

# Répertoire du logement social dans le département du Bas-Rhin

Présentation par bassins d'observation, communes et quartiers de Strasbourg - Etat au 1er janvier 2008



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 ; Niederbronnles-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 décembre 2007 et mai 2008.



Source ADEUS, Observatoire départemental de l'habitat, 2008.

## Typologie des logements sociaux au 1er janvier 2008 (secteur de Barr-Villé)

Bailleur	Total	Conventionnés	Chambres	T1	T2	T3	T4	T5	T6 & +
OPUS	96	96	0	3	22	24	36	9	2
DOMIAL - HFA	83	83	0	2	15	23	32	11	0
PERSPECTIVES HABITAT	35	35	0	0	6	10	14	5	0
DOMIAL - HSA	10	10	0	0	2	0	8	1	0
BATIGERE NORD-EST	9	9	0	0	1	4	3	1	0
SIBAR	9	8	0	0	2	5	1	0	1
DOMIAL - UES PACT ARIM	2	2	0	0	0	1	0	0	1
<b>TOTAL TERRITOIRE</b>	<b>243</b>	<b>242</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>46</b>	<b>67</b>	<b>94</b>	<b>27</b>	<b>4</b>

	Chambres	T1	T2	T3	T4	T5	T6 & +
Bas-Rhin	1,0 %	5,1 %	15,2 %	38,6 %	30,2 %	8,8 %	1,0 %
Territoire	0,0 %	2,1 %	18,9 %	27,6 %	38,7 %	11,1 %	1,6 %

Source ADEUS, 2008.

## LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

### Etat des lieux au 1er janvier 2008

Faisant suite aux 868 logements nouveaux mis en location en 2005, 647 mises en service sont datées de 2006, 697 autres de 2007, portant l'ensemble du parc social du département à plus de 60 000 unités.

Au 1er janvier 2007, 3 communes sur 10 comptent des logements sociaux dans le département du Bas-Rhin. Cependant, 41 % des 172 communes qui comptabilisent des logements aidés en totalisent au maximum 10. De grandes disparités géographiques apparaissent. La Communauté urbaine de Strasbourg (81 % du parc départemental) ainsi que quelques villes moyennes enregistrent une forte concentration de ces logements. Dans le même temps, le département compte certaines zones de vide ou de faiblesse : les huit territoires les plus petits représentent ensemble 13 % du parc social hors CUS.

La taille de la commune est un facteur important, mais non discriminant : trois communes de plus de 3 000 habitants n'ont pas de parc social (Marlenheim, Weyersheim, Oberhoffen-sur-Moder), mais près d'une soixantaine de communes de moins de 1 000 habitants comptent des logements sociaux sur leur ban.

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 recense 83 % des petits logements (T1-T2) mais «seulement» 74 % des grands. Ces derniers constituent une part plus importante en dehors de la 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). Au contraire, les zones de Wasselonne et Bouxwiller-Hochfelden, voire de Saverne, d'Obernai et de Niederbronn, comptent davantage de petits logements.

Sur l'ensemble des logements sociaux du département, environ 2 000 logements sont des maisons individuelles. Elles représentent à peine 3 % du parc total, soit largement moins que la moyenne nationale (de l'ordre de 12 %). Moins de 37 % d'entre elles sont dans la CUS. Là encore, les disparités sont flagrantes : la part d'individuel varie de 1,5 % dans la Communauté Urbaine à près de 25 % dans certains secteurs (voire même plus de 50 % à La Petite Pierre). L'habitat individuel est essentiellement présent dans le nord-ouest du département. Sa part est supérieure à 13 % 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 (23 %), un autre quart des années 1970 (24 %). Les mises en service sont ensuite en net recul dans les années 1980 (8 %). La reprise

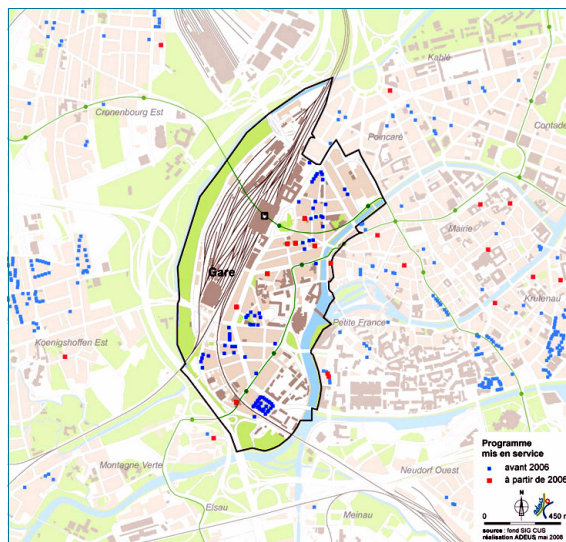
des années 1990 (13 %) se prolonge depuis 2000 (10,5 % sur 2000-2007). Toutefois ce rythme de mise en service, en partie lié aux mesures incitatives de la loi SRU, reste loin de celui des années 1960-70.

### Evolution récente : l'année 2007

La production de l'année 2007 (697 logements) est marquée par une nette sur-représentation des chambres, T1, T2 et 5 pièces et, à l'opposé, par une sous-représentation des logements de taille moyenne (52 % alors qu'ils concentrent habituellement 69 % du parc).

18 bailleurs sont gestionnaires des nouveaux programmes mis en service durant l'année 2007, parmi eux, Habitation Moderne, Immobilière 3F et Batigère Nord-Est avec respectivement 214, 109 et 98 nouvelles unités.

### Localisation des logements sociaux dans le secteur de Strasbourg-gare



Au niveau de la répartition géographique des programmes, 13 territoires sont concernés par les nouvelles constructions. La CUS regroupe 69 % des nouveaux logements (+ 483). Les logements restants sont nettement plus disséminés au sein des 10 autres bassins. L'année 2007 ne suit donc pas la dynamique des années précédentes qui voyait s'atténuer légèrement la prédominance de la CUS dans la répartition globale. Au contraire, les efforts des «communes SRU» de la CUS prennent, cette année, le pas sur la construction hors CUS.

*Type de projet* : Programme Partenarial

*Nom du projet* : 21101 Observatoire habitat

*Equipe projet* : Olivier Schmitt (chef de projet), Nadia Monkachi, Pierre de Cadenet, Vincent Bort, Monique Zeck

*Nombre de pages* : 293

*Résumé* : Nicolas Prachazal