

La demande de logements sociaux dans le Bas-Rhin au 1^{er} janvier 2009

Observatoire de l'Habitat



résumé

Pour la huitième année consécutive, l'ADEUS fait le point sur la demande de logements sociaux dans le Bas-Rhin à travers son observatoire de l'habitat.

Ce rapport décrit d'abord les principaux constats relatifs à l'évolution des demandes et des attributions, puis analyse les caractéristiques socio-démographiques et socio-économiques des demandeurs. Enfin il s'intéresse aux besoins des demandeurs et à l'analyse des souhaits par territoire.

LE CONTEXTE D'ÉTUDE

Depuis 2002, la demande de logements sociaux dans le Bas-Rhin fait l'objet de deux rapports annuels, les résultats du premier semestre sont présentés sous forme de synthèse, ceux du deuxième semestre sont plus détaillés.

La problématique :

L'objectif principal est de contribuer à mesurer et quantifier l'état des besoins en logements dans le département.

La démarche :

Cette étude vient ainsi alimenter l'observatoire de l'habitat au sein duquel offres et demandes en logements sont analysées afin d'évaluer les difficultés des ménages bas-rhinois à se loger et d'aider ainsi les acteurs publics à mieux cibler leurs politiques de logement.

15 bailleurs sociaux participent désormais à l'alimentation régulière de l'Observatoire, ce qui couvre près de 90 % du parc social bas-rhinois.

Le calendrier :

L'étude a été réalisée entre février et août 2009.

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

Au 1^{er} janvier 2009, le Bas-Rhin compte 18 367 demandeurs de logements sociaux, dont 36 % sont de nouvelles demandes. Le nombre d'emménagements dans le locatif social bas-rhinois était de 5 213 en 2008, soit une offre supérieure aux années précédentes, mais la demande est donc 3,5 fois supérieur à l'offre.

Malgré l'augmentation de l'offre, le délai moyen d'attente pour obtenir un logement social passe à 12 mois, contre 10 l'année précédente. Au dernier semestre 2008, 2 106 demandes ont été satisfaites, plus particulièrement celles datant de 1 à 2 ans. L'ancienneté moyenne des demandes en instance est de plus de 14 mois. Les demandes considérées comme anormalement longues (plus de 2 ans) restent stables à 16 %.

56 % des demandeurs ont entre 26 et 45 ans. La part des moins de 25 ans se stabilise à 11 % (contre 10,5 % en 2008) tout comme celle des plus de 65 ans qui se maintient à 6 %, comme en 2008. On note aussi une sur-représentation des familles nombreuses et monoparentales ainsi que des familles étrangères.

Les motifs de demandes de logements sociaux sont dans 69 % des cas liés aux conditions du logement actuel et dans 22 % des cas justifiés par un éclatement de la cellule familiale. Parmi les demandeurs évoquant les conditions du logement, 34 % réclament un logement plus grand.

Près de 53 % des ménages demandeurs disposent d'un revenu global inférieur au SMIC, et 82 % d'entre eux se situent en dessous de 60 % des plafonds de ressources pour l'accès à un logement social.

La part des demandeurs sans logement propre reste stable et se situe à un peu plus d'un quart des demandes en instance. Celle des locataires du parc social se maintient à un niveau élevé (43 %, comme en 2008). Ces derniers se caractérisent par deux points principaux. Ils sont plus nombreux à évoquer comme motif l'environnement du logement et des appartements trop grands.

On trouve tout de même parmi les demandeurs, près d'un tiers de locataires du parc privé. Leurs demandes sont motivées par le coût élevé et l'inconfort ou l'insalubrité.

Les attributions de logement sont plus rapides pour les personnes sans logement propre avec une moyenne de 10 mois d'attente, contre 12 pour ceux du parc privé et 20 pour ceux déjà logés dans le parc social.

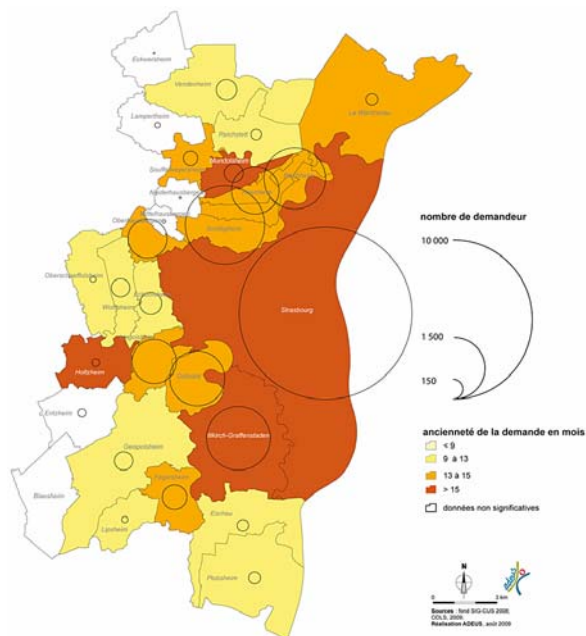
Au 1er janvier 2009, 60 % des demandes portent sur des T3 ou T4, qui constituent plus de 70 % du parc bas-rhinois. Plus du quart des demandes concernent les T2, mais ils ne représentent que 15 % du parc, d'où la difficulté de satisfaire ces demandes. Les grands logements constituent 10 % des demandes, soit une proportion équivalente au parc existant, mais la rotation étant faible, les demandes sont plus difficilement satisfaites (20 mois d'attente en moyenne).

95,6 % des demandeurs habitent déjà dans le Bas-Rhin, dont 77 % dans la Communauté urbaine de Strasbourg.

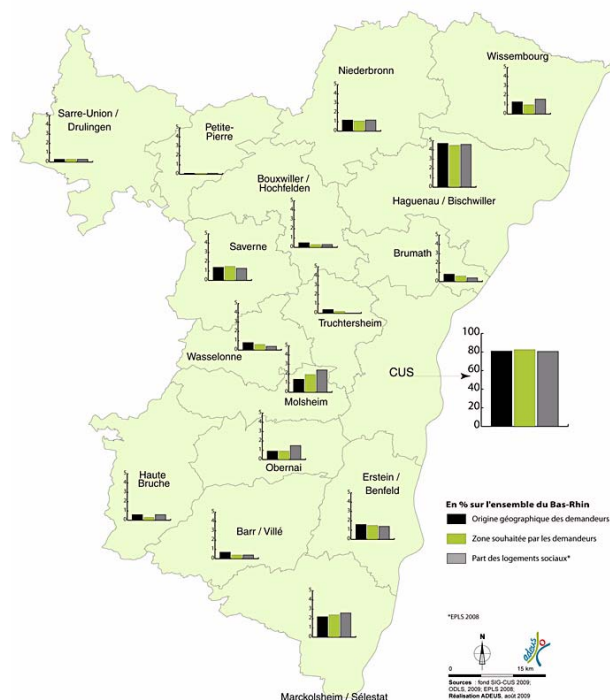
Dans la CUS, on peut distinguer quatre types de communes :

- Les communes sous haute pression, où l'ancienneté des demandes dépasse les 15 mois. Il s'agit notamment de Strasbourg ou Illkirch-Graffenstaden dont l'offre et la demande en logements sociaux sont très élevés ou de Mundolsheim, qui connaît une pression similaire malgré un faible nombre de demandes.
- Les communes fortement demandées, où l'ancienneté est comprise entre 13 et 14 mois. Cela concerne essentiellement les communes de la première couronne.
- Les communes moyennement tendues, que l'on trouve principalement dans la seconde couronne, où l'ancienneté des demandes oscille entre 9 et 12 mois.
- Les communes à faible offre et demande, telles qu'Entzheim ou Lampertheim.

Volume et ancienneté des demandes dans les communes de la CUS au 1er janvier 2009



Les demandes de logements sociaux dans le Bas-Rhin au 1er janvier 2009



Type de projet : Programme Partenarial
 Nom du projet : 21101 Observatoire habitat
 Equipe projet : Nadia Monkachi (chef de projet),
 Pierre de Cadenet, Fanny Chailloux, Maryline
 Roussette
 Nombre de pages : 19
 Résumé : Nicolas Prachazal