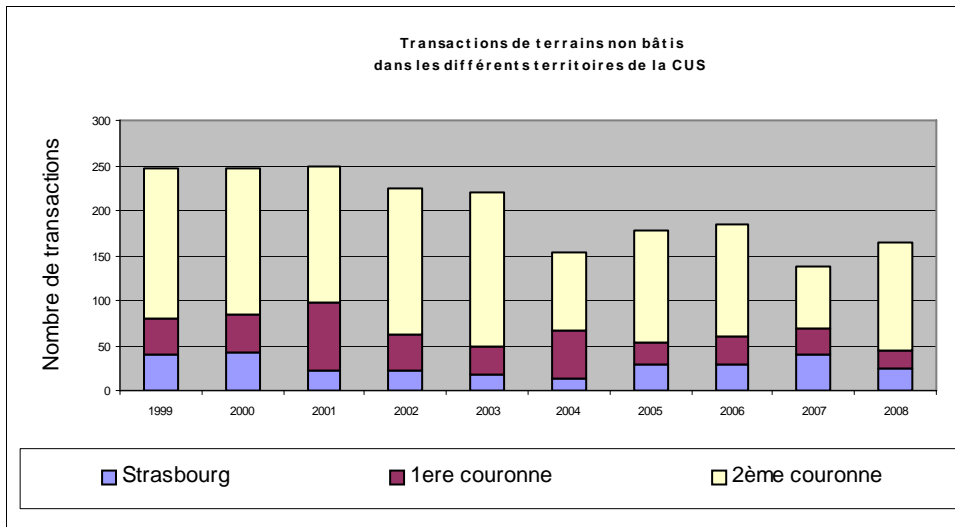
Dans la CUS, **un peu plus de 17 500 logements sont vacants en 2007**. Cette légère hausse en volume de la vacance dans la CUS est **principalement due à l'augmentation du volume des constructions neuves** dans le territoire au cours des années 2005 et 2006 (+30 % en moyenne). Cette vague de constructions a eu pour effet de créer un stock de logements vides, disponibles sur le marché immobilier.

L'augmentation du nombre de logements vacants n'est toutefois pas à considérer négativement puisque **le taux de vacance, 7,6 % dans la CUS en 2007, reste très proche du niveau moyen (7 %)** considéré comme souhaitable par les experts du secteur immobilier. Ce niveau moyen doit permettre d'assurer une bonne fluidité du marché.

Trop faible, la vacance est souvent le signe d'une situation de pénurie entraînant le renchérissement des prix. Trop forte, elle indique que l'offre est trop importante ou mal adaptée aux demandes des ménages (coût, localisation, inconfort...).

Il est à noter également que le taux de vacance dans le parc social de la CUS, de l'ordre de 2 % en 2008, est un des plus faibles de France.

L'analyse de l'évolution du stock de logements et des résidences principales dans la CUS entre 2005 et 2007 montre une grande stabilité dans ses caractéristiques. La hausse des constructions en 2005 et 2006 a entraîné une augmentation du nombre de logements vacants dans la CUS sans impacter les résidences principales. Ce décalage correspond au temps de latence nécessaire entre la mise sur le marché d'un logement neuf et son acquisition ou sa location.



Source : CUS - service des transactions immobilières, fichier DIA - 1999-2008
 Le fichier des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) porte sur l'ensemble des transactions de terrains à bâtir ou biens immobiliers sur lesquels s'exerce le droit de préemption (ici les biens immobiliers de plus de 10 ans dont le règlement de copropriété a moins de 10 ans).

2. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LES PRIX IMMOBILIERS

2.1. LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR

2.1.1. Une légère reprise des transactions en 2008

S'établissant en moyenne autour de **240 transactions par an jusqu'en 2003**, le volume de transactions de terrains non bâtis à usage d'habitation¹ a baissé, pour s'établir **depuis 2006 autour de 160 transactions** en moyenne par an. 2008 enregistre une légère reprise des transactions par rapport à l'année précédente (165 contre 137 en 2007).

80 % des transactions de terrains nus se font dans les zones à usage d'habitation à urbanisation à court terme.

2.1.2. Principales évolutions

- **En 2008, la 2ème couronne reprend un poids plus significatif dans les mutations**

D'une manière générale, la grande majorité des mutations de terrains à bâtir se répartit dans la 2ème couronne de la CUS. Si depuis 2004 cette proportion tendait à diminuer au profit de Strasbourg et sa 1ère couronne, en 2008 les communes de la 2ème couronne comptent à nouveau pour près des trois quarts des mutations.

- **Une tendance à la densification**

La part des terrains en zones d'extension (INA), qui avait atteint près de 60 % en 2002-2003, s'est depuis considérablement réduite. En 2007-2008, **les terrains à bâtir en zones d'extension ne représentent qu'un tiers des mutations**. La tendance à la construction de logements majoritairement en densification plutôt qu'en extension urbaine semble se confirmer.

- **Une forte progression des prix**

Depuis 1999, le prix moyen des terrains à bâtir de 4 à 12 ares dans la CUS a connu une augmentation considérable, dépassant les **20 000 €/are** en moyenne sur la période la plus récente : les prix des terrains en zones de densification (U) s'établissent ainsi autour de 21 500 €/are en moyenne en 2007-2008. Les terrains à bâtir de taille identique en zones d'extension (INA) atteignent environ 25 000 €/are² de moyenne sur la même période.

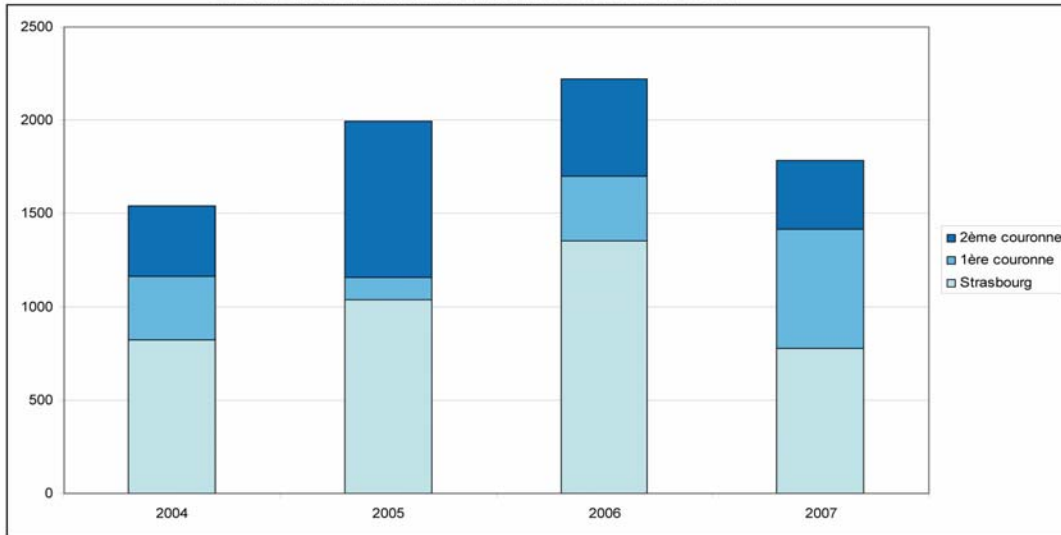
Cette hausse des prix est en grande partie liée à la pénurie de logements qui entraîne une forte demande de construction neuve.

Le nombre de transactions de terrains reste à un niveau bas, surtout dans les zones d'extension. Le faible niveau des ventes de terrains à bâtir explique la baisse de la construction de logements des dernières années et ne permet pas d'envisager dans un futur proche une reprise importante de la construction. Par ailleurs, la pénurie de logements encourage la hausse des prix. Les terrains à bâtir ont ainsi progressé de 10 % depuis 2005 sur l'ensemble de la CUS.

1. Il s'agit ici des terrains non bâtis à usage d'habitation, dans des zones dont l'urbanisation est prévue à court terme, c'est-à-dire en zones POS/PLU U et INA.

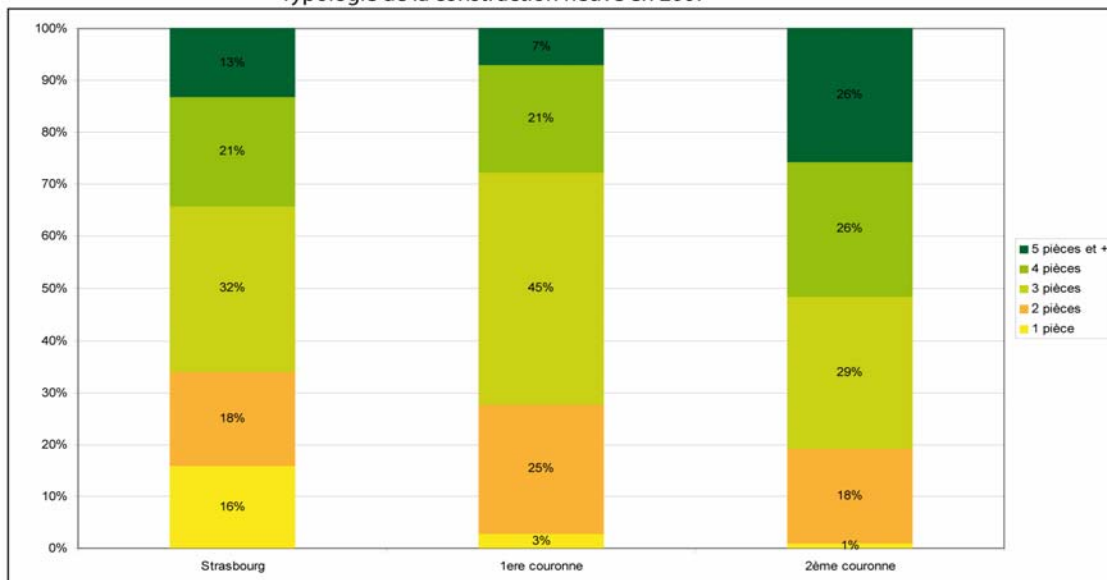
2. En 2008, une trentaine de terrains ont été vendus à Holtzheim et Oberschaeffolsheim en zone d'extension à des prix très élevés (de 19 000 et 35 000 €/are), "faussant" ainsi la moyenne annuelle.

Evolution de la construction neuve entre 2004 et 2007



Source : DRE, SITADEI, 2004 à 2007

Typologie de la construction neuve en 2007



Source : DRE, SITADEI, 2007

2.2. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

2.2.1. Un ralentissement de la construction

Depuis le milieu des années 90, la construction de logements neufs est à son niveau le plus bas. Après une légère reprise, les deux dernières années (1 995 logements en 2005 et 2 219 logements en 2006), l'année 2007 marque à nouveau une diminution sensible avec seulement 1 784 logements commencés.

2.2.2. Caractéristiques de la construction

- **La majorité des constructions à Strasbourg et en première couronne**

Avec un total de 1 414 logements commencés, la commune de Strasbourg et la première couronne totalisent près de 80 % de l'ensemble de la construction dans la CUS.

Cependant la commune de Strasbourg est en recul par rapport aux années précédentes, passant à 778 en 2007 contre 1 350 en 2006.

- **Plus de 90 % de constructions dans le collectif**

Dans l'ensemble de la CUS, plus de 90 % des constructions neuves se sont réalisées dans le collectif en 2007. **L'individuel reste cette année encore en retrait malgré une demande forte.** Ce constat est particulièrement imputable à l'insuffisance de l'offre en terrains à bâtir, d'autant plus que leurs prix ont fortement augmenté ces dernières années.

Cette proportion supérieure à 90 % de logements neufs dans le collectif se retrouve à la fois dans la commune de Strasbourg et dans la première couronne. Dans la deuxième couronne, malgré une part moins importante que dans le reste du territoire, un important effort de diversification s'opère : seul un tiers des constructions neuves s'est fait en individuel.

- **Une offre en logements spécifique à chaque territoire**

C'est dans la commune de Strasbourg où la construction est la plus équilibrée dans sa typologie. Les logements de petite taille (1-2 pièces) en diminution y représentent tout de même encore 32 %.

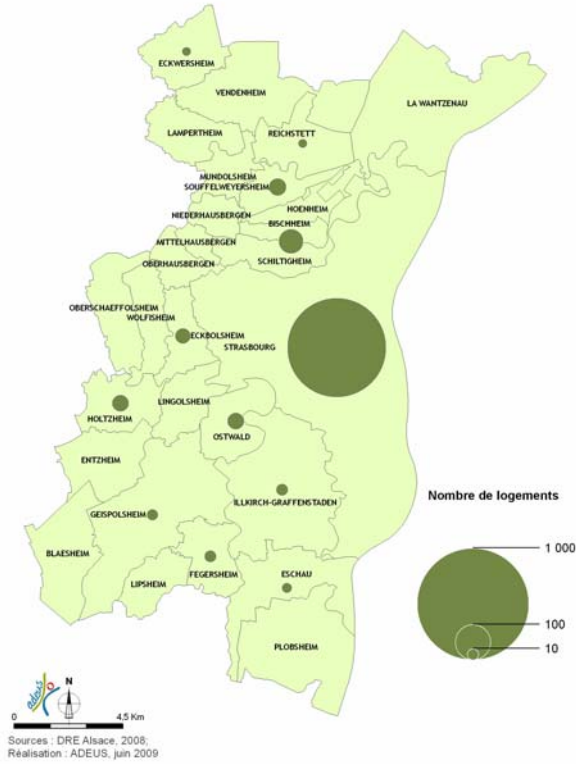
Dans la première couronne, ce sont les logements de taille intermédiaire qui sont les plus représentés (66 % de 3-4 pièces) ; dans la deuxième, on construit également de nombreux logements de taille intermédiaire, mais aussi de très grands (25 % de 5 pièces et plus). Dans les première et deuxième couronnes, les petits logements restent quant à eux toujours peu représentés (19 %).

L'année 2007 confirme la faiblesse de la construction neuve dans la CUS qui perdure depuis quelques années. La rareté des terrains disponibles à bâtir signalée dans le chapitre précédent n'est pas étrangère à ce constat, même si elle ne l'explique pas complètement.

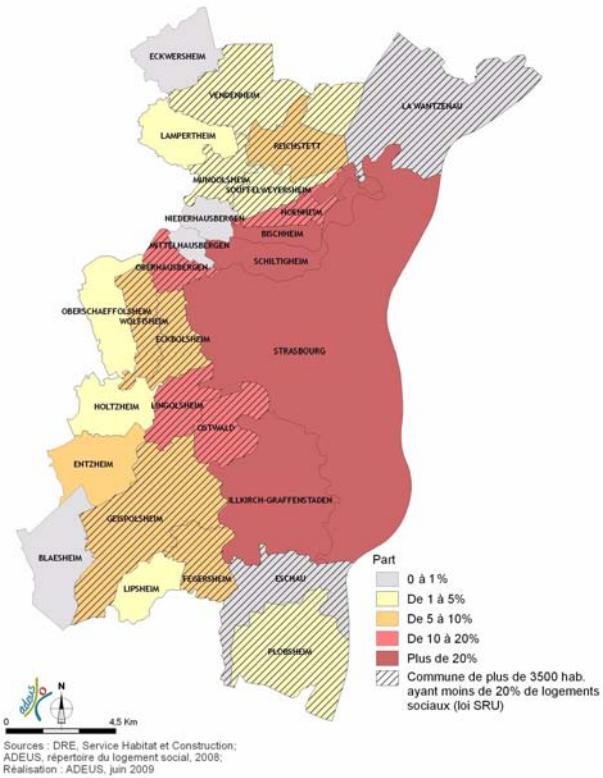
Cette année, Strasbourg perd du poids pour le nombre de logements construits par rapport à l'ensemble de la CUS. Cependant, la première couronne augmente son volume de constructions neuves de manière significative.

La baisse du secteur de l'individuel, en particulier l'individuel dense (maisons accolées, jumelées, de ville, etc.), accentue la rareté de l'offre dans ce secteur, ne permettant pas de satisfaire la forte demande, notamment des candidats à l'accession à la propriété.

Logements sociaux neufs financés dans la CUS en 2008



Part des logements sociaux par commune dans la CUS au 1er janvier 2008



2.3. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX¹

2.3.1. Forte reprise des financements de logements sociaux

Avec 49 160 logements aidés² au 1er janvier 2009, la CUS regroupe 80 % de l'ensemble du parc social du département. Au cours de l'année 2008, le nombre de logements financés a fortement augmenté : 984 (contre 539 en 2007).

2.3.2. Une production élevée à Strasbourg

- **Un rythme de production en hausse**

Les objectifs de production de logements sociaux fixés par le PLH de 2002 sont de 500 logements par an. L'application du plan de cohésion sociale et du droit au logement opposable augmente les objectifs de production initiaux à 805 logements par an.

En 2008, cet objectif a été atteint avec le financement de 984 logements sociaux, dont :

- 426 Prêts Locatifs d'Usage Social (locatif social classique),
- 289 Prêts Locatifs Sociaux (pour les catégories intermédiaires),
- 16 Prêts sociaux Location-Accession (pour l'accession à la propriété),
- 253 Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (locatif très social). A noter parmi ces PLAI, un programme de réhabilitation de 140 places d'hébergement pour un foyer ADOMA.

59 % de ces logements concernent des constructions neuves et 41 % de l'acquisition-amélioration.

- **Une meilleure diversification territoriale à poursuivre**

Le développement des logements sociaux ces dernières années dans la plupart des communes de la CUS est un bon indicateur d'une diffusion territoriale de plus en plus équilibrée.

Toutefois, au cours de l'année 2008, 80 % des nouveaux logements financés l'ont été dans la commune de Strasbourg qui regroupe déjà près de 70 % du parc locatif social de la CUS.

De plus, seules 7 des 15 communes de la CUS entrant dans le champ d'application des loi SRU et DALO et ayant moins de 20 % de logements sociaux sont concernées par ces nouveaux financements.

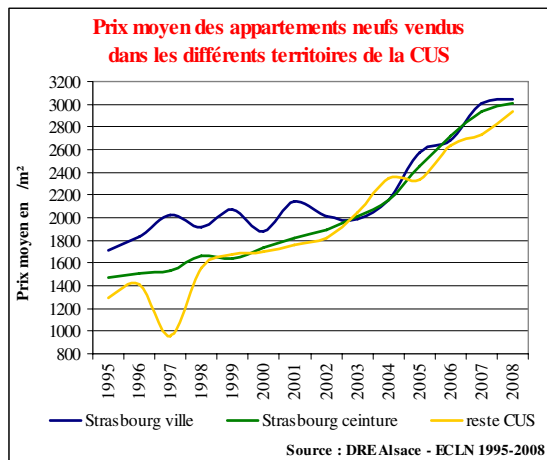
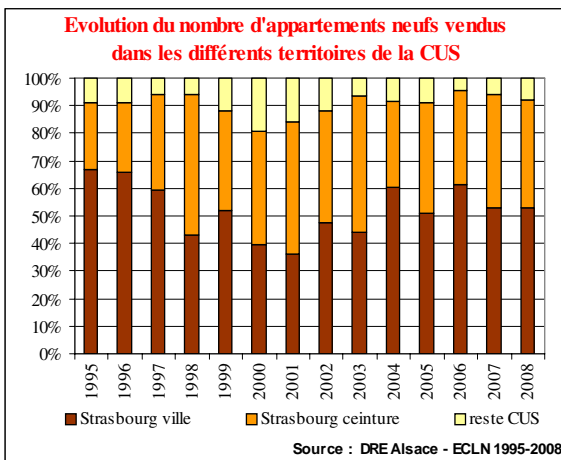
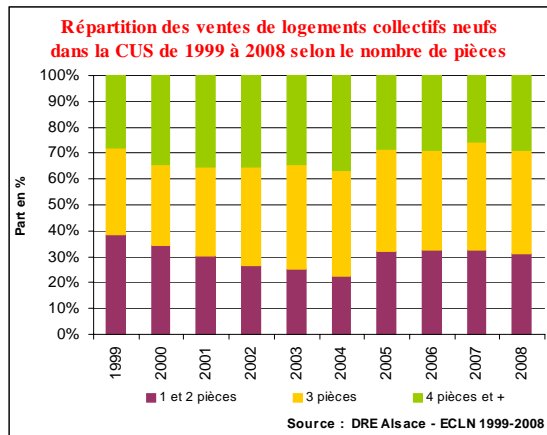
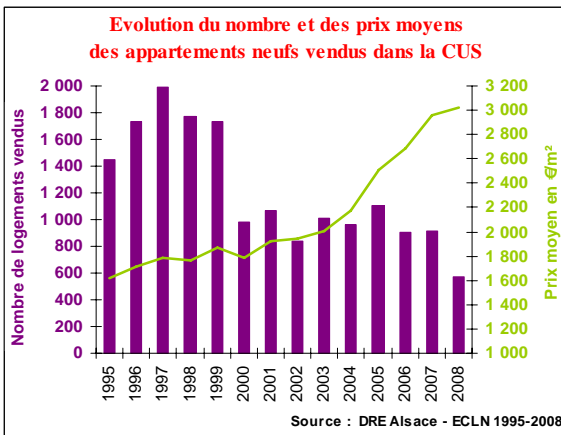
Les efforts pour une meilleure répartition territoriale du parc social de la CUS méritent donc d'être renforcés.

Faisant suite à une année 2007 en baisse, 2008 a été marquée par une forte hausse des financements de logements sociaux dans la CUS. Cette production de nouvelles unités satisfait aux objectifs conjoints du PLH de 2002 et du plan de cohésion sociale de 2005. Toutefois, ces financements conséquents en 2008 ont été fortement concentrés sur la commune de Strasbourg.

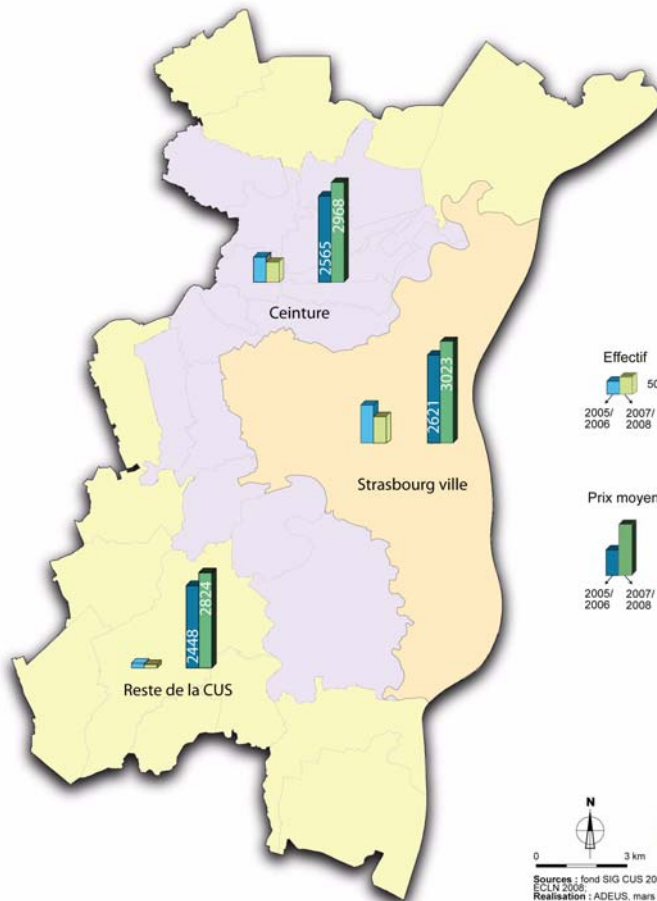
Les efforts en terme de financement sont donc à poursuivre dans ce sens tout en encourageant une plus grande diversification territoriale.

1. Dans ce chapitre, il s'agit uniquement de logements sociaux financés pendant l'année 2008.

2. Source : Répertoire du logement social dans le Bas-Rhin, ADEUS 2009



Prix au m² des logements neufs vendus en 2005-06 et 2007-08



2.4. LE MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS

2.4.1. Nouveau fléchissement des ventes en 2008

La forte activité qui caractérisait le marché des logements neufs à la fin des années 1990 s'est terminée avec la chute des ventes de moitié en 2000. Depuis, les ventes se sont stabilisées à un niveau faible, variant entre 900 et 1 100 logements par an. La légère reprise de 2005 ne s'est pas confirmée en 2006 et 2007.

En 2008, le volume de ventes de logements neufs diminue encore quasiment de 40 %.

- **Un déplacement des ventes vers la ceinture strasbourgeoise**

En 2008, comme en 2007, près de 53 % des ventes d'appartements neufs se sont faites à Strasbourg, contre 61 % en 2006. Cette baisse s'opère surtout au profit de la quinzaine de communes de la ceinture strasbourgeoise (39 % des ventes en 2008).

Dans les autres communes (extrême nord et sud de la CUS), les transactions passent de 6 % en 2007 à 8 % l'année suivante, mais en volume, elles restent tout de même à un niveau parmi les plus bas (46 logements vendus en 2008).

- **Une reprise des ventes de grands logements**

L'évolution du nombre de ventes est contrastée selon la taille du bien ou sa localisation.

Ainsi, les ventes de grands logements repartent à la hausse en 2008 (29 %).

Cette reprise est liée à Strasbourg et aux communes de la ceinture strasbourgeoise.

Par contre, dans le reste de la CUS, les ventes de ce type de biens fléchissent encore.

Concernant les ventes de logements de petite taille ou de taille moyenne, le constat est inverse.

Les ventes continuent de chuter dans la ville centre et les communes de la ceinture strasbourgeoise, alors qu'elles augmentent à nouveau dans les autres communes de la CUS.

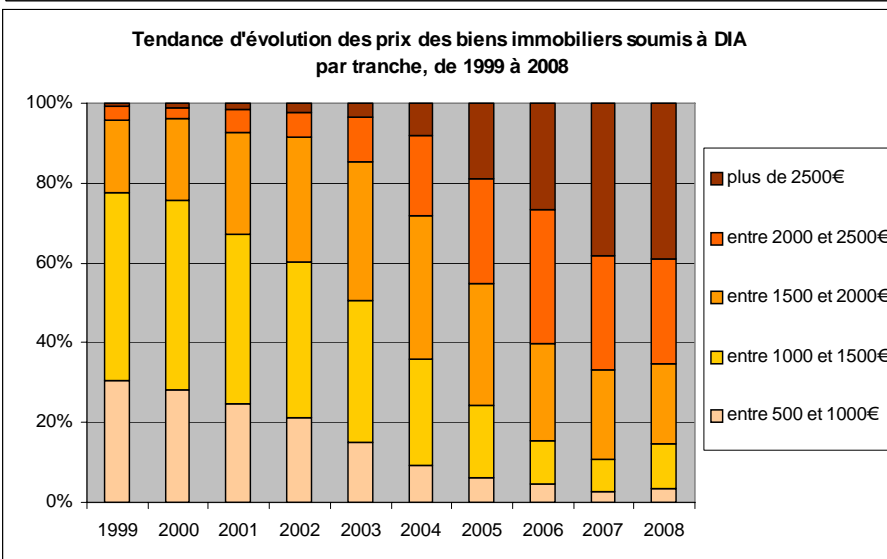
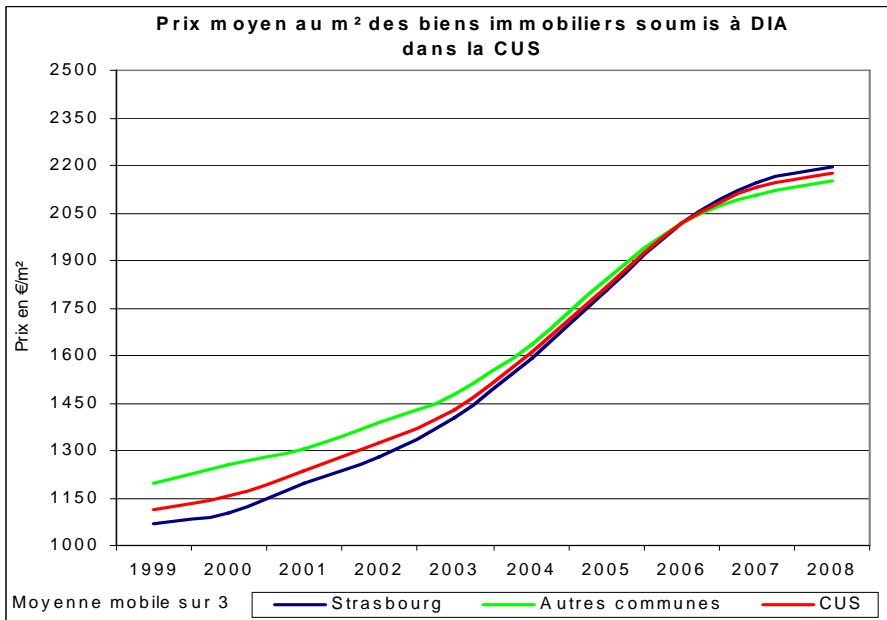
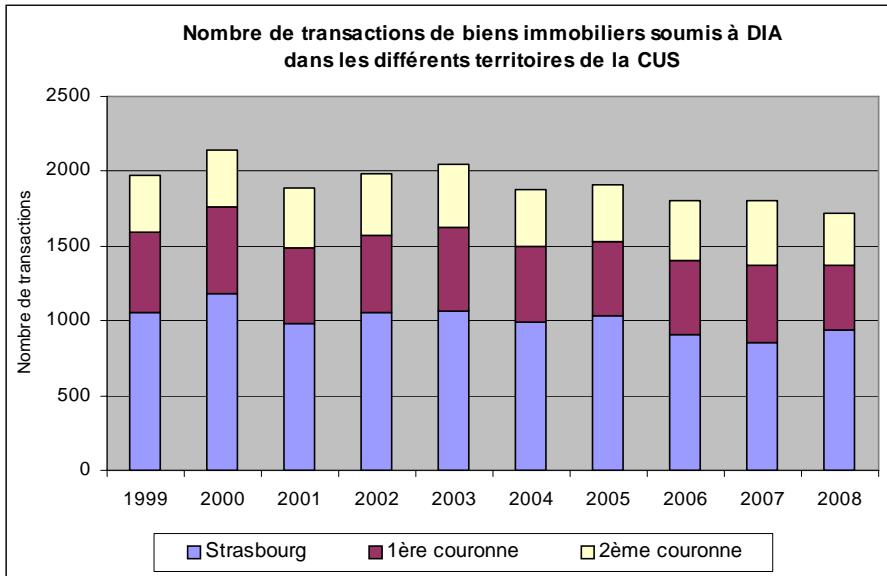
2.4.2. Hausse des prix plus modérée en 2008

Au regard de la rareté de l'offre, les prix des appartements neufs connaissent une progression sensible depuis de nombreuses années : **une hausse de 50 % en cinq ans**¹ (environ +5 % en moyenne annuelle les dix dernières années). En 2008 toutefois, cet envol des prix se calme et le niveau de la hausse dans la CUS connaît un fléchissement important (+2 % en 2008). Le taquet de 3 000 € au m² en moyenne est cependant franchi.

Dans un contexte marqué par la faiblesse des constructions neuves, les ventes ne peuvent évidemment pas revenir à leur niveau de 1999. Ceci est d'autant plus vrai que les prix n'ont cessé de progresser depuis une décennie, pour dépasser en 2008 les 3 000 € au m².

La reprise des ventes de grands logements, bien qu'à un niveau encore faible, est à surveiller, dans un contexte de forte pression sur ce type de biens notamment dans le parc social.

1. Ces résultats sont à interpréter avec prudence du fait de la mise sur le marché depuis 2005 d'importants programmes haut-de-gamme, notamment à Souffelweyersheim.



Source : CUS - service des transactions immobilières, fichier DIA - 1999-2008

2.5. LE MARCHÉ DES LOGEMENTS DE SECONDE MAIN

2.5.1. Une baisse du volume de transactions

Depuis plusieurs années, le volume de transactions de biens immobiliers anciens soumis au droit de préemption¹ dans la CUS ne cesse de baisser. Au nombre de **1 722 en 2008**, ces transactions se retrouvent ainsi au niveau le plus bas depuis plus d'une décennie.

A l'instar de la tendance observée jusqu'en 2005, plus de la moitié des transactions sont à nouveau réalisées à Strasbourg en 2008. La part des autres communes de l'agglomération repasse de 53 % en 2007 à 45 % en 2008.

Proportionnellement au nombre de logements (hors HLM) des différents quartiers et communes de la CUS, le volume de transactions est plus important dans les quartiers centraux de Strasbourg ainsi qu'à Schiltigheim, Illkirch-Graffenstaden, Bischheim, Lingolsheim et Ostwald.

2.5.2. Des prix toujours en hausse

- **Une multiplication des ventes supérieures à 2 000 €/m²**

Concernant la répartition des prix, une nette inversion s'est opérée au cours de la dernière décennie. Alors que près de 80 % des biens étaient vendus à un prix au m² inférieur à 1 500 € en 1999, ils ne sont plus que 50 % en 2003 et à peine 15 % en 2008. A l'inverse, les biens vendus à plus de 2 000 € du m² en 1999 représentaient 5 % en 1999, voire 15 % en 2003, mais plus de 65 % en 2008. L'évolution sur la période la plus récente marque cependant un affaiblissement de la tendance.

Cette nouvelle répartition des prix par tranche se traduit ainsi par un resserrement vers le haut des prix des transactions de biens immobiliers.

- **Un net fléchissement de la hausse des prix sur une période récente**

Depuis 2003, les prix ont ainsi progressé de +7 % par an sur la CUS. Pour autant, alors que l'on enregistrait une forte progression des prix jusqu'en 2005 (+9 %), sur une période très récente la tendance est avec +2 % par an à un net ralentissement de cette hausse.

Les biens immobiliers vendus en totalité (maisons individuelles, immeubles entiers) progressent de 2 % par an depuis 2006 alors que ceux vendus en copropriété (appartements) d'1 % par an. L'accroissement annuel des prix moyens de vente des biens immobiliers dans la CUS reste relativement conforme à l'évolution générale des prix.

Les prix des différents territoires ont une propension à s'uniformiser entre 2 100 et 2 200 €/m².

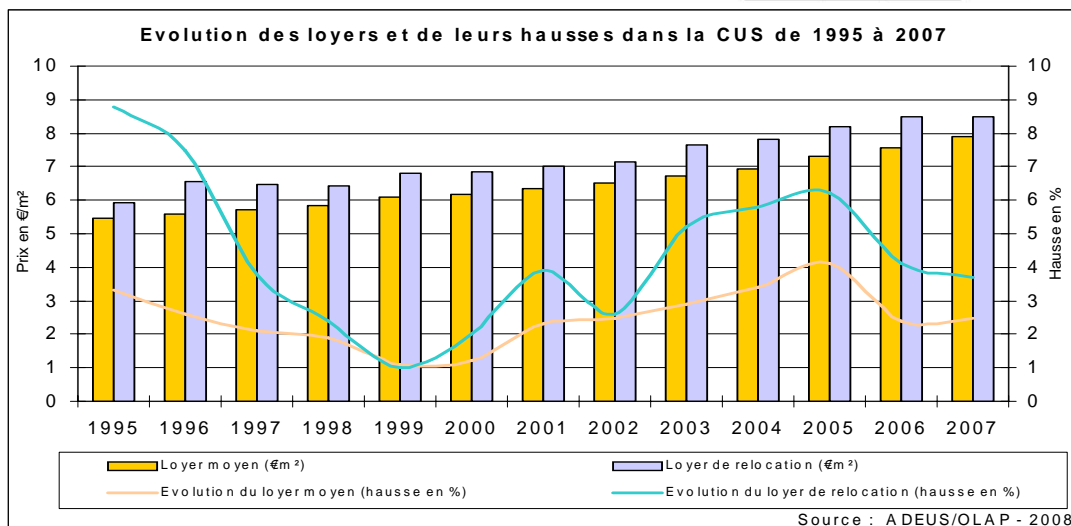
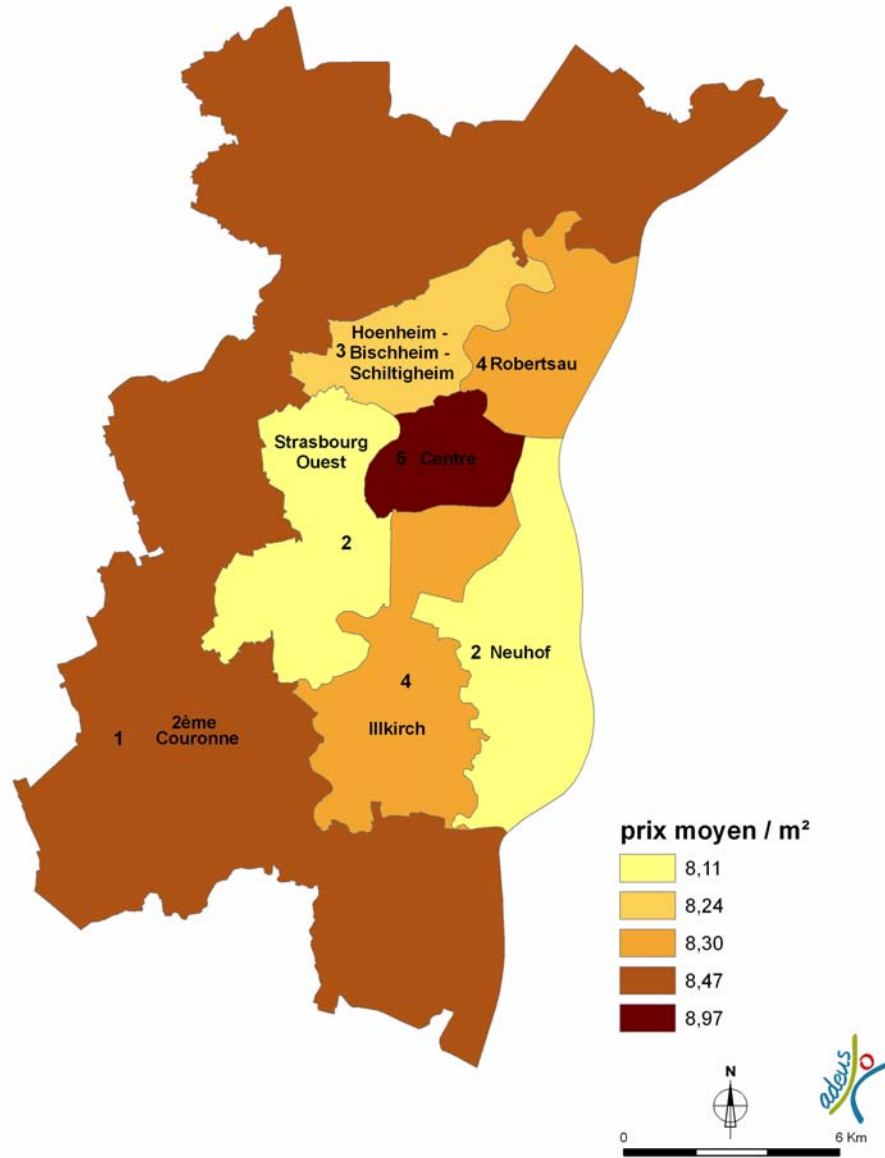
Les tendances observées pour le marché du logement neuf en termes d'activité et de hausse des prix se vérifient aussi pour le marché de l'ancien.

En effet, d'une part les transactions dans l'ancien se sont stabilisées à un niveau relativement faible, d'autre part la hausse des prix des logements de seconde main ralentit également.

Par ailleurs, on notera que le poids de Strasbourg dans les transactions est à nouveau prédominant en 2008.

1. Biens de plus de 10 ans, dont le règlement de copropriété a moins de 10 ans ; sont ici retenus seuls les biens à usage d'habitation.

Les loyers privés dans la CUS en 2007



2.6. LES LOYERS DANS LE PARC PRIVÉ

Globalement en 2007, l'augmentation des loyers est plus modérée que les années précédentes dans l'ensemble des agglomérations de province¹. La CUS connaît des hausses proches de la moyenne de province ; toutefois, pour la première fois depuis 1999, la hausse des loyers est plus importante dans la CUS qu'en moyenne en province (+ 3,7 % contre + 3,4 %) lors d'un changement de locataire.

2.6.1. Ralentissement de la hausse des loyers

En 2007, la hausse des loyers de relocation est de +3,7 %, contre +4,1 % en 2006, portant les loyers à une moyenne de 8,51 €/m².

Plusieurs facteurs expliquent ce phénomène :

- l'importante part des logements dont le loyer est en baisse ou reste identique lors du départ d'un locataire ;
- la reprise de l'indexation des loyers sur l'Indice de Relèvement des Loyers (IRL) ;
- une forte diminution de la part des loyers qui connaissent une hausse au-delà de l'IRL.

2.6.2. Principaux constats

Malgré ce ralentissement de la hausse, les loyers continuent leur progression cette année encore. Différents critères déterminent les variations de loyers :

- **Les quartiers centraux les plus chers**
Les quartiers centraux strasbourgeois restent, cette année encore, les plus chers de la CUS : 9 €/m² contre 8,5 €/m² en moyenne. Cependant, la tendance est au resserrement des niveaux de loyers et au rattrapage des zones les plus chères par les zones les moins chères.
- **Les petits logements les plus chers, mais de plus fortes hausses de loyer pour les grands logements**
Ce sont les petits logements, à plus forte rotation, qui détiennent les loyers les plus chers au m² (12 €/m² contre 7 €/m² pour un 5 pièces et plus). Cependant, ce sont les grands logements qui connaissent les augmentations les plus fortes : +8,4 % pour les T5 (contre +3,6 % pour les T1).
- **A locataire stable, loyer stable**
De manière générale, une faible mobilité du locataire induit une stabilisation des loyers (7,85 €/m² pour un locataire arrivé entre 1997 et 2000), mais entraîne de fortes hausses de loyer à la relocation (+10,1 % entre 2006 et 2007). Ainsi, le départ d'un locataire qui a occupé longtemps un logement permet généralement un relèvement significatif du loyer.

Après des années de forte augmentation des loyers, le repli de la hausse entamé en 2006 se confirme encore en 2007. Toutefois, malgré ce tassement, la tendance demeure au nivellement des loyers vers le haut, et de fait, les tensions locatives persistent.

L'ensemble de ces constats ne sont pas sans alerter sur les difficultés croissantes des ménages modestes à l'accès au logement. En témoignent les taux d'effort concédés par les ménages pour se loger dans la CUS qui se font de plus en plus conséquents. Ainsi, dans le cas des bénéficiaires des aides au logement du parc privé de la CUS, on constate que près d'un tiers des ménages consacrent plus de 30 % de leurs revenus à se loger.

1. L'enquête sur l'évolution des loyers est réalisée chaque année à Paris et sa proche banlieue ainsi que dans onze agglomérations de province : Aix-en-Provence, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Rennes, Strasbourg et Toulouse.



3. LA RÉHABILITATION DU PARC DE LOGEMENTS

3.1. LES PROGRAMMES DE RÉNOVATION URBAINE

3.1.1. De profonds changements à terme

La rénovation urbaine concerne plusieurs quartiers de la CUS. Cinq secteurs sont aujourd'hui concernés, ils sont à des stades différents d'avancement.

Ce sont les programmes de rénovation urbaine du Neuhof et de la Meinau qui sont les plus avancés, Cronenbourg est en attente de financement et Hautepierre en cours de montage. Hors Strasbourg, le quartier des Hirondelles à Lingolsheim est le 3^{ème} à bénéficier du conventionnement avec l'ANRU depuis le 22 octobre 2007.

Pour chacun de ces secteurs, des opérations d'envergure sont prévues, telles que des démolitions de logements, la reconstitution de l'offre locative sociale, la diversification du parc de logements, des aménagements d'espaces publics, ou encore l'extension du réseau de tramway de l'agglomération. Des actions qui, à terme, devraient changer en profondeur la réalité du marché du logement dans ces quartiers.

3.1.2. Les faits marquants en 2008

- **Le Programme de Rénovation Urbaine du Neuhof**
 - Livraison de plus de 900 logements neufs ou réhabilités et mise en chantier de 413 autres ;
 - Livraison d'un nombre significatif d'équipements et d'aménagements : 10 rues et 5 espaces publics créés ou réaménagés, 6 équipements publics ;
 - 7 entreprises installées sur le site (dont le supermarché maxi Coop).
- **Le Programme de Rénovation Urbaine de la Meinau**
 - Mise en chantier de plus de 500 logements neufs ou réhabilités ;
 - Remise à niveau de 6 équipements majeurs du quartier, mise en service de nouvelles rues et espaces publics dans le secteur Weydmann, au cœur du quartier, et début du réaménagement du secteur Corse au sud du quartier.
- **Le Programme de Rénovation Urbaine des "Hirondelles" à Lingolsheim**
 - Arrivée du tram début 2008 dans le quartier ;
 - Réaménagement par la Ville des espaces publics attenants ;
 - Mise en chantier de 106 logements locatifs sociaux ;
 - Résidentialisation de 309 logements.

Le programme de rénovation urbaine bien que très ambitieux, nécessite du temps pour voir aboutir ses actions compte tenu des réalités relativement complexes des quartiers sur lesquels il entend intervenir.

Cependant, pour les quartiers du Neuhof et de la Meinau, la majeure partie des travaux étant déjà bien engagée, des changements sont d'ores et déjà perceptibles. Le réinvestissement des promoteurs privés par exemple ou encore les nombreuses réhabilitations sont des signes de modification progressive de l'image de ces secteurs.

Bilan 2008 de la délégation des aides à la pierre à l'habitat privé pour la CUS

	<i>objectifs 2008</i>	<i>résultats 2008</i>	<i>taux de réalisation</i>
Logements à loyer maîtrisé	399	232	58 %
<i>dont conventionné</i>	<i>219 (dont 32 TS)</i>	<i>118 (dont 2 TS)</i>	<i>54 %</i>
<i>intermédiaire</i>	<i>180</i>	<i>114</i>	<i>63 %</i>
Logements vacants	99	59	60 %
Habitat insalubre/indigne	66	21	32 %

Source : CRH 13 mars 2009

3.2. LA RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ

3.2.1. Le Programme d'Intérêt Général (PIG) : un bilan 2008 mitigé

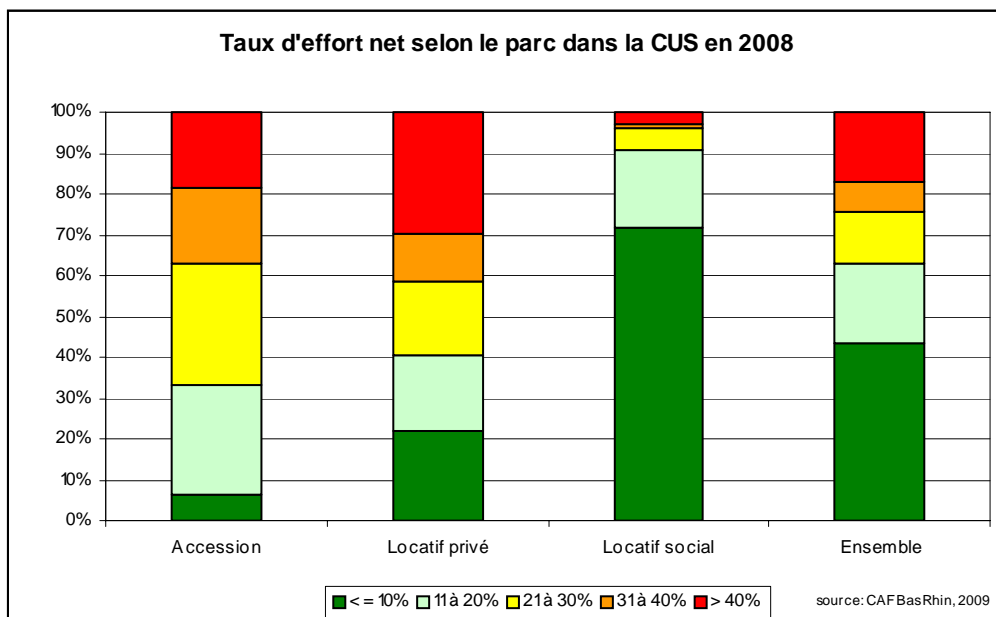
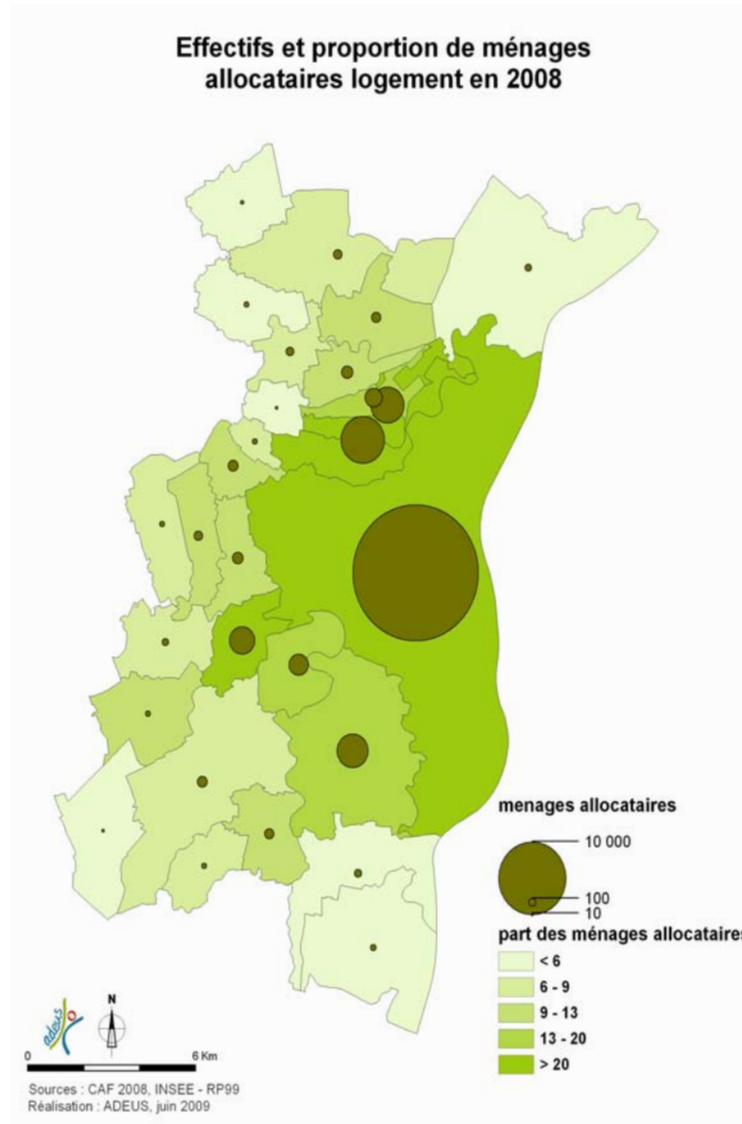
- Le programme d'intérêt général en vigueur jusqu'en décembre 2008 a permis **de réhabiliter 232 logements avec des loyers diversifiés : 114 en loyers intermédiaires, 116 en loyers sociaux et 2 en loyers très sociaux.** Il a permis en outre de remettre sur le marché **59 logements vacants.**
- Cependant, le bilan de cette année fait apparaître un essoufflement des possibilités de conventionnement des logements, malgré des incitations financières importantes. Ce constat observable depuis plusieurs années est lié à la tension sur le marché immobilier qui offre aux propriétaires la possibilité de pratiquer des prix bien supérieurs aux loyers conventionnés.

3.2.2. Un nouveau programme plus incitatif à partir de 2009

- Un nouveau PIG "Habitat durable" proposera des mesures financières incitatives pour mieux atteindre les objectifs sur le secteur privé, par :
 - des outils d'accompagnement des propriétaires,
 - des subventions supplémentaires de l'ANAH et de la CUS pour les travaux d'amélioration thermique des logements,
 - des aides pour la prise en compte de la problématique de la santé dans l'habitat.
- Pour mieux tenir compte de la tension du marché immobilier, une adaptation locale des loyers, avec plafonds modulés selon la localisation et la taille de logement, permettra de mieux inciter au conventionnement des logements.
- Une étude pré-opérationnelle pour la requalification des copropriétés en difficulté est en cours dans certains quartiers en Zone Urbaine Sensible (ZUS) de la CUS. Son objectif est d'analyser la situation de ces copropriétés, de définir une stratégie et d'élaborer un programme d'actions en cohérence avec les actions de rénovation urbaine déjà engagées sur ces quartiers.
- Un travail de repérage de l'habitat indigne sera mené en 2009 avec, pour objectif, la mise en place d'un ou plusieurs programmes adaptés sur les secteurs fortement dégradés.

Après une année 2007 relativement dynamique, 2008 marque un retour vers la baisse sensible tout au long des années précédentes du nombre de logements réhabilités dans le parc privé. Cette baisse s'accompagne en outre d'une part de moins en moins importante de logements conventionnés au profit des logements à loyers intermédiaires. Ce constat observé dans toutes les grandes agglomérations s'explique en grande partie par la difficulté de convaincre les propriétaires bailleurs de pratiquer des loyers plafonnés alors que le marché leur offre la possibilité d'aller bien au-delà.

La relance d'un nouveau programme d'intérêt général à partir de 2009, avec des modalités plus incitatives, laisse toutefois espérer un plus grand nombre de logements conventionnés et une prise en compte dans les réhabilitations de nouveaux volets comme l'économie d'énergie ou la santé.



4. LES BESOINS EN LOGEMENT

4.1. LES BÉNÉFICIAIRES DES AIDES AU LOGEMENT

4.1.1. Des allocataires logement toujours nombreux

En 2008, les allocataires logement sont au nombre de 48 632¹ dans la CUS. Suite à un report de six mois dans la prise en compte des nouvelles ressources des allocataires par la CAF, leur nombre a augmenté fortement et de manière artificielle. Par conséquent, les analyses en terme d'évolution ne sont pas envisageables entre 2007 et 2008. Entre 2006 et 2007, le nombre des allocataires logement avait toutefois augmenté de 2,5 %. En 2008, la proportion des allocataires dans l'ensemble des ménages de la CUS, 25,4 %, reste cependant élevée, signe que les difficultés que rencontrent les ménages pour se loger sont toujours importantes.

4.1.2. Caractéristiques des allocataires

- **Une répartition peu homogène**

La commune de Strasbourg, qui regroupe un peu moins de 60 % de la population de la CUS, concentre plus de 71 % des allocataires logement. A l'inverse, seulement 5 % des allocataires logement vivent dans les communes de la deuxième couronne qui regroupent pourtant plus de 17 % de la population de la CUS.

- **Une répartition à parts égales entre parcs locatifs privé et social**

La proportion d'allocataires au sein des parcs social et privé est quasiment identique dans la CUS. Ces deux parcs regroupent chacun un peu plus de 47 % de l'ensemble des allocataires logement. A cela s'ajoute une minorité de ménages accédant à la propriété (5,4 %).

La part des allocataires du parc social est la plus élevée à Strasbourg et dans les communes de la première couronne, notamment à Bischheim où elle dépasse les 60 %. A contrario, les allocataires logement du parc privé et les accédants à la propriété sont surreprésentés dans la deuxième couronne.

- **Des taux d'efforts plus élevés dans le privé et en deuxième couronne**

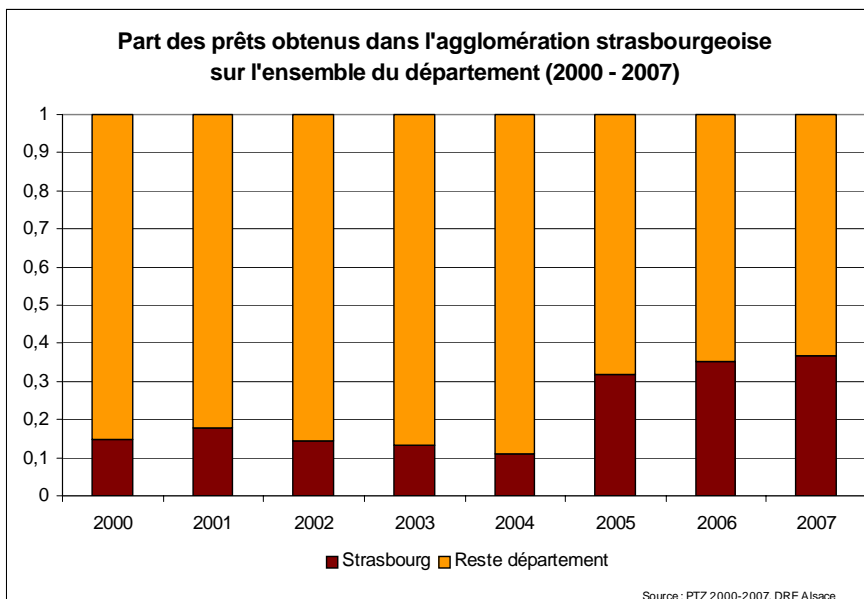
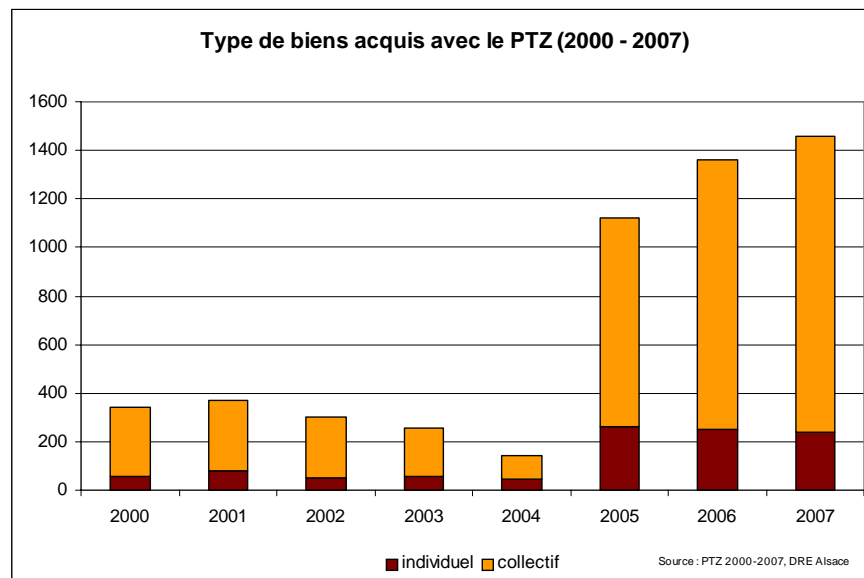
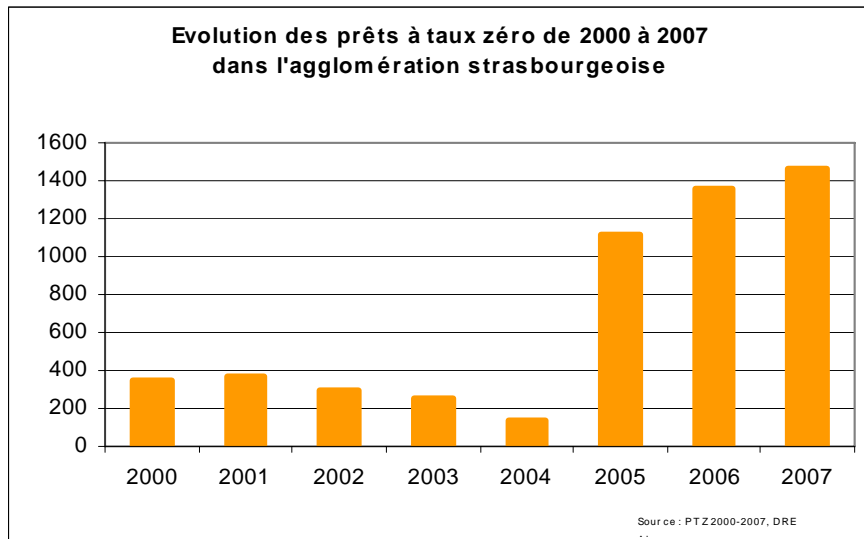
Dans le parc privé, les allocataires logement connaissent des taux d'effort net plus élevés en moyenne que ceux vivant dans le parc social, quelque soit la commune de résidence.

En moyenne, il apparaît également que, tous parcs confondus, les allocataires résidant en deuxième couronne connaissent des taux d'effort net supérieurs aux allocataires vivant à Strasbourg ou en première couronne.

La part des bénéficiaires des aides au logement, de 24,5 % dans la CUS, reste élevée en 2008 et témoigne des difficultés de logement au sein de la Communauté urbaine puisque ces ménages ont besoin de l'apport financier des aides versées par la CAF pour pouvoir se loger à des conditions supportables.

Les situations sont toutefois différentes, les ménages résidant en deuxième couronne et dans le parc privé rencontrant les situations les plus difficiles.

1. Hors collectivités et étudiants.



4.2. L'ACCESSION AIDÉE À LA PROPRIÉTÉ

4.2.1. Une progression moins dynamique des PTZ en 2007

Depuis l'ouverture des Prêts à Taux Zéro (PTZ) à l'acquisition des logements anciens sans condition de travaux, leur nombre est en constante augmentation dans l'agglomération strasbourgeoise. **Ceci dit, en 2007, avec 1 459 prêts accordés, cette progression est plus mesurée qu'en 2006 (+ 7 % contre + 22%).**

4.2.2. Caractéristiques principales

- **Un prêt de plus en plus urbain, en collectif et dans l'ancien**

A l'instar des constats faits depuis 2005, le Prêt à Taux Zéro confirme son caractère de plus en plus urbain : 37 % de l'ensemble des prêts du département concernent des biens localisés dans l'agglomération strasbourgeoise (contre 35 % en 2006).

De même, les acquisitions concernent plus particulièrement des biens dans le collectif (84 %) et dans l'ancien avec ou sans travaux (67 %).

- **Des taux d'effort importants et en augmentation**

Le taux d'effort moyen des ménages bénéficiant d'un PTZ dans l'agglomération strasbourgeoise augmente à nouveau en 2007, passant de 32,8 % en 2006 à 33,3 %.

Ces taux d'effort varient fortement en fonction du type de bien : ainsi, dans l'ancien il s'élève à 32,7 %, alors qu'il dépasse les 34 % dans le cas d'un achat neuf.

Le montant moyen d'emprunt (totalité des prêts) augmente de façon conséquente depuis plusieurs années : + 36 % depuis 2000 et + 5 % entre 2006 et 2007. Par ailleurs, le taux de couverture du PTZ diminue significativement depuis plusieurs années, passant à 11,2 % du total de l'opération en 2007 contre 15 % en 2002.

- **Les locataires du privé : principaux bénéficiaires**

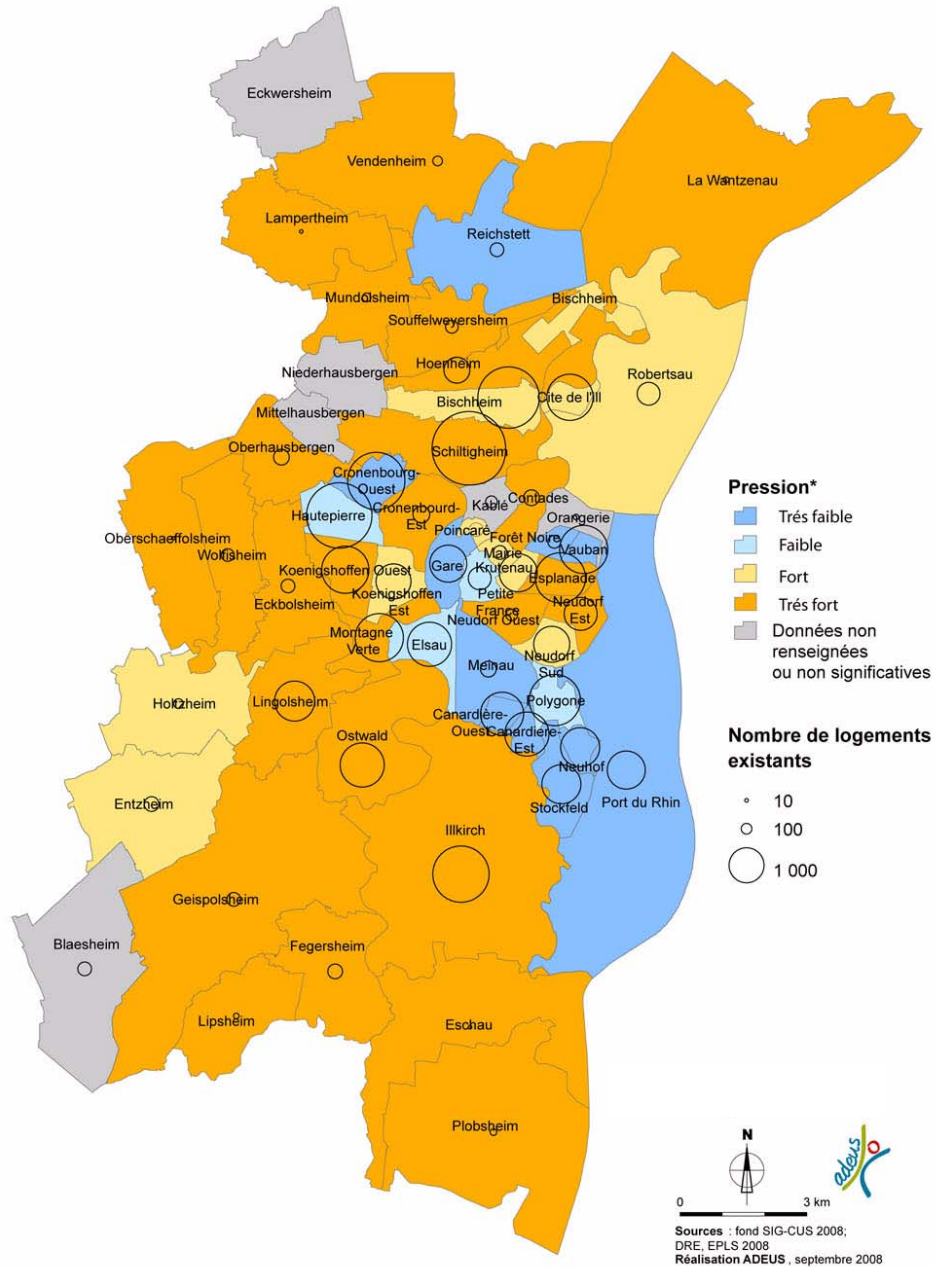
De même que dans le passé, ce sont toujours les locataires du parc privé qui bénéficient, à près de 75 %, du prêt à taux zéro.

Les locataires du parc social, pour qui le pas entre un loyer et un remboursement d'un prêt est sans doute plus conséquent, restent très marginaux : 2 % des ménages bénéficiaires du PTZ.

Depuis l'ouverture du PTZ à l'ancien sans travaux, les demandes ont augmenté significativement dans la CUS. Cette tendance se confirme à nouveau en 2007, malgré une hausse moins marquée qu'en 2006.

En 2007, le caractère urbain du PTZ se renforce encore et les biens achetés le sont en grande majorité dans le collectif et l'ancien. Ce sont principalement des ménages issus du parc locatif privé qui profitent de cette aide, le nombre d'accessions à la propriété des ménages du parc social restant très marginales. Ceci s'explique en grande partie par l'importante différence entre le loyer acquité dans ce parc et les montants de remboursement significatifs que concèdent les ménages accédants.

Rapport entre le nombre de demandes et le nombre de logements sociaux existants



4.3. LES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX

4.3.1. Des besoins importants

Au 1er juillet 2008, 14 515 demandes de logements étaient en attente auprès des principaux bailleurs sociaux de la CUS (15 660 au 1er juillet 2007). L'ancienneté moyenne de ces demandes est en légère augmentation, à savoir 15,9 mois contre 14,5 mois l'année précédente, alors qu'elle a baissé significativement sur l'ensemble des autres territoires bas-rhinois.

4.3.2. Caractéristiques des demandeurs

- **Un demandeur sur quatre sans logement propre**

Au 1er juillet 2008, 24 % des demandeurs étaient sans logement propre et pour la plupart hébergés chez des parents ou des proches. Ce taux est en légère baisse depuis 2 ans (30 % au 1er juillet 2006). Un peu moins de 5 demandes sur 10 émanent de personnes vivant déjà en logement social et désirant en changer (35 % en 2006).

- **Une tension particulière sur les grands logements**

Un dixième des demandes portent sur un logement de 5 pièces et plus. Mais l'offre en grands logements est particulièrement faible (10 % du parc), connaissant de surcroît peu de rotation. D'où une ancienneté plus élevée pour ces demandes : en moyenne plus de 20 mois.

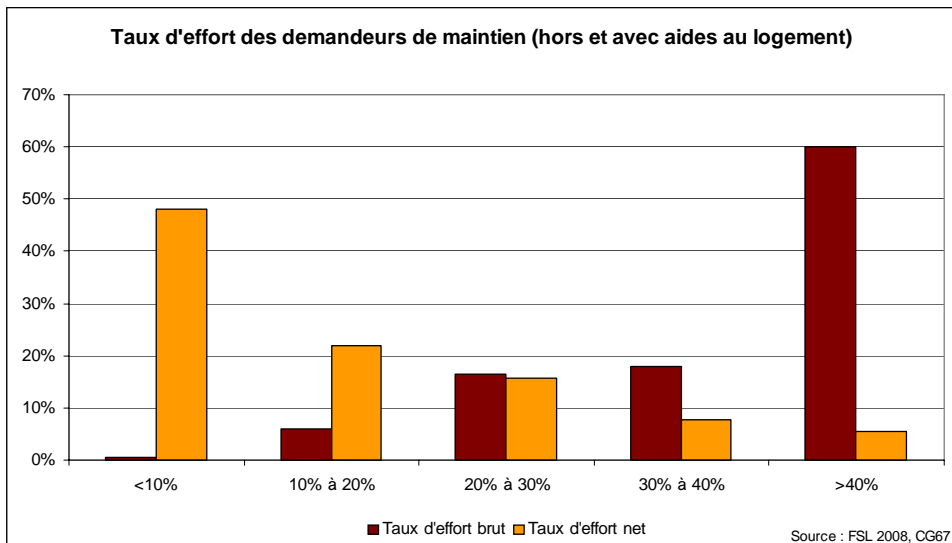
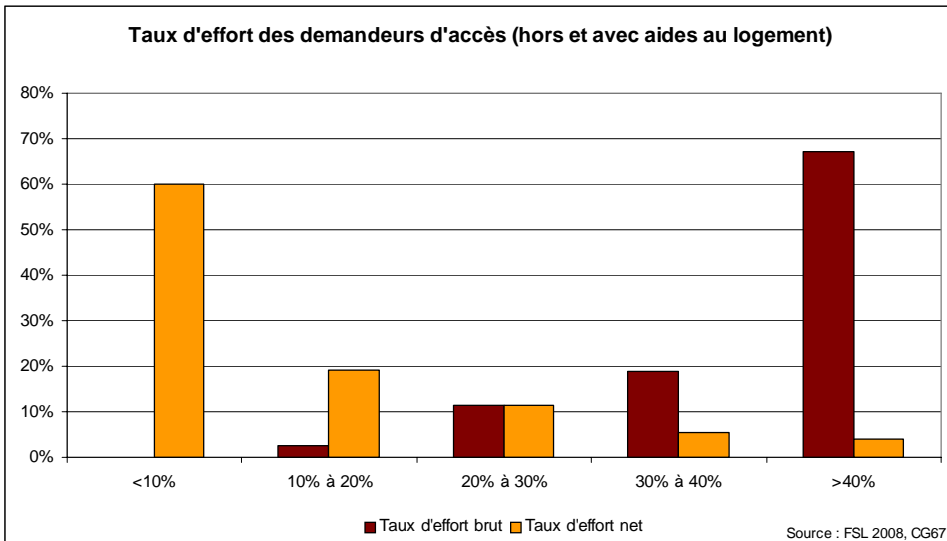
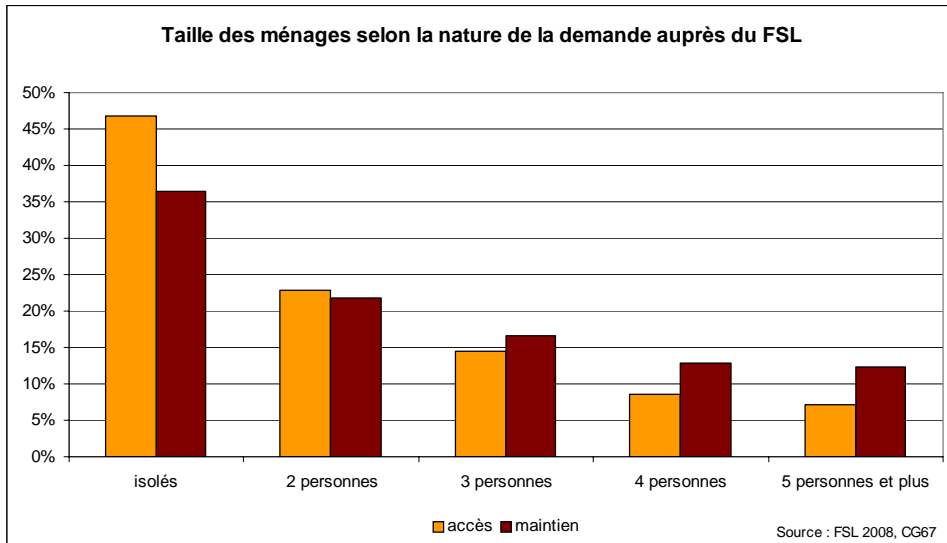
- **La suroccupation des appartements en tête des motifs des nouvelles demandes**

Parmi les motifs des demandes de logements sociaux, plus d'un quart des demandeurs souhaitent toujours prioritairement un accès à un plus grand logement, pour faire face à une importante suroccupation des appartements.

- **Un souhait affirmé d'un meilleur environnement**

Les quartiers les plus recherchés sont ceux bénéficiant de la meilleure image (quartiers centraux, Robertsau, Koenigshoffen, Montagne Verte). A noter également que la plupart des communes hors Strasbourg sont dans cette catégorie. Certains quartiers disposant d'un parc social plus important sont aussi recherchés (Cité de l'Ill, Vieux Cronenbourg, Esplanade). La désaffection à l'égard des grands quartiers d'habitat social fait état du souhait d'un meilleur environnement fortement affirmé par une part importante des locataires du parc social. Les demandes issues des grands quartiers d'habitat sociaux que sont Hautepierre, le Polygone, la Canardière Ouest, Cronenbourg Ouest, Neuhof et Elsau montrent encore plus cette désaffection à l'égard de ces quartiers.

La forte pression de la demande de logements sociaux témoigne bien de l'insuffisance de ce parc à répondre aujourd'hui aux demandes malgré les grands efforts faits ces dernières années. Cependant, cette pression n'est pas à interpréter seulement sous l'angle de la nécessité de construction de nouveaux logements. La plupart des demandeurs sont en réalité déjà logés. Les réponses semblent également à rechercher au niveau de l'adaptation de l'offre aux besoins des ménages, à la fois en termes de taille et de localisation des logements.



4.4. LES DEMANDEURS AU TITRE DU FSL

En 2008, les demandeurs au titre du FSL sont au nombre de **1 768**, soit une relative stabilité par rapport à 2007 (1 746 demandeurs). Les demandes d'accès au logement ont progressé de + 8 %, alors que les demandes de maintien ont diminué de - 15 %. Un peu plus des trois quarts des demandes portent donc sur l'accès au logement.

4.4.1. L'accès au logement : des petits ménages aux revenus faibles

1 323 ménages ont fait une demande d'accès dans la CUS en 2008, soit 64 % des demandes du département du Bas-Rhin. Plus de 90 % des demandeurs sont déjà originaires de cette agglomération. Il s'agit de :

- **petits ménages** : 70 % des demandeurs sont des ménages de 1-2 personnes, dont 47 % sont des personnes isolées (contre 37 % dans l'ensemble des ménages de la CUS) ;
- **ménages à faibles revenus** : le revenu moyen est de 540 €¹ mensuels/U.C² et 77 % ont des revenus/U.C inférieurs au seuil de la pauvreté³ ;
- **ménages qui ont des loyers relativement élevés** : le loyer moyen est de 343 € mensuel hors charges et de 430€ avec les charges locatives. Ce qui induit des taux d'effort supérieurs à 40 % pour 67 % d'entre eux ;
- **ménages aidés par les allocations logement**. Une fois les aides au logement prises en compte, le taux d'effort est inférieur à 10 % pour 60 % des demandeurs (dont 38 % pour lesquels le loyer hors charges est entièrement couvert) ;
- **ménages qui souhaitent accéder à 51 % dans le parc social**, à 37 % dans le parc privé, à 11 % dans le très social et à 1 % en privé conventionné.

4.4.2. Le maintien : des familles en situation d'endettement

En 2008, les ménages demandeurs pour le maintien dans le logement sont au nombre de 445 dans la CUS, soit 67 % de l'ensemble des demandeurs du département du Bas-Rhin.

- **Les grands ménages sont plus représentés** pour ce type de demande : un quart des ménages sont composés de 4 personnes et plus (contre 16 % en accès).
- Près de 3/4 des ménages sont dans le parc social (contre 63 % en 2007).
- Les revenus moyens des ménages qui font une demande de maintien à domicile est de 581 € et près de 70 % des ménages se trouvent sous le seuil de la pauvreté. Par ailleurs, la très grande majorité des demandeurs ont une dette locative dont la valeur moyenne s'élève à 1 704 €.
- **Les loyers sont en moyenne de 373 € hors charges et atteignent 486 € avec les charges**. Hors aides au logement, le taux d'effort est supérieur à 40 % pour 56 % des demandeurs. Néanmoins, une fois les aides prises en compte, celui-ci s'abaisse à moins de 10 % pour 56 % d'entre eux.

Les demandes faites auprès du FSL en 2008 se maintiennent à un niveau élevé. La progression importante des demandes d'accès atteste de difficultés importantes pour les ménages de la CUS à se loger, et plus particulièrement pour les plus précaires d'entre eux. Ce constat est renforcé par les demandes importantes de logements sociaux, ainsi que par le nombre de ménages à bénéficier d'une aide au logement.

1. A titre de comparaison, le RMI en 2008 s'élève à 447,91 € pour une personne seule.

2. Revenus par Unité de Consommation (U.C) : il tient compte des ressources du foyer et du nombre de personnes qui le compose. Son calcul se fait par attribution d'un coefficient de 1 pour la personne de référence du ménage, de 0,5 pour tout autre adulte et de 0,3 pour tout enfant de moins de 14 ans.

3. Source : INSEE. Le seuil de la pauvreté correspond aux revenus inférieurs à la moitié du revenu moyen français, soit 645 €.

CONCLUSION

L'année 2008 s'inscrit dans la continuité des modifications enregistrées dès le début des années 2000 conduisant à des difficultés croissantes de logement dans la Communauté urbaine de Strasbourg, encore plus aggravé, il est vrai, par un contexte de crise de l'immobilier au niveau national et même mondial.

En effet, les indicateurs majeurs du **marché du logement en 2008** montrent une situation de tension qui perdure, parmi lesquels :

- **Le niveau très bas des transactions des terrains à bâtir** pour l'habitat (environ 40 % de moins depuis 2003) se répercute en toute logique sur les prix qui augmentent fortement sur la même période pour **franchir cette année la barre de 20 000 €/are.**
- **La faiblesse de la construction neuve** : qui perdure depuis quelques années et enregistre en 2007 un niveau parmi les plus faibles : 1 784 logements commencés dans l'année.
- **L'effondrement du marché des ventes** de logements neufs avec 567 unités vendues dans l'année, soit un recul de 40 % par rapport à la moyenne des années précédentes.
- **L'augmentation des prix**, bien que plus raisonnable en 2008 (+2 %), a connu une accélération importante atteignant 50 % sur les cinq dernières années.
- **Poursuite de la progression des loyers du parc privé** qui, malgré un fléchissement par rapport à 2007, enregistrent tout de même **une hausse de 3,7 %** en un an.

Dans ce contexte tendu, la possibilité de pratiquer des loyers élevés rend peu attractives les aides de la collectivité dans ce secteur pour les propriétaires bailleurs qui réhabilitent et louent leur logement. Ce qui explique les difficultés persistantes de conventionnement des logements malgré la mise en place de politiques importantes comme le programme d'intérêt général (PIG).

Ces indicateurs de tension sur l'offre en logement expliquent **les difficultés de logement relevées par ailleurs, parmi lesquelles** :

- **La part du revenu** que les ménages consacrent à leur logement (taux d'effort) **est très élevée pour les locataires du privé** bénéficiant d'une aide au logement : même après déduction des allocations logement, un tiers de ces ménages consacrent encore plus de 30 % de leurs revenus au paiement de leur loyer.
- **Le taux d'effort augmente** pour les ménages accédants aidés à la propriété (PTZ), passant de 32,8 à 33,3 % entre 2006 et 2007.
- **L'augmentation de l'ancienneté des demandes de logements sociaux**, 15,9 mois contre 14,5 mois l'année précédente, est également un indicateur des difficultés de logement dans la CUS.

Il ressort donc que la rareté de l'offre en terrains à bâtir, et la diminution par conséquent de la construction de nouveaux logements, ont des conséquences en chaîne sur l'ensemble du marché immobilier, accentuant les difficultés de logement des ménages dans tous les secteurs. Le nombre cependant très important des logements sociaux financés cette année et la mise en oeuvre, après son adoption, des actions du nouveau PLH de la CUS laissent entrevoir des perspectives de réponses à terme.

