

Répertoire du logement social dans le département du Bas-Rhin

Présentation par bassins d'observation, communes et quartiers de Strasbourg - Etat au 1^{er} janvier 2009



résumé

Le Répertoire du logement social est un outil recensant les logements sociaux pour les 17 bassins d'observation du Bas-Rhin, les communes de la CUS et les quartiers strasbourgeois. Il est remis à jour annuellement.

LE CONTEXTE D'ETUDE

La problématique :

Au-delà du recensement des logements sociaux, le document analyse succinctement leur localisation par territoire, leur typologie, leur date de mise en service.

La démarche :

Ce document s'établit sur la base d'une enquête annuelle auprès des bailleurs sociaux.

La notion de logement social entend ici tout logement ayant bénéficié d'un financement aidé. Les logements appartenant à la Ville de Strasbourg et gérés par le PACT du Bas-Rhin sont également intégrés. De ce fait, le nombre de logements sociaux recensés dans ce document ne correspond pas à celui des logements rentrant dans la définition plus restrictive de l'article 55 de la loi SRU.

Les 17 bassins d'observation sont ceux de Barr-Villé ; Bouxwiller-Hochfelden ; Brumath ; Erstein-Benfeld ; Haguenau-Bischwiller ; Haute-Bruche ; Marckolsheim-Sélestat ; Molsheim ; Niederbronn-les-Bains ; Obernai ; la Petite-Pierre ; Sarre-Union-Drulingen ; Saverne ; Truchtersheim ; Wasselonne ; Wissembourg et la Communauté urbaine de Strasbourg.

Le calendrier :

Cette étude a été réalisée entre janvier et avril 2009.



Source ADEUS, Observatoire départemental de l'habitat, 2009.

Typologie des logements sociaux au 1er janvier 2009 (secteur de Barr-Villé)

Bailleur	Total	Conventionnés	Chambres	T1	T2	T3	T4	T5	T6 & +
OPUS	107	107	0	3	23	29	39	11	2
DOMIAL - HFA	83	83	0	2	15	23	32	11	0
PERSPECTIVES HABITAT	35	35	0	0	6	10	14	5	0
SIBAR	13	12	0	0	2	6	4	0	1
BATIGERE NORD-EST	9	9	0	0	1	4	3	1	0
DOMIAL - HSA	9	9	0	0	0	0	8	1	0
DOMIAL - UES PACT ARIM	2	2	0	0	0	1	0	0	1
TOTAL TERRITOIRE	258	257	0	5	47	73	100	29	4

	Chambres	T1	T2	T3	T4	T5	T6 & +
Bas-Rhin	1,0 %	4,9 %	15 %	38,8 %	30,2 %	8,9 %	1,1 %
Territoire	0,0 %	1,9 %	18,2 %	28,3 %	38,8 %	11,2 %	1,6 %

Source ADEUS, 2009.

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

ETAT DES LIEUX AU 1^{ER} JANVIER 2009

Les bailleurs sociaux gèrent 61 178 logements dans le Bas-Rhin, soit une augmentation de 1,5 % par rapport au 1er janvier 2008. Près de 90 % sont conventionnés.

Au 1er janvier 2009, 3 communes sur 10 comptent des logements sociaux dans le département du Bas-Rhin. Cependant, 38 % des 178 communes qui comptabilisent des logements aidés en totalisent moins de 10. Strasbourg détient 55 % de ces logements. La CUS et quelques villes moyennes concentrent la majorité des logements aidés.

La taille des logements est caractérisée par une nette prédominance des 3 et 4 pièces (69 %) par rapport aux petits (21 %) et aux grands, voire très grands logements (10 %). Cette répartition est fortement influencée par la CUS, qui regroupe 82 % des petits logements (T1-T2). Les grands logements sont mieux représentés hors CUS mais cette réalité n'est pas généralisée. Seules une demi-douzaine de zones comptent nettement plus de grands logements que la moyenne (particulièrement La Petite-Pierre, Schirmeck, Brumath) tandis que les zones de Wasselonne et Bouxwiller-Hochfelden, voire de Saverne, Obernai et Niederbronn, rassemblent davantage de petits logements.

Sur l'ensemble des logements sociaux du département, un peu plus de 2 000 sont des maisons individuelles. Elles représentent 3,5 % du parc total, soit largement moins que la moyenne nationale (environ 12 %). A peine 39 % d'entre elles sont dans la CUS. Là encore, les disparités sont flagrantes : la part d'individuel varie de 1,7 % dans la Communauté Urbaine à plus de 20 % dans certains secteurs (voire même 45 % à La Petite-Pierre). L'habitat individuel est essentiellement présent dans le nord-ouest du département. Sa part est supérieure à 10 % en Alsace du nord et bossue, et inférieure à 8 % le long du Rhin, de Brumath à Sélestat, dans l'agglomération strasbourgeoise et dans son extension ouest vers le triangle Wasselonne-Molsheim-Obernai.

Un cinquième du parc date d'avant 1960 (21 %), un quart des années 1960 (26 %), un cinquième des années 1970 (20 %). Les mises en service sont ensuite en net recul dans les années 1980 (8 %). La reprise des années 1990 (12 %) se prolonge depuis 2000 (12 % sur 2000-2008). Toutefois ce rythme de mise en service, en partie lié aux mesures incitatives de la loi SRU, reste loin de celui des années 1960.

EVOLUTION RÉCENTE : L'ANNÉE 2008

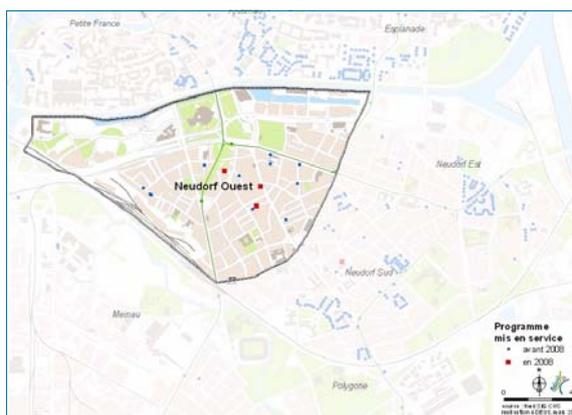
Après 3 années de baisse, 2008 est marqué par un retour à la hausse des mises en service de logements, qui s'élevèrent à plus de 900 unités.

Ces nouveaux programmes se répartissent inégalement sur le territoire. 61 % se situent dans la CUS mais ce sont les territoires hors CUS qui connaissent les plus fortes évolutions, 12 d'entre eux sont concernés par les nouveaux programmes. Le territoire de Wissembourg, qui perd 3 logements est le seul à voir son parc social décroître.

16 bailleurs sont gestionnaires des nouveaux programmes mis en service durant l'année 2008, notamment l'OPUS, Immobilière 3F et CUS Habitat avec respectivement 193, 171 et 132 nouvelles unités.

Six communes ont mis en service leurs premiers logements aidés en 2008. Il s'agit de Marlenheim (24 logements), Wingersheim (10), Neugartheim-Ittlenheim (5), Gresswiller (5), Bernardvillé (4) et Wintzenheim-Kochersberg (1).

Localisation des logements sociaux dans le secteur de Neudorf Ouest



Type de projet : Programme Partenarial
Nom du projet : 21101 Observatoire habitat
Equipe projet : Nadia Monkachi (chef de projet), Simon Giovanini, Maryline Roussette, Fanny Chailloux, Pierre de Cadenet
Nombre de pages : 299
Résumé : Nicolas Prachazal