

# La demande de logements sociaux dans le Bas-Rhin au 1<sup>er</sup> janvier 2008

Observatoire de l'Habitat



résumé

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

Ces données sont issues d'un système de collecte mis en place en partenariat avec les principaux bailleurs sociaux du département. Ce qui permet à la fois une grande fiabilité de l'évaluation des demandes et l'élimination des doubles comptes.

## 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.

Le calendrier :

L'étude a été réalisée entre juillet et octobre 2008.

## LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

Au 1<sup>er</sup> janvier 2008, le Bas-Rhin compte 18 287 demandeurs de logements sociaux, dont 35 % sont de nouvelles demandes, ce qui montre une relative stabilité d'une année sur l'autre. Le nombre d'emménagements dans le locatif social bas-rhinois était de 4 974 en 2006, ce qui exprime une offre très inférieure à la demande.

Au dernier semestre 2007, 2 206 demandes ont été satisfaites, le délai moyen d'attente étant d'un peu moins de 10 mois. Ce chiffre est en légère diminution par rapport à 2006, principalement grâce à une

satisfaction plus importante des demandes datant de 6 à 12 mois. Quant à l'ancienneté moyenne des demandes en instance, elle est de plus de 14 mois. 66 % des demandes datent de moins d'un an et 17 % de plus de 2 ans.

58 % des demandeurs ont entre 26 et 45 ans. La part des moins de 25 ans continue à diminuer (10,5 % contre 11 % en 2007 et 11,7 % en 2006) alors que celle des plus de 65 ans se maintient à 6 % (contre 5,1 % en 2006 et 4,9 % en 2005). On note aussi une sur-représentation des familles nombreuses et monoparentales ainsi que des familles étrangères.

Les motifs de demandes de logements sont dans 69 % des cas liés aux conditions du logement actuel et dans 22 % des cas justifiés par un éclatement de la cellule familiale.

Près de 59 % des ménages demandeurs disposent d'un revenu global inférieur au SMIC, et 79 % 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 % contre 41 % en 2007).

Les motifs de la demande varient selon le type de parc occupé :

- Les ménages sans logement propre évoquent majoritairement la décohabitation et l'hébergement précaire.
- Les locataires ou propriétaires du parc privé parlent plutôt de coût élevé, d'inconfort ou de logements trop petits.
- Les locataires du parc social sont quasiment les seuls à évoquer l'environnement du logement et majoritaires à déplorer l'inadaptation de leur logement. Ils sont aussi plus nombreux cette année à indiquer la petite taille du logement.

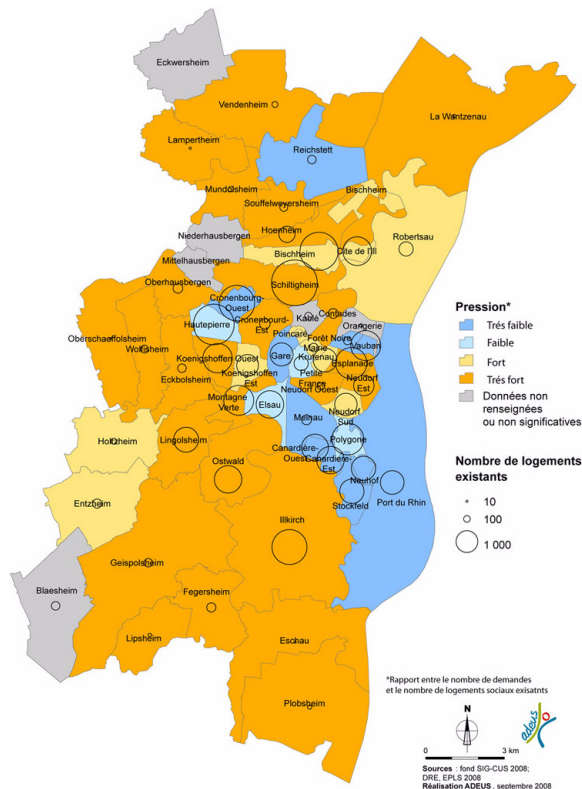
Les attributions de logement sont plus rapides pour les personnes sans logement propre avec une moyenne de 11 mois d'attente, contre 13 pour ceux du parc privé et 20 pour ceux déjà logés dans le parc social.

Plus de la moitié des demandes portent sur des T3 ou T4, qui constituent plus de 70 % du parc bas-rhinois. Les T2 et T5 et plus font l'objet d'une demande plus élevée que leur proportion dans le parc social, d'où la difficulté plus grande de satisfaire ces demandes. De plus, il y a une faible rotation pour les grands logements d'où un délai moyen d'attente de 20 mois pour les T5 et plus contre moins de 12 mois pour un T1.

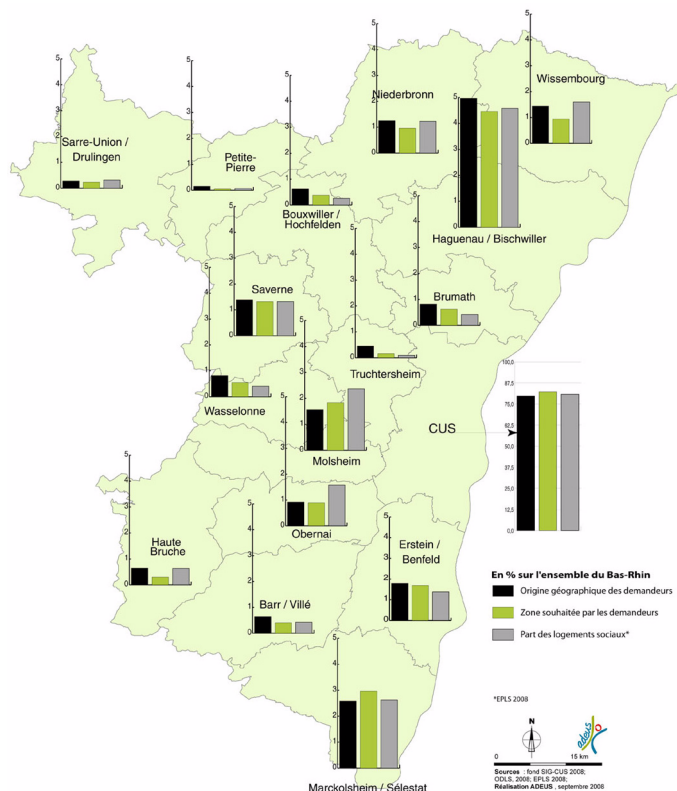
95 % des demandeurs habitent déjà dans le Bas-Rhin, dont 77 % dans la Communauté urbaine de Strasbourg. Le rapprochement entre le bassin d'habitat d'origine et le bassin souhaité montre une bonne corrélation entre la demande et l'offre existante en logements sociaux.

Les quartiers de Strasbourg les plus demandés sont les quartiers centraux, les Contades ou le Neudorf Ouest. La plupart des communes de la CUS, surtout en deuxième couronne, connaissent également une forte pression de la demande. On note aussi une forte pression sur certains quartiers d'habitat social valorisés comme la Cité de l'III. A l'inverse, les demandes sont proportionnellement plus faibles pour HautePierre, l'Elsau et même très faibles pour la Canardière, le Neuhof ou Cronenbourg Ouest. Ceci confirme la désaffection à l'égard des grands quartiers d'habitat social.

#### Pression des souhaits par rapport au nombre de logements sociaux existants



#### Les demandes de logements sociaux dans le Bas-Rhin au 1er janvier 2008



Type de projet : Programme Partenarial  
 Nom du projet : 21101 Observatoire habitat  
 Equipe projet : Nadia Monkachi (chef de projet),  
 Pierre de Cadenet, Fanny Chailloux,  
 Jean Iseemann  
 Nombre de pages : 21  
 Résumé : Nicolas Prachazal