



les notes de l'observatoire de l'habitat

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

adeus
mai 2009

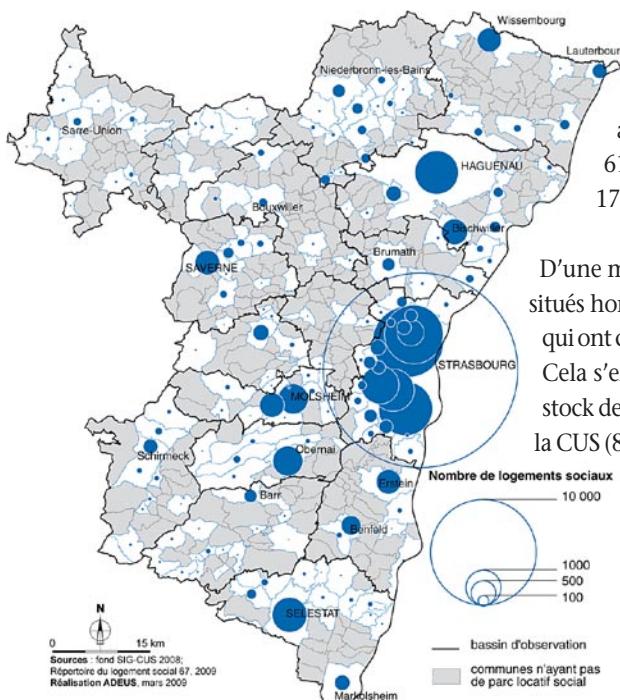
➔ n° H-58

Les logements sociaux dans le Bas-Rhin en 2008 : Augmentation et diversification de l'offre

Au cours de l'année 2008, le parc locatif social dans le Bas-Rhin s'est accru de plus de 900 nouveaux logements. Cette augmentation du stock, la plus forte depuis 2004, ne suffit pourtant pas à répondre à une demande qui reste conséquente. Depuis quelques années, la diversification des nouvelles mises en service, aussi bien en termes de répartition géographique que typologique, améliore la qualité de l'offre dans certains territoires. Toutefois, d'importantes disparités demeurent entre bassins ruraux, villes moyennes et Communauté urbaine de Strasbourg.

Une production géographiquement diversifiée

Répartition des logements sociaux dans le Bas-Rhin en 2009



Suite à la mise en location des premiers logements aidés dans six nouvelles communes, le parc locatif social bas-rhinois s'est encore étendu au cours de l'année 2008 pour atteindre 61 178¹ unités et concerne maintenant 178 communes.

D'une manière générale, ce sont les territoires situés hors Communauté urbaine de Strasbourg qui ont connu les plus fortes croissances en 2008. Cela s'explique en partie par l'importance du stock de logements sociaux déjà implanté dans la CUS (80 % du parc départemental). Toutefois, le dynamisme de certains secteurs est à souligner. Quatre bassins d'observation ont connu en 2008 une très forte croissance. Il s'agit des secteurs de Bouxwiller - Hochfelden (+11 %), Erstein - Benfeld (+17 %), Wasselonne (+21 %) et Truchtersheim (+33 %).

178 communes concernées.

Des implantations hors CUS plus nombreuses...

... mais les disparités territoriales demeurent.

1. Par logement social, on entend ici tout logement ayant bénéficié d'un financement aidé pour sa construction ou son acquisition-amélioration. Cette définition est plus large que celle de la loi Solidarité et renouvellement urbains qui restreint le nombre de logements sociaux à 55 000 logements conventionnés. (Source : Répertoire départemental du logement social au 1^{er} janvier 2009, ADEUS).

Ce fort dynamisme dans les territoires hors CUS, participant à une plus grande diversification géographique, ne concourt cependant que très faiblement à renverser les grandes disparités territoriales. La Communauté urbaine de Strasbourg détient toujours, avec 49 160 logements aidés, la grande majorité du parc social du département. À l'inverse, les parcs sociaux des huit plus petits territoires sont tous inférieurs à 400 unités.

Les logements de taille intermédiaire à la hausse

La prédominance des 3-4 pièces se renforce.

Quelques zones privilégient les grands logements.

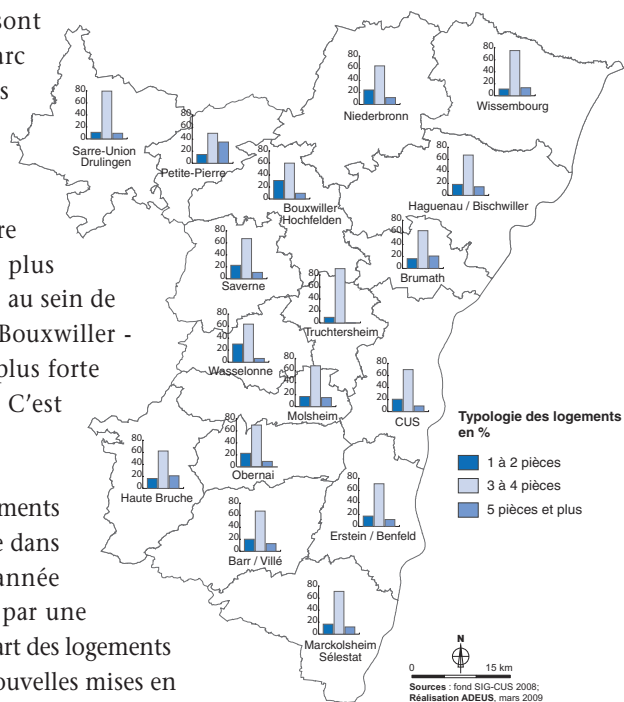
Une diminution de la part des petits logements dans la CUS et des grands logements hors CUS.

Une pression accrue sur les grands logements.

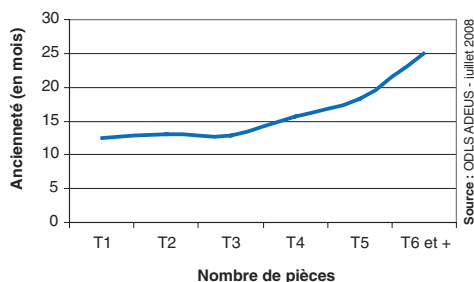
Au 1^{er} janvier 2009, les logements de taille intermédiaire (T3 et T4) sont toujours majoritaires dans le parc social du Bas-Rhin, et ce dans tous les territoires observés. Des spécificités apparaissent toutefois. Seuls les territoires de Brumath, la Haute Bruche et La Petite-Pierre comptent proportionnellement plus de grands logements. À l'inverse, au sein de zones telles que Wasselonne et Bouxwiller - Hochfelden, on dénombre une plus forte proportion de petits logements. C'est également le cas de la CUS.

Depuis 2000, la part des petits logements a été particulièrement importante dans les nouvelles implantations. L'année 2008 est marquée, quant à elle, par une augmentation significative de la part des logements de taille intermédiaire dans les nouvelles mises en location. Ce type de logements est déjà nettement surreprésenté dans le parc existant. Dans la CUS, cette augmentation de la part des logements de taille intermédiaire s'est faite au détriment des petits logements, dont la proportion a diminué de plus de 25 % par rapport à 2007. Hors Communauté urbaine de Strasbourg, ce phénomène participe à une baisse de 50 % de la proportion de grands logements dans les nouvelles mises en location.

Typologie du logement social par bassin d'observation en 2009



Ancienneté des demandes en instance selon la taille du logement souhaité



La production de grands logements est donc en régression, aussi bien hors que dans la Communauté urbaine de Strasbourg. Pourtant ce sont ces logements qui connaissent la plus faible rotation. Par conséquent, les délais d'attente pour ce type de biens s'allongent et sont soumis à une pression croissante (12 mois d'attente pour un T1 contre 25 mois d'attente pour un T6 et + au 1^{er} juillet 2008).

Une offre en individuel qui peine à se développer

Au cours de l'année 2008, les maisons individuelles ont représenté un peu plus de 8 % des nouvelles mises en location. Ce taux, relativement bas, ne parvient pas à relever la faible part de l'offre individuelle dans l'ensemble du parc social bas-rhinois (un peu plus de 3 % contre 13 % au niveau national).

La commune de Strasbourg, bien que très peu dotée en individuel, rassemble plus de la moitié des nouvelles mises en service de ce type de logements en 2008.

La répartition géographique de cette offre reste toutefois très inégale. Elle varie par exemple de 1,7 % dans la CUS à près de 25 % dans certains territoires, voire plus de 45 % à La Petite Pierre. Schématiquement, on retrouve des parts importantes de maisons individuelles en Alsace du Nord et Bossue et dans la Vallée de la Bruche (plus de 13 %). A l'inverse, le long de la vallée du Rhin, de Brumath à Sélestat, dans l'agglomération strasbourgeoise et son extension ouest vers le triangle Wasselonne - Molsheim - Obernai, l'offre en individuel est beaucoup plus faible (5 % en moyenne).

Une hausse des mises en location en 2008

Faisant suite à trois années consécutives de baisse des nouvelles mises en location, l'année 2008 marque un rebond avec plus de 900 unités nouvellement produites. Plus généralement, ce résultat vient s'inscrire dans la forte dynamique de la décennie 2000 qui verra, dans le Bas-Rhin, la mise en service d'un plus grand nombre de logements que dans les deux décennies précédentes. Ce phénomène peut être expliqué en partie par les mesures incitatives de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU).

Ce rythme de mises en location reste toutefois relativement loin de celui des années 1960-70, qui ont vu la constitution de 40 % du parc social bas-rhinois.

À une échelle géographique plus fine, des disparités apparaissent également entre les agglomérations urbaines, au sein desquelles le logement aidé a d'abord été développé, et des zones plus rurales qui connaissent une croissance récente.

Des évolutions différentes en zone SRU

18 communes bas-rhinoises sont directement concernées par l'article 55 de la loi SRU et l'obligation d'atteindre les 20 % de logements aidés : 15 communes de la CUS et trois communes de l'agglomération haguénovienne. La loi DALO¹ a par la suite élargi les conditions, incluant ainsi quatre communes supplémentaires dans la CUS.

Après une année 2004 marquée par une forte production (+ 10 % de logements sociaux dans la CUS), le rythme s'est nettement ralenti entre 2005 et 2007: + 5,8 % en deux ans dans la CUS. Haguenau, Bischwiller et Schweighouse ont enregistré une production un peu plus conséquente sur la même période (+ 9,5 %). Pour autant, les logements manquants n'ont diminué «que» de 7 % sur les deux territoires, car dans le même temps, le parc non social a également augmenté en Alsace du Nord.

1. Droit au logement opposable.

Les nouvelles implantations concentrées sur Strasbourg.

Une offre en logement individuel plus localisée en Alsace du Nord et Bossue ainsi que dans la Vallée de la Bruche.

Un rebond des mises en location en 2008.

Un développement plus récent en zones rurales.

Un rattrapage difficile pour les communes assujetties à la loi SRU.

Désormais quatre communes¹ sont au-dessus des 20 % de logements sociaux, depuis qu'Illkirch-Graffenstaden les a atteints en 2006. Deux autres communes, Lingolsheim et Ostwald, s'en approchent avec respectivement 19 % et 18 % de logements aidés. La commune d'Ostwald a notamment connu une forte évolution entre 2007 et 2008, en réduisant de moitié le nombre de logements manquants.

Quatre communes au-delà des 20 % de logements sociaux.

Ostwald réduit de moitié le nombre de logements aidés manquants.

La mobilité augmente, l'ancienneté persiste

Parallèlement à l'analyse du stock de logements disponibles, la prise en compte d'autres critères, tels que la rotation au sein du parc et son adaptabilité à la demande, permettent de mieux apprécier la tension qui existe au lieu de rencontre de l'offre et de la demande en logements sociaux.

Dans l'ensemble du Bas-Rhin, l'année 2008 a connu à la fois une forte production et une augmentation du taux de mobilité au sein du parc². Toutefois, ces deux phénomènes n'ont pas eu d'impact significatif sur l'ancienneté de la demande, qui s'établit à un niveau équivalent à 2007.

Au sein de la Communauté urbaine de Strasbourg, la mobilité dans le parc social a continué d'augmenter au cours de l'année 2008 (Le taux de mobilité atteint 9 % en 2008 contre 7,5 % en 2006). Pour autant, dans le même temps, l'ancienneté des demandes n'a pas diminué, voire légèrement augmenté (15,6 mois en 2008).

L'année 2008 a été marquée par un fort essor des nouvelles mises en service de logements aidés dans le Bas-Rhin (plus forte hausse depuis 2004). Des efforts ont également été réalisés en termes de diversification géographique. L'offre en volume reste toutefois fortement concentrée sur la CUS.

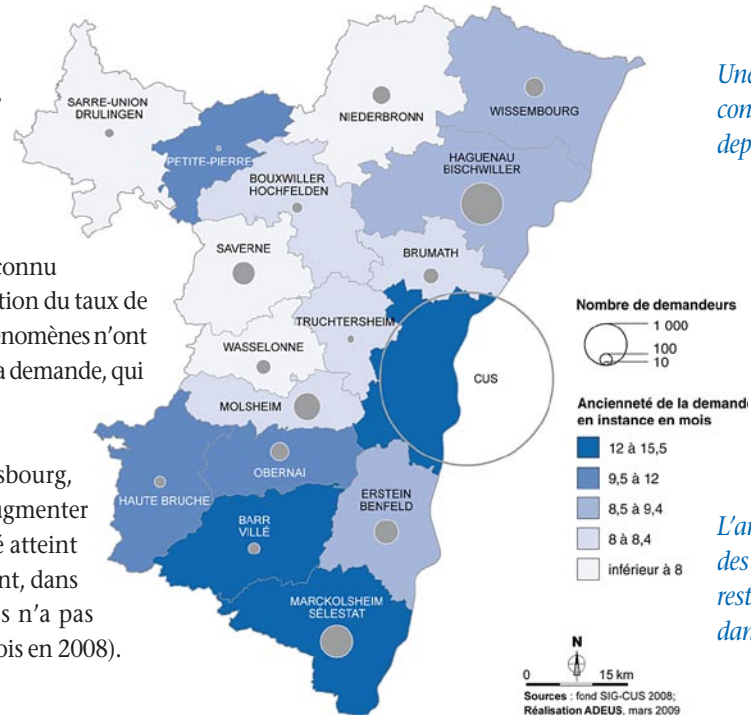
Dans l'ensemble des territoires, ces diverses évolutions n'ont pourtant pas permis de diminuer de manière sensible la tension qui règne au sein du parc social. La typologie des logements et leur localisation restent des éléments fortement discriminants au delà de l'offre en volume.

Simon GIOVANINI

1. Bischheim, Illkirch-Graffenstaden, Schiltigheim et Strasbourg.

2. Le taux de mobilité dans le Bas-Rhin est passé de 8,8 % en 2007 à 9,7 % en 2008.

Demande de logements sociaux et ancienneté de la demande au 1^{er} janvier 2008



Une augmentation continue de la mobilité depuis 2007.

L'ancienneté des demandes reste très élevée dans la CUS.

Bibliographie

Répertoire du logement social du département du Bas-Rhin au 1^{er} janvier 2009, ADEUS, avril 2009

La demande de logements sociaux dans le Bas-Rhin au 1^{er} juillet 2008, ADEUS, 2009

Tableaux de bord du parc locatif social, Enquête annuelle sur le parc locatif social, Direction régionale de l'équipement, 2007

Directeur de la publication

Gérard BOUQUET

Rédactrice en chef

Cathie ALLMENDINGER

Comité de lecture

Viginie JACOB (CUS)

Romain LÉBOUBE (DDE 67)

Rémy TROCMÉ (Conseil général 67)

Daniel WAHL (DRE Alsace)

Réalisation graphique ADEUS

Sophie MONNIN

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