les notes de l'observatoire de l'habitat

Les Notes de l'Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise

adeus
décembre 2009
n° H-59

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

Dans le Bas-Rhin, un ménage sur six perçoit une aide pour se loger. Souvent très précaires économiquement, ces ménages sont surreprésentés dans les pôles urbains et au sein de la Communauté urbaine de Strasbourg. Parmi eux, ce sont les ménages jeunes et les familles monoparentales qui connaissent le plus de difficultés pour se loger.

Des allocataires dans les pôles urbains...

En 2008, le Bas-Rhin compte 73 807 ménages allocataires logement, hors collectivités et étudiants.

73 807 ménages allocataires dans le département.

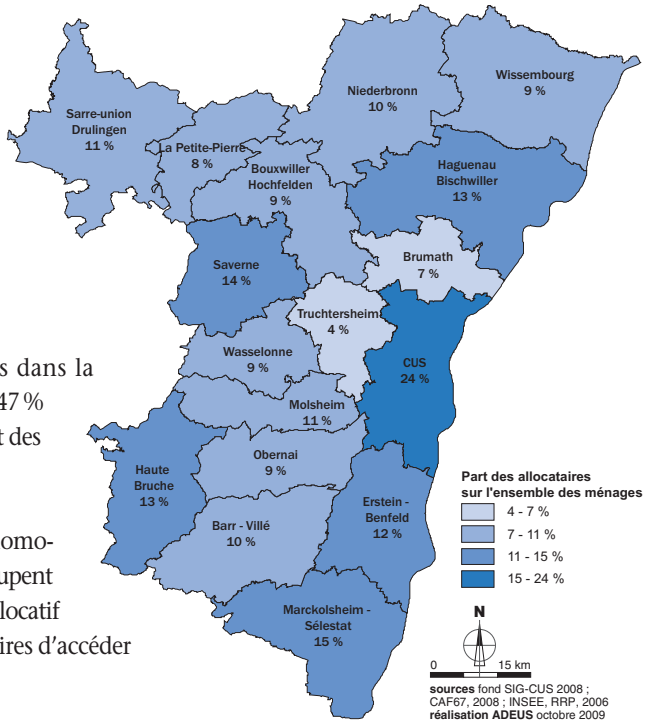
Dans le département hors CUS, on compte 25 175 allocataires logement. La proportion d'allocataires, 17 %, y est moindre que dans la CUS.

25 175 ménages allocataires hors CUS

A l'échelle des bassins d'observation, cette proportion varie entre un minimum de 4 % dans le bassin de Truchtersheim et un maximum de 24 % dans la CUS.

Les bassins qui ont des pôles urbains et au sein desquels une offre locative sociale est disponible regroupent le plus grand nombre d'allocataires.

Proportions de ménages allocataires logement dans le Bas-Rhin



... et plus encore dans la CUS

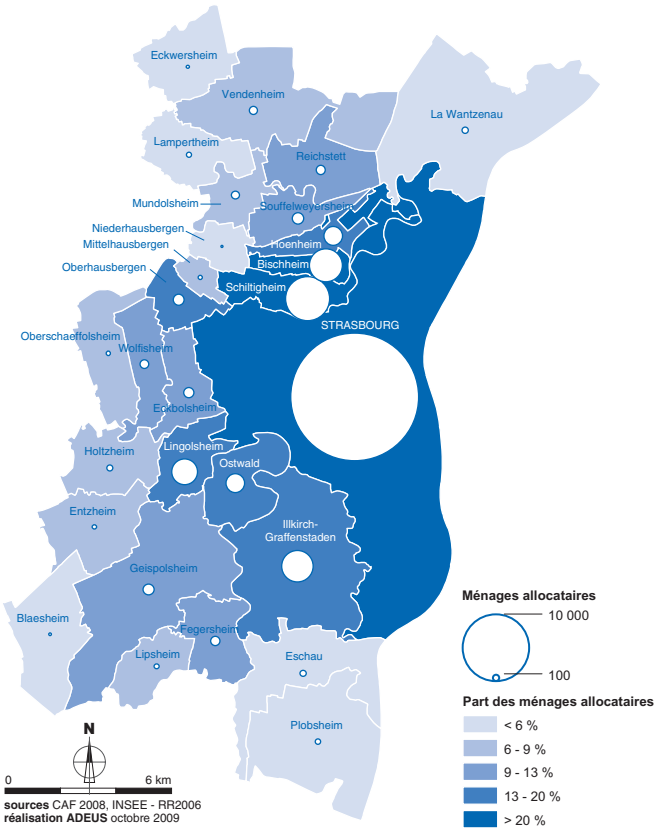
Plus des deux tiers des ménages allocataires sont concentrés dans la Communauté urbaine de Strasbourg, qui ne regroupe pourtant que 47 % de l'ensemble des ménages bas-rhinois. Ainsi, c'est près d'un quart des ménages de la CUS qui perçoit une aide pour se loger.

Au sein même de la CUS, la répartition des allocataires n'est pas homogène. Les communes de Strasbourg, Schiltigheim et Bischheim regroupent 84 % des ménages allocataires de la communauté urbaine. L'offre en locatif social dans ces communes permet à de nombreux ménages précaires d'accéder au logement.

Dans les autres communes de la 1ère couronne, à Oberhausbergen ainsi qu'à Souffelweyersheim, la proportion d'allocataires est comprise entre 12 % et 20 %.

Dans les autres communes de la 2e couronne, la porportion d'allocataires est moindre, ce qui s'explique surtout par l'absence d'une offre significative en logement sociaux.

Effectifs et proportions de ménages allocataires logement dans la CUS



Une majorité d'allocataires dans le parc locatif privé

51 % des allocataires dans le parc locatif privé.

A l'échelle départementale, une majorité de ménages allocataires logement réside dans le parc locatif privé (51 %). Une part également conséquente d'entre eux vit dans le parc locatif social (38 %). Enfin, 11 % sont accédants à la propriété.

L'analyse conjointe de la répartition géographique des ménages allocataires et de leur statut d'occupation permet de distinguer trois grands ensembles :

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 2e 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 de ceux qui accèdent à la propriété est encore importante.

Strasbourg, les communes de la 1ère couronne 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 résidant dans le parc social peut même devenir majoritaire.

Une précarité économique importante...

44 % des allocataires sont sans emploi...

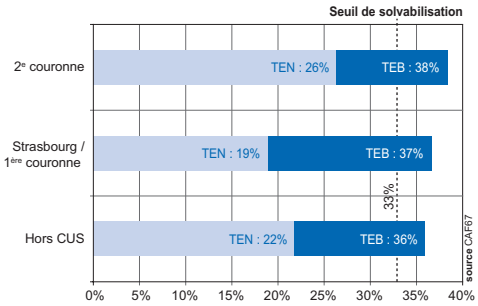
Dans l'ensemble du département, les allocataires logement dont la personne de référence est sans emploi sont au nombre de 32 499, soit 44 % du volume des allocataires. Cette proportion est constante, que l'on se place dans la CUS ou dans les autres territoires bas-rhinois. Seuls les bassins de Truchtersheim et Brumath ainsi qu'un petit nombre de communes de la 2e couronne de la CUS regroupent une plus forte proportion d'allocataires ayant un emploi.

Cette situation est le signe d'une grande précarité économique. Ainsi, ce sont plus de 40 % des allocataires qui percoivent moins que le RMI (moins de 441 € mensuels).

... qui entraine des taux d'efforts élevés...

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 peut être brut ou net :
- le taux d'effort brut (TEB) représente l'effort théorique réalisé par les ménages pour se loger (hors charges et aides au logement).
- le taux d'effort net (TEN) prend en compte l'apport des aides au logement et représente l'effort réellement consenti par les ménages pour se loger (hors charges).

En conséquence de ces situations économiques particulièrement difficiles, les taux d'effort des ménages allocataires sont très élevés. Sans l'apport des aides au logement, près des deux tiers des ménages allocataires bas-rhinois devraient consentir plus de 30 %[1] de leur budget pour se loger[2].



À Strasbourg et dans les communes de la 1ère couronne, les taux d'effort sont en moyenne plus faibles que dans le reste du département, une part plus importante d'allocataires résidant dans le parc social.
Dans les communes de la 2e couronne, l'offre sociale est très faible et les ménages allocataires connaissent en conséquence les taux d'effort les plus élevés du département, malgré des revenus en moyenne plus élevés.
Dans les territoires hors CUS, les taux d'effort des ménages allocataires sont plus homogènes. L'offre sociale y est moins développée, mais les loyers dans le parc locatif privé sont moins élevés que dans la CUS.

Des taux d'effort plus faibles dans le parc social.

... mais un effet solvabilisateur important des aides

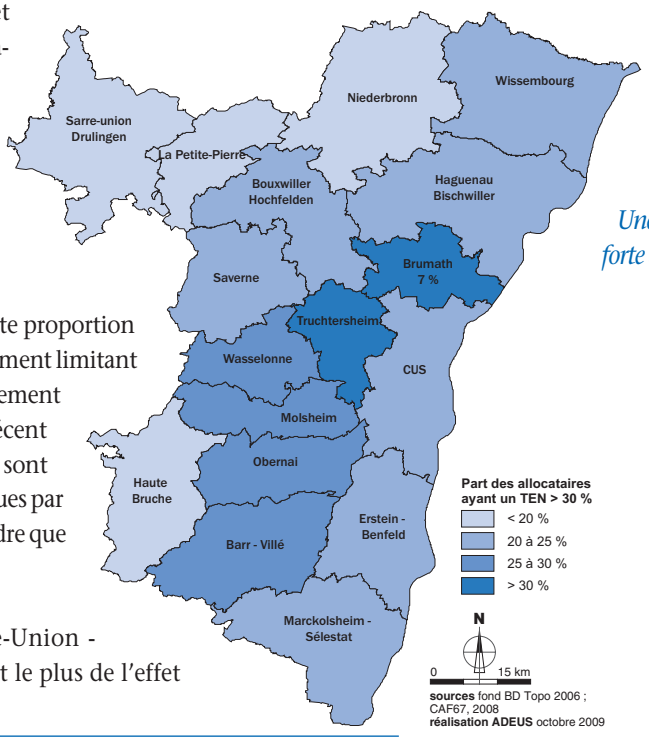
Les aides au logement sont un apport indispensable pour les ménages allocataires. Leur effet solvabilisateur est plus important pour les ménages du parc social, qui connaissent des loyers en moyenne moins élevés.

Suite à l'apport des aides, 75 % des ménages allocataires du Bas-Rhin consacrent moins de 30 % de leur budget au logement.

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 ces territoires est plus récent que dans la CUS. Les loyers qui y sont pratiqués sont donc plus élevés. En conséquence, les aides perçues par les allocataires ont un effet solvabilisateur moindre que dans la CUS.

Ce sont les allocataires des bassins de Sarre-Union - Drulingen et de Haute-Bruche qui bénéficient le plus de l'effet

Part des ménages allocataires dont le TEN est supérieur au seuil de l'endettement



Une solvabilisation plus forte dans le parc social.

1. Hors charge locatives.

2. A dire d'expert, le seuil de l'endettement est atteint lorsqu'un ménage consent plus de 33 % de son budget pour se loger.

solvabilisateur des aides au logement. Inversement, **dans les bassins de Truchtersheim et Brumath, malgré les aides, plus d'un tiers des ménages allocataires ont un taux d'effort supérieur à 30 %.**

Dans la CUS, malgré les aides au logement, les allocataires résidant en deuxième couronne connaissent toujours les situations les plus difficiles et les différences entre Strasbourg, la première couronne et le reste de la communauté urbaine persistent.

Certaines populations plus fragilisées

Les jeunes ménages connaissent les taux d'effort les plus élevés.

Les jeunes ménages (moins de 25 ans) sont surreprésentés parmi les allocataires logement. Leur part varie de 6 % dans l'ensemble des ménages à près de 11 % si l'on considère les seuls ménages allocataires.

Ces ménages sont très précaires économiquement. Ils sont ainsi près de 40 % à percevoir moins que le RMI, aides comprises. De plus, ils accèdent très peu au parc social. En conséquence, ils connaissent **les taux d'effort les plus élevés**, souvent au-delà du seuil d'endettement, et ce malgré les aides.

Une famille monoparentale sur deux est allocataire logement dans le Bas-Rhin.

Un autre public précarisé par la cherté des logements est la **famille monoparentale**. Il s'agit de la catégorie de ménages la plus fortement touchée par la précarité face au logement. Dans le Bas-Rhin, une famille monoparentale sur deux perçoit des aides pour se loger. Ces familles sont fortement surreprésentées parmi les allocataires, aussi bien dans la CUS que dans le reste du département. Elles sont toutefois plus nombreuses en volume à Strasbourg et dans les communes de la 1ère couronne.

Il est à noter également que le nombre d'enfants est un facteur précarisant. A partir de 3 enfants, ces familles connaissent encore plus de difficultés. Ces familles nombreuses sont nettement surreprésentées hors CUS parmi les allocataires logement.

Cependant, 44 % d'entre elles résident dans le parc social. Elles bénéficient donc fortement de l'effet solvabilisateur des aides au logement.

Au regard de ces constats, trois enjeux principaux se dégagent :

- **des réponses à trouver aux besoins des plus précaires en 2e couronne de la CUS : malgré des revenus supérieurs au reste du département, les allocataires en 2e couronne présentent les taux d'effort les plus élevés. Le développement d'une offre sociale dans ces communes pourrait être un élément favorisant l'accès au logement des ménages précaires ;**
- **le développement de l'offre sociale hors CUS : la moindre solvabilisation par l'aide au logement s'explique en partie par une offre sociale plus chère hors CUS. Les enjeux pour ces territoires portent essentiellement sur le développement du parc social et son accessibilité aux ménages les plus en difficultés ;**
- **l'accompagnement des parcours résidentiels des populations à risque : l'analyse des publics percevant l'aide au logement fait ressortir les profils des populations les plus fragiles. Les jeunes, les familles monoparentales et nombreuses connaissent en effet en plus forte proportion des difficultés pour se loger. Des réponses spécifiques méritent d'être mises en place pour ces populations.**

Simon Giovanini

Bibliographie :

Les bénéficiaires des aides au logement dans le Bas-Rhin, ADEUS, 2009

Les aides au logement en 2006 - Essentiel, CAF, janvier 2008

Directeur de la publication
Anne PONS
Rédactrice en chef
Cathie ALLMENDINGER
Comité de lecture
Viginie JACOB *(CUS)*
Romain LEBOUBE (*DDE 67*)
Rémi TROCMÉ *(Conseil général 67)*
Daniel WAHL (*DRE Alsace*)
Réalisation graphique ADEUS
Jean ISENMANN

N° I.S.S.N. : 1778 - 1183

AGENCE DE DEVELOPPEMENT ET D'URBANISME DE L'AGGLOMERATION STRASBOURGEOISE (ADEUS)
9 rue Brûlée . CS 80047
67002 STRASBOURG Cedex
Tél. 03 88 21 49 00 - Fax 03 88 75 79 42
Courriel : adeus@adeus.org
www.adeus.org

Imprimé sur papier 100 % recyclé