

Plan départemental de l'habitat

Diagnostic



résumé

L'étude du diagnostic du Plan Départemental de l'habitat (PDH) a été confiée à l'ADEUS, celle-ci ayant en charge depuis 2006 la mission de l'observatoire de l'habitat du Bas-Rhin.

LE CONTEXTE D'ETUDE

Créé par la loi du 13 juillet 2006 portant sur l'engagement national pour le logement, le PDH est essentiellement conçu pour assurer une cohérence entre les politiques d'habitat sur le territoire départemental.

La problématique :

Le PDH doit permettre de mettre en place sur le territoire du Bas-Rhin une politique de l'habitat coordonnée et adaptée aux besoins, qui prenne en compte le contexte économique et social et réponde aux valeurs de solidarité.

La démarche :

Réalisation du diagnostic sur la base d'analyses et de réunions d'échanges avec les acteurs du territoire départemental.

Le calendrier :

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

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

Les premiers chapitres proposent une analyse des facteurs socio-démographiques, économiques et environnementaux qui influent sur les besoins en logements. La seconde partie de l'étude permet une approche plus fine de l'offre et de la demande de logements.

LA POPULATION

Le Bas-Rhin a connu une forte croissance démographique, la population ayant augmenté d'un tiers depuis 1962 pour passer la barre du million d'habitants en 1999. Cette évolution s'est même accélérée après 1990 avec une augmentation de 7,6 %.

Entre 1990 et 1999, le département a accueilli 130 200 nouveaux arrivants, principalement des jeunes actifs. Cette croissance devrait se poursuivre d'ici 2030.

On note une forte progression du nombre de ménages et un vieillissement de la population, ce dernier impactant sur le fonctionnement social de certaines communes.

Les besoins en logements sont estimés entre 5 000 et 6 000 par an jusqu'à 2030.

SITUATION ÉCONOMIQUE ET SOCIALE

Le Bas-Rhin possède un tissu économique diversifié et il y a une importante progression de la population active.

La situation de l'emploi s'est améliorée en 2006 après une forte augmentation du chômage entre 2001 et 2005. La situation socio-économique des ménages a suivi la même courbe.

Le nombre de ménages éligibles à un logement social progresse. (62 % en 2005)

Du point de vue de la distribution des revenus, il existe d'importantes disparités territoriales.

ÉVOLUTION DES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL ET ÉTALEMENT URBAIN

Les déplacements pour le travail en dehors de l'Alsace ont progressé de 140 % entre 1975 et 1999 et il y a eu une forte baisse des personnes habitant et travaillant dans la même commune. On aboutit ainsi à une augmentation sensible des distances entre le domicile et le travail et à une explosion des kilomètres parcourus, qui ont doublé entre 1975 et 1999.

La consommation foncière a été très importante entre 1982 et 1999 et plusieurs territoires se distinguent par une "sur-consommation".

HABITAT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

65 % des logements du département ont été construits avant 1974, soit avant la mise en place des premières réglementations thermiques.

La forte pression exercée sur le marché foncier et immobilier entraîne l'étalement urbain et accentue la consommation d'espace.

GRANDES ÉVOLUTIONS DE LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENT

Entre 1999 et 2005, le parc de logements a peu évolué, avec notamment un ralentissement du développement de la CUS.

Le taux de logements vacants est en net recul.

Les propriétaires occupant leurs logements sont majoritaires dans le département mais on note un rééquilibrage territorial. L'offre en logements collectifs se rééquilibre aussi en se développant davantage en dehors de la CUS.

Les petits logements sont plus nombreux dans la CUS et les villes moyennes tandis que les grands logements sont plus représentés dans les petites communes.

L'état général des logements est en amélioration.

TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Depuis 2004, la construction neuve a atteint un niveau satisfaisant, sauf pour la CUS. Ces nouveaux logements se diversifient avec davantage de collectifs un peu partout sur le territoire.

Le prix de vente a fortement augmenté à partir de 2003.

L'offre en logements sociaux reste insuffisante et inégalement répartie malgré un développement relativement important.

L'offre locative privée se concentre dans la CUS et les communes urbaines, les ménages présents dans ce parc ont le taux d'effort le plus élevé.

Le nombre de propriétaires a fortement augmenté entre 1999 et 2005 malgré une dégradation des conditions d'accession, notamment aidée, à la propriété.

L'accession aidée est un facteur d'étalement urbain car elle se fait de manière dispersée sur le territoire.

DAVANTAGE DE BESOINS EN LOGEMENTS ADAPTÉS

Une majorité de personnes âgées vivent dans leur logement mais plus de 3000 foyers de 60 ans et plus habitent un logement très inconfortable.

Le parc de logements adaptés aux personnes handicapées est difficile à recenser mais le département est bien pourvu en structures spécialisées.

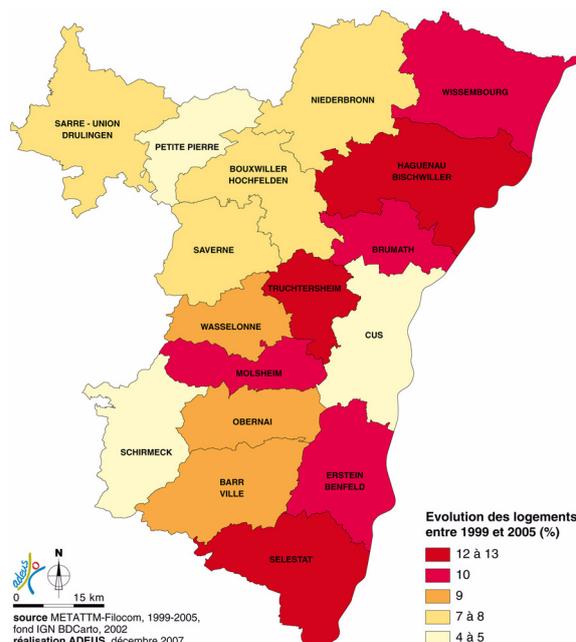
Les jeunes ont des difficultés d'accès au logement, privé ou social. Le marché du logement étudiant connaît des tensions à la rentrée universitaire et les

étudiants étrangers d'origine modeste sont particulièrement touchés.

Le Bas-Rhin disposait de près de 2 500 places d'hébergement en 2007 mais cela reste insuffisant face à la demande croissante d'hébergement temporaire.

Les nomades sédentarisés sont près de 2500 dans le département. Leurs problématiques de logements sont diversifiées : habitat sur site non constructible, situation de squat foncier ou habitat, etc.

Evolution du nombre de logements entre de 1999 à 2005 dans le Bas-Rhin



LES ENJEUX

Le grands enjeux mis en avant par cette étude sont :

- le développement d'une offre suffisante en logements pour répondre à l'augmentation de la population et du nombre de ménages ;
- la diversification des logements produits pour offrir une réponse adaptée aux besoins différents des ménages ;
- l'amélioration des dispositifs d'accompagnement du maintien à domicile pour les personnes âgées ;
- la production de logements accessibles en terme de coûts ;
- proposer des réponses adaptées en matière de logement à l'ensemble des profils des ménages afin de fluidifier les parcours résidentiels ;
- l'articulation du développement de l'habitat en lien avec les lieux de travail ;
- la priorisation de l'implantation de l'habitat à proximité de l'offre en transports en commun ;
- le développement de formes d'habitat peu consommatrices d'espace ;
- la promotion du renouvellement du tissu existant ;
- la lutte contre le réchauffement climatique ;

- la maîtrise de l'étalement urbain, notamment par le développement de nouvelles formes urbaines ;
- la réduction de la consommation énergétique dans le parc existant ;
- la production neuve avec une consommation d'énergie basse, voire d'énergie positive ;
- la maîtrise et l'optimisation des zones à urbaniser ;
- la diminution de l'impact de l'énergie sur les charges locatives ;
- la sensibilisation et la communication auprès des élus et des habitants en matière de développement durable ;
- l'accroissement quantitatif du parc de logements ;
- le développement du parc locatif hors CUS ;
- la poursuite de l'implantation de petits collectifs dans les petites communes ;
- la production de grands logements, en particulier dans les grandes communes urbaines, et de petits logements hors CUS ;
- la réhabilitation du parc inconfortable ;
- une production soutenue de logements à loyers modérés dans les communes dépourvues de logements sociaux ;
- des actions fortes en faveur des logements à loyer très sociaux ;
- l'approfondissement de la connaissance du parc de qualité médiocre ;
- un meilleur encadrement de l'accession aidée à la propriété permettant de ne pas participer au surenchérissement des prix immobiliers et de lutter contre l'étalement urbain.

Enfin concernant les enjeux pour les logements adaptés :

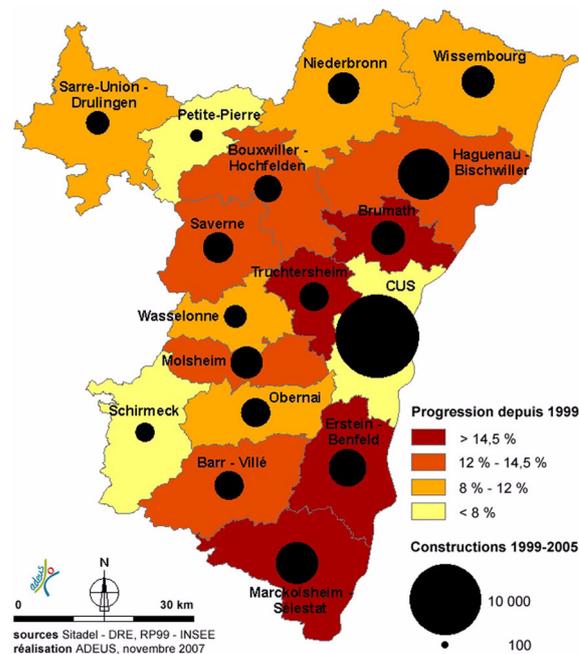
Pour les personnes âgées et en perte d'autonomie :

- l'amélioration des dispositifs d'accompagnement du maintien à domicile en matière d'adaptation du logement ;
- le développement d'une offre nouvelle en logements adaptés aux besoins ;
- l'amélioration de l'articulation entre les aides publiques ;
- le développement de la domotique.

Pour les personnes en situation de handicap :

- l'amélioration de la connaissance des besoins des personnes vivants à domicile et le recensement de l'offre en logements adaptés existants ;
- le développement d'une offre en logements accessibles et adaptés ;
- l'accompagnement renforcé lors de l'adaptation du logement au handicap ;
- une meilleure information sur les dispositifs existants pour le maintien à domicile.

Construction de logements neufs dans le Bas-Rhin de 1999 à 2005



Pour les jeunes et les étudiants :

- le développement d'une offre en logements accessibles en terme de coût pour les jeunes ;
- l'amélioration des conditions de logement et de la qualité d'accueil ;

Pour l'hébergement et le logement d'insertion :

- approfondir la connaissance du public ;
- fluidifier les trajectoires résidentielles et améliorer les sorties des dispositifs d'hébergement ;
- la diversification de l'offre et l'amélioration de sa répartition territorial.

Pour les nomades sédentarisés :

- l'amélioration des conditions d'habitat ;
- la résorption des sites d'habitat précaire et la mise aux normes de sécurité et salubrité ;
- l'intégration des ménages dans le tissu résidentiel des communes ;
- le développement d'une offre adaptée ;
- permettre l'auto-construction et l'auto-réhabilitation.

Type de projet : Programme Partenarial
 Nom du projet : 38108 Plan Départemental Habitat
 Equipe projet : Nadia Monkachi (chef de projet), Julie Dargaud, Sandrine Lechner, Fabienne Commessie, Maryline Roussette
 Nombre de pages : 138
 Résumé : Nicolas Prachazal