

PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

DIAGNOSTIC

**Document réalisé par l'ADEUS, avec des contributions du Conseil Général du Bas-Rhin
et sous la responsabilité du Conseil Général du Bas-Rhin
et de la Direction Départementale de l'Équipement**



Octobre 2008 © ADEUS

L'agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise
9 rue Brûlée - CS 80047 - 67002 Strasbourg Cedex

SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE	1
PREMIÈRE PARTIE : LES INCIDENCES DES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES, ECONOMIQUES ET ECOLOGIQUES SUR LES BESOINS EN LOGEMENT DANS LE BAS-RHIN	3
1. LA POPULATION	4
1.1. Une croissance démographique vigoureuse	4
1.1.1. Croissance soutenue malgré le recul des migrations	4
1.1.2. Estimation de la population en 2006	5
1.1.3. Une évolution contrastée selon les territoires	5
1.2. Poursuite de la croissance démographique	5
1.3. Forte croissance du nombre de ménages	6
1.3.1. Une croissance deux fois plus importante que celle de la population en 1999	6
1.3.2. Une évolution plus marquée dans la plaine	7
1.3.3. Davantage de ménages de petites tailles et personnes seules	7
1.4. Une population bas-rhinoise plutôt jeune...	10
1.4.1. Des disparités territoriales marquées jeunes/population âgée	10
1.4.2. Des estimations à la hausse en 2005	11
1.4.3. Baisse à l'horizon 2030	11
1.5. ...mais une perspective certaine de vieillissement	11
1.5.1. Le Bas-Rhin concerné par le vieillissement malgré sa relative jeunesse	11
1.5.2. Plus de vieillissement à l'ouest du Bas-Rhin	12
1.5.3. Les seniors : près d'1/4 de la population du Bas-Rhin d'ici 2015, près d'1/3 d'ici 2030	12
1.5.4. 88 % des 75 ans et plus se maintiennent dans leur logement	13
1.5.5. 4 personnes dépendantes sur 5 sont âgées de 75 ans et plus	13
1.6. Un difficile recensement des personnes en situation de handicap	15
2. SITUATION ÉCONOMIQUE ET SOCIALE	19
2.1. Une population active en progression	19
2.2. Après une période de hausse du chômage...	20
2.3. ...une embellie sur la période récente	21
2.4. Un tissu social qui se fragilise	22
2.4.1. Les revenus des ménages bas-rhinois	22
2.4.2. Des disparités territoriales de revenus	23
2.4.3. Des allocataires RMI plus nombreux	25
3. EVOLUTION DES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL ET ÉTALEMENT URBAIN ..	27
3.1. Les "sortants d'Alsace" : une part croissante dans le total des migrants	27
3.2. Principalement des frontaliers	28
3.3. Chute des actifs occupés dans leur commune de résidence	28
3.4. Des disparités territoriales importantes	29
3.5. Augmentation des distances domicile-travail	30

3.6.	Conséquences en terme de déplacements	32
3.7.	La consommation foncière	33
3.8.	Une dispersion des lieux d'habitat et d'activité	35
4.	HABITAT ET DEVELOPPEMENT DURABLE	37
4.1.	La lutte contre le changement climatique	37
4.1.1.	Les bâtiments et les gaz à effet de serre en Alsace	40
4.1.2.	L'habitat et la consommation énergétique	41
4.1.3.	Les logements certifiés dans le Bas-Rhin	44
4.2.	La préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources	46
4.2.1.	Enjeux environnementaux	46
4.2.2.	Une dispersion des lieux d'habitat...	46
4.2.3.	... fortement consommatrice d'espace...	47
4.2.4.	... et génératrice d'une augmentation des émissions de gaz à effet de serre	47
4.3.	Epanouissement de tous les êtres humains	47
4.3.1.	Espace, modularité, accessibilité	48
4.3.2.	Aspiration des bas-rhinois	48
SECONDE PARTIE : LES GRANDES EVOLUTIONS DE L'OFFRE ET DES BESOINS EN LOGEMENTS		51
5.	GRANDES EVOLUTIONS DE LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENT (1999-2005)	53
5.1.	Une légère augmentation du parc de logements	53
5.1.1.	Une vacance faible et localisée	54
5.1.2.	Des résidences secondaires stables	57
5.2.	Évolution des résidences principales	57
5.2.1.	Les propriétaires : la plus forte augmentation	58
5.2.2.	Une diversification territoriale progressive de l'offre	59
5.3.	Progression des logements collectifs	60
5.4.	Poursuite de l'amélioration du confort	63
6.	LES TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	67
6.1.	Le potentiel foncier	67
6.1.1.	Méthodologie	67
6.1.2.	Quel potentiel urbanisable dans le Bas-Rhin ?	69
6.2.	Augmentation sensible de l'offre neuve en logements	71
6.3.	Reprise des ventes et augmentation des prix	72
6.4.	L'offre et la demande de logements sociaux	74
6.4.1.	Les caractéristiques du parc social	74
6.4.2.	Les occupants du parc social : des familles fragiles et de bas-revenus	77
6.4.3.	Les besoins en logements sociaux	78
6.5.	L'offre locative privée	90
6.5.1.	Des occupants mobiles aux revenus modestes	90
6.5.2.	Les loyers privés	91
6.6.	Les propriétaires occupants	94
6.6.1.	Des personnes isolées ou des petites familles	94
6.6.2.	Les besoins en accession aidée	95

7. DAVANTAGE DE BESOINS EN LOGEMENTS ADAPTES	101
7.1. Evaluation du public relevant du PDALPD	101
7.1.1. Profil qualitatif	101
7.1.2. Evaluation quantitative de la demande potentielle d'aide au logement	106
7.2. L'évaluation des publics prioritaires de la loi DALO	108
7.2.1. Le principe du droit opposable au logement	108
7.2.2. Un public difficile à quantifier	109
7.2.3. L'estimation des publics prioritaires	112
7.3. L'habitat des personnes âgées, en perte d'autonomie et en situation de handicap : une nécessaire anticipation des besoins	113
7.3.1. Le maintien à domicile	114
7.3.2. L'hébergement en structure spécialisée	117
7.4. Le logement des jeunes : des besoins spécifiques	120
7.4.1. Une évaluation des besoins	120
7.4.2. Les Foyers Jeunes travailleurs	121
7.4.3. Le logement étudiant	121
7.5. L'hébergement et le logement d'insertion	124
7.5.1. L'hébergement d'urgence et d'insertion sociale	124
7.5.2. L'hébergement spécifique des demandeurs d'asile et réfugiés	125
7.5.3. L'hébergement supplémentaire pendant l'hiver	126
7.5.4. Le logement temporaire	126
7.5.5. Le logement d'insertion permanent	127
7.6. L'habitat des nomades sédentarisés	129
7.6.1. Une forte dépendance économique	129
7.6.2. Les situations d'habitat des nomades sédentarisés	130
7.6.3. Des besoins très spécifiques	131
 CONCLUSION	 137

INTRODUCTION GENERALE

Le logement demeure une des principales préoccupations des français et ce malgré l'ancienneté et la diversité des politiques publiques en la matière, . Il est déficitaire en nombre et en qualité, il est souvent inadapté à des modes de vie qui ont évolué, et trop souvent ne répond pas aux besoins des populations. L'offre doit donc s'étoffer et se diversifier pour que chacun ait un toit, et que ce toit convienne à ses aspirations et à ses besoins, en fonction de sa capacité contributive : jeunes démarrant dans la vie et personnes âgées valides ou dépendantes ; grandes familles et personnes seules ; handicapés et personnes en grande difficulté ; locataires, accédants à la propriété, propriétaires en difficulté, tous doivent pouvoir trouver une solution à leurs problèmes.

L'État et les collectivités locales disposent de compétences et d'outils qui leur permettent d'agir pour le développement de l'habitat. Cependant, il reste à rendre le tout cohérent et complémentaire.

Dans sa démarche "Hommes et Territoire", initiée dès 2002, le Département du Bas-Rhin affichait sa détermination à "mettre la personne au cœur de l'action et rapprocher les hommes, assurer l'excellence et l'équilibre des territoires et améliorer le service public à la population, aux entreprises, et aux collectivités". L'habitat et le logement pour tous étaient, naturellement, l'une des principales clés de ce programme.

L'Etat et le Département ont une tradition de travail en commun concernant l'habitat. Depuis des décennies, la préoccupation commune concernait surtout le logement des plus démunis, comme le fonds de solidarité pour le logement (FSL) et le plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

Plus récemment, le périmètre de coopération entre l'Etat et le Département a évolué dans le cadre de la mise en œuvre de la loi Liberté et responsabilité locales qui a permis au Département d'obtenir la délégation des aides à la pierre de l'Etat au 1er janvier 2006.

La Loi "Engagement national pour le Logement" a créé l'obligation pour les départements de se doter d'un Programme Départemental de l'Habitat (PDH) sous la responsabilité conjointe de l'Etat et du Département. Ce programme doit comporter, par bassin d'habitat :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché du logement ;
- un document d'orientations permettant de définir les actions à mettre en œuvre pour répondre aux besoins des populations ;
- un Observatoire Départemental de l'Habitat.

Ce document doit prendre en compte les diagnostics et objectifs des programmes locaux de l'habitat (PLH) et des schémas de cohérence territoriale (SCOT), lorsqu'ils existent, et assurer une cohérence d'analyse et d'orientations entre les territoires couverts par un document cadre et ceux qui en sont dépourvus. Il intègre également les besoins identifiés par le PDALPD et les différents plans spécifiques dans le domaine social (plan gérontologique, PARS, plan d'accessibilité, etc.).

Le Plan Départemental de l'Habitat du Bas-Rhin est plus qu'un outil d'analyse, de réflexion et d'orientation conforme à une obligation légale. Il est le résultat d'une implication ancienne, volontaire et continue du Département et de l'Etat pour construire sur le territoire du Bas-Rhin une politique de l'habitat et du logement, en accord avec ses principes de développement économique et social et ses valeurs de solidarité.

PREMIÈRE PARTIE : LES INCIDENCES DES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES, ECONOMIQUES ET ECOLOGIQUES SUR LES BESOINS EN LOGEMENT DANS LE BAS-RHIN

La connaissance des besoins en logements commence par une approche des besoins des habitants. Ces besoins s'identifient au travers d'une bonne connaissance des évolutions socio-démographiques et économiques qui affectent le département et qui influent inmanquablement sur les besoins en logement. La croissance démographique, comme celle du vieillissement de la population ou encore l'augmentation du nombre de ménages sont de nature à conditionner la demande en logement.

Afin de mieux anticiper les besoins futurs en logement de la population bas-rhinoise, cette première grande partie proposera de tracer un portrait du contexte socio-démographique et économique du territoire en effectuant des zooms sur des territoires présentant des spécificités.

- **La première série d'analyse** permet de mettre en évidence les éléments majeurs de la dynamique démographique passée et à venir dans le département.
- **La deuxième partie** résume les éléments clés de la situation socio-économique des ménages bas-rhinois et de son évolution en lien avec le contexte de l'emploi.
- **Le troisième chapitre** met en lumière le lien entre l'évolution des déplacements domicile-travail et le phénomène d'étalement urbain.
- **La dernière partie** enfin traite de la question de l'habitat et du développement durable.

1. LA POPULATION

La dynamique démographique est un des moteurs essentiels générateurs des besoins en logement. La progression du nombre de ménages par exemple ou encore le vieillissement de la population, influent directement le domaine de l'habitat sur les plans quantitatif et qualitatif.

1.1. UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE VIGOUREUSE

Le Bas-Rhin a bénéficié d'une croissance démographique forte, la population avait augmenté de 7,6 % entre 1990 et 1999, plaçant le département au 11^{ième} rang en termes de croissance démographique française. Ainsi, la population bas-rhinoise comptait 1 026 000 habitants en 1999. Cette croissance, vigoureuse, est alimentée par l'arrivée de populations jeunes.

Evolution démographique

	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Bas-Rhin	4,1 %	7,6 %	4,9 %
Haut-Rhin	3,2 %	5,5 %	4,5 %
Alsace	4 %	6,8 %	4,8 %

Source : INSEE, RGP 1982-1999, EAR

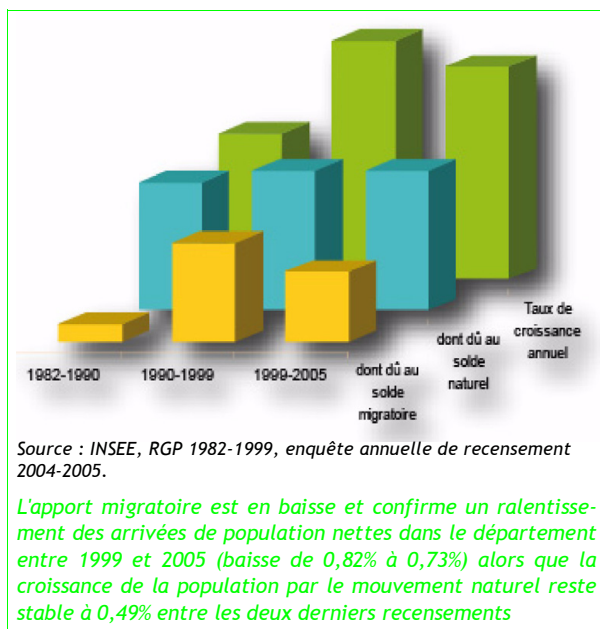
1.1.1. CROISSANCE SOUTENUE MALGRÉ LE RECU L DES MIGRATIONS

En 2005, le mouvement naturel comme facteur important de la croissance dans le Bas-Rhin

Le solde naturel reste le principal moteur de l'augmentation de la population. La composante migratoire prend de l'ampleur entre 1990 et 1999, signe que le département est très attractif avec une croissance annuelle de 0,34 % contre 0,06 % entre 1982 et 1990. L'importance du solde naturel conjugué au solde migratoire, porte le rythme de croissance annuelle de la population à 0,82 %, deux fois plus importante que la moyenne nationale, 0,37 %.

Le solde migratoire est fortement positif dans la périphérie de l'agglomération strasbourgeoise. Les étudiants et les jeunes actifs ainsi que les diplômés représentent une part importante de ces arrivées.

Cependant, d'après les nouvelles estimations de l'INSEE en 2006, **le département connaîtrait un ralentissement de sa croissance démographique** dû au poids plus faible de la composante migratoire.



1.1.2. Estimation de la population en 2006

Au 1er janvier 2006, les premières estimations découlant du nouveau mode de recensement annuel ont montré que la croissance démographique récente a été de 4,9 % entre 1999 et 2006. Cette croissance reste néanmoins inférieure à celle constatée lors du recensement précédent.

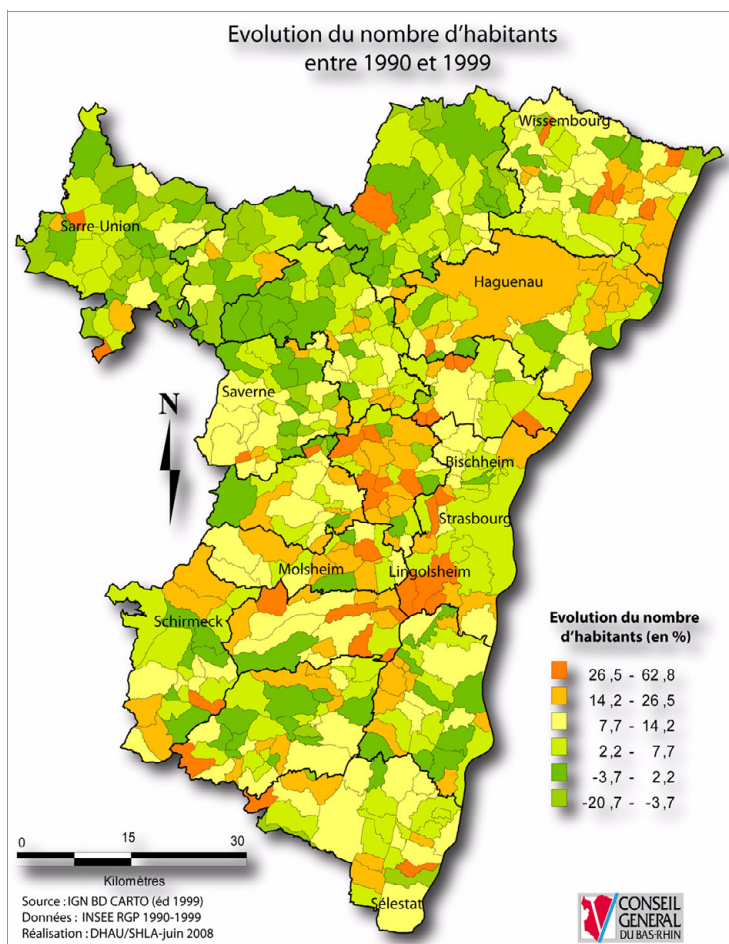
La population bas-rhinoise est estimée à 1 077 000 habitants en 2006, soit 59 % de la population alsacienne alors qu'elle représentait 1 026 000 habitants en 1999. C'est le dynamisme naturel qui alimenterait cette croissance démographique.

Le Bas-Rhin connaîtrait un affaiblissement des arrivées nettes de la population avec une croissance annuelle moyenne de 0,24 %. La croissance serait alors liée pour les 2/3 au seul jeu du dynamisme naturel positif et 30 % sont apportés par le solde migratoire.

1.1.3. Une évolution contrastée selon les territoires

L'augmentation et le renouvellement de la population ont été particulièrement sensibles dans les communes urbaines du Piémont des Vosges, de Haguenau, Bischwiller, Sélestat, Wissembourg, Truchtersheim et Obernai ainsi que pour les communes alentours de Strasbourg, Geispolsheim, Holtzheim, Oberhausbergen, Wolfisheim et La Wantzenau.

A l'inverse, une croissance démographique moins forte est remarquée pour les secteurs de Sarre-Union, La Petite Pierre et Niederbronn.



1.2. POURSUITE DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Si les projections de l'INSEE sont utiles pour avoir des tendances à grande échelle départementale, envisager quel sera le nombre d'habitants et de ménages dans 15 ans ou 30 ans à une échelle infra-départementale est délicat et source d'erreurs. C'est pourquoi seules les projections de population à l'échelle départementale seront retenues.

Les projections de population laissent envisager une importante croissance de la population à l'horizon 2015 et 2030, quelles que soient les hypothèses retenues (faible ou fort mouvement migratoire, fécondité en baisse ou en croissance), la tendance centrale projette une population alsacienne proche des 2 millions d'habitants.

Pour importante qu'elle soit, cette évolution profiterait pour l'essentiel au département du Bas-Rhin. **La population bas-rhinoise s'établirait à 1 266 937 habitants en 2030**, soit une croissance de près de 23,5 %, deux fois plus importante que celle du département voisin (Haut-Rhin).

Projections de population

	Population 1999	Population estimée 2006	Projections 2015	Projections 2030	Evolution 1999/2015	Evolution 1999/2030
Bas-Rhin	1 026 023	1 077 000	1 145 904	1 266 937	11,7 %	23,5 %
Haut-Rhin	708 025	740 000	755 145	797 581	6,7 %	12,6 %
Alsace	1 734 048	1 817 000	1 901 049	2 064 518	9,6 %	19 %

Source : INSEE 1999-Projections Omphale

1.3. FORTE CROISSANCE DU NOMBRE DE MÉNAGES

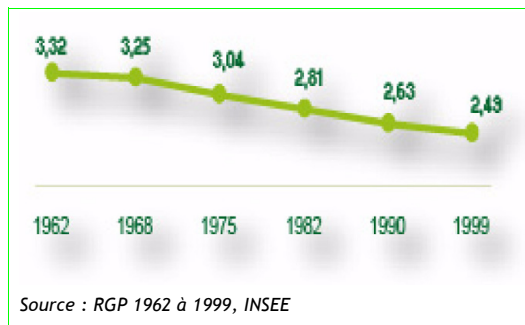
1.3.1. Une croissance deux fois plus importante que celle de la population en 1999

Au-delà de l'évolution de la population, c'est la croissance du nombre de ménages qui est de nature à conditionner la demande en logement. Entre 1990 et 1999, le nombre de ménages a augmenté de +13,7 % (11,6 % à l'échelle nationale). Ceci est dû en grande partie à la diminution de la taille des ménages ; le nombre de personnes vivant sous le même toit ne cesse de diminuer passant de 3,32 en 1962 à 2,49 en 1999.

La poursuite de la décohabitation des jeunes, le vieillissement de la population et l'éclatement de la cellule familiale (notamment les divorces) favorisent la croissance forte du nombre de ménages d'une seule personne et des ménages monoparentaux.

Les projections de l'INSEE identifient à l'horizon 2030 **un accroissement du nombre de ménage de près de 30 %** conduisant à des besoins estimés entre 5 000 à 6 000 logements par an jusqu'à 2030.

Evolution de la taille des ménages 1962-1999

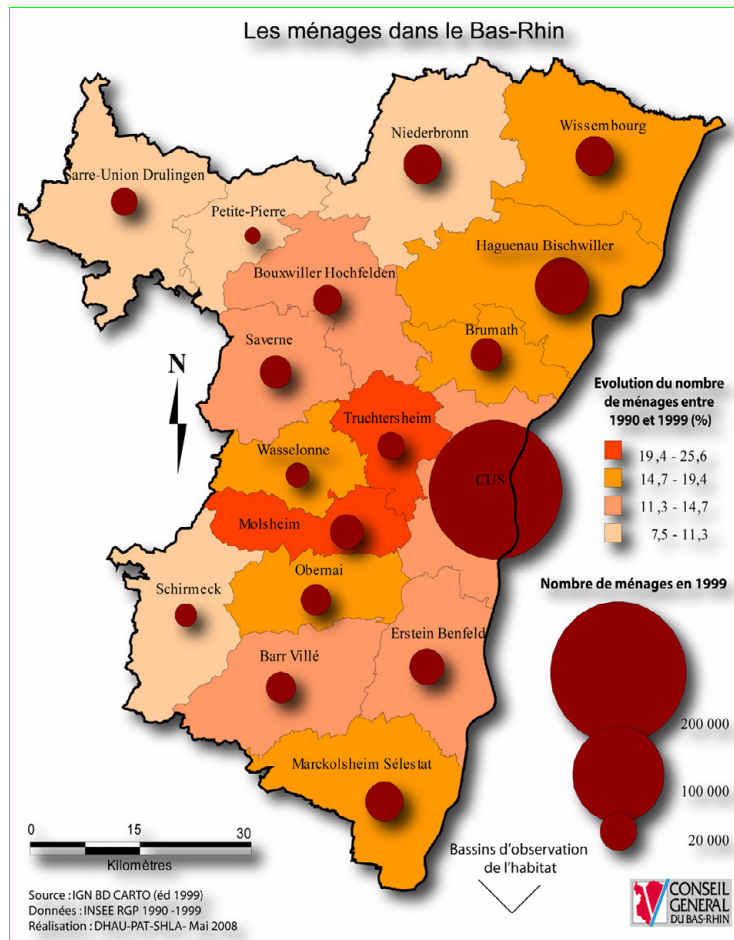


1.3.2. Une évolution plus marquée dans la plaine

La croissance du nombre de ménages s'observe sur l'ensemble du territoire départemental dans des proportions plus ou moins grandes.

En effet, la progression du nombre de ménages est plus importante dans les zones limitrophes de Strasbourg (Truchtersheim, Molsheim) et dans le nord (Haguenau-Bischwiller, Brumath, et Wissembourg).

A l'inverse, la croissance est moins importante à l'ouest du département notamment dans le Pays de Sarre-Union, la Petite Pierre, mais également dans la CUS.

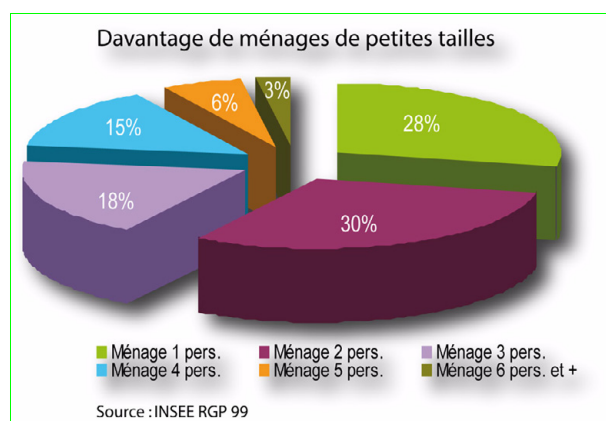


1.3.3. Davantage de ménages de petites tailles et personnes seules

Le nombre total de ménages composés d'une seule personne a plus que doublé depuis 1962 (INSEE). Ils représentent 28 % de l'ensemble des ménages.

Les ménages de taille intermédiaire (trois et quatre personnes) représentent près d'un tiers des ménages. Seulement 9% concernent les grands ménages de cinq, six personnes et plus.

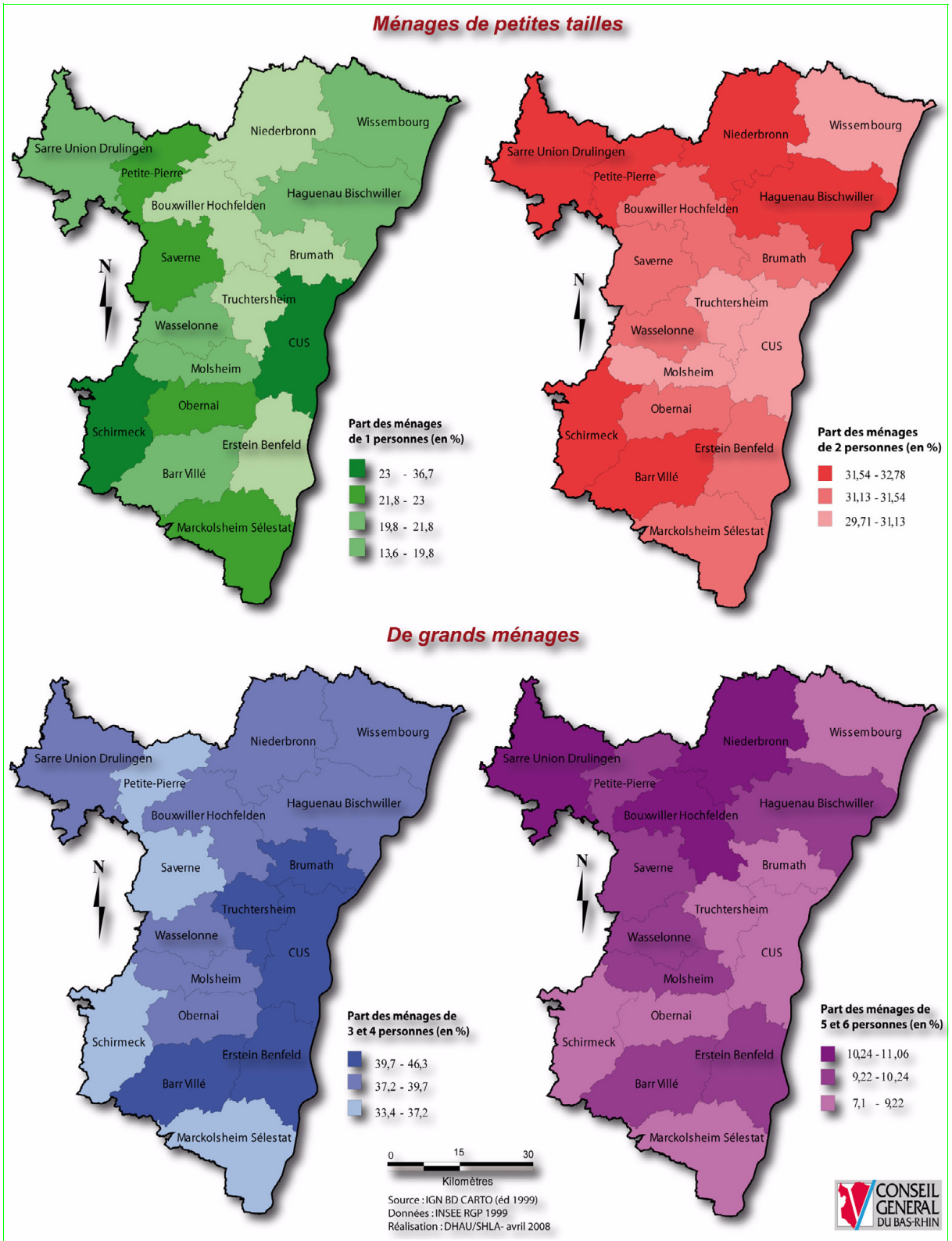
C'est dans la CUS que l'on retrouve un nombre important de petits ménages de 1 personne. A Strasbourg par exemple, 42 % des ménages sont formés d'une personne. Cela s'explique essentiellement par l'importance d'une population jeune, notamment étudiante dans la population strasbourgeoise.



On retrouve une part aussi importante de ménages d'une et deux personnes dans toute la façade Ouest du département (Haute-Bruche, Pays de la Petite Pierre, Région de Saverne, Coteaux de Mossig). Il s'agit essentiellement de personnes âgées.

A l'inverse, les ménages de tailles intermédiaires sont davantage localisés à la périphérie de Strasbourg, dans le Kochersberg, le Pays de la Zorn, la Basse Zorn. Ces ménages sont le plus souvent des couples avec enfants.

Les grands ménages sont moins représentés et/ou connaissent un recul important dans le département. Ils sont représentés dans la façade ouest du département et dans le Bassin d'habitat d'Haguenau- Bischwiller.



1.4. UNE POPULATION BAS-RHINOISE PLUTÔT JEUNE...

Le Bas-Rhin fait partie des départements français les plus jeunes (9ème rang). Cette relative jeunesse est liée d'une part à une surmortalité aux âges élevés, perceptible dès 55 ans et d'autre part aux départs vers les régions du Sud de personnes à l'âge de la retraite.

En 1999, le département du Bas-Rhin a accueilli près de 130 200 nouveaux arrivants. Cet apport a contribué au maintien d'une population jeune. En effet, c'est surtout une population jeune venue étudier ou à la recherche d'un emploi qui arrive dans le Bas-Rhin : sur 10 nouveaux venus dans le département, 4 avaient moins de 25 ans.

En neuf ans, l'effectif des étudiants a progressé de près de 46 % dans le département. Cette progression s'observe notamment dans les communes périphériques de Strasbourg.

La population des moins de 20 ans représentait 252 527 habitants et a connu une croissance de 1,7 % entre 1990 et 1999.

Toutefois, le poids des jeunes dans le département a diminué durant cette dernière période intercensitaire (- 1,4 point) et représente 24,6 % de la population totale en 1999.

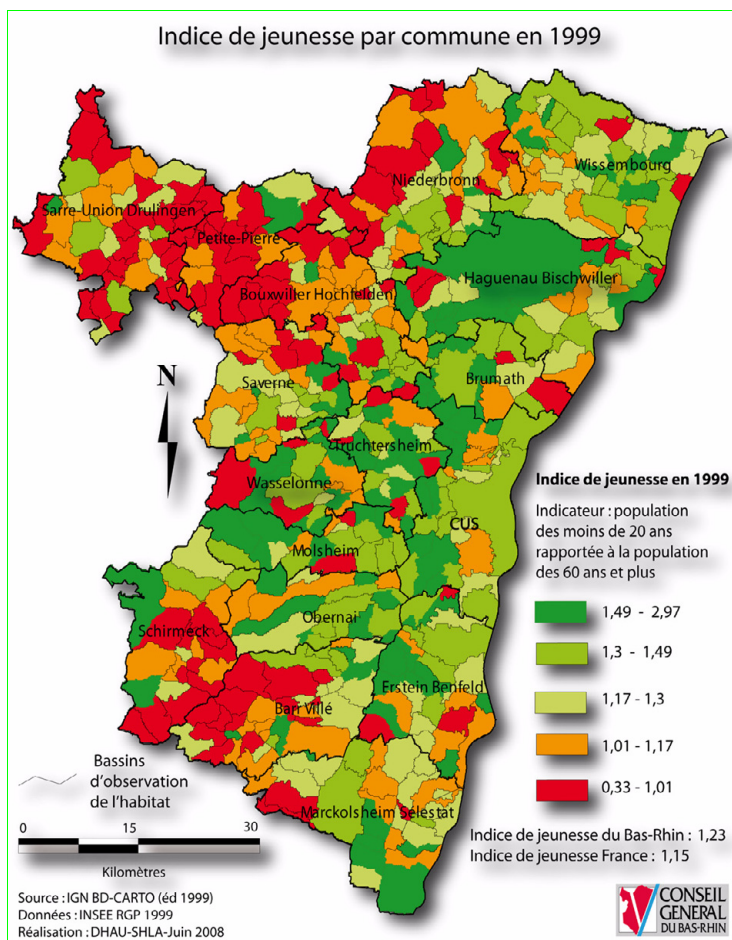
1.4.1. Des disparités territoriales marquées jeunes/population âgée

La population jeune est davantage localisée dans la plaine, le long du Rhin et dans les territoires du nord tels qu'Haguenau et Wissembourg.

De forts renouvellements de population s'opèrent dans les communes autour de la CUS : les territoires de Truchtersheim, Molsheim, Brumath se détachent et présentent une population plutôt jeune.

Enfin, la ville de Strasbourg reste très attractive pour les jeunes, en particulier pour la population universitaire.

A l'inverse, les territoires du nord ouest et du sud ouest du département, plus ruraux, se caractérisent par une population plus âgée. C'est en Alsace Bossue que les seniors sont les plus représentés, également dans les Vosges du Nord, dans la vallée de la Bruche et dans le Val de Villé.



1.4.2. Des estimations à la hausse en 2005

Les premières estimations de la population, au 1er janvier 2005, permettent de penser que la croissance du nombre de jeunes de moins de 20 ans s'est poursuivie avec un taux annuel moyen de près de 1 %, 5 fois plus important que celui observé entre 1990 et 1999 (0,2 %).

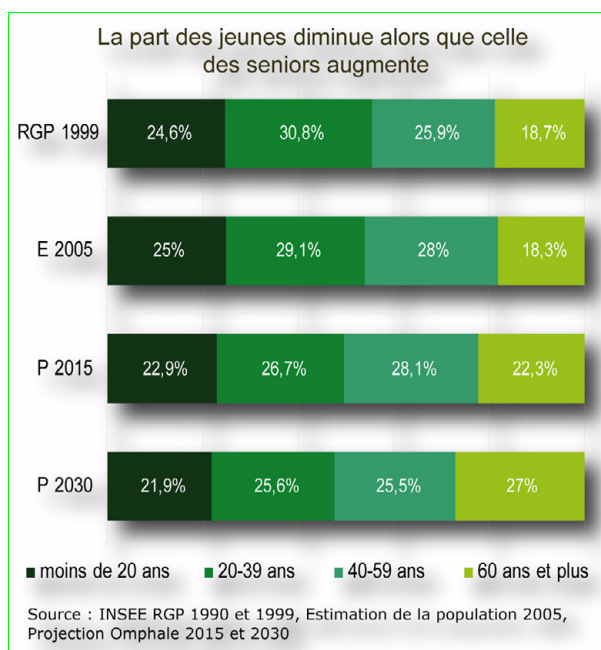
Le groupe d'âge des 20-39 ans ne cesse de diminuer portant la croissance annuelle moyenne à -0,25 % de 1999 à 2005 (-0,07 % de 1990 à 1999).

En 2005, la population des moins de 20 ans est estimée à 267 850 et la population de 20 à 39 ans à 311 606. Ces groupes d'âge représenteraient plus de la moitié de la population bas-rhinoise respectivement 25 % et 29,1 %.

1.4.3. Baisse à l'horizon 2030

Les projections de la population anticipent une baisse de près de 3 points de la part des moins de 20 ans, à l'horizon 2030, tandis que la part des personnes âgées de 60 ans et plus pourrait augmenter jusqu'à près de 8 points de plus qu'aujourd'hui.

De plus, l'effectif des personnes âgées de 60 ans et plus pourrait devancer, pour la première fois, l'effectif des moins de 20 ans, avec un différentiel important de l'ordre de 23 %.



1.5. ...MAIS UNE PERSPECTIVE CERTAINE DE VIEILLISSEMENT

1.5.1. Le Bas-Rhin concerné par le vieillissement malgré sa relative jeunesse

Au 1er janvier 1999, le département comptait 192 167 personnes âgées de 60 ans et plus, soit 18,7 % de la population totale du département. La population âgée s'est accrue de manière constante ces trente dernières années : +30 %. Mais l'évolution la plus marquante a concerné **la tranche d'âge des 75 ans et plus dont l'effectif a quasiment doublé sur cette période** et celui des 85 ans et plus a été multiplié par 4.

L'augmentation de l'espérance de vie et l'arrivée de la génération du baby-boom dans la classe d'âge des 60 ans et plus, contribuent à l'accélération du vieillissement de la population dans le département.

L'espérance de vie en 1999

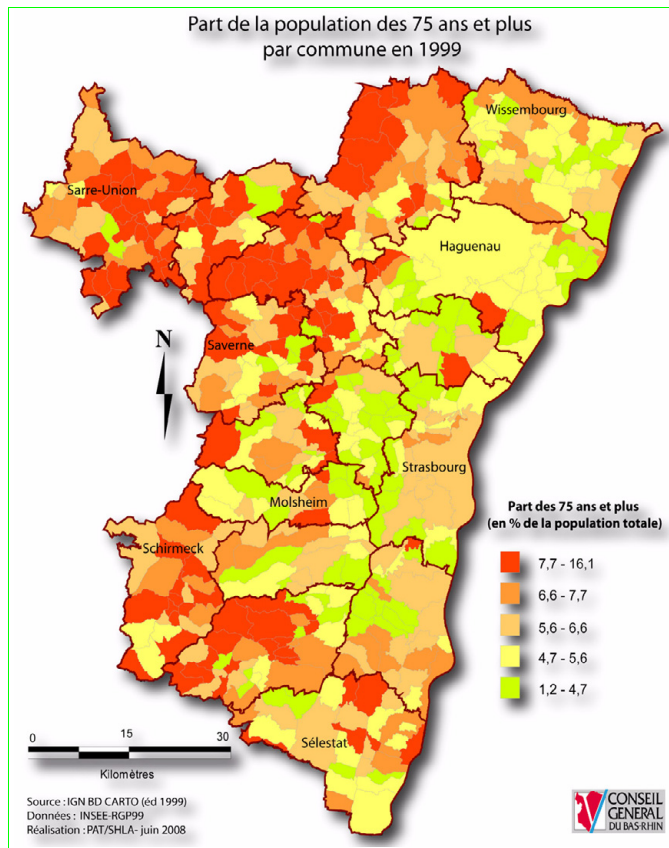
	Bas-Rhin	France
Homme	78,8 ans	79,7 ans
Femme	84 ans	84,9 ans

Source : RGP99, INSEE

1.5.2. Plus de vieillissement à l'ouest du Bas-Rhin

Le vieillissement est plus marqué dans les zones rurales dans lesquelles la proportion de personnes âgées est particulièrement élevée. Ainsi les zones de l'Alsace Bossue et Saverne dénombrent entre 6,2 % et 7,5 % de personnes de 75 ans ou plus, ce qui traduit des difficultés à maintenir et surtout à attirer dans ces zones les populations jeunes alors que dans la grande périphérie de Strasbourg et le long de la frontière allemande on compte moins de 5 % de personnes âgées (zone urbaine).

Toutefois, il est à noter que la grande majorité des personnes âgées de 75 ans et plus vit en zone urbaine : 26 % d'entre elles résident à Strasbourg.



1.5.3. Les seniors : près d'1/4 de la population du Bas-Rhin d'ici 2015, près d'1/3 d'ici 2030

Les premiers résultats de l'enquête annuelle de recensement de l'INSEE en 2005 permettent d'estimer la population âgée de 60 ans et plus à 196 415 habitants avec une évolution plus marquée pour le groupe d'âge des 75 ans et plus, dont l'effectif s'est accru de + 9,3 % entre 1999 et 2005.

L'augmentation de la population âgée de 60 ans et plus devrait s'accroître. Alors que 18,7 % de la population bas-rhinoise avait 60 ans et plus en 1999, cette proportion devrait atteindre 22 % en 2015 et près de 27 % à l'horizon 2030, **soit une croissance moyenne de près de 2 % par année.**

L'effectif des tranches d'âges les plus élevées devrait augmenter de façon spectaculaire : **le nombre de personnes âgées de 75 ans et plus pourrait être multiplié par 2.**

Ces évolutions vont générer une augmentation importante de la demande de soins et de structures d'accueil pour personnes âgées. Les aides au maintien à domicile vont être également très sollicitées puisque la majorité des personnes âgées de 60 ans et plus vivent à domicile.

Projection de la population du Bas-Rhin

	1999 Effectif	2010 Effectif	2030 Effectif
< 60 ans	833 833	878 607	852 409
60-74 ans	129 046	140 596	211 060
75 ans et plus	63 121	80 311	131 869

Source : INSEE RGP 99 et projections Omphale (scénario central)

1.5.4. 88 % des 75 ans et plus se maintiennent dans leur logement

71 % des personnes âgées de 60 ans et plus sont propriétaires de leurs logements, 14 % se répartissent dans le locatif privé et 9 % dans le locatif social.

Une étude nationale de l'INSEE montre qu'il existe une mobilité liée à l'avancée dans l'âge, à la solitude suite au décès du conjoint, à l'apparition d'un handicap ou encore à la perte progressive d'autonomie. Les personnes âgées changeraient de statut d'occupation de propriétaire occupant leur logement ; ils se dirigeraient vers de l'habitat collectif en location, et notamment dans le locatif social, et profiteraient de ce changement de logement pour choisir une localisation proche d'un centre urbain.

Quelle que soit la tranche d'âge considérée, la grande majorité des personnes âgées du département vit à domicile. Sur les 63 000 personnes de 75 ans ou plus, 88 % résident à leur domicile. Pourcentage qui soulève la question des besoins en matière d'adaptation du logement. Entre 75 et 84 ans, une personne sur vingt vit en établissement, et une sur quatre pour les 85 ans et plus.

L'environnement humain joue un rôle essentiel pour la qualité de vie des personnes âgées mais également dans le maintien à domicile des plus dépendants. L'adaptation du logement à la personne dépendante constitue un autre facteur de maintien à domicile.

1.5.5. 4 personnes dépendantes sur 5 sont âgées de 75 ans et plus

En 2006 :

- la population dite dépendante (GIR 1 à GIR 4) représentait 10 173 personnes âgées de 60 ans et plus.
- les personnes appartenant aux GIR 5 et 6 considérées comme peu ou pas dépendantes au sens de la grille AGGIR s'élevait à 5 535 personnes âgées.

Le critère d'isolement est un indicateur non négligeable pour l'évaluation des besoins d'aide des personnes en perte d'autonomie, qu'il s'agisse d'une aide humaine, d'une aide technique ou d'un aménagement du logement.

ENQUÊTE RÉALISÉES :

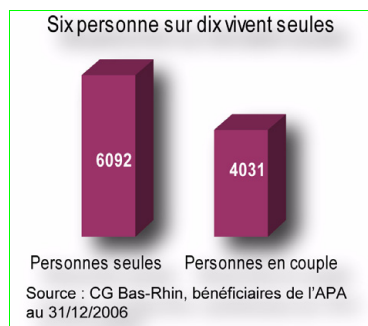
L'entrée dans la dépendance survient aux âges avancés de la vie et n'atteint pas tous les individus, il existe encore une majorité de personnes qui conservent leur autonomie jusqu'à 90 ans. (Enquête Handicap Incapacité, Dépendance, exploitation INSEE 2002).

Comme pour l'espérance de vie, les inégalités sociales influent sur le risque de perte d'autonomie. Le niveau de vie, les ressources financières, et le niveau d'éducation expliquent en partie ces inégalités. On constate que la proportion d'agriculteurs, d'ouvriers et de femmes inactives est nettement plus élevée dans les groupes de forte dépendance (Enquête du Centre de Gérontologie des HUS et ORSAL).

En France, 80 % des personnes âgées sont aidés par leur entourage proche (famille, conjoint). Dans le Bas-Rhin l'isolement des personnes âgées de 75 ans et plus a augmenté de 6,6 % (contre 11 % à l'échelle nationale entre 1990 et 1999).

Enfin, parmi les bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie, plus de la moitié vivent seuls à domicile (60,2 %).

De plus près de 80 % d'entre eux ont des revenus compris entre 60 et 100 % des plafonds de ressources pour l'accès à un logement social (Prêt Locatif à Usage Social). Ce sont donc pour la plupart des ménages aux revenus relativement modestes.



■ 20 % de personnes âgées dépendantes supplémentaires en 2015 dans le Bas-Rhin

En 2005, selon une estimation de l'INSEE¹, le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus potentiellement concernées par une perte d'autonomie voire de dépendance serait de près de 13 200 le Bas-Rhin.

Cette population devrait être en constante augmentation dans les années à venir. A l'horizon 2015, la perte d'autonomie pourrait concerner près de 2 700 personnes supplémentaires dans le Bas-Rhin.

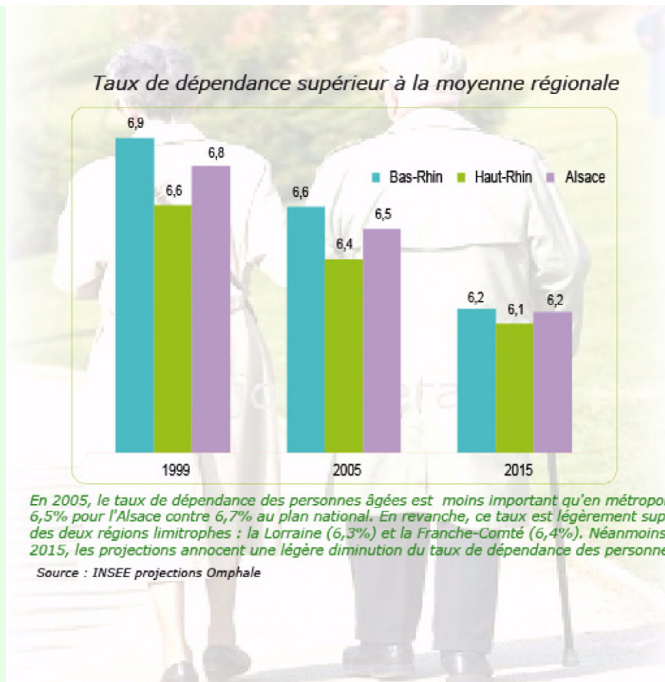
TAUX DE DÉPENDANCE :

Les grilles AGGIR mesurent l'autonomie des personnes âgées et les regroupent en 6 niveaux de perte d'autonomie : du GIR1 pour les personnes les plus dépendantes au GIR6 pour les personnes n'ayant pas perdu leur autonomie pour les actes discriminants de la vie quotidienne.

Cet outil d'évaluation a été retenu comme outil d'évaluation de l'attribution de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie.

L'ALLOCATION PERSONNALISÉE D'AUTONOMIE :

Créée par la loi du 20 juillet 2001 et mise en place au 1er janvier 2002, l'allocation personnalisée d'autonomie succède à la prestation spécifique dépendance. L'APA est une prestation destinée aux personnes âgées de plus de 60 ans présentant une dépendance lourde ou moyenne. Elle est accordée à domicile mais également en établissement. Cette allocation permet de contribuer au financement des aides nécessaires à la prise en charge de la perte d'autonomie de la personne âgée.



1. Etude INSEE, février 2006 - six personnes dépendantes sur dix vivent à domicile à 2005, INSEE-2006.

■ Plus de la moitié des personnes dépendantes dans les pôles urbains

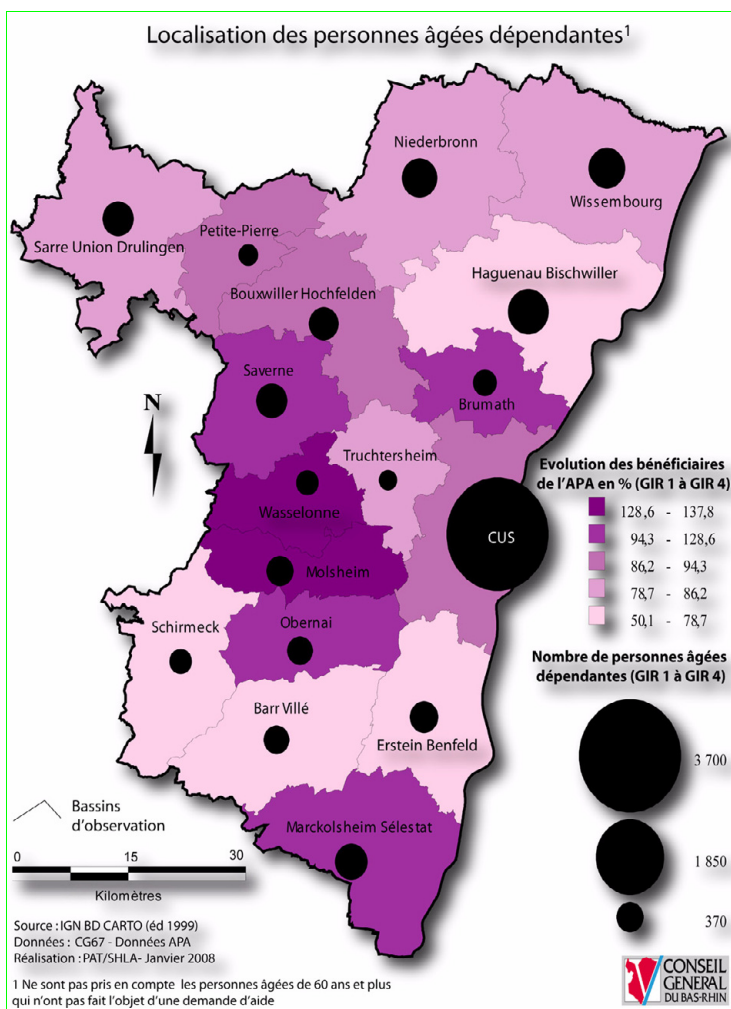
Le nombre de personnes dépendantes âgées de 60 ans et plus, a progressé de près de 90 % entre 2002 et 2006.

Cette évolution ne s'effectue pas de manière homogène sur l'ensemble du territoire départemental.

En effet, 36 % des personnes dépendantes sont localisées dans la CUS avec une évolution de 93 %.

En rajoutant les bassins de Haguenau-Bischwiller, Wissembourg et Marckolsheim-Sélestat, plus de 50 % des personnes dépendantes y sont regroupées.

Parallèlement de fortes évolutions du nombre de personnes dépendantes sont à noter pour les bassins de Wasselonne et Molsheim, Brumath et Marckolsheim.



1.6. UN DIFFICILE RECENSEMENT DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Le recensement des personnes en situation de handicap vivant à domicile fait défaut en termes de précisions tant la notion de handicap est relative et recouvre des situations diverses.

Le nombre théorique de personnes en situation de handicap dans le Bas-Rhin serait compris entre **10 705** et **32 114** personnes au 1er janvier 2005 (hypothèse basse - hypothèse haute). A l'échelle nationale, leur nombre serait compris respectivement entre 9 126 562 et 10 364 062.

Pour le Bas-Rhin, ce chiffre théorique surévalue le nombre de personnes réellement ciblées au titre des actions à mener en matière d'adaptation du logement dans la mesure où ne sont pas dissociées les différentes formes de handicap (handicap mental, psychique, moteur, sensoriel) et les personnes handicapées vivant en établissements spécialisés.

De ce fait, l'approche par les bénéficiaires de l'**Allocation Compensatrice pour Tierce Personne (ACTP)** et la **Prestation de Compensation du Handicap (PCH)** sont plus significatives pour l'identification des besoins réels dans la mesure où, pour rappel, ce sont des prestations versées aux personnes âgées de 16 à 60 ans dont le handicap justifie le recours à l'assistance d'une tierce personne pour réaliser les actes essentiels de la vie quotidienne.

Ainsi, en 2007, on dénombrait dans le Bas-Rhin **2 431 personnes recensées au titre de la PCH et de l'ACTP.**

L'ALLOCATION COMPENSATRICE POUR TIERCE PERSONNE :

C'est une prestation d'aide sociale versée par le conseil général. Elle est destinée aux personnes handicapées dont le taux d'incapacité, reconnu par la commission des droits et de l'autonomie (CDAPH, ex COTOREP : commission technique d'orientation et de reclassement professionnel), est au moins de 80 % et qui ont besoin de l'aide d'une autre personne pour les actes essentiels de la vie (par exemple : se laver, marcher, s'habiller).

Pour bénéficier de l'ACTP, le demandeur doit être en mesure de justifier de la nécessité de l'aide d'une tierce personne pour les actes essentiels de la vie.

LA PRESTATION DE COMPENSATION DU HANDICAP :

Cette prestation permet la prise en charge de différentes dépenses liées à un handicap et doit améliorer le confort de vie des personnes handicapées. La PCH se décline en 5 volets :

- les aides humaines : "aidants" familiaux, recours aux auxiliaires de vie professionnels, tierce personne
- les aides techniques : achat de fauteuils roulants, accessoires, matériels informatique, prothèses,...
- les aides spécifiques et exceptionnelles lorsque le besoin n'est pas couvert par une autre forme d'aide
- les aménagements du logement, du véhicule ainsi que les surcoûts de transports
- les aides animalières : entretien d'un chien d'assistance.

POINTS ESSENTIELS SUR L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

- Une **forte dynamique démographique** du département avec une progression de la population d'un tiers depuis 1962, dépassant la barre du million d'habitants en 1999.
- Une **évolution qui s'accélère** après 1990 avec une augmentation de 7,6 % de la population en particulier dans les communes de Sélestat, Haguenau, les villes du Piémont des Vosges et la deuxième couronne de Strasbourg.
- Une **attractivité particulière des jeunes actifs** majoritaires parmi les 130 200 nouveaux arrivants entre 1990 et 1999.
- Prévision de la **poursuite de la croissance de la population** à l'horizon 2030 (23,5 % de plus entre 1999 et 2030).
- Forte **progression parallèle du nombre de ménages** (deux fois plus importante que l'évolution de la population) suite aux décohabitations des jeunes, au vieillissement de la population et à l'éclatement de la cellule familiale.
- Quantitativement, les **besoins en logements** sont **estimés entre 5 000 et 6 000 logements par an jusqu'en 2030**.
- **Vieillesse de la population** malgré la relative jeunesse du département. Diminution prévisible de la part des moins de 20 ans (**24,6 %** de la population totale en 1999 contre **21,9 %** à l'horizon 2030) et augmentation des personnes âgées de 60 ans et plus (**18,7 %** en 1999 et **27 %** en 2030).
- Impact du vieillissement sur le fonctionnement social de certaines communes principalement localisées dans l'Ouest du territoire et augmentation importante des besoins en matière de logements adaptés.

LES PRINCIPAUX ENJEUX

- Développement d'une offre suffisante en logements pour répondre à l'augmentation de la population et du nombre de ménages.
- Diversification des logements produits pour offrir une réponse adaptée aux besoins différents des ménages.
- Amélioration des dispositifs d'accompagnement du maintien à domicile pour les personnes âgées (adaptation du logement, service d'accompagnement, domotique, offre des aidants).

2. SITUATION ÉCONOMIQUE ET SOCIALE

La capacité financière des ménages est un paramètre déterminant pour leur permettre d'une part d'accéder à un logement (jeunes décohabitants par exemple) et d'autre part d'effectuer des parcours résidentiels (logements plus grands pour les familles en constitution, primo-accédants à la propriété, etc). Or la solvabilité des ménages dépend en grande partie du contexte économique qui influe directement sur la conjoncture de l'emploi et donc sur les revenus des ménages.

2.1. UNE POPULATION ACTIVE EN PROGRESSION

Au recensement de 1999, la population active bas-rhinoise comptait 489 707 personnes. Sur la dernière décennie, la population active du Bas-Rhin s'est accrue de 8 000 personnes en moyenne par an. Cette progression, deux fois supérieure à la moyenne nationale (4,7 %), est due à l'arrivée de nouveaux actifs et l'augmentation de l'activité féminine. En 1999, 45 % des emplois étaient occupés par des femmes, soit 3 points de plus qu'en 1990.

Autre caractéristique du Bas-Rhin, il compte 35 % d'actifs parmi les jeunes de 15 à 24 ans, contre à peine 30 % pour la France métropolitaine. Cette part d'actifs tient en partie à l'apport de jeunes venus poursuivre leurs études à Strasbourg et qui restent sur place quand ils entrent dans la vie active.

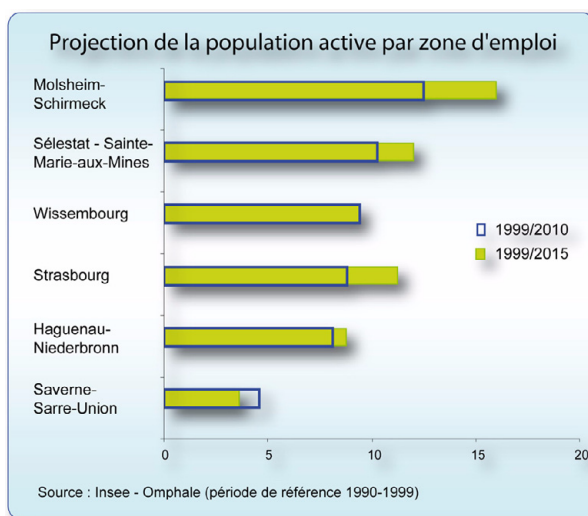
Si les dernières tendances se confirmaient en matière de fécondité, de mortalité et de migration, **la population active devrait augmenter de 9,2 % dans le Bas-Rhin** contre 5 % pour le Haut-Rhin. La population active poursuivrait sa croissance au moins jusqu'en 2015.

Un fléchissement de la population active devrait s'amorcer après 2015 alors que pour l'ensemble de la métropole le nombre d'actifs commence à décroître dès 2007.

A l'horizon 2015 le rapport entre les personnes en âge de travailler et les personnes de plus de 60 ans va baisser. Si en 1999, 2,5 personnes en âge d'être actives pour un senior sont présentes dans le Bas-Rhin, ce chiffre s'établirait à 2,1 à l'horizon 2015.

La diminution de la population active est différée en raison de la part élevée des jeunes, de l'attractivité du département et du solde naturel positif.

- Dans les zones d'emploi de Strasbourg, Sélestat / Sainte-Marie-aux-Mines et Molsheim-Schirmeck, la progression serait la plus sensible, dépassant les **10 % entre 1999 et 2015**.
- La population active devrait connaître une croissance beaucoup plus faible dans les zones d'emploi de Saverne-Sarre-Union, de l'ordre de 1,5 et 3,5 %. Ces zones se distinguant par un solde naturel très faible, non compensé par le solde migratoire.
- Enfin, l'évolution de la population active serait dans la moyenne départementale pour les zones d'emplois de Wissembourg, Haguenau, Niederbronn. Ces zones ont attiré des habitants par le seul jeu des migrations, durant la dernière période intercensitaire : le mouvement naturel y est moins important.



2.2. APRÈS UNE PÉRIODE DE HAUSSE DU CHÔMAGE...

Le chômage a augmenté de manière significative de 2001 à 2005, réduisant l'écart qui existait traditionnellement entre l'Alsace et le reste de France.

La situation difficile du marché du travail entre 2002 et 2004 a progressivement entraîné une augmentation du nombre de chômeurs.

En 2005, le Bas-Rhin enregistre la plus forte hausse du taux de chômage, il atteint 8,4 % (moyenne nationale 9,9 %). L'écart avec le taux français s'est considérablement réduit depuis 2001. La diminution du nombre d'emplois frontaliers explique en grande partie cette hausse du taux de chômage. Le chômage est plus accusé dans l'agglomération de Strasbourg (9,7 %).

Evolution du taux de chômage entre 1999 et 2007 (%)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	T1-2007
Bas-Rhin	6,7	5,8	5,8	6,7	7,8	8,3	8,4	7,8	6,8
Haut-Rhin	6,6	5,6	5,1	6,1	7,5	8,6	9,1	8,8	8,2
Alsace	6,7	5,7	5,5	6,5	7,7	8,4	8,7	8,2	7,4
France métropolitaine	10,8	9,5	8,7	9,0	9,8	10,0	9,9	9,1	8,3

Source : DRTEFPT Alsace, 2007.

La montée du chômage n'a épargné aucune population :

- Les jeunes, qui représentaient 22 % des demandeurs d'emploi.
- Les personnes de 25 à 49 ans représentent les $\frac{3}{4}$ des demandeurs. Cette tranche d'âge est davantage concernée par les plans de restructuration se traduisant par des licenciements économiques massifs.
- Les personnes âgées de plus de 50 ans, également exclues du marché de l'emploi.

Par ailleurs, **le travail frontalier ne compense plus le déficit de l'emploi.**

En effet, traditionnellement une bonne part de la population active alsacienne trouvait du travail en Allemagne et en Suisse. Les frontaliers représentent actuellement 8 % de la population active de l'Alsace.

Mais le ralentissement de la conjoncture économique alsacienne depuis 2001, allié à la dégradation de l'économie allemande, a eu pour conséquence directe la baisse de l'emploi frontalier et l'augmentation du taux de chômage, plus marqué cependant dans le Haut-Rhin que dans le Bas-Rhin.

Ainsi l'emploi frontalier, qui a diminué de 11 % de 2002 à 2005, ne joue plus son rôle d'absorption des actifs bas-rhinois et haut-rhinois. Au 31 décembre 2005, 4 800 allocataires des ASSEDIC sont des demandeurs d'emplois frontaliers soit 6,2 % du nombre total de bénéficiaires d'allocation.

2.3. ...UNE EMBELLIE SUR LA PÉRIODE RÉCENTE

En 2006, le chômage amorce une baisse. Au 1er février 2007, 32 150 personnes étaient inscrites à l'ANPE pour la recherche d'un emploi. Le nombre de demandeurs a baissé dans le département sur une année puisqu'au 1er février 2006 il représentait 32 260 demandeurs. Cette baisse du nombre de demandeurs d'emploi arrive après 4 années de forte hausse.

En 2007 le repli de la demande d'emploi concerne toutes les tranches d'âge, en premier lieu les jeunes de moins de 25 ans (-18,2 %) puis les adultes de 25 à 49 ans (-13,7 %), et dans une moindre mesure les personnes âgées de 50 ans et plus (-7,7 %). Cette tendance s'observe également à l'échelle nationale où le nombre des jeunes demandeurs d'emploi diminue de -10,5 %.

Tous domaines professionnels confondus, en février 2007, 5 904 offres d'emplois ont été déposées dans le Bas-Rhin par les entreprises à l'ANPE, soit une progression de 31 % par rapport à février 2006, grâce à des hausses soutenues de tous types d'offres notamment :

- + 33,9 % pour les offres d'emplois durables.
- + 32,2 % pour les offres d'emplois temporaires.

L'amélioration de la situation du chômage dans le département s'est accompagnée d'une baisse sensible du nombre des allocataires du RMI, -1,02 entre janvier et septembre 2006 (dernier chiffre connu).

2.4. UN TISSU SOCIAL QUI SE FRAGILISE

La période de prospérité que l'Alsace a connue de 1980 à 2000 n'a pas empêché le développement de situations critiques au niveau de la cohésion sociale. En effet, le Département du Bas-Rhin n'a pas pu éviter la concentration de populations en difficulté dans ses grandes agglomérations. La dégradation de l'emploi observée depuis 2001 a eu pour conséquence d'accroître la précarité déjà ancrée dans ces zones.

Depuis quelques années, la pauvreté-précarité évolue selon deux processus aux origines distinctes. D'une part, l'augmentation du nombre de chômeurs qui génère une augmentation des populations vivant sous le seuil de bas revenus. D'autre part, les changements des conditions de travail, qui favorisent la croissance de travailleurs pauvres par l'augmentation de l'emploi à temps partiel, de l'intérim et des contrats à durée déterminée.

2.4.1. Les revenus des ménages bas-rhinois

Le département du Bas-Rhin jouit d'un niveau de vie élevé par rapport à la moyenne française. Le revenu fiscal de référence par ménage représentait 17 883 euros en 2005 alors qu'il représentait 17 165 euros pour la France métropolitaine.

Pour autant, le niveau moyen de revenu imposable est marqué par des écarts qui tendent à s'accroître.

Le département du Bas-Rhin compte 444 948 ménages. Parmi ceux éligibles à un logement social, trois catégories peuvent être distinguées :

- **Les ménages pauvres** : leurs revenus sont inférieurs à 30 % des plafonds de ressource HLM (Prêt locatif à usage social: PLUS).
- **Les ménages à revenus très modestes** : leurs revenus sont compris entre 30 % et 60 % des plafonds PLUS.
- **Les ménages à revenus modestes** : leurs revenus sont compris entre 60 % et 100 % des plafonds PLUS.

Plafonds de ressources pour l'accès à un logement social (1er janvier 2008)

Logement PLUS (1)	
Catégorie de ménage	Revenu imposable année n-2
1	20 477 €
2	27 345 €
3	32 885 €
4	39 698 €
5	46 701 €
6	52 630 €
par personne supplémentaire	(+) 5 871 €

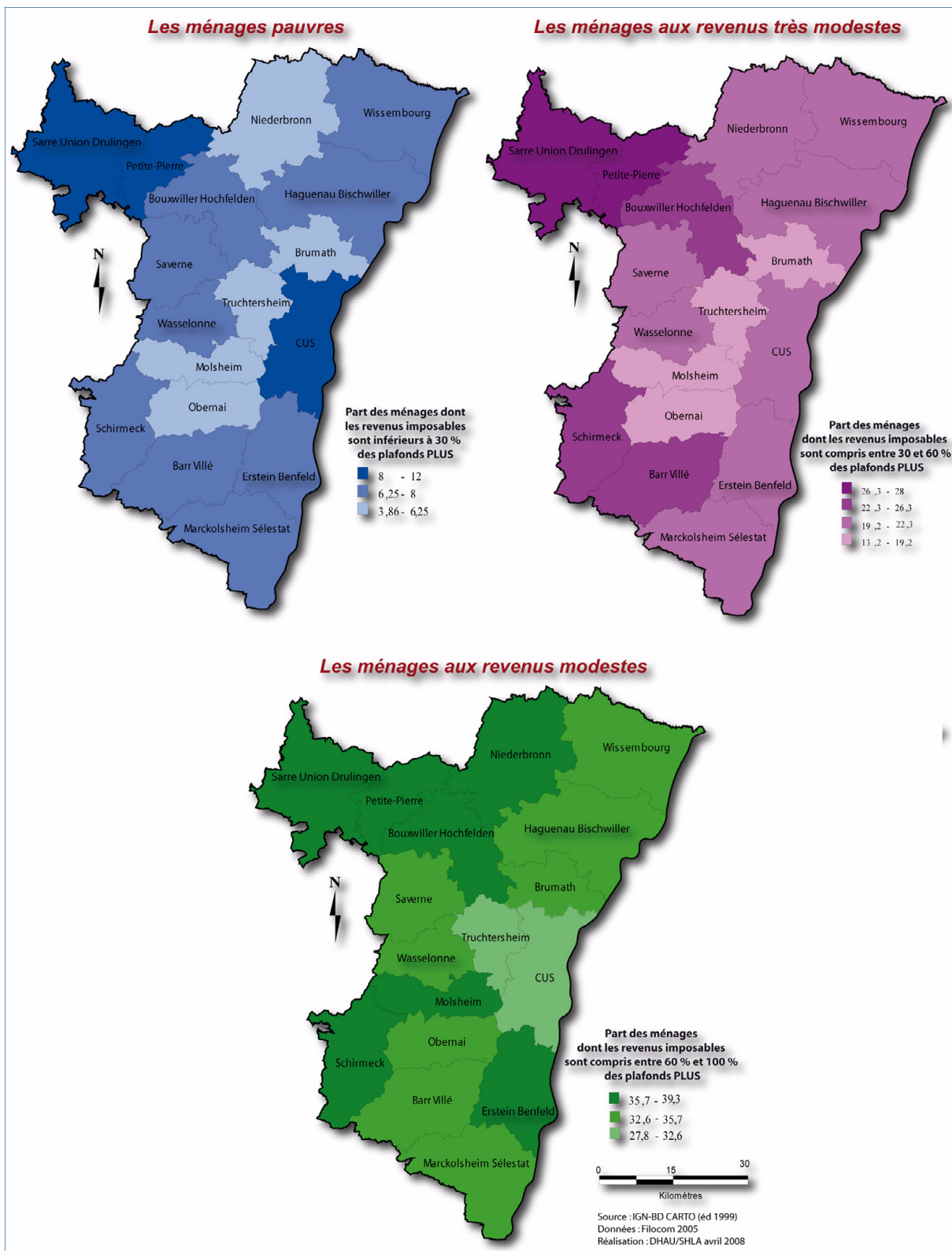
Source : Site internet : www.logement.equipement.gouv.fr

Sur les 444 948 ménages que compte le département en 2005, 62% des ménages sont éligibles à un logement social et **30 %** à un **logement très social**.

2.4.2. Des disparités territoriales de revenus

Les niveaux de revenus sont variables selon les territoires bas-rhinois :

- Ainsi les ménages ayant des revenus supérieurs à 100 % des plafonds PLUS sont davantage localisés dans la Communauté Urbaine de Strasbourg et les bassins d'habitat en périphérie de la CUS ainsi que les zones frontalières : les zones d'habitat de Truchtersheim, Brumath, Molsheim, Erstein, Benfeld et Obernai.
- Les ménages vivant avec de bas revenus (< à 60 % des plafonds PLUS) sont davantage localisés en Alsace Bossue, Sarre-Union, la Petite Pierre, dans la région d'Haguenau et dans les vallées vosgiennes, Schirmeck. La dégradation de l'emploi dans les activités industrielles a favorisé la croissance du chômage et des travailleurs pauvres ou précaires notamment dans les fonds de vallées de la Haute-Bruche.
- Des disparités spatiales dans la distribution des revenus sont à noter au sein même de l'agglomération strasbourgeoise. La concentration des revenus élevés est davantage localisée au nord de la CUS. La seule commune de Strasbourg enregistre le plus fort taux de ménages à bas revenus. Près de 40 % des ménages vivant avec de bas revenus résident à Strasbourg.



2.4.3. Des allocataires RMI plus nombreux

La dégradation de l'emploi fragilise le département où se développent des zones de précarité en milieux urbains et dans certains espaces éloignés de grandes villes notamment la vallée vosgienne et l'Alsace Bossue.

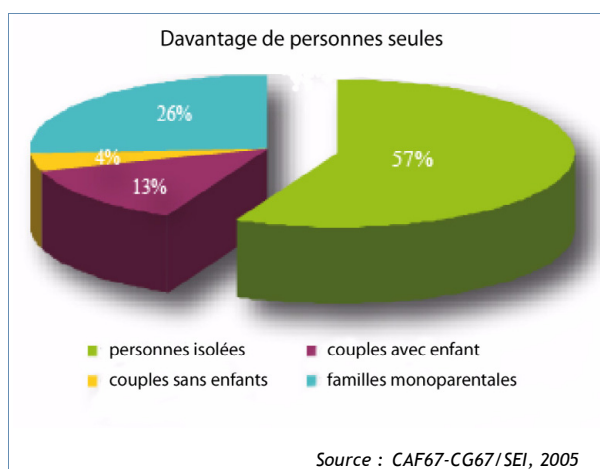
1 ménage sur 16, soit 6,2 % des ménages bas-rhinois, bénéficient du RMI.

C'est dans l'agglomération de Strasbourg que se concentrent la majorité des bénéficiaires du RMI.

Les allocations RMI, en progression constante depuis 1990, étaient au nombre de 16 387 au 31 décembre 2005, concernant une population totale de 32 156 personnes¹.

Cependant, depuis le printemps 2006, leur nombre a diminué dans le Bas-Rhin. Cette baisse du nombre d'allocataires reflète l'impact de l'amélioration de la situation économique intervenue quelques mois plus tôt dans le Bas-Rhin.

Ces évolutions observées depuis 1999, sont comparables à la tendance nationale et aux progressions constatées pour les départements limitrophes.



- Les hommes ou femmes isolés, sans enfant ni personne à charge, sont nettement majoritaires, puisqu'ils représentent environ 57 % des allocataires.²
- Les familles monoparentales représentent 1 ménage sur 4 (26 %), et les couples, avec et sans enfant, représentent plus de 17 %.
- Les titulaires du RMI sont plutôt jeunes : les 30-39 ans sont les plus nombreux au sein du dispositif (un tiers du total) et les moins de 30 ans représentent près du quart. Les plus de 50 ans représentent quant à eux 18,6 % des allocataires.

1. Le nombre de personnes couvertes comprend : l'allocataire, le conjoint et les enfants à charge.

2. Toutefois, les hommes représentent la majorité de ces personnes seules.

POINTS ESSENTIELS SUR LA SITUATION ECONOMIQUE ET SOCIALE

- Un **tissu économique diversifié** et une importante progression de la population active.
- Amélioration de la situation de l'emploi en 2006 après une longue période de forte **augmentation du chômage entre 2001 et 2005**.
- **Dégradation corrélative de la situation socio-économique des ménages** bas-rhinois.
- Progression des ménages éligibles à un logement social qui constituent **62 % de l'ensemble des ménages bas-rhinois** en 2005. Et 30 % sont particulièrement démunis (revenus inférieurs à 60 % des mêmes plafonds).
- **D'importantes disparités territoriales** à noter quant à la distribution des revenus sur le territoire départemental:
 - ménages aux hauts revenus, davantage dans les bassins d'habitat autour de la CUS ;
 - ménages vivant avec de bas revenus, plus présents dans les bassins d'Habitat de Sarre-Union/Drulingen - La Petite Pierre et dans la CUS.

LES PRINCIPAUX ENJEUX

- Production de logements accessibles en termes de coûts.
- Proposer des réponses adaptées en matière de logement à l'ensemble des profils des ménages permettant de fluidifier les parcours résidentiels.

3. EVOLUTION DES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL ET ÉTALEMENT URBAIN

L'étalement urbain, en tant que processus d'extension de la ville au delà des limites de son agglomération physique, implique une dispersion des lieux d'habitat et d'emploi. Cette dispersion n'est pas sans effet sur les distances entre les lieux d'habitat et d'emploi. L'évolution des migrations alternantes (c'est-à-dire, des déplacements entre le domicile et le lieu du travail) est donc liée au processus d'étalement urbain et illustre partiellement les effets de celui-ci sur les déplacements.

MÉTHODE

L'unique source de données utilisée ici est le fichier des Migrations Alternantes issu des Recensements Généraux de la Population de 1975, 1982, 1990 et 1999. Ces données ne concernent donc que la relation entre domicile et travail et n'intègrent pas les autres déplacements (vers les lieux d'enseignement, d'achat, de loisirs,...).

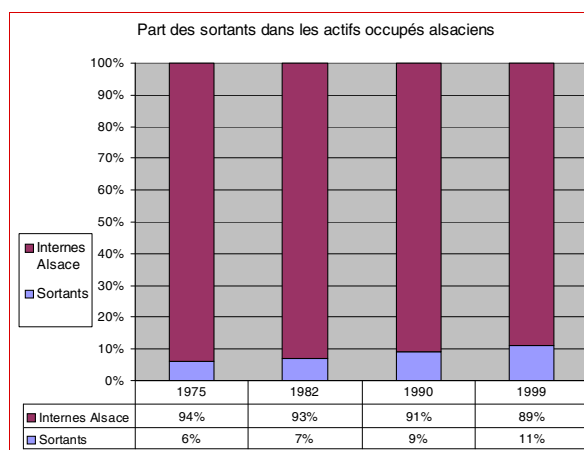
Ces données sont basées sur les seuls actifs occupés (personnes occupant un emploi) résidant en Alsace. De ce fait, les personnes habitant hors Alsace et venant y travailler n'ont pas été intégrées dans les analyses. En revanche, le cas des actifs alsaciens occupés en dehors d'Alsace (les "sortants" d'Alsace) a été traité.

3.1. LES "SORTANTS D'ALSACE" : UNE PART CROISSANTE DANS LE TOTAL DES MIGRANTS¹

Près de 85 000 personnes résident en Alsace en 1999 mais travaillent en dehors. Ils étaient moins de 35 000 personnes en 1975. La population des "sortants d'Alsace" a donc augmenté de 140 % en 24 ans.

La population active occupée totale n'a augmenté que de 25 % entre 1975 et 1999, soit plus de cinq fois plus lentement. Quant à la population des "internes à l'Alsace", elle n'a augmenté que de 19 % dans le même laps de temps. En effet, les personnes habitant

et travaillant en Alsace ont augmenté de 100 000 personnes, pour atteindre près de 668 000 personnes en 1999. La part des personnes résidant en Alsace mais travaillant en dehors n'a donc cessé d'augmenter, passant de 6 % en 1975 à 11 % en 1999.



1. La population active occupée en lien avec l'Alsace peut se répartir en plusieurs catégories :

- Les actifs occupés non alsaciens travaillant en Alsace (non pris en compte) ;
- Les actifs occupés "sortants d'Alsace" c'est à dire ceux qui font des déplacements hors Alsace qui se décomposent en deux sous populations : travaillant à l'étranger ou en France;
- Les actifs occupés "internes à l'Alsace" travaillant en Alsace, qui se décomposent aussi en deux groupes : ceux travaillant dans leur commune de résidence faisant des déplacements "internes à la commune", et ceux travaillent hors de leur commune de résidence, c'est à dire ceux qui font des déplacements "sortants de leur commune". Ces derniers déplacements sont les seuls pour lesquels une évaluation de la distance a été entreprise. dans ce chapitre.

Les "sortants d'Alsace" représentent une part croissante dans le total des migrants alternants. Ils représentent désormais plus de 10 % des migrants. Un tiers de l'augmentation 75-99 de la population active occupée alsacienne a été absorbé par un marché du travail hors Alsace.

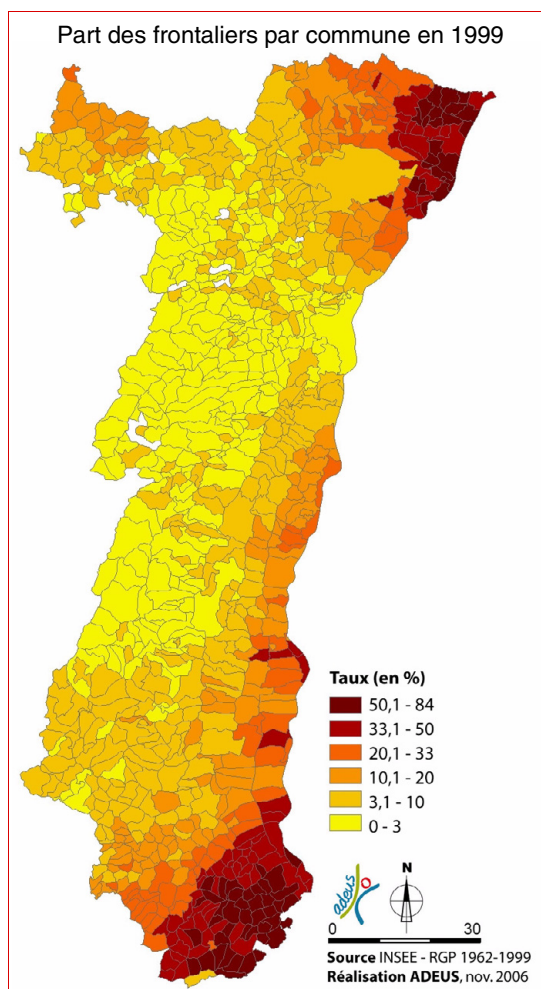
3.2. PRINCIPALEMENT DES FRONTALIERS

Dans 84 % des cas, les "sortants d'Alsace" vont travailler en Allemagne (44 %) ou en Suisse (40 %). Cette proportion est en légère augmentation depuis 1975 où ils étaient 79 % à se diriger vers ces pays.

En 1999, ce sont donc 9,2 % des Alsaciens qui travaillaient en Allemagne ou en Suisse. Jusqu'en 1990, la Suisse est plus attractive que l'Allemagne (46 % des "sortants alsaciens" allaient y travailler en 1990 contre 38 % en Allemagne). Cette tendance ne s'est inversée que dans la dernière période intercensitaire. En effet, les sortants vers l'Allemagne ont augmenté de 48 % entre 1990 et 1999 contre 12 % vers la Suisse.

La forte dynamique des "sortants d'Alsace" est liée aux frontaliers. Ils représentent en effet une très large majorité des "sortants d'Alsace", principalement vers l'Allemagne et la Suisse.

Entre 1975 et 1999 un renforcement est constaté de la part des frontaliers dans toutes les communes d'Alsace. Ce renforcement est particulièrement net dans les secteurs Nord et Sud d'Alsace. C'est ainsi que plusieurs communes comptent plus d'un actif occupé sur deux allant travailler en Suisse ou en Allemagne. Par ailleurs, la quasi totalité des communes de la Bande Rhénane comptent plus de 10 % d'actifs occupés travaillant de l'autre côté du Rhin.



3.3. CHUTE DES ACTIFS OCCUPÉS DANS LEUR COMMUNE DE RÉSIDENCE

En 1975, 308 000 alsaciens travaillaient dans leur commune de résidence. Ils n'étaient plus que 248 000 en 1999, soit une baisse de 19 %, alors que parallèlement, le nombre d'actifs alsaciens occupés en Alsace a augmenté de 18,6 %.

Les actifs occupés dans leur commune de résidence qui représentaient 54 % des migrants en 1975 n'en représentent donc plus que 34 % en 1999. **C'est une des manifestations de l'étalement urbain qui aboutit à augmenter fortement l'utilisation de la voiture et la "production de déplacements" à l'échelle de l'Alsace.**

Répartition des déplacements selon la commune de résidence

Année	Part des déplacements internes à la commune de résidence	Part des déplacements sortants de la commune de résidence
1975	54 %	46 %
1982	48 %	52 %
1990	40 %	60 %
1999	34 %	66 %

Source : RGP 1975, 1982, 1990 & 1999

Le processus d'étalement urbain et de périurbanisation se caractérise par une dissociation accrue entre lieux d'habitats et d'emplois. En effet, la part des personnes travaillant dans leur commune de résidence chute très fortement entre 1975 et 1999 passant de 54 % à 34 %. Ainsi, en 1999, deux actifs sur trois travaillent dans une autre commune que celle où ils résident, en augmentation de 70 % par rapport à 1975.

3.4. DES DISPARITÉS TERRITORIALES IMPORTANTES

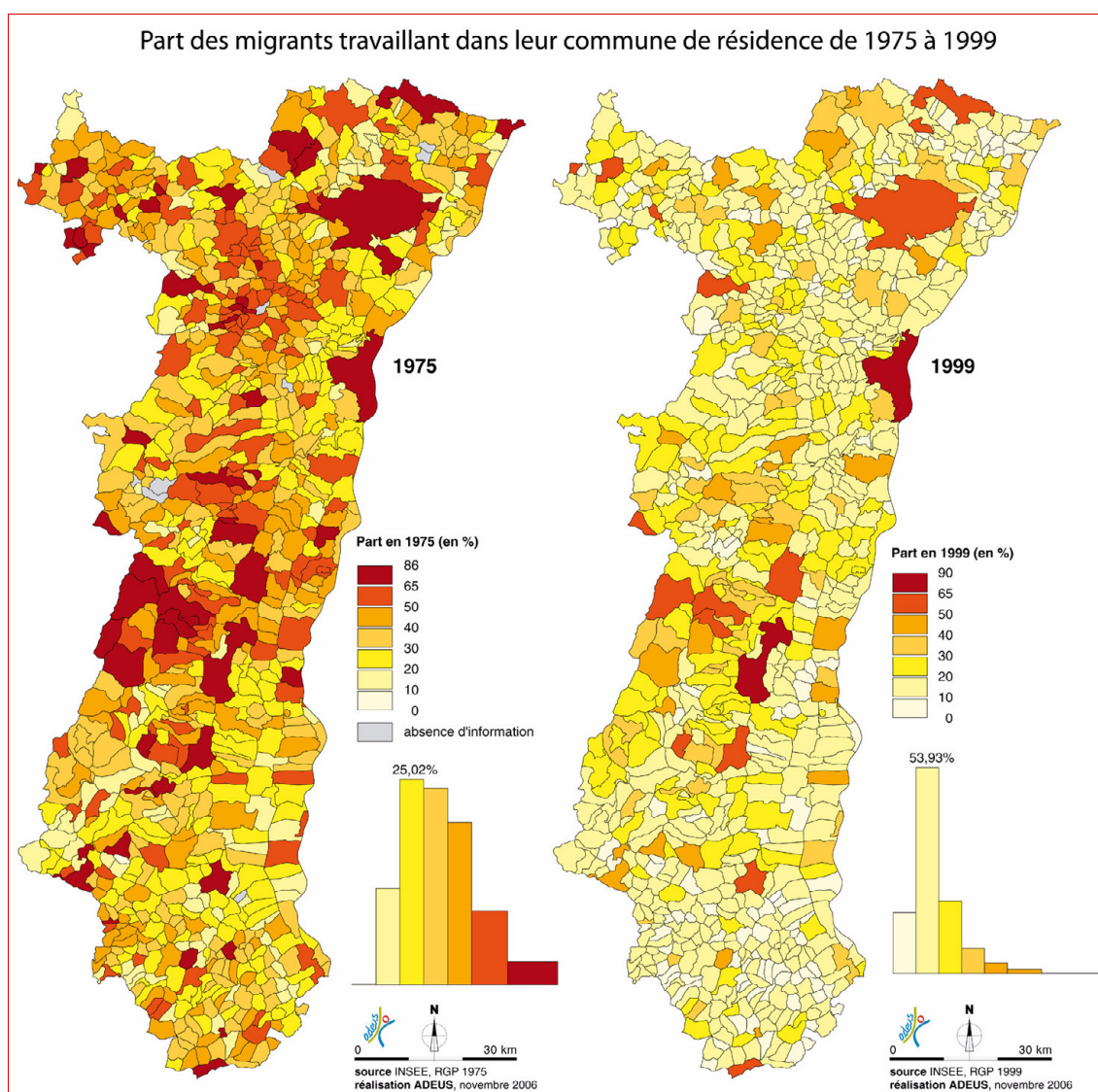
La part de migrants travaillant dans leur commune de résidence reste importante dans les grandes métropoles alsaciennes, ainsi que dans quelques vallées vosgiennes.

Les communes de l'armature urbaine proposent un nombre d'emplois important, et accueillent également une forte population. Dès lors, nombre de résidents de communes de l'armature urbaine alsacienne travaillent dans celle-ci. C'est ainsi qu'en 1975, 86% des strasbourgeois actifs occupés travaillaient à Strasbourg. Pour autant, cette proportion est tombée à 74% en 1999. Il en va de même dans les autres communes de l'armature urbaine, de l'échelle métropolitaine à celle des bourgs centres, où la part de migrants "internes" reste majoritaire bien qu'en nette baisse depuis 1975.

Dans les espaces ruraux, à l'exception de quelques vallées vosgiennes (notamment celles de Sainte Marie aux Mines ou de la Bruche), la part des migrations internes aux communes rurales et périurbaines est généralement beaucoup plus faible que pour les principales communes de l'armature urbaine.

Depuis 1975, la baisse de la part des migrants internes à leur commune de résidence est particulièrement importante, puisque passant d'environ 60% à 20% ou 30%. On peut notamment citer le Kochersberg où la part des actifs occupés dans leur commune de résidence est comprise en 1999 entre 10% et 20%, contre 50% à 70% en 1975. Il faut y voir au moins deux phénomènes conjoints :

- l'accueil de nouvelles populations périurbaines allant travailler dans la métropole dans le cadre du processus qu'est l'étalement urbain,
- la réduction du nombre d'emplois d'agriculteurs, population qui -traditionnellement- travaillait dans la commune de résidence.



3.5. AUGMENTATION DES DISTANCES DOMICILE-TRAVAIL

■ Une augmentation de la distance moyenne...

La distance moyenne entre le domicile et le travail pour les sortants de leur commune passe de 10,4 km en 1975 à 12,8 km en 1999, soit une augmentation de 23 % en 24 ans.

Cette augmentation est importante, mais est à rapprocher de la croissance beaucoup plus importante (augmentation de 70%) des personnes qui travaillent en dehors de leur commune de résidence.

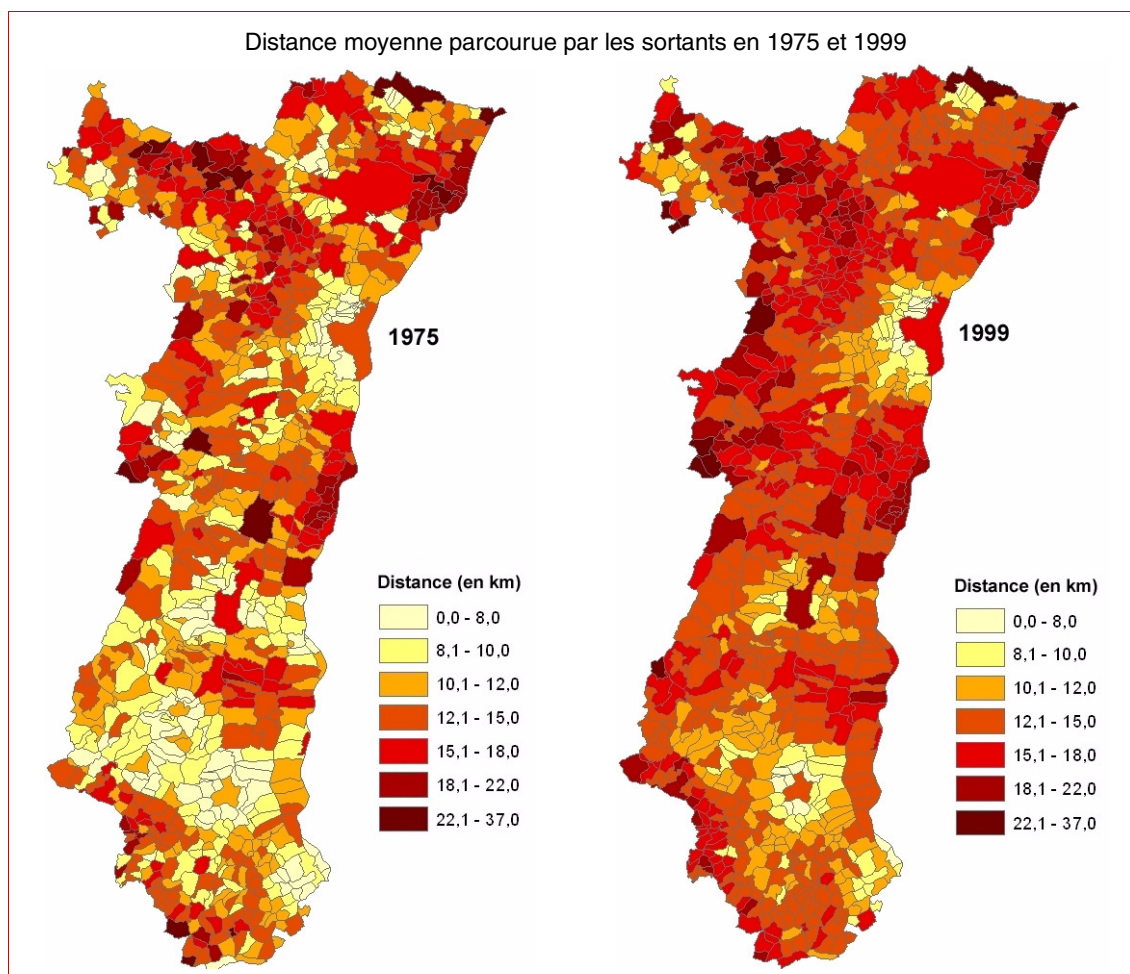
■ ... qui ne doit pas masquer des disparités importantes

Si la distance moyenne entre le domicile et le travail pour les sortants de leur commune est de 12,8 km en 1999, la médiane, elle, n'est qu'à 8,8 km. Ce qui veut dire qu'une faible proportion de migrants "tire la moyenne vers le haut" à travers des migrations domicile-travail particulièrement longues.

C'est ainsi que 88 % des actifs alsaciens occupés ne "produisent" que 52 % des kilomètres parcourus par l'ensemble des alsaciens occupés, là où, inversement, 12 % des alsaciens occupés "produisent" 48 % des kilomètres parcourus.

■ Les distances moyennes des "sortants" selon les communes

La distance moyenne parcourue par les personnes travaillant hors de leur commune de résidence pour rejoindre leur lieu de travail varie sensiblement suivant les communes.



Source : RGP 1975 et 1999, réalisation ADEUS.

Les communes où les migrants "sortants de leur commune" parcourent le plus de kilomètres pour aller au travail sont :

- les espaces ruraux en limite de l'Alsace. Ce constat est à relativiser par la non disponibilité des données concernant les alsaciens qui travaillent dans les départements limitrophes (13 %) ;
 - les espaces en limite d'aire urbaine, tels le Kochersberg, le secteur autour de Rhinau... Ces communes ont en effet une forte part de migrants vers des pôles encore attractifs quoiqu'ils soient fortement éloignés (comme Strasbourg, Colmar ou Mulhouse) ;
 - les grandes métropoles. L'essentiel de la population de ces métropoles y reste pour travailler, mais les migrants qui en sortent parcourent des distances assez importantes, souvent permises par une offre ferroviaire performante.
- D'une manière générale, les communes où les distances des migrants "sortant

de leur commune" sont les plus importantes (Alsace Bossue, Bande Rhénane Nord) sont desservies par le train (à l'exception du secteur de Rhinau).

Les communes où les migrants "sortants de leur commune" parcourent le moins de kilomètres pour aller travailler sont localisées dans les premières couronnes des grandes métropoles alsaciennes, Strasbourg, Mulhouse et dans une moindre mesure Colmar.

Ce sont principalement dans les espaces ruraux ou périurbains que les distances moyennes des actifs occupés "sortants de leur commune" sont les plus fortes et ont le plus augmenté depuis 1975.

3.6. CONSÉQUENCES EN TERME DE DÉPLACEMENTS

■ Plusieurs phénomènes qui se conjuguent...

Tous les phénomènes observés jusqu'ici concourent à une augmentation des distances parcourues par les alsaciens :

- augmentation du nombre d'actifs occupés (+25 %),
- augmentation du nombre de personnes travaillant hors Alsace, notamment en Allemagne ou en Suisse (+139 %),
- augmentation du nombre de personnes qui travaillent en Alsace, mais en dehors de leur commune de résidence (+70 %),
- augmentation des distances moyennes parcourues par ces personnes qui travaillent en dehors de leur commune de résidence (+23 %).

Les actifs occupés selon leur lieu d'emploi

	1975	1999	Evolution
Nombre d'actifs occupés	605 545	751 123	25 %
dont travaillant dans leur commune de résidence en 1999	319 803	257 808	-19 %
dont travaillant dans une autre commune d'Alsace en 1999	242 889	409 661	70 %
dont sortant d'Alsace en 1999	34 887	83 654	140 %
Nombre de sortants vers l'Allemagne en 1999	13 359	36 606	174 %
Nombre de sortants vers la Suisse en 1999	14 046	33 224	137 %
Distances moyennes parcourues	10,4 km	12,8 km	23 %

Source : RGP75-99, INSEE

■ ... pour aboutir à une explosion des kilomètres parcourus

En 1975, les alsaciens qui travaillaient en Alsace¹ "produisaient" 2 530 000 kilomètres pour aller travailler. En 1999, ils en "produisaient" 5 260 000 kilomètres, soit plus du double. Notons que près de la moitié de ces kilomètres ne sont "produits" que par 12 % de la population active occupée.

1. Pour des raisons de méthode, il n'a pas été procédé à l'évaluation des distances Domicile-Travail vers l'Allemagne, la Suisse, ni les autres territoires hors Alsace. Ceci conduit à sous évaluer d'au moins 10% les chiffres qui suivent... mais plus que ces chiffres, c'est bien leur évolution qui est porteuse de sens.

Ces résultats sont assez cohérents avec les observations en terme de trafic qui sont constatées sur les grands axes routiers, d'autant qu'à cette augmentation de la production kilométrique pour aller travailler, s'ajoutent :

- une augmentation de la mobilité individuelle, c'est-à-dire, du nombre de déplacements par personne, notamment pour les loisirs ;
- une spécialisation du territoire pour certaines grandes fonctions (outre les emplois, les lieux d'achats et de loisirs) qui induit à la fois des déplacements plus nombreux et plus longs ;
- en termes de répartition modale, l'augmentation du taux de motorisation des ménages va dans le sens d'une plus grande facilité de l'usage de la voiture.

3.7. LA CONSOMMATION FONCIÈRE¹

Entre 1982 et 2000, la consommation foncière totale pour l'ensemble de la région Alsace, hors réseaux, s'est élevée à 14 300 hectares, soit **1,7 % de la superficie régionale**, ou encore l'équivalent d'une commune comme Entzheim chaque année. **Les deux tiers de cette consommation se sont faits dans le Bas-Rhin** avec un rythme de consommation foncière plus élevé autour de l'agglomération strasbourgeoise, de celle de Molsheim et le long de la Bande Rhénane nord.

■ La moitié en extension et l'autre en densification

Globalement, on a presque autant consommé en densification qu'en extension.

Le Bas-Rhin est plus consommateur d'extension car la part de densification est plus élevée dans le Haut Rhin : 56 % contre 44 % dans le Bas-Rhin. **Les "extensions urbaines significatives" dominent plutôt dans la région strasbourgeoise**, vers Molsheim et environs et dans la Bande Rhénane Nord. La Communauté urbaine de Strasbourg est ainsi le territoire qui s'est le plus urbanisé par extensions urbaines significatives (les deux tiers de l'urbanisation totale).

L'augmentation de la consommation foncière est particulièrement à imputer aux activités. Entre 1982 et 2000, un tiers de la consommation foncière a été en effet consacré aux activités, une part en hausse depuis les années 60 et 70 (un quart).

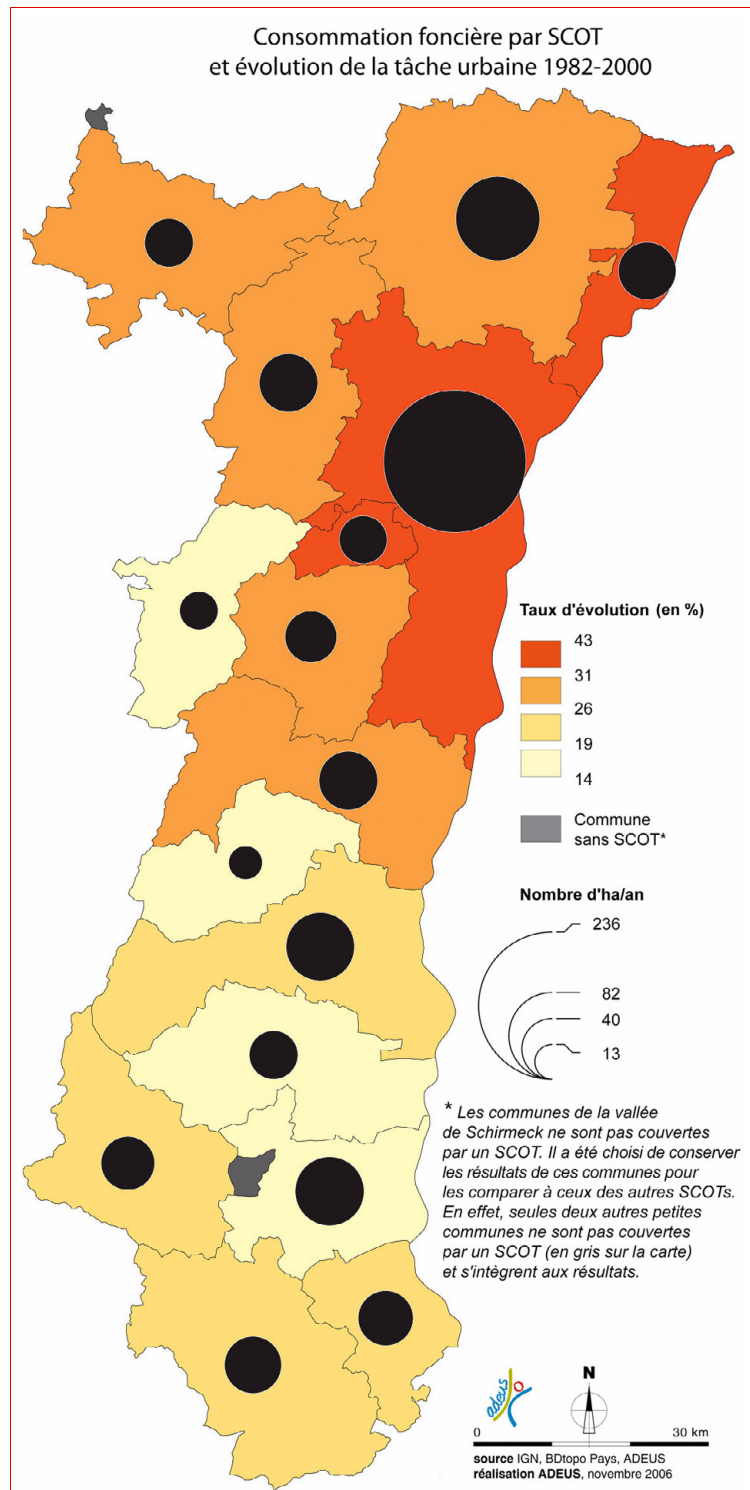
1. Ce chapitre est un résumé de l'étude "30 ans d'urbanisation en Alsace", Adeus, mai 2007.

■ Une consommation génératrice de gaspillage par endroits

On consomme, en général, plus de terrains parce que la population augmente et parce que l'économie est en croissance. C'est vrai pour l'agglomération de Strasbourg. Mais ailleurs, l'équation ne se vérifie pas toujours.

Plusieurs territoires ont consommé plus de terrains que la moyenne régionale sans que cela ne se traduise par des gains importants de populations et/ou d'emplois. Hors secteur de Molsheim, d'Obernai, de Strasbourg et la Bande Rhénane Nord, le reste du Bas-Rhin (secteurs en orange clair) se distingue ainsi par une "sur-consommation foncière".

Globalement, en Alsace, et toutes choses égales par ailleurs, on consomme plus de foncier qu'il y a 30 ans ce qui, dit autrement, signifie que le nombre d'emplois et d'habitants par hectare urbanisé a baissé. Entre 1982 et 1999, la moyenne régionale est passée de 39 à 35 habitants et/ou emplois par hectare. Les baisses les plus fortes ont concerné les territoires à dominante rurale. Ces évolutions dépendent très fortement des évolutions démographiques des communes (vieillesse, baisse de la taille des ménages, décohabitation) mais également d'une modification de la géographie des emplois et des zones résidentielles.



3.8. UNE DISPERSION DES LIEUX D'HABITAT ET D'ACTIVITÉ

Depuis 1980, il s'est construit en Alsace 9 500 logements en moyenne chaque année avec des niveaux records enregistrés en 1996/1997 et ces trois dernières années.

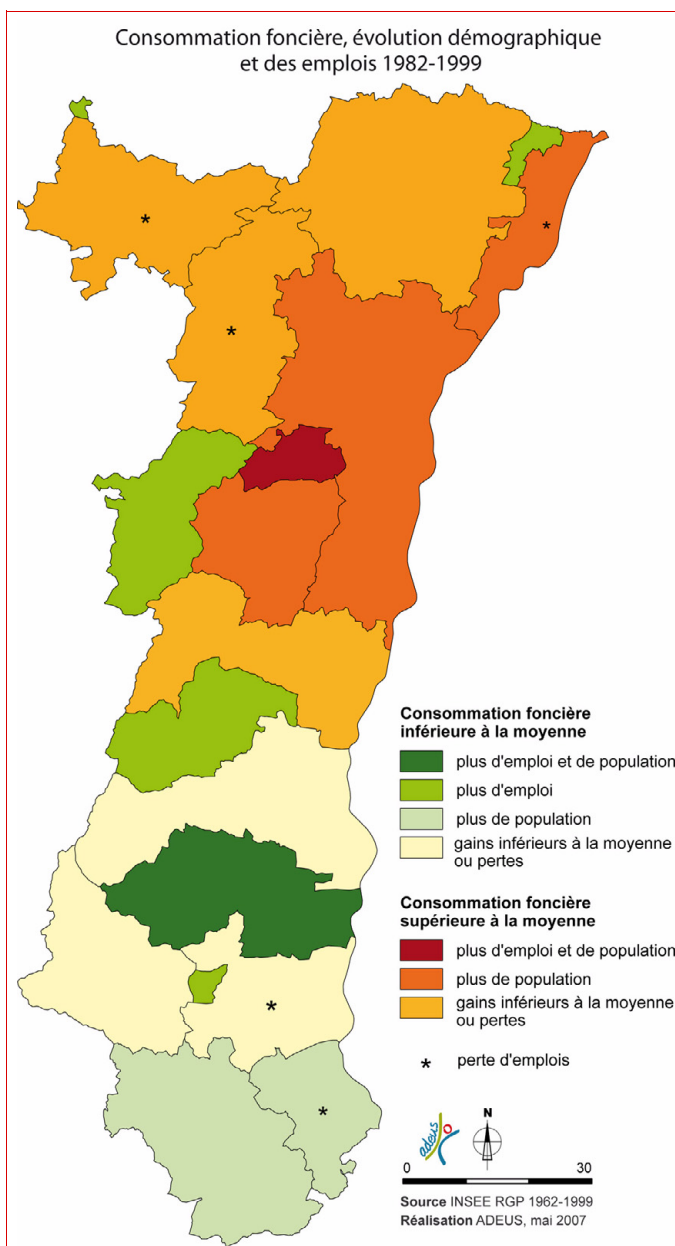
Comment et où s'est opérée cette urbanisation nouvelle ?

On constate tout d'abord un redéploiement dans l'implantation de ces nouveaux logements. **Les trois grandes agglomérations représentent désormais seulement un tiers de la construction neuve contre la moitié à la fin des années 80.** La part des communes de moins de 5 000 habitants dans la construction de nouveaux logements est passée de 40 % à 60 %.

La part des maisons individuelles dans la construction neuve baisse de manière quasi continue. Elles ne représentent plus que 4 logements construits sur 10 contre 6 sur 10 au début des années 80. Les petites communes occupent ainsi une part croissante dans la production de petits collectifs.

Si le développement de l'urbanisation a concerné essentiellement les deuxième et troisième couronnes des grandes agglomérations durant les années 70 et 80, aujourd'hui c'est **l'ensemble du territoire régional qui est concerné.**

Le mouvement d'urbanisation s'est ainsi généralisé sans véritable hiérarchie entre territoires. Les plus fortes augmentations profitent, cependant, à des communes de plus en plus éloignées des agglomérations. Par ailleurs, le nombre de communes alsaciennes concernées par des gains de population a fortement augmenté. Elles étaient 540 dans les années 60 ; elles sont 750 dans les années 1990.



POINTS ESSENTIELS SUR LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL ET L'ETALEMENT URBAIN

- Forte **augmentation des déplacements pour le travail hors Alsace** (+140% entre 1975 et 1999).
- Forte **baisse des personnes habitant et travaillant dans leur commune** (54% de migrants en 1975 contre 34% seulement en 1999).
- C'est **principalement dans les espaces ruraux** que les migrants vont travailler à l'extérieur de leur commune.
- **Augmentation sensible des distances** entre le domicile et le travail pour les sortants de leur commune aboutissant à une explosion des kilomètres parcourus qui ont doublé entre 1975 et 1999.
- Une **consommation foncière très importante** entre 1982 et 1999 et portant pour 56% sur des zones en extension.
- Plusieurs territoires du Bas-Rhin se distinguent par une «sur-consommation» foncière, se situant au dessus de la moyenne régionale sans que cela se traduise par un gain de population et/ou d'emploi.

LES PRINCIPAUX ENJEUX

- Articulation du développement de l'habitat en lien avec les lieux de travail.
- Priorisation de l'implantation de l'habitat à proximité de l'offre en transports en commun.
- Développement de formes d'habitat peu consommatrices d'espace (individuel dense, habitat intermédiaire, petit collectifs).
- Promotion du renouvellement du tissu existant : corps de ferme, friches, dents creuses.

4. HABITAT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Effet de serre, réchauffement de la planète, épuisement des énergies fossiles, rareté de l'eau, pénurie de foncier, toutes ces thématiques fondent la nécessité - aujourd'hui communément admise - de mettre en œuvre tout ce qui concourt au "développement durable" de nos sociétés. Cela concerne au premier chef l'urbanisme, l'aménagement et l'habitat.

La notion de développement durable dans le domaine de l'habitat ne doit pas être réduite à la consommation énergétique et doit être abordée dans une réflexion d'ensemble depuis l'acquisition foncière à l'aménagement jusqu'à la construction et l'usage du logement.

L'habitat constitue une des sources encore peu connue et pourtant très importante de consommation d'énergies et de production de gaz à effet de serre. L'acte de construire constitue une empreinte forte sur le territoire. Il marque surtout une action difficilement réversible dont les effets sur l'environnement sont sensibles : consommations d'énergies fossiles non renouvelables, pollutions atmosphériques, effet de serre, gestion des déchets de chantiers, risque sanitaires, etc.

Les experts estiment que le bâtiment (résidentiel et tertiaire) génère à lui seul 25 % des gaz à effet de serre et consomme près de la moitié de l'énergie totale (43 %) en particulier pour la production de chauffage et d'eau chaude¹.

Par ailleurs, les charges logement pèsent près de 16 % dans les revenus des français. Pour beaucoup, c'est le premier poste de dépense, loin devant l'alimentation. Il y a donc urgence à produire des logements économes en énergie et ce d'autant plus que cela participe à diminuer les charges du logement.

4.1. LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les émissions de gaz à effet de serre liés à l'ensemble des activités humaines (industrie, bâtiment, transports, agriculture), représentent un risque important et grave pour l'environnement et la société. Selon les membres du GIEC², la température moyenne mondiale devrait augmenter de 1,4°C à 5,8°C d'ici à 2100.

Le Sommet de la Terre, à Rio en 1992, a marqué la prise de conscience internationale du risque de changement climatique. Les états les plus riches, responsables des émissions de gaz à effet de serre les plus importantes, ont pris l'engagement de stabiliser en 2000 leurs émissions au niveau de 1990 (Protocole de Kyoto).

Aujourd'hui, 3,5 milliards de m² sont chauffés pour le logement et le tertiaire ce qui représente 43 % de la consommation d'énergie finale dont 2/3 pour les logements. La consommation énergétique moyenne actuelle du parc est évaluée à environ 250-260 kWh/m².an alors que les récents objectifs de l'Etat visent une consommation 5 fois moins importante de l'ordre de 50 à 60 kWh/m².an d'ici 2050.

1. Rapport au Ministre d'Etat, Ministre de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables, "Amélioration énergétique du parc de logements existants"

2. Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat

■ Les objectifs du facteur 4

Les transports, l'industrie, le bâtiment, l'agriculture constituent les sources principales de gaz à effet de serre (GES) liées à l'activité humaine. La filière du bâtiment (résidentiel et tertiaire) est à l'origine de près de ¼ des émissions de dioxyde de carbone (CO₂).

En France, la loi de programmation du 13 juillet 2005, fixant les orientations de la politique énergétique a consacré les objectifs suivants :

- une division par 4 des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050.
- une réduction de 75 % d'ici 2050 (décroissance moyenne de 3 % par an).
- pour le secteur du bâtiment, des économies globales d'énergie de :
 - 12 % en 2012 (210 kWh/m².an)
 - 38 % en 2020 (150 kWh/m².an)
 - 70 à 80 % en 2050 (50 à 70 kWh/m².an)

■ Conclusions du Grenelle de l'Environnement en matière d'habitat, de transports et de déplacements

Le Grenelle de l'Environnement lancé en juillet 2007 par le ministère de l'Ecologie du Développement et de l'Aménagement durables a mis en place des groupes de travail chargés de faire des propositions dans différents domaines concernant l'environnement.

PROGRAMME "URBANISME ET GOUVERNANCE TERRITORIALE"

Enjeux	Mesures opérationnelles (projet de loi avril 2008)
La limitation de l'étalement urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Lancement d'un programme ambitieux de reconquête des centres-villes en déclin • Plan volontariste d'éco-quartiers impulsé par les collectivités locales
La lutte contre le changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> • Rendre obligatoires, d'ici 2012, les Plans Energie Climat Territoriaux (PECT) pour les conseils régionaux, les conseils généraux et les communes de plus de 50 000 habitants • Généralisation pour les collectivités locales des plans climat/agendas 21 locaux / bilan d'émissions de GES à partir de 2008 (Agendas 21 locaux seront des outils de contractualisation entre l'Etat et les collectivités) • Prise en compte de l'impact des émissions à effet de serre dans le prix des biens et des services • Réforme des enquêtes publiques pour améliorer la participation

Source : Projet de Loi relatif à la mise en oeuvre du Grenelle de l'Environnement (avant projet de loi - version provisoire - avril 2008)

PROGRAMME "MODERNISER LE BÂTIMENT ET LA VILLE"

Enjeux	Mesures opérationnelles (projet de loi avril 2008)
<p>La réduction par 4 des émissions des gaz à effet de serre d'ici 2050 (ramener les émissions annuelles de la France à un niveau inférieur à 140 millions de tonnes)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • BATIMENTS NEUFS : <ul style="list-style-type: none"> - Très Haute Performance Energétique (THPE) en 2010 - Basse consommation (BBC - label Effinergie), soit 50kWh/an/m² en 2012 - Energie passive ou positive en 2020 • BATIMENTS EXISTANTS : <ul style="list-style-type: none"> - Objectif : réduction de la consommation énergétique de 38 % d'ici 2020 - Logement social : rénovation énergétique de 800 000 logements dont la consommation est supérieure à 230 kWh/m².an avec comme objectif une consommation finale de 90 à 150 kWh/m².an - Programme ANRU : basse consommation, soit environ 80 kWh/an/m² • BATIMENTS PUBLICS ET TERTIAIRES : <ul style="list-style-type: none"> - Audit énergétique pour tous les bâtiments de l'Etat - Rénovation à engager au plus tard en 2012 - Objectif en neuf: basse consommation, soit 50 kWh/m².an à compter de fin 2010 et "énergie positive" en 2020 • ACCESSION A LA PROPRIETE: <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositifs d'aide seront modulés ou conditionnés selon les performances énergétiques • Mobilisation de la profession <ul style="list-style-type: none"> - Grand plan de formation professionnelle (performance énergétique, adaptation climatique, qualité sanitaire intérieure) - Programme de recherche publique pour réduire les coûts • Mécanismes incitatifs <ul style="list-style-type: none"> - Contrats de partenariat public-privé et contrats de performance énergétique - Mécanismes fiscaux en faveur des produits les plus économes, l'extension de l'étiquetage, le renforcement des certificats d'énergie, le retrait progressif des produits les plus gourmands - Prêt à taux réduit pour les organismes bailleurs de logements sociaux

Source : Projet de Loi relatif à la mise en oeuvre du Grenelle de l'Environnement (avant projet de loi - version provisoire - avril 2008)

PROGRAMME "MOBILITÉ ET TRANSPORT"

Enjeux	Mesures opérationnelles (projet de loi avril 2008)
<p>La baisse de 20 % des émissions des gaz à effet de serre dans les 12 ans</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lancement de 2000 km de lignes à grande vitesse d'ici 2020 • Augmentation de 25% de la part du fret ferroviaire d'ici 2012 (transport combiné, création d'autoroutes ferroviaires) • Doublement de la part de marché du fret non routier pour les acheminements à destination et en provenance des ports • Mise en place d'une taxe poids lourds dès 2011 • Favoriser les transports urbains et périurbains • Mise en place ou amélioration de l'intermodalité des différents modes de transports (TER, parking de délestage, vélos, bus périurbains) • Réduction des émissions du transport aérien • Programme de développement du transport maritime et fluvial • Programme incitatif visant la réduction des émissions du parc automobile • Programme de recherche industrielle sur les véhicules propres

Source : Projet de Loi relatif à la mise en oeuvre du Grenelle de l'Environnement (avant projet de loi - version provisoire - avril 2008)

4.1.1. Les bâtiments et les gaz à effet de serre en Alsace

Le bâtiment est largement concerné par le phénomène de réchauffement climatique puisqu'il consomme de l'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage.

Emissions de gaz à effet de serre en 2002

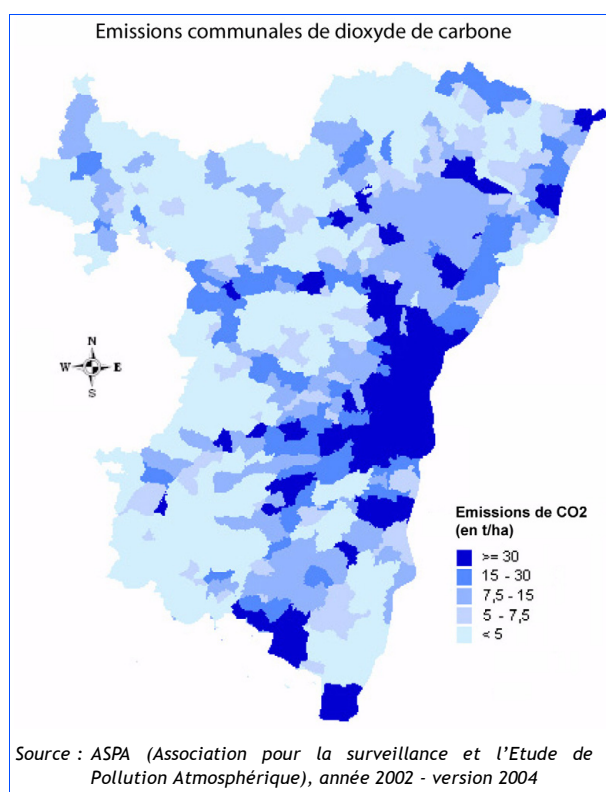
Polluants	Unités	Bas-Rhin	Haut-Rhin	Alsace
Dioxyde de carbone CO2	kt/an	8 241	7 044	15 285
Méthane CH4	t/an	18 962	15 055	34 017
Protoxyde d'azote N2O	t/an	2 218	16 328	18 546

Source : Inventaire ASPA - année de référence 2002

■ Les émissions de CO2

Le dioxyde de carbone (CO2) provient principalement de la combustion d'énergie fossile (charbon, essences, fiouls, gaz...) ou du bois. Certains procédés industriels émettent également du CO2 tels que les décarbonatations dans les verreries ou dans la production de chaux.

Il est principalement émis par le secteur résidentiel/tertiaire, les transports routiers et le secteur industriel. A noter que le dioxyde de carbone est le principal gaz à effet de serre.



■ Le bâtiment et les émissions de gaz à effet de serre en Alsace

En Alsace, la consommation d'énergie dans le logement est à l'origine de 21 % des émissions de GES. Le tableau ci-dessous donne la répartition par secteur d'activité des émissions en Alsace par polluant pour l'année 2002.

Emission de gaz à effet de serre en Alsace

Polluants	Production et distribution d'énergie	Industrie	Traitement des déchets	Résidentiel tertiaire	Transport routier	Agriculture
CO2	5 %	29 %	6 %	29 %	25 %	-
CH4	17 %	-	23 %	9 %	-	43 %
N2O	-	81 %	-	-	-	14 %

Source : Inventaire ASPA - année de référence 2002 - version 2004

Les secteurs résidentiel/tertiaire, industriel et des transports routiers se partagent la majorité des émissions de CO₂ en Alsace (84 % des émissions totales).

La hausse des émissions de CO₂ constatée depuis 2000 est due à l'ensemble des secteurs consommateurs d'énergie. La hausse la plus importante est imputable au secteur industriel.

4.1.2. L'habitat et la consommation énergétique

En France, la consommation moyenne du parc de résidences principales est estimée à 240 kWh/m²/an, ce qui place le parc en classe E sur une échelle allant de la Classe A : Logement économe, avec une consommation annuelle d'énergie primaire pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement inférieure à 51 kWh/m²/an à la Classe G : Logement énergivore, avec une consommation égale ou supérieure à 450 kWh/m²/an.

Cet état est à rapprocher des niveaux de consommation visés par la réglementation thermique actuelle (RT2005) et future (Loi de Grenelle sur l'environnement) pour ce qui concerne les logements neufs qui est :

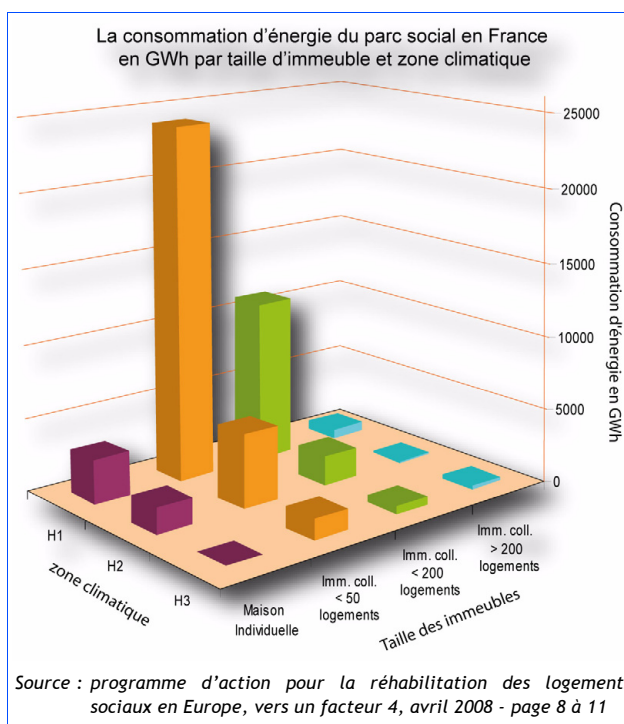
- 2008 = 151 kWh/m²/an (niveau D)
- 2010 = 120 kWh/m²/an (niveau C)
- 2012 = 50 kWh/m²/an (niveau A)
- 2020 = 0 kWh/m²/an (bâtiment à énergie positive)

■ Tendances nationale en matière de consommation d'énergie dans le parc du logement social¹

Le parc de logements sociaux compte près de 445 870 unités au recensement de 1999. Ce parc de logements se caractérise par une grande hétérogénéité et une diversité portant notamment sur :

- sa répartition géographique
- sa date de construction
- son statut d'occupation
- sa performance
- sa typologie

L'essentiel du parc de logement social en France a été construit entre 1956 et 1975, soit la moitié du parc existant en 2005. La consommation d'énergie, tous usages compris, est estimée à 213 kWh/m². Le parc social est dominé par l'étiquette **D** (151 à 230 kWh/m²) pour une consommation d'énergie primaire liée au chauffage et à l'eau chaude. Les émissions de CO₂ ont été évaluées à près de 42 kg CO₂/m² situant la moyenne du parc social en classe E. Cette consommation est largement dominée par les immeubles collectifs de moins de 50 logements situés en zone climatique H1, comme le montre le graphique ci-contre.

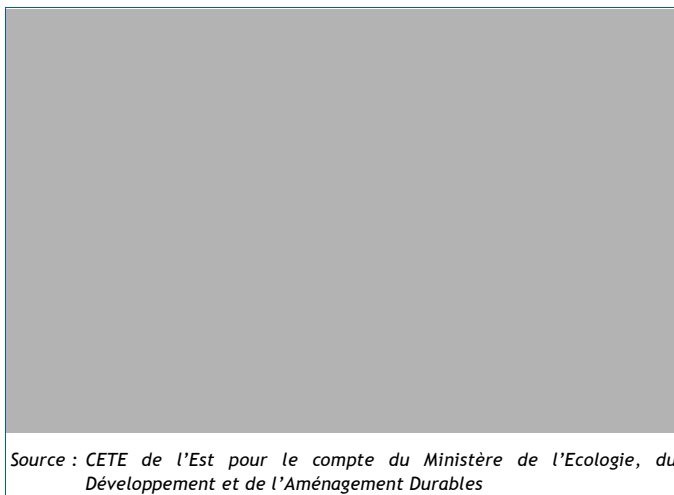


1. Données issues du Programme d'actions pour la réhabilitation de logements sociaux en Europe vers un facteur 4. Brochure Facteur 4 "vers une stratégie durable de réhabilitation énergétique pour le parc de logements sociaux" avril 2008, pages 8 à 11.

■ Impact de la date de construction sur la consommation énergétique

- les logements construits entre 1956 et 1974 représentent 59 % de la consommation d'énergie totale,
- les logements construits entre 1975 et 1989 représentent 19 % de la consommation d'énergie totale.

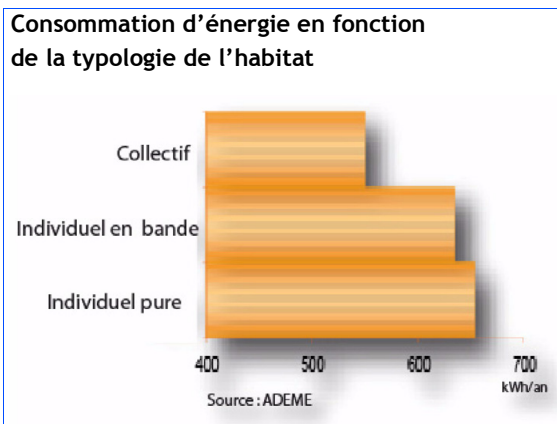
Ce parc de logements existants constitue par conséquent une cible privilégiée (notamment les constructions datant de la période 1930-1974) dans la recherche de gisements d'économie d'énergie et donc d'émissions de GES, en même temps qu'une cible difficile à atteindre.



■ Impact de la typologie de l'habitat sur la consommation d'énergie

La consommation d'énergie diffère selon la typologie de l'habitat. Ainsi pour des logements à surface identique :

- Le logement individuel en bande consomme environ 20 % de plus qu'un logement collectif
- Le logement individuel isolé consomme environ 30 % de plus qu'un logement collectif.



■ Impact des réglementations sur le logement

La consommation d'énergie des bâtiments d'habitation est limitée par la Réglementation Thermique RT2005 pour les consommations conventionnelles de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude sanitaire. Cette limitation, exprimée en énergie primaire, est la même pour l'individuel et le collectif ; elle est déclinée par zones climatiques et par énergies de chauffage.

LES DIFFÉRENTS LABELS DANS LE BÂTIMENT

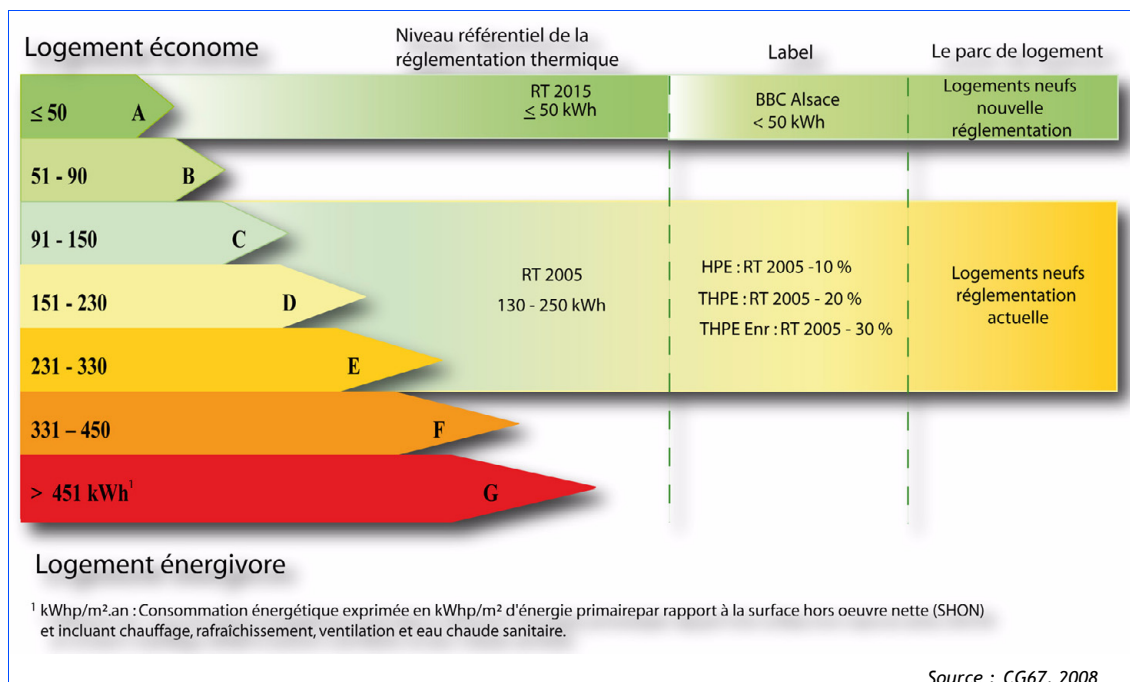
Les labels "haute performance énergétique" attestent que le bâtiment respecte un niveau de performance énergétique globale supérieur à l'exigence réglementaire, vérifié grâce à des modalités minimales de contrôle : une certification portant sur la sécurité, la durabilité et les conditions d'exploitation des installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de climatisation et d'éclairage et sur la qualité globale du bâtiment.

Tous ces labels concernent les constructions neuves mais aussi le parc existant. Des directives sur les exigences à respecter pour la réhabilitation doivent être publiées prochainement, mais ceci concernera la réglementation de base.

Ces labels comprennent 5 niveaux :

- **Label HPE 2005** : consommation conventionnelle d'énergie (RT 2005) - 10% (Haute Performance Energétique).
- **Label HPE Enr 2005 (énergies renouvelables)** :
 - part de la consommation conventionnelle de chauffage par un générateur utilisant la biomasse ;
 - le système de chauffage est relié à un réseau de chaleur alimenté à plus de 60% par des énergies renouvelables.
- **Label THPE 2005** : consommation conventionnelle d'énergie (RT 2005) - 20 % (très Haute performance énergétique).
- **Label THPE Enr 2005 (énergies renouvelables)** :
 - la consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle de référence ;
 - les conditions d'utilisation d'énergies renouvelables sont imposées.
- **Label EFFINERGIE**
 - répondre aux exigences du label BBC 2005 (Bâtiments Basse Consommation) défini dans l'arrêté du 8 mai 2007 ;
 - réaliser une mesure de perméabilité à l'air du bâtiment par un organisme agréé.

■ Schéma de la consommation énergétique



4.1.3. Les logements certifiés dans le Bas-Rhin

Près de 19 000 logements ont été certifiés depuis 1986. Ce sont pour l'essentiel des logements qui répondent à des exigences en matière de consommation d'énergie avec des économies de charges potentiellement réalisables grâce à la conception du bâtiment.

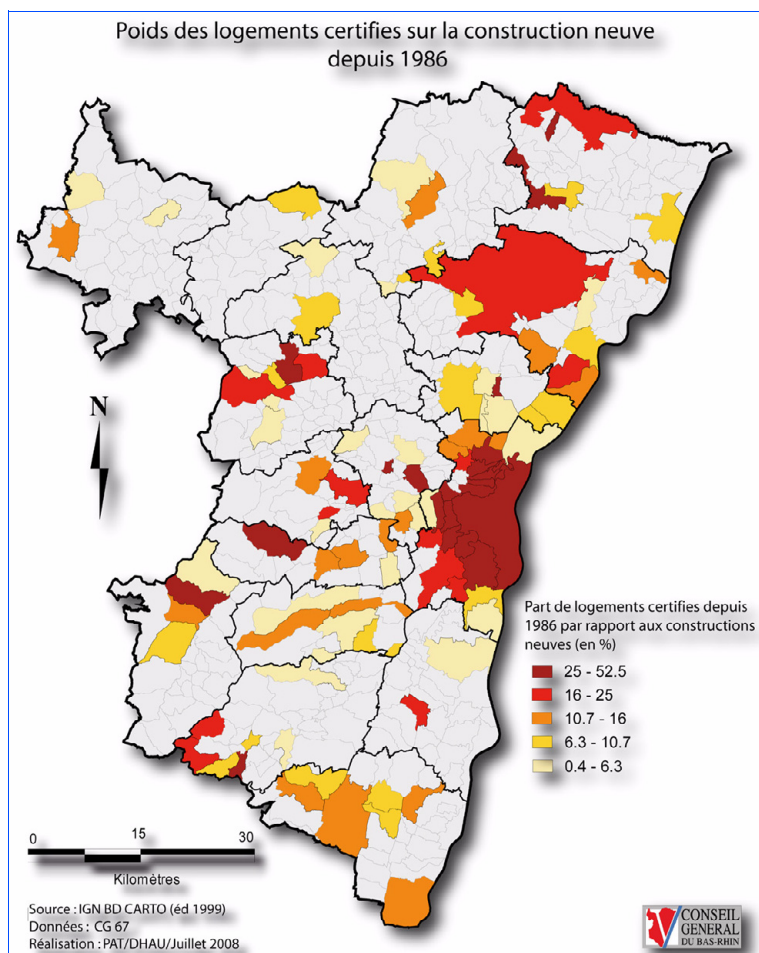
La certification des logements neufs concernent pour les 2/3 le logement social.

57 % de ces logements concernent une certification Qualitel HPE, 18 % une certification Indicatel et 13 % une certification HPE 2000.

Le territoire de la CUS concentre près les 2/3 des logements certifiés dont 39 % pour la seule commune de Strasbourg. La commune d'Haguenau se démarque également avec environ 6 % de logements certifiés depuis 1986.

La production de logements certifiés dans le Bas-Rhin représente 20,3 % du total de la construction neuve (ceux réalisés depuis 1986).

Le poids de logements labélisés en performance énergétique dans la construction neuve est relativement élevé dans les communes de la CUS (Schiltigheim, Illkirch-Graffenstaden, Strasbourg,...), Hoenheim, Oberhoffen, Dossenheim ou encore Bietlenheim.



■ Les exemples de constructions d'habitat certifié

Exemple de réalisation d'opérations de construction de logements à Haute Qualité Environnementale, axée sur la maîtrise des consommations d'eau et d'énergie.

Réalisations



Projets de construction



4.2. LA PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ, PROTECTION DES MILIEUX ET DES RESSOURCES

Le département dispose de milieux naturels et de paysages remarquables très contrastés qui hébergent une flore et une faune variées, qu'il s'agisse de landes et tourbières dans les Hautes-Vosges, de prairies sèches à orchidées sur les collines, de forêts en montagne, de zones humides ou de forêts alluviales sur les bords du Rhin.

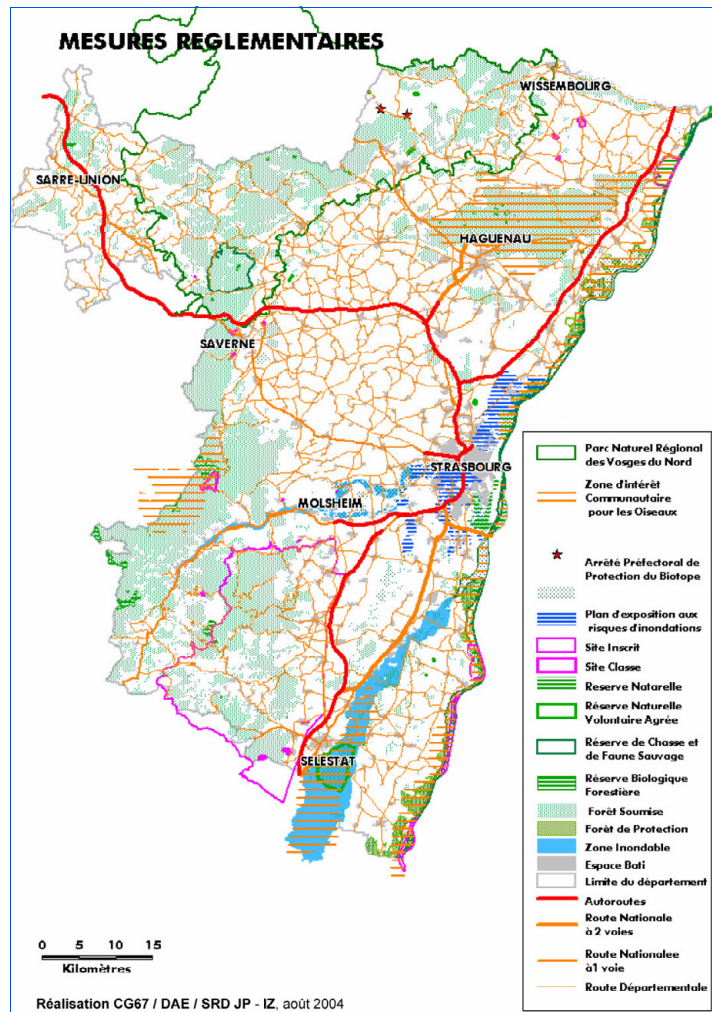
4.2.1. Enjeux environnementaux

Ces espaces sont soumis à de fortes pressions liées notamment à l'extension des zones urbanisées et à l'exploitation agricole entre autres qui conduisent à des conflits d'usage. Leur part ne cesse de diminuer notamment dans la plaine d'Alsace. Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique représentent 16,6 % de l'espace alsacien.

Par ailleurs, plusieurs espèces animales telles que le grand hamster ou le crapaud vert sont menacées de disparition.

4.2.2. Une dispersion des lieux d'habitat...

En matière d'habitat, la nécessité constante de construire pour répondre aux besoins des habitants nécessite une mobilisation du foncier. Mais la forte pression exercée sur le marché du foncier et de l'immobilier dans les agglomérations urbaines renforce l'attractivité du foncier localisé en périphérie des villes, moins cher. Cette pression est en partie liée à la densité des centres urbains, mais a surtout été accentuée par une nouvelle demande en logement induite par l'évolution des modes de vie qui génère un étalement de la ville : le desserrement des familles, l'allongement de la durée de vie, une plus forte exigence de confort.



4.2.3. ... fortement consommatrice d'espace...

L'étalement urbain s'effectue au détriment des milieux naturels, des forêts, de la plaine, mais également des zones agricoles parfois très productives.

En Alsace, près de 14 000 hectares de terrain ont été consommés entre 1982 et 2000 pour la construction de bâtiment, soit environ 800 hectares par an.

Le Bas-Rhin se distingue par un rythme de consommation foncière deux fois supérieur à celui du Haut-Rhin (augmentation de la population et du nombre d'emplois plus importante dans le Bas-Rhin) avec une consommation moyenne de 534 ha par an.

Consommation foncière par département entre 1982 et 2000

Département	Consommation foncière (nbre ha)	Consommation foncier (nbre ha/an)	Taux d'évolution	Part en extension	Part en densification
Bas-Rhin	9 614	534	31 %	56 %	44 %
Haut-Rhin	4 734	263	18 %	44 %	56 %
Total	14 349	797	25 %	52 %	48 %

Source : ADEUS-AURM Etude 30 ans d'urbanisation p 30

4.2.4. ... et génératrice d'une augmentation des émissions de gaz à effet de serre

Ce type d'aménagement produit plus souvent des formes urbaines contraires aux préoccupations du développement durable : éloignement des services et des commerces qui favorise l'usage de la voiture, coûts élevés des infrastructures (routes, canalisations...). La voiture permettant d'aller vite, a favorisé l'investissement des terrains éloignés de l'agglomération devenus accessibles en une faible durée de trajet. Les déplacements se multiplient et, au total, les alsaciens réalisent quotidiennement plus de 10 millions de kilomètres pour la seule relation domicile et lieu de travail, ce qui contribue significativement à l'accroissement des gaz à effet de serre.

4.3. EPANOUISSEMENT DE TOUS LES ÊTRES HUMAINS

Les modes de vie changent dans le Bas-Rhin, et plus généralement en France, comme dans tous les pays développés d'Europe occidentale. Les habitants privilégient davantage la qualité du cadre de vie de leur "*habitation*" par rapport au lieu de travail, devenue plus facilement accessible grâce aux infrastructures et aux services de transport. En effet, l'évolution des modes de vies (phénomène de décohabitation, vieillissement de la population, augmentation du nombre de familles monoparentales et de divorces) va conditionner de nouveaux besoins qui s'expriment aujourd'hui principalement en termes **d'espace, de modularité, et d'accessibilité**.

Naturellement les attentes des ménages en matière d'habitat ne se cantonnent pas simplement aux caractéristiques du logement lui-même. Traduisant une recherche de qualité de vie globale, les ménages attachent aussi beaucoup d'importance à la qualité des espaces publics, ainsi qu'à la présence de services ou d'équipements à proximité de leur logement, et ce d'autant plus qu'ils sont majoritairement attirés par les villes moyennes et les communes rurales.

4.3.1. Espace, modularité, accessibilité

Les évolutions socio-démographiques (les familles recomposées, les personnes âgées ou dépendantes ou à mobilité réduite...) ont fait émerger de nouvelles manières d'habiter son logement. Un mode d'habiter plus fonctionnel, confortable et surtout spacieux. Le logement devient alors un lieu de vie "multifonctionnel" qui de surcroît doit pouvoir s'adapter aux évolutions des ménages (accueil d'enfants, vieillissement, etc).

Les ménages souhaitent davantage disposer d'un habitat plus spacieux mais également plus accessible. En termes d'accessibilité dans le collectif, cela se matérialise par une adaptation des trottoirs, une pente pour l'accès à l'immeuble, un ascenseur ou un logement adapté au rez-de-chaussée pour les personnes à mobilité réduite.

ENQUÊTE DRE ILE DE FRANCE

Les ménages privilégient les critères qualitatifs du logement et du cadre de vie mais sous-estime fortement les dépenses induites par une localisation trop éloignée des services et équipements et du travail. Le surcoût lié aux frais de transport peut compenser le différentiel en bénéfice réalisé lors de l'investissement immobilier. Les dépenses de transports sont peu prises en compte lors de l'acquisition d'un bien alors qu'elles peuvent atteindre jusqu'à la moitié des revenus globaux en zone périphérique, contre 1/3 en centre ville. "Dépenses liées aux transports", 2004.

4.3.2. Aspiration des bas-rhinois¹

Interrogés à l'occasion du lancement de la démarche "des Hommes et des Territoires", les bas-rhinois, bien que visiblement heureux de vivre là où ils sont (à près de 88 % des interrogés), traduisent une assez forte insatisfaction pour 43 % d'entre eux quant à la situation du logement dans le département (manque de locatif, déséquilibre entre CUS et le reste du département, niveau des loyers).

Par ailleurs, et contrairement à toute attente, une part non négligeable des personnes interrogées préféreraient habiter un appartement en ville (33 %) ou un petit collectif en rural ou urbain (20 %).

1. Enquête réalisée à l'échelle départementale avec un échantillon de 600 personnes, en septembre 2002.

POINTS ESSENTIELS SUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE ET L'HABITAT

- Consommation énergétique moyenne actuelle du parc en France, évaluée à environ 240 kWh/m².an d'énergie primaire.
- Récents objectifs de l'Etat d'atteindre une consommation 5 fois moins importante de l'ordre de 50 à 60 kWh/m².an d'ici 2050.
- **65 % des logements construits avant 1974** bien avant la mise en place des premières réglementations thermiques, soit une cible privilégiée dans la recherche de gisements d'économie d'énergie.
- Forte pression exercée sur le marché du foncier et de l'immobilier induisant l'étalement urbain et accentuant la consommation d'espace.

LES PRINCIPAUX ENJEUX

Enjeux environnementaux

- La lutte contre le réchauffement climatique (limitation des gaz à effet de serre).
- La maîtrise de l'étalement urbain fortement consommatrice d'espace notamment par le développement de nouvelles formes urbaines.

Enjeux en termes de bâti

- 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.

Enjeux sociaux

- La diminution de l'impact de l'énergie sur les charges locatives.

Enjeux de sensibilisation et de communication

- La sensibilisation et la communication auprès des élus et des habitants en matière de développement durable (réhabilitation de l'ancien, densification à la place de l'étalement urbain).

SECONDE PARTIE : LES GRANDES EVOLUTIONS DE L'OFFRE ET DES BESOINS EN LOGEMENTS

Au delà de l'analyse générale du contexte socio-économique et de ses impacts sur les besoins généraux en logements (développée en première partie), la compréhension de la situation du logement dans le Bas-Rhin nécessite des approches plus fines pour bien comprendre à la fois les caractéristiques de l'offre en logements et les besoins des ménages en la matière.

La première approche consiste à analyser **la structure du parc de logements** ainsi que les grandes évolutions observées entre 1999 et 2005, réactualisant ainsi l'état de connaissance du territoire par le recensement de la population de 1999.

Ainsi, les nombreuses données descriptives du parc de logements comme la taille, le statut d'occupation ou encore la vacance, permettent **une bonne connaissance de l'état du parc de logements bas-rhinois**.

La deuxième série d'analyse est consacrée au marché de l'habitat bas-rhinois, c'est-à-dire à la **dynamique de l'offre et de la demande** et ce pour tous les segments du parc de logements : le locatif social, le locatif privé et enfin l'accession à la propriété.

Ainsi, **les difficultés rencontrées par les ménages pour pouvoir se loger, soit par manque ou absence d'une offre adaptée, sont repérées**.

Enfin, sont également analysés **les besoins en logements adaptés** qui concernent des populations spécifiques rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons notamment de faiblesse des ressources (public PDALPD ou DALO), de caractéristiques socio-démographiques (jeunes, personnes âgées), de conditions physiques (handicap) ou encore de mode de vie (logement d'insertion, nomades sédentarisés).

5. GRANDES EVOLUTIONS DE LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENT (1999-2005)¹

5.1. UNE LÉGÈRE AUGMENTATION DU PARC DE LOGEMENTS

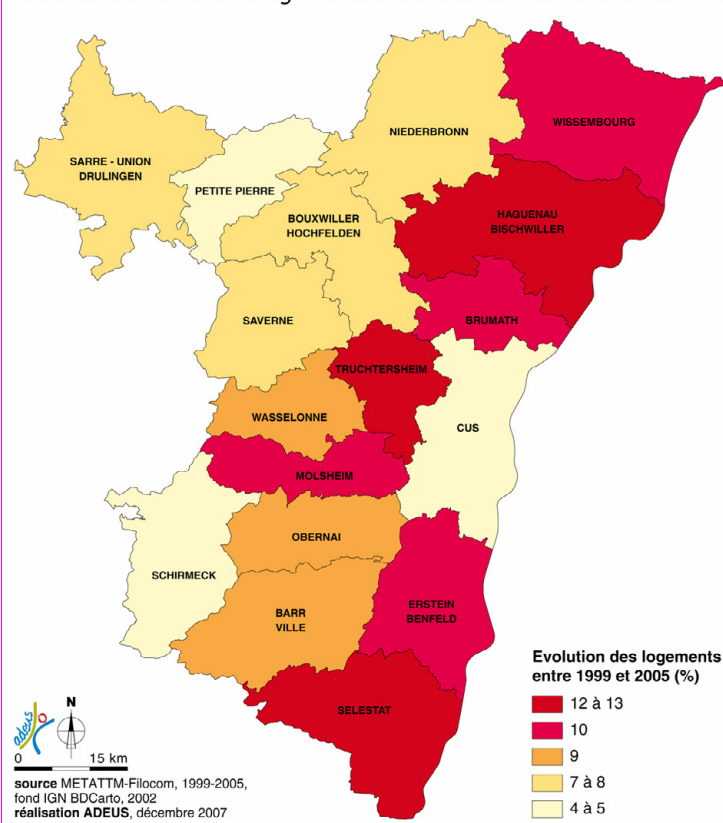
En 2005, le nombre de logements dans le département du Bas-Rhin s'élève à 489 429, soit **une augmentation de +8 %** par rapport à 1999. Le rythme d'accroissement de logement est légèrement moins dynamique que celui enregistré entre les deux périodes intercensitaires : de 1990 à 1999 on enregistre 5 582 logements de plus par an, alors que de 1999 à 2005 ce volume n'est plus que de 4 628 logements par an.

Ce constat est en grande partie lié au ralentissement du rythme de la progression des logements dans la CUS. Bien qu'elle concentre 46,5 % des logements du Bas-Rhin, elle est néanmoins l'un des territoires qui connaît la plus faible augmentation du nombre de logements entre 1999 et 2005 (+5 %). Ce qui la met au même rang que certains bassins comme Schirmeck et La Petite Pierre.

A contrario, d'autres bassins se distinguent par un dynamisme supérieur à la moyenne : Marckolsheim-Sélestat (+13 %), Truchtersheim (+13 %) et Haguenau-Bischoffwiller (+12 %).

La répartition des logements dans le département se fait à 90,5 % pour les résidences principales (logements occupés), à 7 % pour les logements vacants et 2,5 % pour les résidences secondaires.

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



1. Source DGI : données du fichier FILOCOM 1999 et 2005

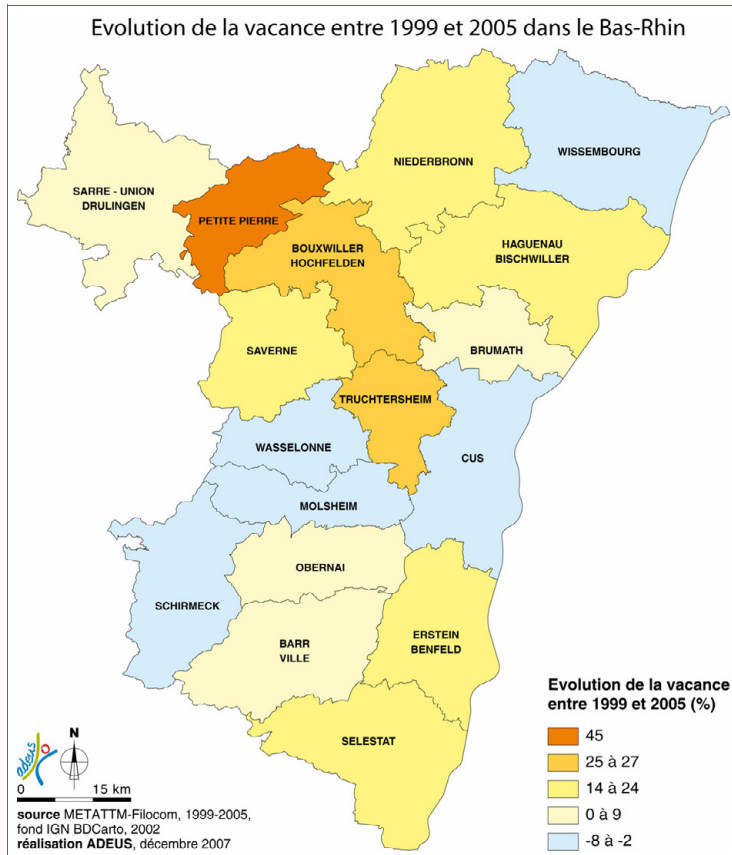
5.1.1. Une vacance faible et localisée

- **Diminution de la vacance dans la CUS**

Les logements vacants sont au nombre de 34 826 en 2005, soit 7 % des logements.

Entre 1999 et 2005 leur nombre a augmenté faiblement (+5 %) et leur part au sein de l'ensemble des logements a légèrement diminué.

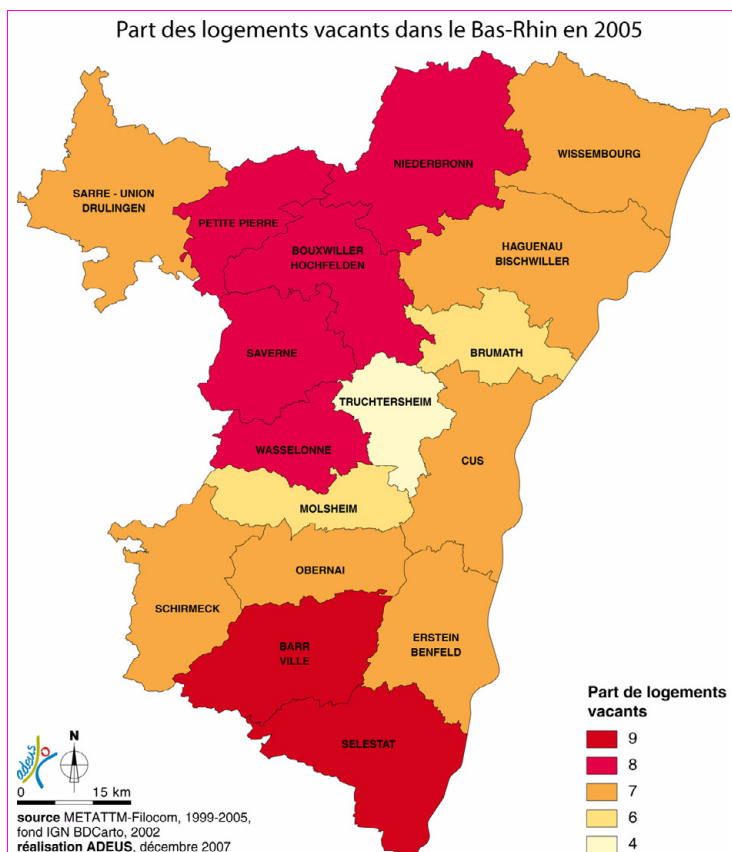
Ce constat est en grande partie imputable au bassin de la CUS dans lequel les logements vacants ont reculé de -2%. Cela s'explique en grande partie par la faiblesse de la production de logements neufs sur ce territoire, qui a pour conséquence de combler les logements vacants.



- **Des zones où la vacance est forte**

Parallèlement, dans le département hors CUS, certains bassins d'observation détiennent une proportion de logements vacants supérieure à la moyenne départementale. Ce sont des bassins qui se situent soit dans les Vosges du Nord, soit dans le sud du département : et c'est plus particulièrement le cas de Marckolsheim-Sélestat (9,2 %) et Barr-Villé (8,6 %). Ces constats sont en partie imputables à un accroissement important de l'offre.

Certains autres territoires connaissent une forte augmentation du volume de leurs logements vacants entre 1999 et 2005 : La Petite



Pierre, Bouxwiller-Hochfelden et Truchtersheim. C'est néanmoins dans ce dernier bassin que la part des logements vacants est la plus faible en 2005 (3,9 % des logements).

- Une vacance plus élevée dans les logements collectifs

Dans l'ensemble du département, l'offre en logement se répartit à 43 % dans l'individuel et à 57 % dans le collectif. Cette proportion est bien plus élevée pour les logements vacants puisque 72 % d'entre eux sont dans le collectif.

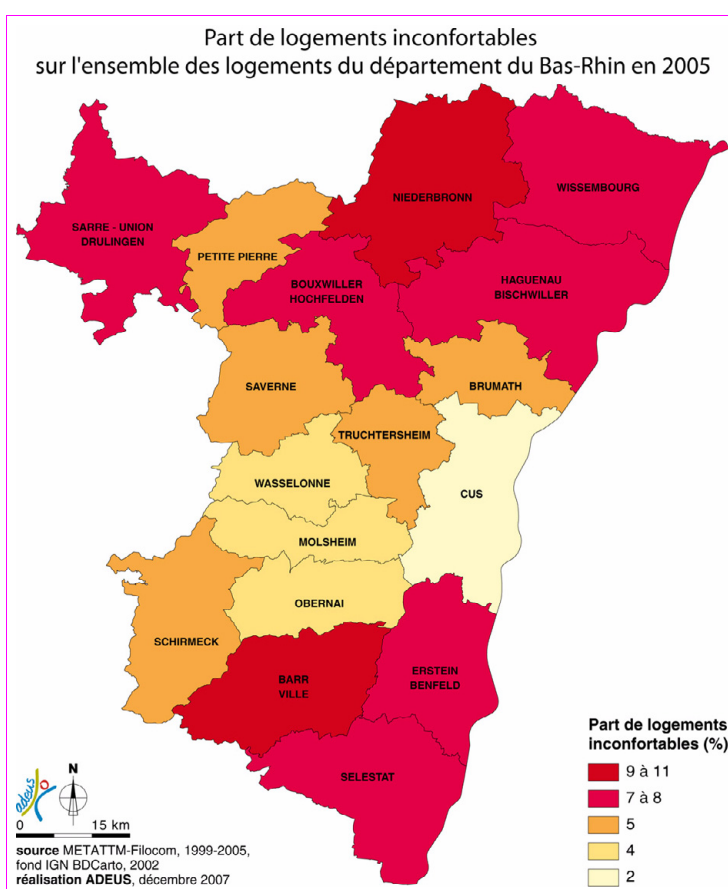
Ce constat reste valable même dans le département hors CUS où l'offre collective est moins développée : 54 % des logements vacants sont dans le collectif (contre 33,5 % pour l'ensemble des logements). Cela s'explique notamment par la rotation plus faible dans l'individuel.

- Forte corrélation entre niveau de confort et vacance

Dans de nombreuses zones, il existe une forte corrélation entre le niveau de confort des logements et la part de logements vacants.

Ainsi, dans les zones de Marcolenheim-Sélestat, Barr-Villé, Bouxwiller-Hochfelden, Niederbronn et Sarre-Union/Drulingen, la part de logements vacants est supérieure à la moyenne départementale, de même que la part de logements inconfortables¹.

Les zones de La Petite Pierre, Saverne et Wasselonne se distinguent : le taux de vacance y est significatif sans que la part de logements inconfortables soit particulièrement élevée. Cette vacance semble donc plus structurelle, et fortement liée à la qualité et à la structure du parc.



Par ailleurs, d'autres bassins détiennent une part importante de logements inconfortables, alors que la vacance n'y est pas particulièrement significative : Erstein-Benfelf, Wissembourg et Haguenau-Bischwiller.

1. Le confort des logements est défini selon plusieurs critères dans FILOCOM : le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement (sanitaires, mode de chauffage, etc.). De cette analyse ressort plusieurs classes de logements : la classe de 1 à 4 : de grand luxe à confortable ; la classe de 5 - 6 : logements assez confortables à ordinaires ; et la classe de 7-8 : logements médiocres à très médiocres. Ces derniers sont caractérisés par un aspect délabré de l'immeuble, une construction médiocre, voire particulièrement défectueuse, des logements exigus et une absence d'équipements sanitaires à l'intérieur du logement.

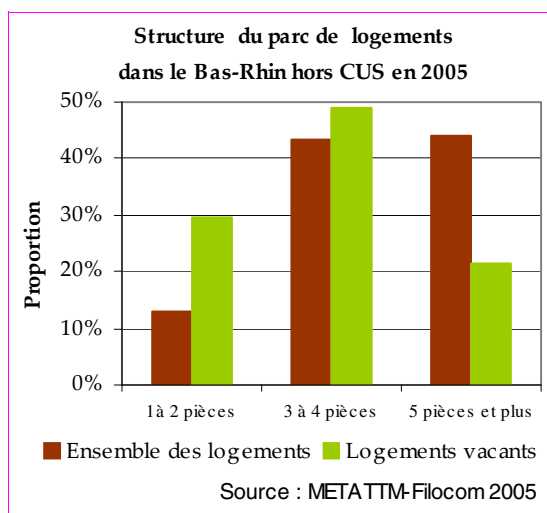
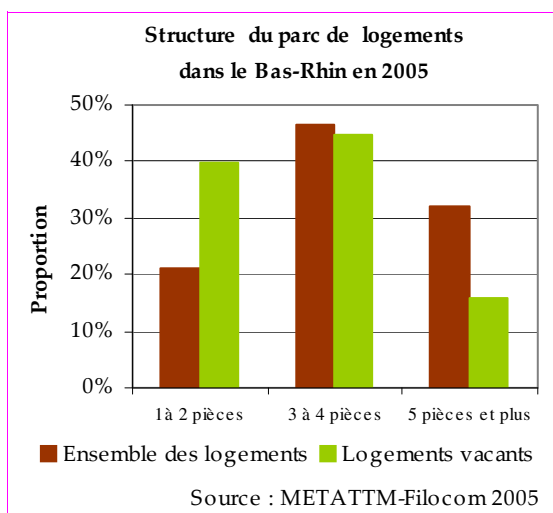
• Plus de vacance dans les petits logements

Dans l'ensemble du département ce sont les petits logements qui connaissent le plus de vacance : 13,3 % des 1-2 pièces sont vacants, contre 6,8 % des 3-4 pièces et 3,5 % des grands logements.

Ce constat, même s'il est bien plus fortement marqué dans le bassin de la CUS, reste valable dans le reste du département. En effet, si l'on compare la structure des logements, ceux de petite taille sont bien plus représentés au sein des logements vacants que dans l'ensemble des logements : dans la CUS 51 % de petits logements vacants, dans le reste du département 30 %. Là encore, il s'agit de logements qui changent souvent d'occupant.

L'autre constat important est la faiblesse de la vacance dans les grands logement : 3,5 % des logements de 5 pièces et plus seulement sont vacants. Cela atteste bien de la forte pression de la demande qui existe sur ce type de biens.

Un des facteurs explicatifs pourrait être que les logements inconfortables (classe 7-8) sont bien moins nombreux au sein des grands logements : 8,7 % des plus de 5 pièces sont inconfortables, contre 11,6 % pour les petits logements et 14,8 % pour ceux de taille intermédiaire.

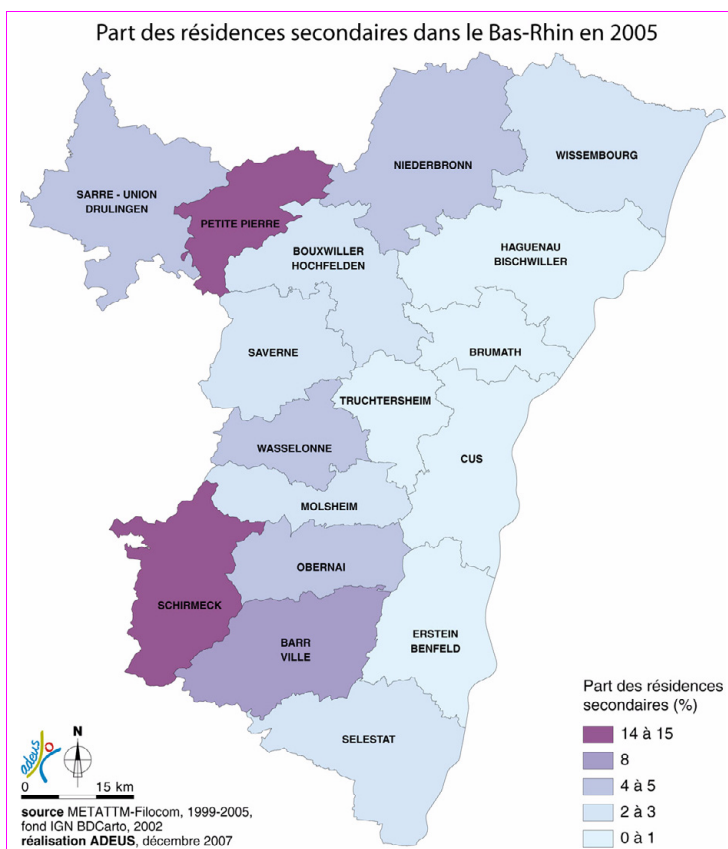


Territorialement, les constats sont similaires dans l'ensemble des zones hors CUS. En toute logique les seules variations observées découlent directement de la structure globale de l'offre en logements : les territoires où l'offre en petits logement est plus importante détiennent également une part légèrement plus élevée de petits logements vacants.

5.1.2. Des résidences secondaires stables

Les résidences secondaires sont au nombre de 11 889 en 2005, soit une augmentation de +3,7 % par rapport à 1999. La faiblesse de cette augmentation s'explique en grande partie par le fait que leur nombre diminue sensiblement dans de nombreux bassins d'observation du département. En effet, neuf des 17 bassins perdent des résidences secondaires entre 1999 et 2005.

Certains bassins se distinguent néanmoins par une part plus importante de résidences secondaires : Schirmeck (14,6 % des logements), La Petite Pierre (14,3 %) et Barr-Villé (8,1 %).



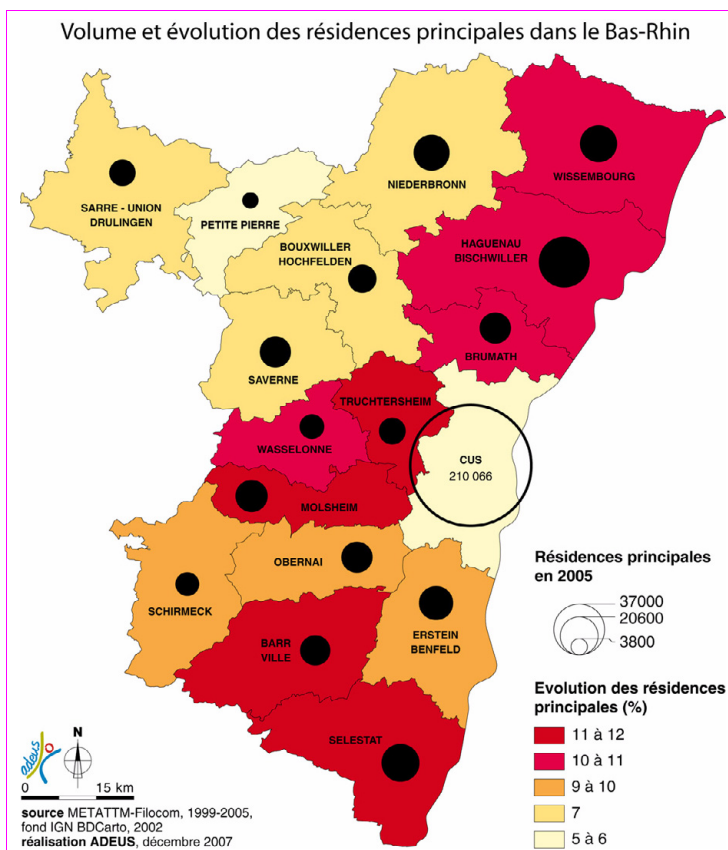
5.2. ÉVOLUTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

En 2005, les résidences principales du Bas-Rhin s'élèvent à 444 948, soit une augmentation de +8 % depuis 1999. De même que pour l'ensemble des logements cette évolution ne se fait pas de façon homogène sur le territoire du département du Bas-Rhin.

La CUS qui concentre près de 50 % des résidences principales du département connaît néanmoins l'une des évolutions les plus faibles : +5,7 % (seul le bassin de La Petite Pierre est moins dynamique).

Parallèlement, certains bassins sont très dynamiques :

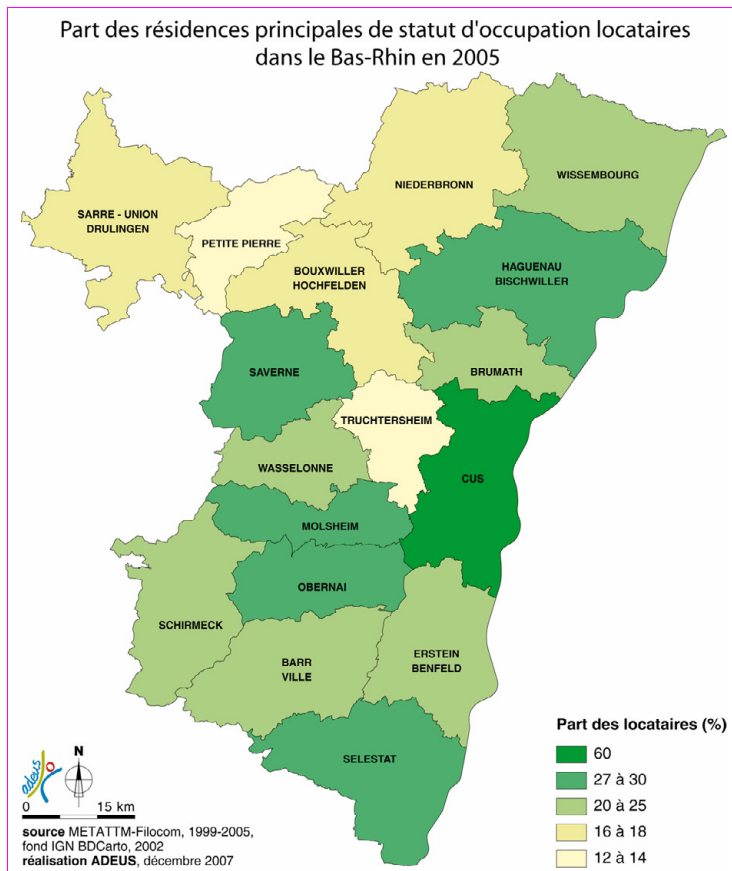
- Marckolsheim-Sélestat (12,2 %),
- Barr-Villé (11,7 %),
- Truchtersheim (12,2 %),
- Molsheim (11,5 %).



5.2.1. Les propriétaires : la plus forte augmentation

Dans l'ensemble du département, les résidences principales sont à 55 % occupées par leurs propriétaires et 41 % sont des locataires (social et privé confondus).

Cette répartition masque néanmoins de grandes disparités : en effet, **c'est dans la CUS que l'offre locative est la plus développée** (près de 61 % des résidences principales). Dans le reste du département les propriétaires sont donc largement majoritaires : 71 % des résidences principales.

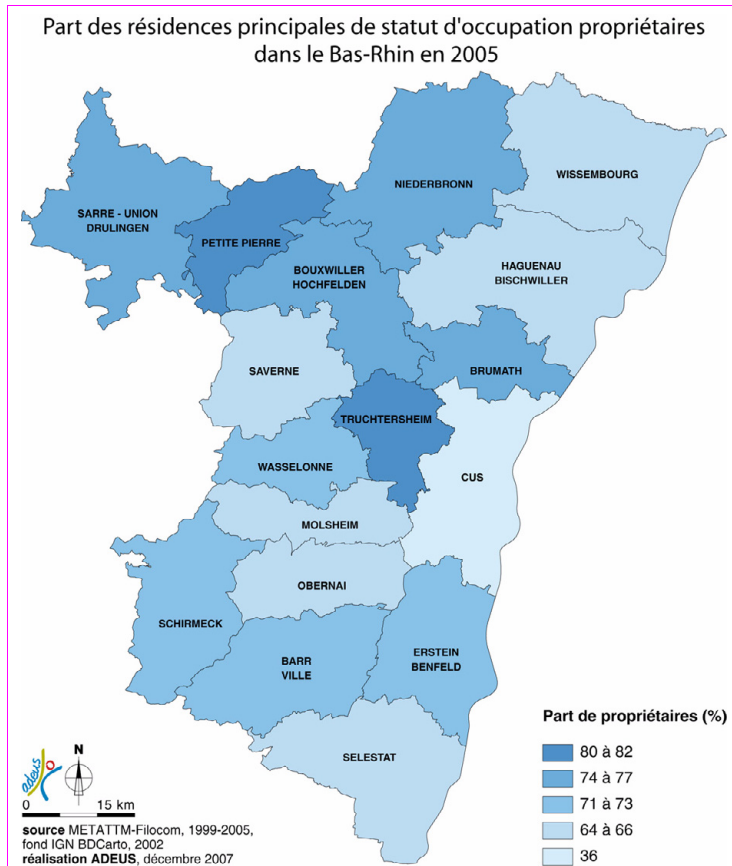


Dans certains territoires, la part des propriétaires est particulièrement importante :

- La Petite Pierre (80,7 %),
- Truchtersheim (82,4 %),
- Bouxwiller-Hochfelden (77,6 %),
- Niederbronn (77 %).

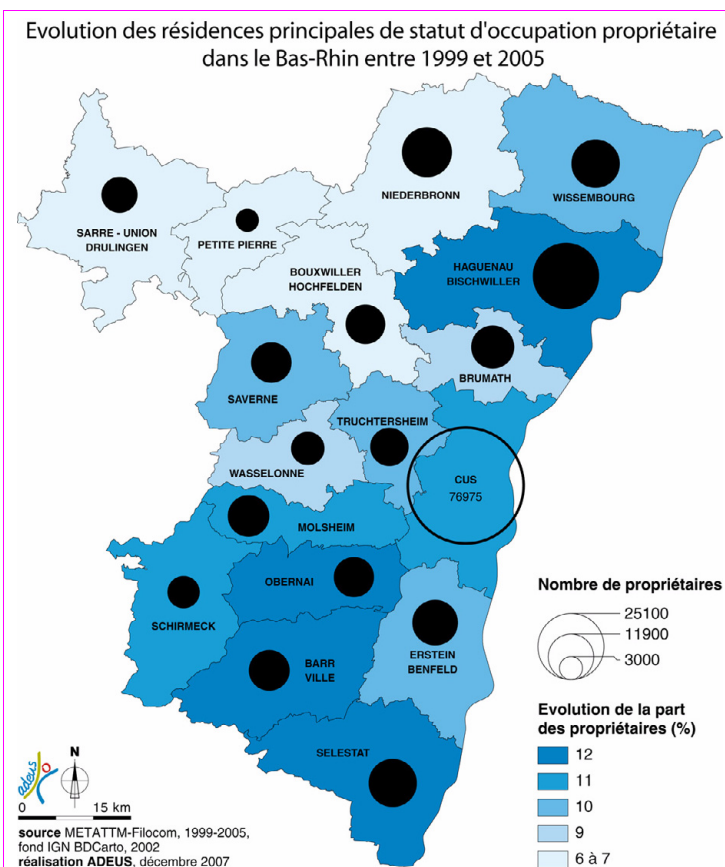
Parallèlement, certains bassins connaissent néanmoins une offre locative plus développée que la moyenne départementale hors CUS (23,9 %) :

- Marckolsheim-Sélestat (30,1 %),
- Haguenau-Bischwiller (28,4 %),
- Obernai (29,3 %),
- Molsheim (29,7 %).



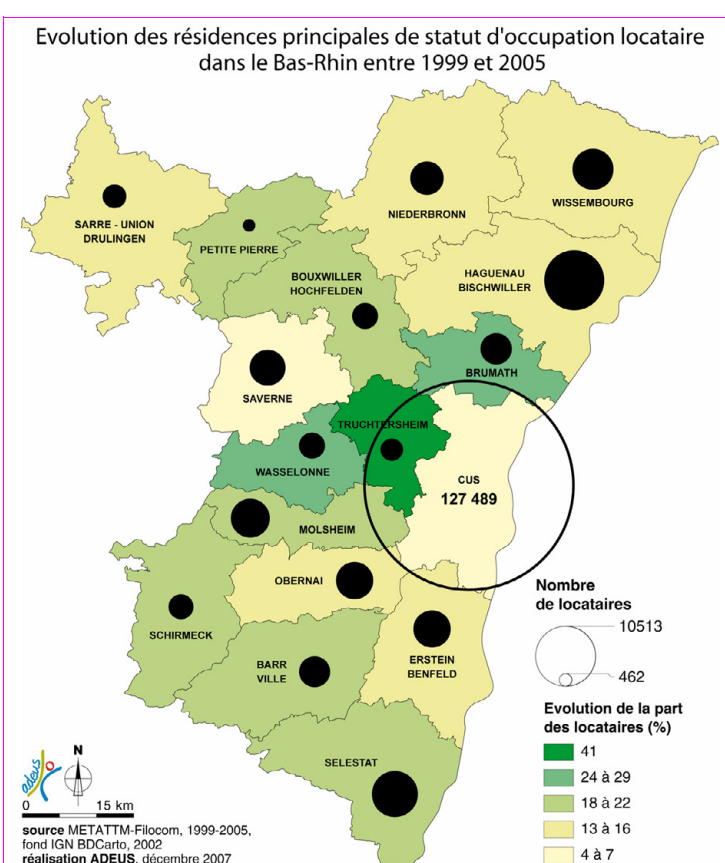
5.2.2. Une diversification territoriale progressive de l'offre

Dans l'ensemble du département, **ce sont les propriétaires occupants qui ont enregistré l'augmentation la plus importante** : +10,2 % contre +7,8 % seulement pour les locataires (tous secteurs confondus). Ainsi le poids des propriétaires progresse d'1 point (55 % des résidences principales en 2005 contre 54 % en 1999), tandis que celui des locataires demeure stable. Cette moyenne cache néanmoins une importante différenciation selon les territoires. Dans la CUS, l'évolution des propriétaires est supérieure au département (+10,8 %) et surtout beaucoup plus que les locataires qui n'augmentent que de 4,2 %. Malgré cette progression conséquente, les propriétaires restent moins nombreux dans la CUS : 36,6 % en 2005 (contre 54,9 % en moyenne).



Certains bassins détiennent également une progression supérieure à la moyenne des propriétaires en plus du territoire de la CUS : Marckolsheim-Sélestat, Barr-villé, Obernai et Haguenau-Bischwiller.

A contrario, il est intéressant de noter que dans le département hors CUS, c'est le nombre de locataires qui a progressé le plus fortement : +16,8 %, soit près du double de la hausse des propriétaires. Malgré une proportion de locataires qui reste encore faible (23,9 % contre 41,3 % en moyenne), la tendance semble indiquer un rééquilibrage entre CUS et hors CUS quant au développement de l'offre locative.



Ce sont les bassins d'observation où l'offre locative est faible à la base qui enregistrent les évolutions les plus fortes :

- Truchtersheim (+41,5 %),
- Wasselonne (+24,9 %),
- Brumath (+24,9 %),
- Bouxwiller-Hochfelden (+22,2 %).

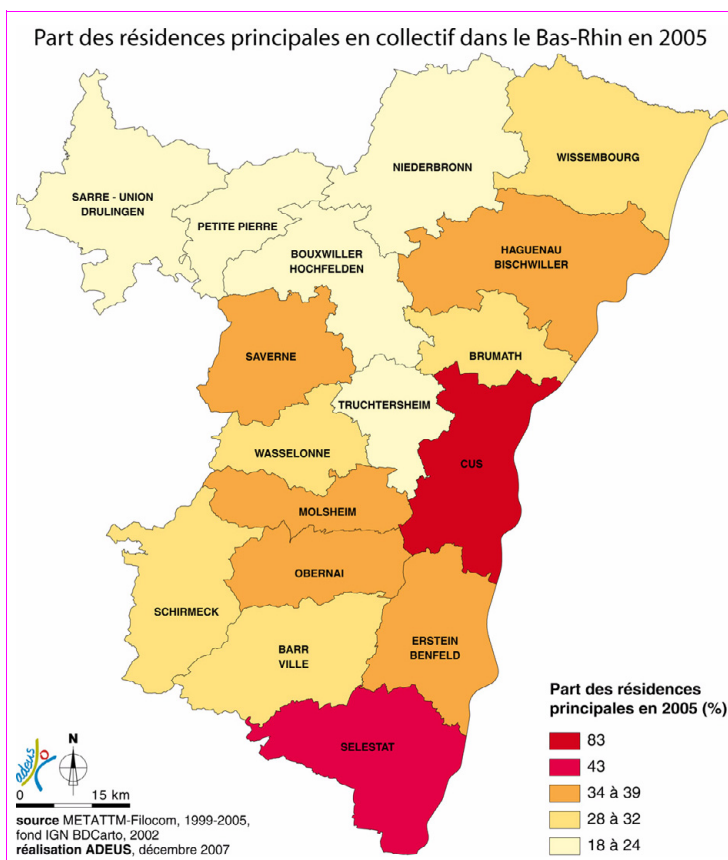
5.3. PROGRESSION DES LOGEMENTS COLLECTIFS

• Les résidences principales selon les types de logements

Dans l'ensemble du Bas-Rhin la répartition des résidences principales se fait à 43,6 % dans l'individuel et à 56,4 % dans le collectif.

Cependant, cette répartition globale cache de grandes disparités, notamment entre la CUS et le hors CUS : dans la CUS la part de collectif dépasse les 80 % alors que cette proportion n'est que de 32,3 % dans le reste du département.

D'autres bassins d'observation du département se distinguent néanmoins par une proportion importante de résidences principales en collectif : c'est particulièrement le cas de Marckolsheim-Sélestat, mais aussi de Haguenau-Bischwiller, Obernai, Molsheim et Saverne.

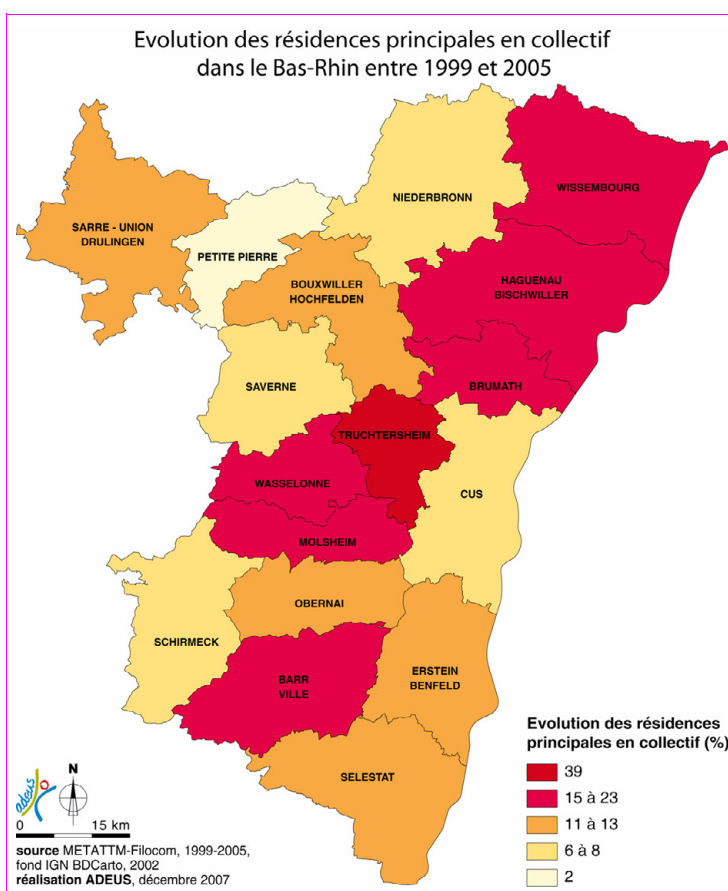


Entre 1999 et 2005 c'est le collectif qui croit le plus rapidement : +8,4 % contre +7,1 % pour l'individuel.

Ce constat est renforcé dans le département hors CUS : la hausse enregistrée pour le collectif est de +14,2 %, contre +7,9 % dans l'individuel.

Les trois zones qui enregistrent la croissance la plus forte sont celles de Truchtersheim (+39,3 %), Brumath (+22,9 %) et Wasselonne (+17,5 %). Cependant, ces constats sont à nuancer du fait que ces zones font partie de celles où l'offre est la moins développée et malgré ces hausses importantes elles restent parmi les bassins où les parts de collectifs sont les plus faibles.

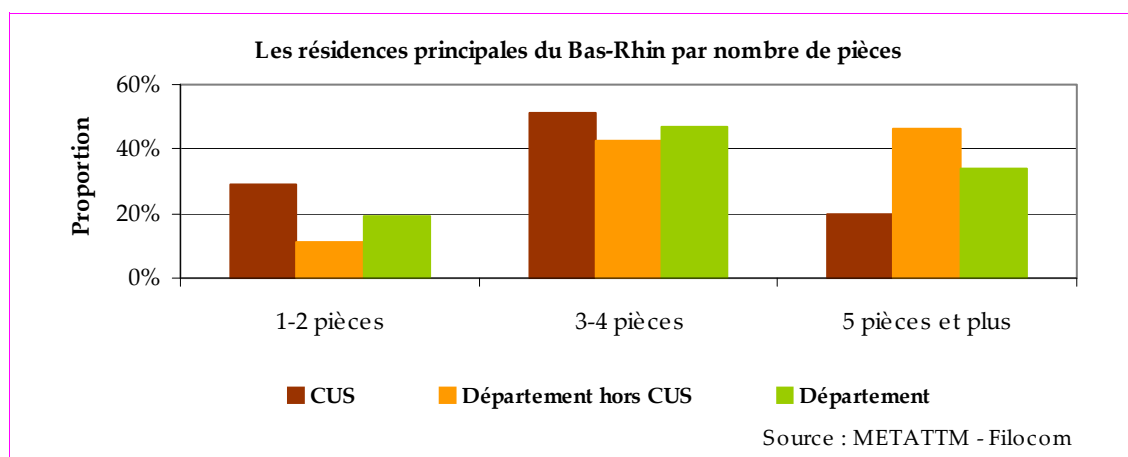
Par ailleurs, certains bassins détiennent une offre en collectif faible, et qui évolue peu entre 1999 et 2005 : La Petite Pierre, Sarre-Union/Drulingen, Niederbronn et Bouxwiller-Hochfelden.



• La taille des résidences principales

Dans l'ensemble du département, ce sont les résidences principales de taille intermédiaire (3-4 pièces) qui sont les plus nombreuses : 46,9 %, contre 19,4 % de petits logements et 33,7 % de 5 pièces et plus.

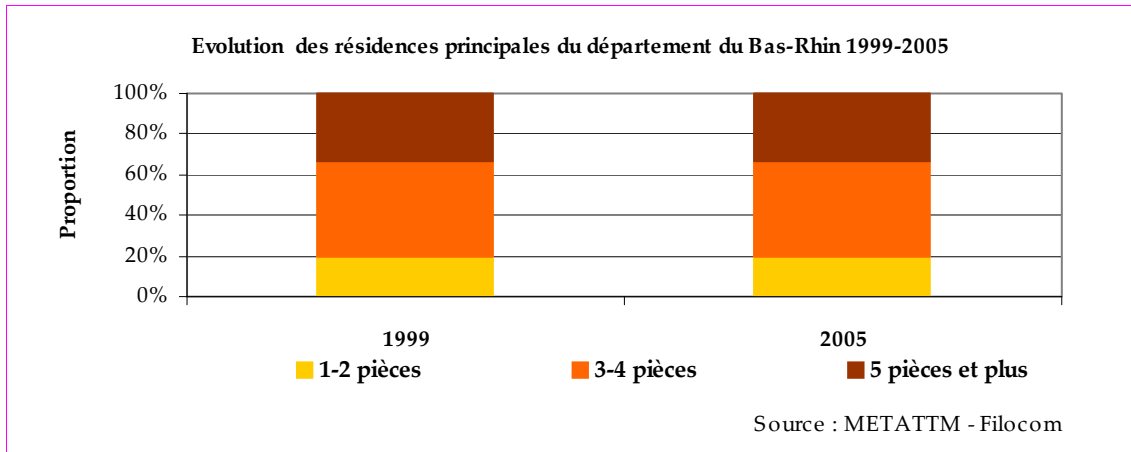
Cependant, entre la CUS et le reste du département, il existe une fois encore de grandes différences :



En effet, dans le département hors CUS ce sont les grands logements qui représentent la plus grande part des résidences principales : 46,4 %, alors que cette proportion n'est que de 19,6 % dans la CUS.

Par ailleurs, dans ce bassin d'observation les résidences principales de petite taille représentent près d'un tiers de l'offre alors que cette proportion est d'à peine plus de 10 % dans le reste du département.

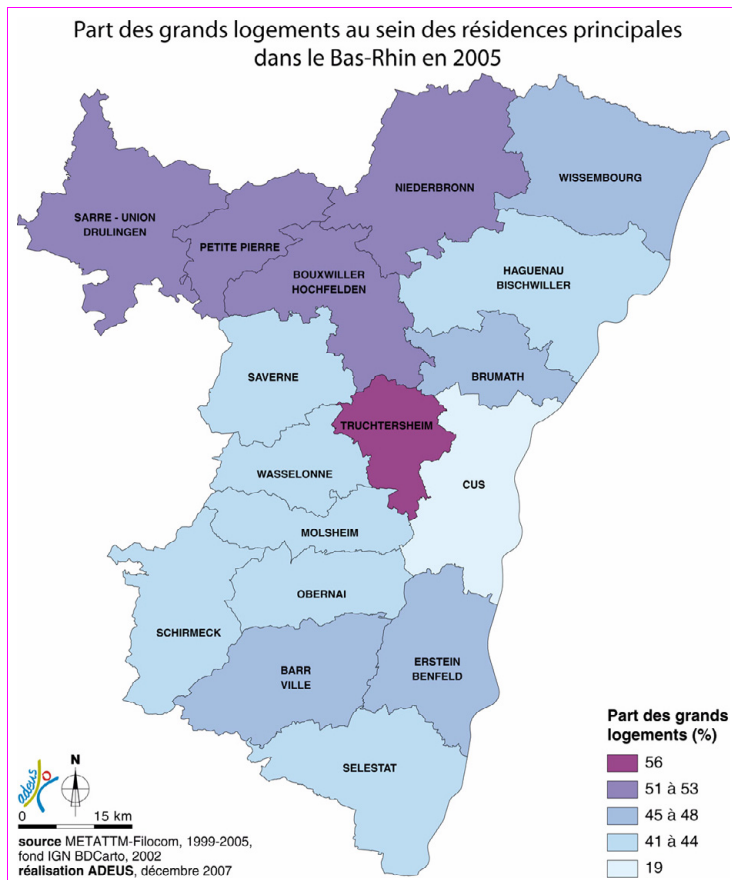
Entre 1999 et 2005 la structure générale des résidences principales a peu évolué :



En effet, la répartition des résidences principales est quasiment identique entre les deux années.

Territorialement, certaines zones concentrent une part importante de grands logements. C'est particulièrement le cas de Truchtersheim (56,4 % contre 46,4 % en moyenne hors CUS), mais aussi toutes les communes du nord du département : Sarre-Union/Drulingen (53,4 %), Niederbronn (53,3 %), Bouxwiller-Hochfelden (52,2 %) et La Petite Pierre (51,5 %).

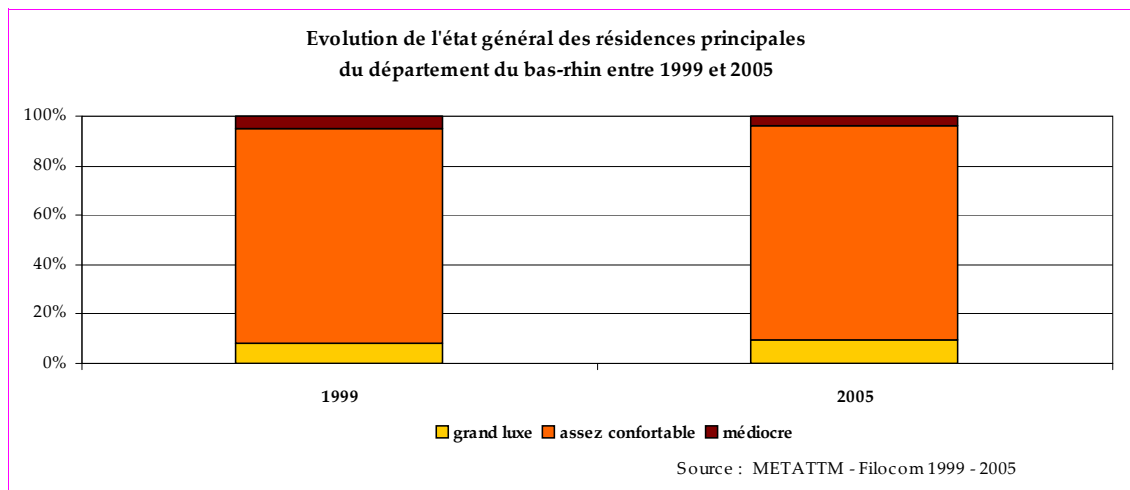
Parallèlement, certains territoires se distinguent par une offre plus développée qu'en moyenne de petits logements : Obernai (13,9 % contre 11 % en moyenne hors CUS), Saverne, Molsheim, Haguenau-Bischwiller (13 %) et Marckolsheim-Sélestat (12,7 %).



5.4. POURSUITE DE L'AMÉLIORATION DU CONFORT

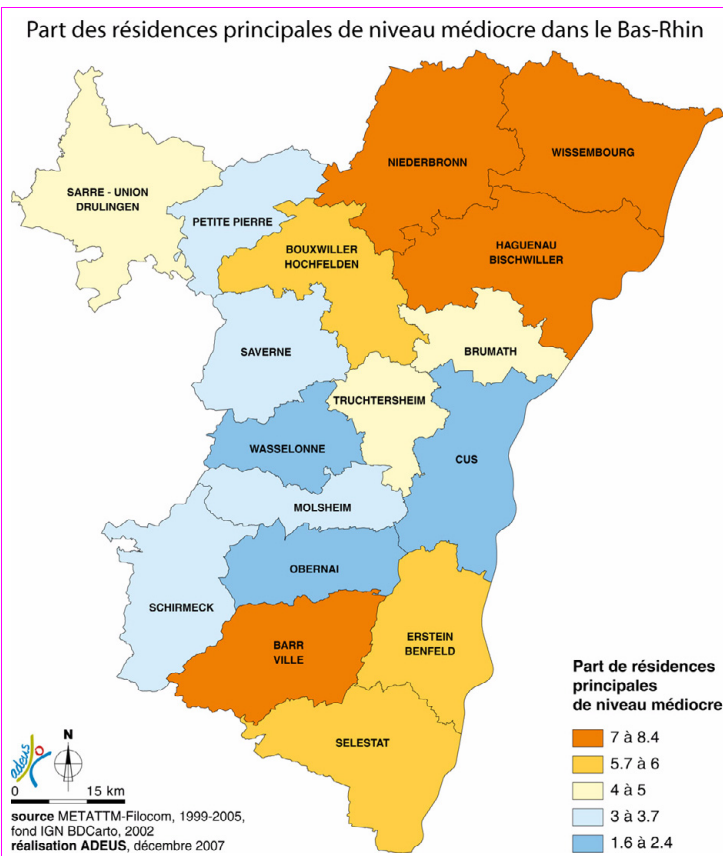
En 2005, ce sont les résidences principales dont l'état général est assez confortable qui sont majoritaires : 87 % dans l'ensemble du département et **seules 3,6 % sont de confort médiocre**.

Cette proportion tend à diminuer : -25 % entre 1999 et 2005.



Cependant, ce constat général cache des disparités :

- d'une part entre la CUS où les résidences médiocres totalisent 1,6 % des résidences principales et le hors CUS où cette proportion s'élève à 5,5 %.
- et d'autre part, certains bassins d'observation affichent une proportion de résidences principales médiocres supérieure à la moyenne (plus de 7 % contre 5,5 % en moyenne hors CUS) : Barr-Villé, Niederbronn, Haguenau-Bischwiller et Wissembourg. Parallèlement, c'est dans les bassins de la CUS, Obernai, Wasselonne et Molsheim que cette part est la plus faible.



En terme d'évolution de l'état général des résidences principales entre 1999 et 2005, c'est dans les bassins d'observation où les logements médiocres sont déjà peu nombreux qu'ils diminuent le plus fortement, et c'est plus particulièrement le cas de Wasselonne, Molsheim et Obernai.

- **Plus d'individuel "médiocre"**

Plus de 70 % de celles pouvant être qualifiées de médiocre se trouvent dans l'individuel, proportion plus élevée encore hors CUS (84,9 %). Ce constat est fortement corrélé à la structure de l'offre, car dans le département hors CUS près de 70 % des résidences principales sont en individuel.

Certains territoires se distinguent par une proportion supérieure à la moyenne de résidences principales dites médiocres dans l'individuel : Haguenau-Bischwiller (10,3 %), Barr-Villé (9,5 %), Wissembourg (8,9 %) et Niederbronn (8,8 %).

- **Les logements "médiocres" plutôt de taille intermédiaire**

Parmi l'ensemble des résidences principales les logements de 3-4 pièces représentent 46,9 % alors que cette proportion est de 55,6 % au sein de celles qualifiées de médiocre, soit près de 9 points d'écart.

Néanmoins, certains bassins se distinguent en ayant une proportion de petits logements inconfortables plus significative qu'en moyenne : Bouxwiller-Hochfelden (14,1 % des 1-2 pièces sont qualifiés de médiocres contre 9,1 % en moyenne hors CUS), Brumath (13,5 %) et Niederbronn (13,2 %). Ce constat est d'autant plus significatif qu'il s'agit de bassins d'observation dans lesquels cette offre est faiblement développée, et qu'elle semble en plus peu valorisée.

- **Plus de propriétaires dans les logements "médiocres"**

Les propriétaires sont sur-représentés au sein des résidences principales médiocres : 65,4 % contre 54,9 % dans l'ensemble des résidences principales.

Ce constat est fortement induit par le département hors CUS, puisque 73,6 % des résidences principales sont occupées par des propriétaires.

Par contre, dans la CUS on note plutôt une sur-représentation du locatif social : 27,6 % des résidences principales médiocres, alors que cette part n'est que 19,7 % dans l'ensemble des résidences principales. Cette tendance tend néanmoins à se résorber dans le temps du fait des réhabilitations menées dans le cadre des programmes de rénovation urbaine.

Statut d'occupation selon l'état général des résidences principales du Bas-Rhin

	Résidences principales catégorie «médiocre»				Ensemble des résidences principales			
	Propriétaires	Locataires privé	Locataires social	Autres	Propriétaires	Locataires privé	Locataires social	Autres
CUS	34,3 %	32,4 %	27,6 %	5,6 %	36,6 %	41,0 %	19,7 %	2,7 %
Département hors CUS	73,6 %	17,6 %	0,1 %	8,6 %	71,1 %	20,4 %	3,6 %	4,9 %
Département	65,4 %	20,7 %	5,9 %	8,0 %	54,9 %	30,1 %	11,2 %	3,9 %

Source : METATTM - Filocom 2005

POINTS ESSENTIELS SUR L'EVOLUTION DE LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

- **Faible évolution du parc** de logements, du fait principalement du ralentissement du développement de la CUS entre 1999 et 2005.
- **Net recul de la vacance** en particulier dans la CUS et augmentation dans les territoire à forte dynamique de la construction neuve (Marckolsheim-Sélestat, Barr-Villé) ou dans les territoires les moins peuplés comme l'Alsace Bossue.
- Progression des propriétaires occupants déjà majoritaires dans le département. Mais **rééquilibrage territorial** avec un accroissement plus important de cette catégorie dans la CUS, tandis que les locataires augmentent dans les autres territoires.
- Tendance au rééquilibrage quant à **l'offre en logements collectifs** se développant **davantage hors CUS**.
- Persistance d'un **déséquilibre de répartition des petits logements** plus nombreux dans la CUS et les villes moyennes tandis que les grands logements sont toujours plus représentés dans les petites communes.
- **Poursuite de l'amélioration de l'état général des logements**. Seules 3,6 % des résidences principales en 2005 peuvent encore être qualifiées de confort médiocre, soit une diminution de 25 % entre 1999 et 2005.

LES PRINCIPAUX ENJEUX

- Accroissement quantitatif du parc de logements.
- Développement du parc locatif hors CUS.
- Poursuite de l'implantation de petits collectifs dans les petites communes.
- Production de grands logements en particulier dans les grandes communes urbaines et de petits logements hors CUS.
- Réhabilitation du parc encore inconfortable.

6. LES TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

6.1. LE POTENTIEL FONCIER

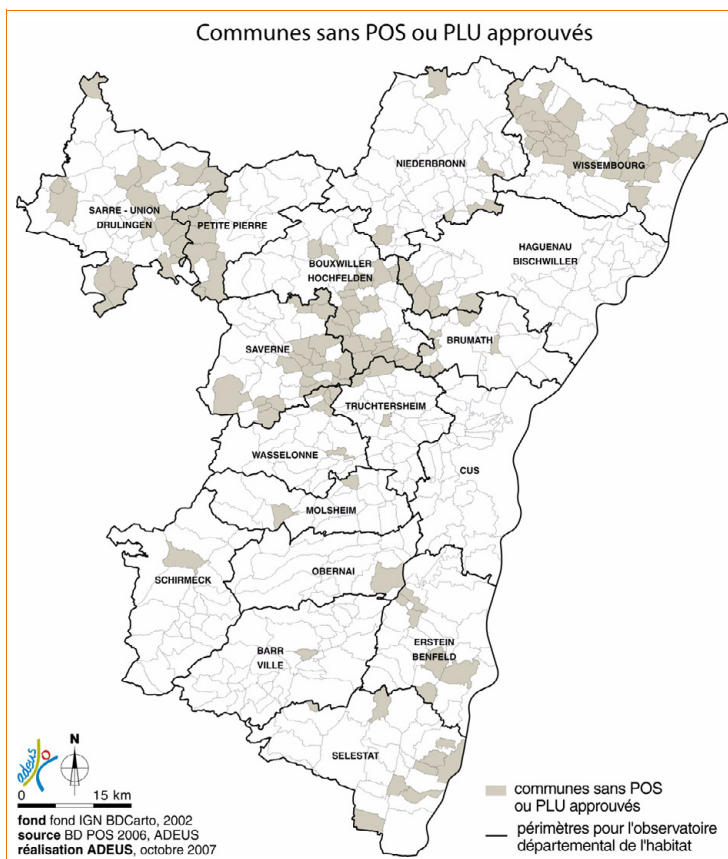
6.1.1. Méthodologie

■ Définition et évaluation du "potentiel réel d'urbanisation"

Les tensions observées sur le marché foncier, notamment pour l'habitat, sont souvent expliquées comme étant le résultat d'un déséquilibre important entre une demande forte et une offre insuffisante.

A partir des bases de données POS du département du Bas-Rhin, il est possible de faire une analyse approfondie de cette offre, au-delà des premiers chiffres donnés par une simple estimation des surfaces d'extensions urbaines figurant dans les documents d'urbanisme communaux.

La méthode consiste à évaluer, à partir de l'état actuel des documents d'urbanisme (POS et PLU), les zones (Na ou AU), qui n'ont pas encore été urbanisées.



Il convient de préciser que toutes les communes du département ne disposent pas d'un POS ou d'un PLU (200 dans le Bas-Rhin). Ces communes ne font donc pas partie de l'analyse. Il s'agit de petites communes, dont les potentiels d'urbanisation sont méconnus et qui peuvent disposer dans certains cas de cartes communales. Les cartes communales ne font pas partie de l'analyse.

■ Les zones d'urbanisation future

Les zones d'urbanisation future dans les POS ou PLU donnent une image de l'état de l'urbanisation future telle qu'elle est autorisée et planifiée par les communes. Les bases de données POS-PLU, reprenant les éléments de zonage des POS et PLU approuvés de chaque commune, sont datées de 2004.

Une typologie concernant les zones NA a été réalisée :

- zones d'urbanisation future à vocation d'accueil d'activité (souvent NAe ou NAx) ;
- zones d'urbanisation future à vocation d'habitat (souvent NAa) ;
- zones d'extension urbaine mixte ou autre vocation ;
- et zones d'extension sans vocation définie (souvent NA).

Cette ventilation sommaire des extensions urbaines prévues dans les documents communaux de planification permet d'évaluer les surfaces, notamment des deux premières catégories.

Dans le cadre de ce chapitre seules les zones d'habitat sont prises en compte.

■ Evaluation des surfaces bâties

Les zones d'extension urbaine étant pour certaines déjà ouvertes à l'urbanisation et donc partiellement bâties, il s'agit dans un premier temps de calculer la surface déjà urbanisée au sein de ces zones afin de retrancher cette valeur au potentiel urbanisable. L'évaluation de cette partie déjà bâtie a été effectuée à partir de la base de données BD Topo Pays 2003 de l'IGN.

La prise en compte des surfaces déjà bâties dans les zones d'urbanisation future permet de définir un "potentiel brut d'urbanisation".

■ Prise en compte des contraintes environnementales

Les protections environnementales, par les contraintes à l'urbanisation qu'elles induisent, ont également été prises en compte. Ces surfaces non urbanisables, lorsqu'elles se situaient dans les zones réglementaires d'extension urbaine ont été retranchées du "potentiel brut d'urbanisation".

Trois niveaux de contraintes environnementales ont été définis en fonction de la possibilité ou non de construire. On distingue ainsi :

- Les protections réglementaires, zones définies comme inconstructibles
 - les zones inondables par submersion définies au sein d'un Plan de Prévention des Risques ;
 - les arrêtés de protection de biotope ;
 - les réserves naturelles ;
 - les périmètres de protection rapprochés des captages d'eau potable ;
 - les forêts de protection.
- Les zones présentant un enjeu environnemental fort, ou relevant d'une contrainte d'inconstructibilité indirecte par le SDAGE¹ Rhin Meuse et le SAGE² Ill Nappe Rhin :
 - les forêts ;
 - le vignoble ;
 - les zones inondées ;
 - les zones humides.
- Les zones présentant un enjeu environnemental, où la réglementation n'empêche pas de construire, mais dont la prise en compte s'impose (les zones inondables par remontée de nappe, les ZNIEFF³, les périmètres de protection éloignés des captages d'eau).

La prise en compte des différents niveaux de contraintes environnementales permet de définir un potentiel urbanisable sans contrainte ou plus ou moins aisément urbanisable. C'est le "potentiel réel d'urbanisation" en zone d'urbanisation future.

1. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

2. Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux.

3. Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique.

6.1.2. Quel potentiel urbanisable dans le Bas-Rhin ?

Disponibilité foncière dans les bassins d'observation du Bas-Rhin (en hectares)^a

	Disponibilité brute	Potentiel réel	Pertes
Barr-Villé	181	165	- 8,7 %
Bouxwiller-Hochfelden	171	158	- 7,6 %
Brumath	197	190	- 3,9 %
CUS	748	645	- 13,7 %
Erstein-Benfeld	253	236	- 6,5 %
Haguenau-Bischwiller	710	515	- 27,4 %
Marckolsheim-Sélestat	353	335	- 5 %
Molsheim	334	268	- 19,6 %
Niederbronn	445	438	- 1,5 %
Obernai	240	215	- 10,4 %
La Petite Pierre	74	60	- 19,3 %
Sarre-Union_Drulingen	208	207	- 0,2 %
Saverne	286	272	- 4,8 %
Schirmeck	242	239	- 1,6 %
Truchtersheim	197	188	- 4,8 %
Wasselonne	93	88	- 6 %
Wissembourg	250	204	- 18,3 %
TOTAL	4 982	4 423	11,2 %

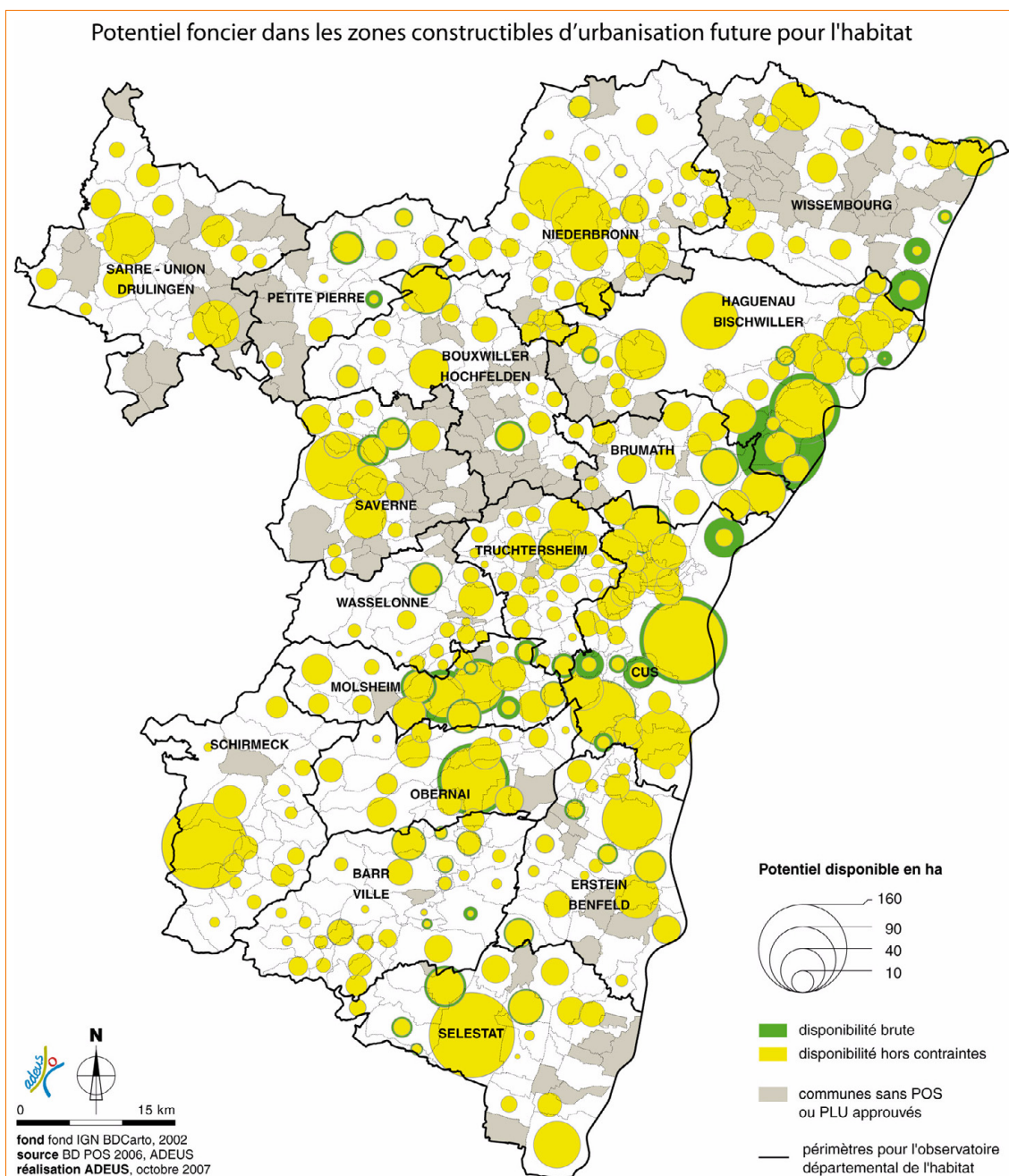
a. Les données sur le foncier sont disponibles au départ en m², ce qui induit quelques variations du fait des arrondis. Les pourcentages d'évolution sont calculés sur la base des données en m².

Source : Etude prospective sur l'utilisation du foncier en Alsace face aux enjeux d'aménagement du territoire - ADEUS 2006

Dans l'ensemble du département la disponibilité foncière brute dans les zones à destination de l'habitat est de près de 5 000 hectares. Une fois les contraintes environnementales fortes ou réglementaires prises en compte, **le potentiel réel s'abaisse à environ 4 400 hectares**, soit une diminution de plus de 10 % des surfaces disponibles.

Ce potentiel peut être considéré comme un minimum, étant donné qu'il ne prend en compte que les communes disposant d'un document de planification. Le potentiel global pour l'ensemble du département est forcément supérieur.

La diminution moyenne de la surface disponible ne se fait pas de manière homogène dans le territoire. Certains bassins d'observation sont plus contraints que d'autres : et plus particulièrement Haguenau-Bischwiller (-27 %), Molsheim (-20 %), La Petite Pierre (-19 %), Wissembourg (-18 %) et la CUS (-14 %).

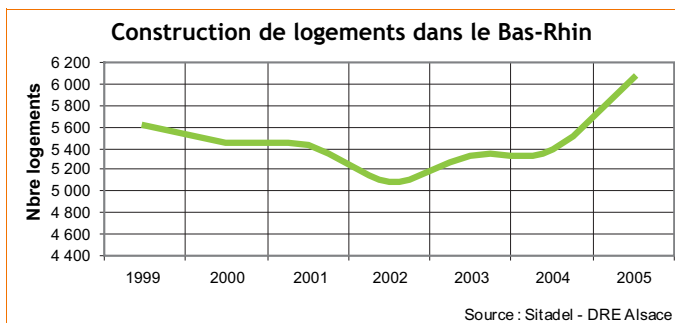


Malgré les différentes contraintes, les surfaces dédiées à l'habitat dans plus de la moitié du département, ne sont pas négligeables au regard du potentiel de logements qu'elles pourraient permettre de produire. Cependant ce potentiel peut être variable selon des paramètres encore à définir (densité, type de logements, forme d'habitat, etc.) et qui peuvent permettre d'optimiser encore les possibilités de développement de l'habitat.

6.2. AUGMENTATION SENSIBLE DE L'OFFRE NEUVE EN LOGEMENTS

■ Un accroissement sensible à partir de 2003

Entre 1999 et 2005, ce sont plus de 38 000 logements qui ont été construits (ou réaffectés) dans l'ensemble du département. De plus, alors que la production annuelle de logements était en baisse jusqu'en 2002, elle est repartie à la hausse les dernières années, jusqu'à dépasser 6 000 logements en 2005.

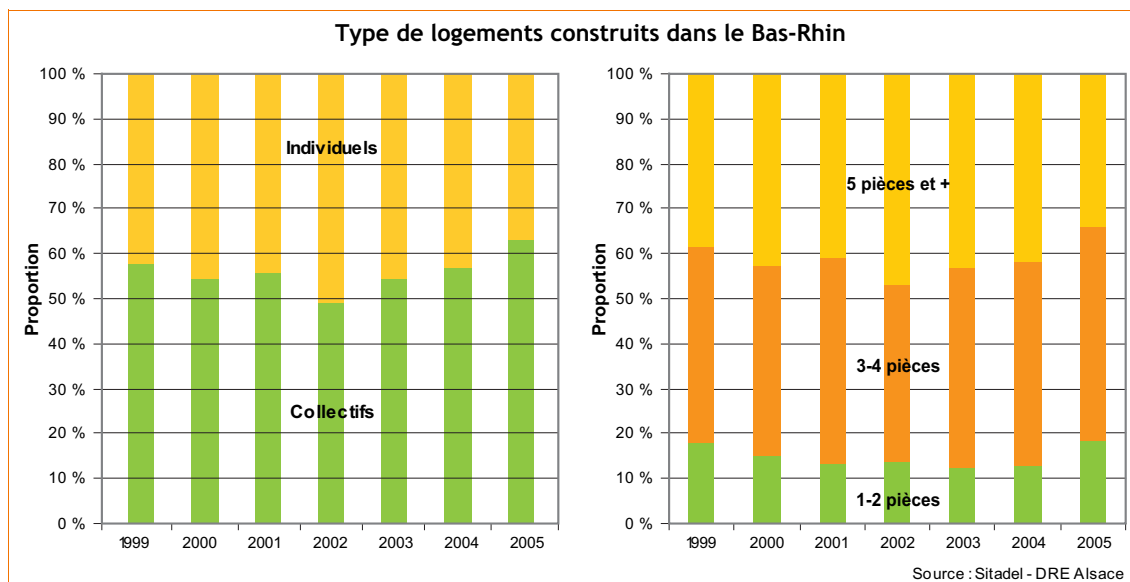


■ Progression du collectif...

Plus de la moitié des logements construits dans le département le sont en immeuble collectif. De plus, la part du collectif progresse sensiblement depuis 2002 et dépasse 60 % en 2005. Par ailleurs, la part de la construction de logements individuels groupés augmente également, atteignant 15 % des maisons individuelles en 2005, alors qu'elle n'était que 7 % en 1999.

■ ...et des logements de taille moyenne

Les logements de 3-4 pièces représentent en moyenne 44 % des logements construits, tandis que les 1-2 pièces ne dépassent pas 15 %. Cependant, les petits logements progressent en 2005, et atteignent 18,5 % de la construction.



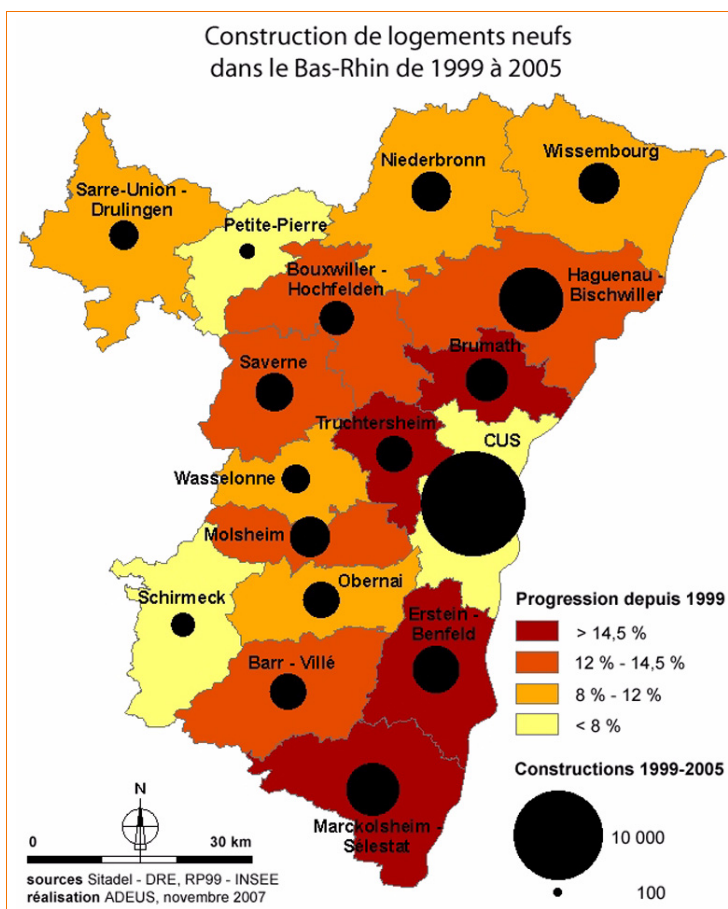
■ La moitié de la construction dans les pôles urbains

30 % de la construction neuve entre 1999-2005 a eu lieu dans la CUS. Cependant, **sa part dans la construction départementale se réduit légèrement les dernières années.**

Avec les territoires de Haguenau et Sélestat, ces 3 territoires regroupent la moitié de la construction neuve du département.

La part des logements collectifs est importante surtout dans la CUS (87 %), mais également dans les territoires de Brumath, Haguenau, Molsheim, Obernai et Erstein-Benfeld où elle dépasse 50 %.

A l'inverse, les territoires du nord du département, ainsi que la vallée de la Bruche comptent moins de 30 % de la construction de logements collectifs.

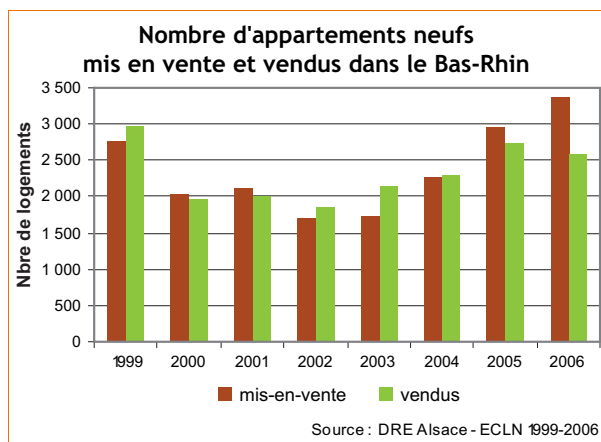


6.3. REPRISE DES VENTES ET AUGMENTATION DES PRIX

■ Reprise des ventes...

La forte activité qui a caractérisé le marché des logements neufs bas-rhinois à la fin des années 1990 s'est terminée avec une nette diminution des ventes en 2000. Après trois années consécutives où les ventes ne dépassaient pas 2 000 logements par an, le marché est reparti lentement à la hausse jusqu'à dépasser 2 700 logements vendus en 2005.

Ce rythme des ventes suit logiquement le dynamisme de la construction neuve (voir graphique p.21).



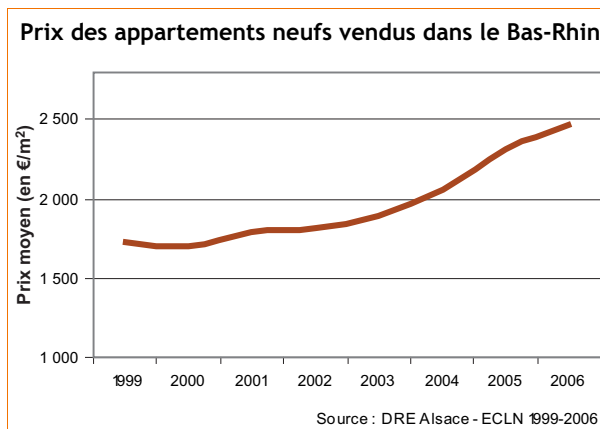
Cependant, depuis 2004, ce sont surtout les mises-en-vente de logement qui ont progressé. De ce fait, l'écart entre les mises-en-vente et les ventes réelles, jusqu'alors négligeable, a été important en 2005 et 2006. Le stock de logements disponibles est donc en nette augmentation, et représente au 4ème trimestre 2006 plus de 10 mois de ventes.

Les logements de 3 pièces représentent environ 45 % des ventes. La demande de 2 pièces s'est également sensiblement accrue ces dernières années représentant aujourd'hui plus d'un quart des ventes.

■ ...et de la hausse des prix

Le prix de vente des appartements neufs était relativement stable jusqu'en 2002 (6 % d'augmentation en 4 ans). Il a connu par la suite une très forte progression. En effet, dans les 4 années suivantes, le prix moyen des appartements neufs a augmenté d'un tiers, jusqu'à dépasser les 2 400 €/m².

Cette très forte hausse des prix, plus importante que celle de l'indice des prix à la construction, a des répercussions importantes sur l'ensemble du marché immobilier.



Au niveau départemental, les écarts de prix entre les différents territoires ne sont pas très élevés. Avec une moyenne de 2 850 €/m² en 2006, le prix des logements neufs sur le secteur le plus cher (Molsheim-Obernai) est seulement 25 % plus élevé que celui des zones les moins chères. Dans la CUS, le prix moyen s'équilibre autour de 2 700 €/m², mais avec des écarts parfois importants entre quartiers.

6.4. L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX

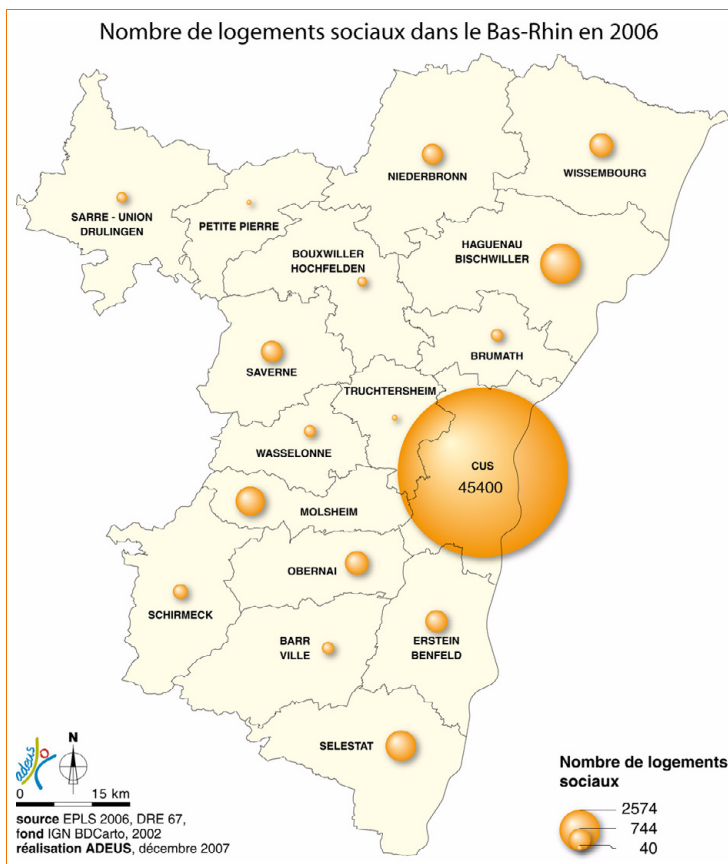
6.4.1. Les caractéristiques du parc social

■ Concentration dans les pôles urbains

En 2006, le nombre de logements sociaux dans le Bas-Rhin s'élève à 56 256 logements¹. Soit un niveau d'offre inférieur à la moyenne nationale (53 logements sociaux pour 1 000 habitants, contre 69 pour la moyenne française). En outre, cette offre n'est pas répartie de façon homogène sur le territoire : le bassin d'observation de la CUS en concentre à lui seul 45 400, soit 80 % du parc.

Cette proportion s'élève à 90 % si on ajoute les bassins de Haguenau-Bischwiller, Marckolsheim-Sélestat et Molsheim.

De même, au sein des différents bassins d'observation l'implantation des logements sociaux ne se fait pas de façon homogène entre les différentes communes qui les composent. Ainsi, sur les 526 communes du département, seules un peu moins d'un tiers d'entre elles détiennent une offre en logements sociaux. De plus, dans la plupart des zones on observe une concentration de l'offre dans les grandes communes.



■ Des efforts à poursuivre

Depuis 2003, la production de logements sociaux a augmenté dans le département du Bas-Rhin.

Cette évolution se fait néanmoins de façon différente dans l'ensemble des bassins d'observation. Globalement elle est importante les bassins d'observation où cette offre est déjà largement développée. Ainsi, ce sont les territoires de la CUS, Haguenau-Bischwiller et Marckolsheim-Sélestat qui sont les plus dynamiques. Néanmoins, un effort de diversification de l'offre est à noter dans certains bassins où les logements sociaux sont peu nombreux : c'est le cas par exemple de Niederbronn et de Brumath.

1. Source : EPLS 2006, DRE Alsace.

Répartition des logements sociaux au sein des 17 bassins d'observation du Bas-Rhin

	Total logements sociaux	Logements sociaux / 1000 habitants en 2005	Logements sociaux mis en location entre 2002 et 2005
Barr-Villé	239	8	55
Bouxwiller - Hochfelden	149	5	14
Brumath	237	7	51
CUS	45 400	101	1806
Erstein-Benfeld	774	19	48
Haguenau-Bischwiller	2 574	28	467
Marckolsheim-Sélestat	1 472	31	192
Molsheim	1 336	36	27
Niederbronn	692	15	64
Obernai	888	26	30
La Petite Pierre	40	4	4
Sarre-Union _ Drulingen	182	7	9
Saverne	744	22	84
Schirmeck	354	19	25
Truchtersheim	50	2	9
Wasselonne	227	11	12
Wissembourg	898	19	6
Total département	56 256	55	2 903

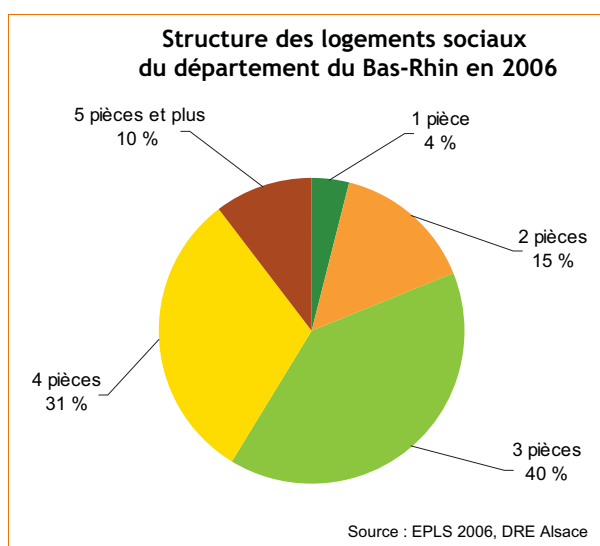
Source : EPLS 2002 à 2005, DRE Alsace

■ 71 % de logements de taille intermédiaire

La structure des logements sociaux du Bas-Rhin fait apparaître une nette prédominance des logements de taille intermédiaire : 40 % de logements de 3 pièces et 30 % de logements de 4 pièces. Les grands logements totalisent seulement 10 % de l'offre.

Dans l'ensemble des bassins d'observation du département, ce sont les logements de taille intermédiaire qui sont les plus nombreux.

Pourtant certains bassins se distinguent : ce sont notamment les bassins de Bouxwiller-Hochfelden, Wasselonne, Saverne et Niederbronn qui détiennent une offre significativement supérieure à la moyenne de petits logements. Mais également La Petite Pierre, Brumath et Schirmeck où la part de grands logements est supérieure à 20 %.



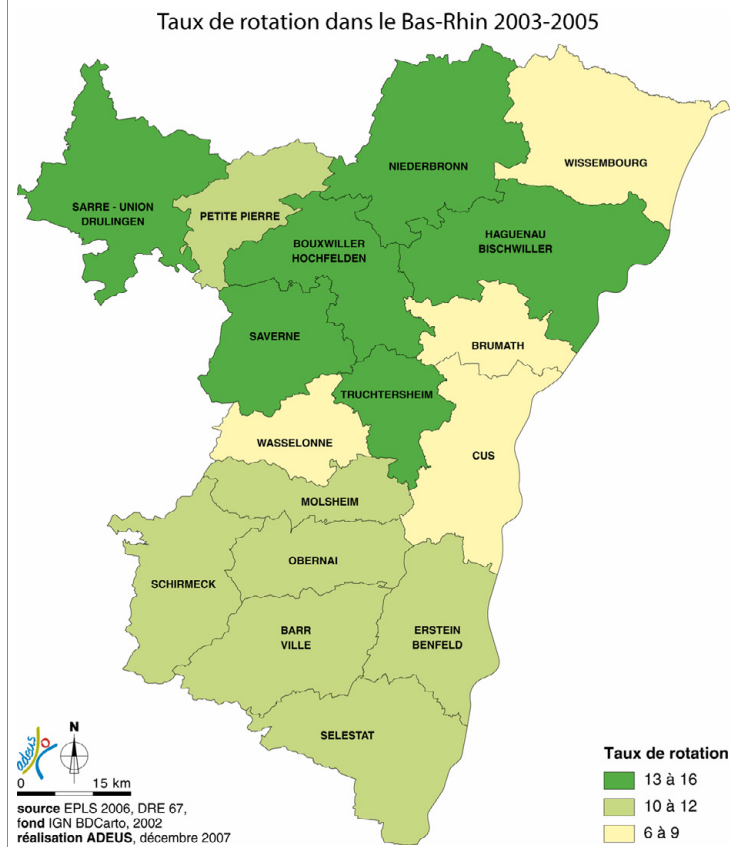
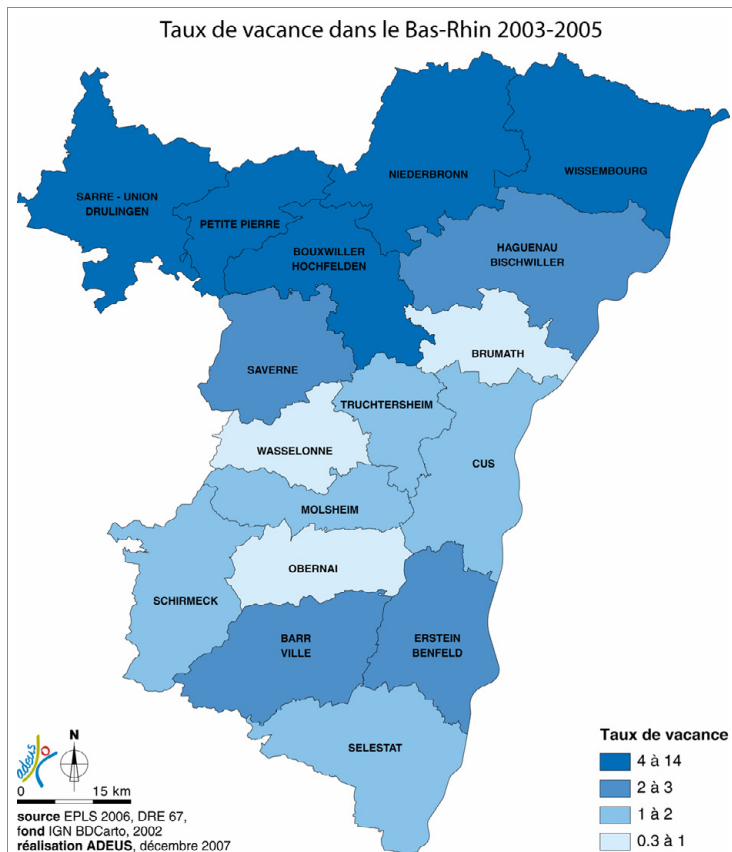
■ Faiblesse de la rotation et de la vacance

En moyenne, dans le département, la vacance des logements sociaux n'est que de 1,8 % et la rotation (c'est-à-dire les nouveaux emménagements en 2005) de 9,6 % entre 2003 et 2005. Ce sont là des taux parmi les plus faibles de France.

Ces constats sont la traduction de l'insuffisance de l'offre sociale au regard des besoins des ménages. Ainsi, du fait d'un contexte général de tension on constate une faible fluidité dans le parc social.

Certains bassins d'observation sont dans des situations de marché particulièrement tendues :

- La vacance est particulièrement faible à Obernai, Wasselonne et Brumath (respectivement 0,3 %, 0,9 % et 1 %). De fait, ce sont des bassins dans lesquels l'offre sociale pour 1 000 habitants est parmi les plus faibles.
- Dans les bassins de la CUS, Wasselonne, Wissembourg et Brumath les possibilités sont très limitées pour de nouveaux emménagements.



6.4.2. Les occupants du parc social : des familles fragiles et de bas-revenus

Le profil familial des locataires du social bas-rhinois reflète bien le rôle que joue ce parc comme un chaînon intermédiaire dans la trajectoire résidentielle des ménages. C'est en effet, celui qui se rapproche le plus du profil familial moyen des ménages bas-rhinois.

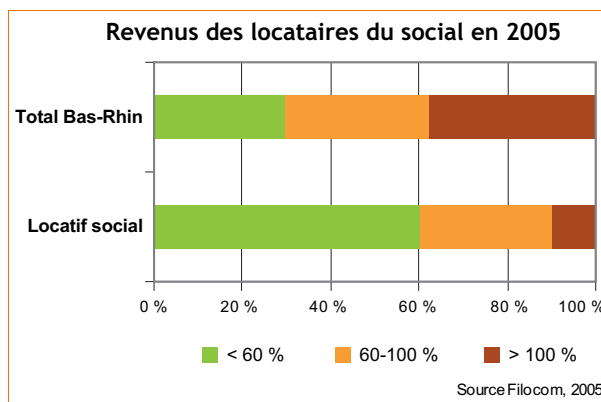
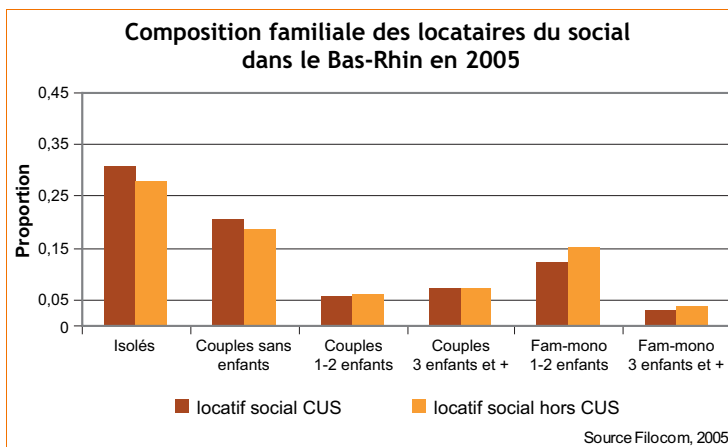
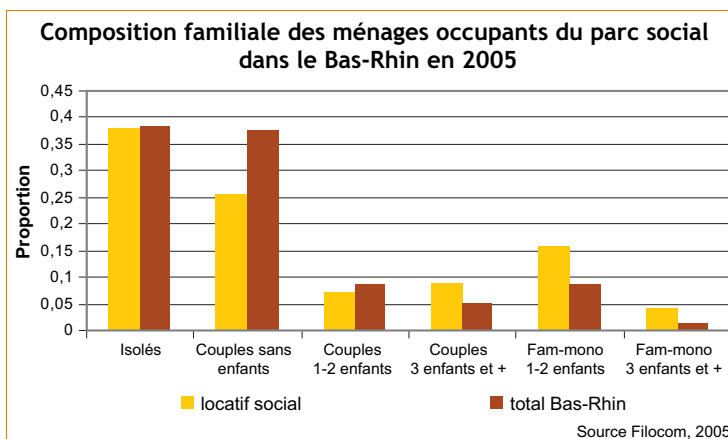
Cependant, deux caractéristiques particulières ressortent : le parc social accueille davantage de familles nombreuses et de familles monoparentales.

En effet, les couples avec 3 enfants et plus y sont près de deux fois plus présents que parmi l'ensemble des résidences principales. L'accueil des familles monoparentales est encore plus sensible, puisqu'elles sont plus de deux fois supérieures, et trois fois quand elles sont avec 3 enfants et plus.

D'importantes différences sont cependant à noter entre les territoires, principalement entre la CUS et le reste du département.

Dans la première une certaine sur-représentation est à noter des ménages de petite taille : isolés et couples sans enfants, alors que dans le restant du département les locataires du parc social sont plutôt des familles, notamment monoparentales.

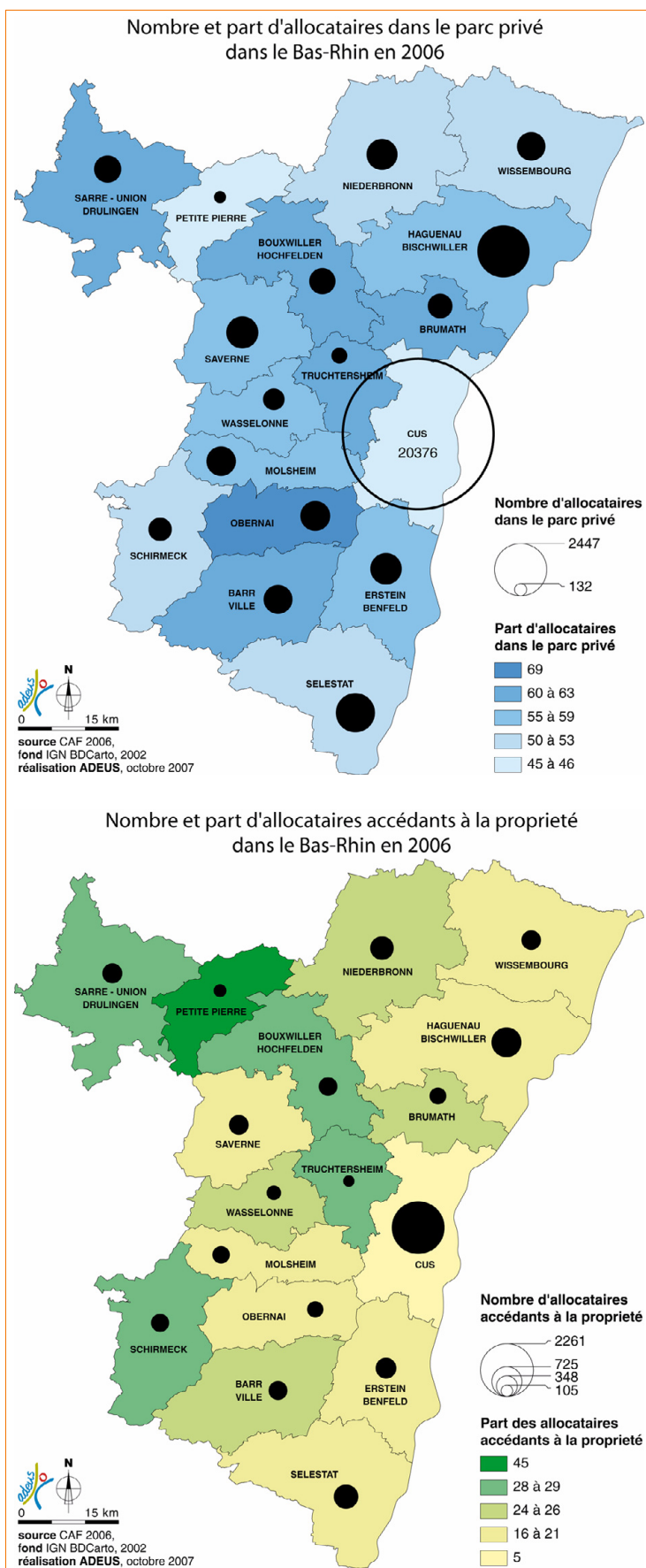
L'analyse des occupants du parc social selon le revenu confirme bien son rôle d'accueil de populations démunies. En effet, les ménages dont les revenus se situent à moins de 60 % des plafonds de ressources HLM sont deux fois plus nombreux parmi les locataires du parc social que dans l'ensemble des ménages bas-rhinois.



Hors CUS, l'offre sociale étant plus limitée, la **grande majorité** des allocataires sont **locataires du parc privé** (56,9 %) ou **accédants** (22 %).

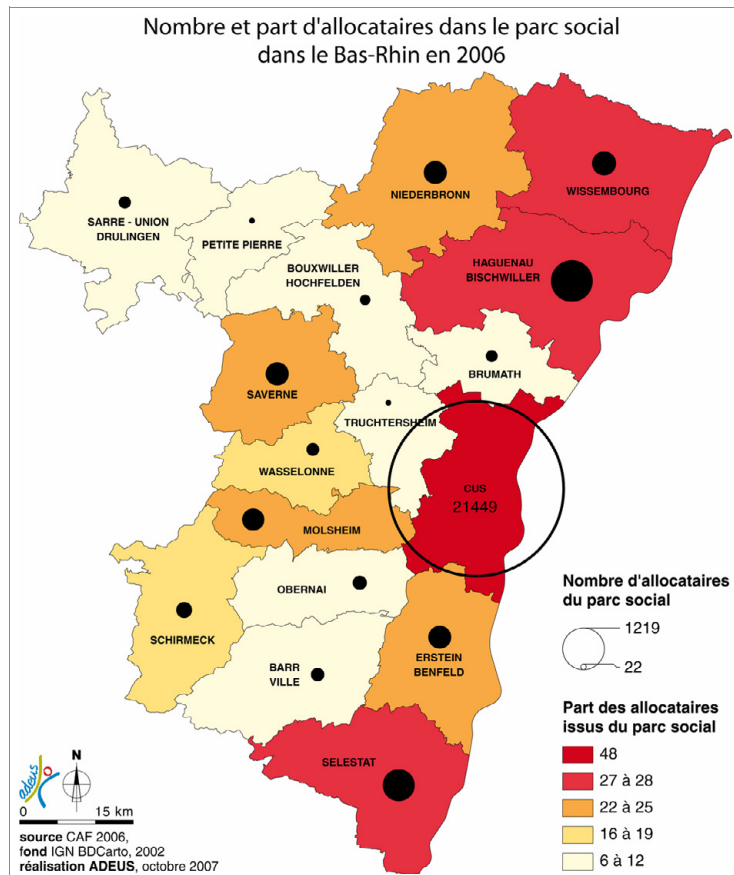
Cependant, dans les bassins où le parc social est relativement plus développé (Haguenau-Bischwiller, Marckolsheim-Sélestat, Erstein-Benfeld, etc.), la fonction d'accueil des ménages allocataires, et notamment des plus précaires, est avérée.

Dans les autres bassins, les ménages allocataires, notamment les plus précaires, sont plus présents dans le parc locatif privé. Ce constat est d'autant plus important que ce parc est le plus cher et celui qui induit les taux d'effort les plus élevés pour les ménages.



Dans la CUS, c'est le parc social qui accueille la majorité des allocataires logement : 48,7 % d'entre eux (contre 46,2 % dans le locatif privé et 5,1 % parmi les accédants).

Logiquement ces ménages sont majoritairement présents dans les communes ou quartiers où le parc social est le plus développé. La deuxième couronne, qui en compte peu, se distingue par la proportion importante d'allocataires dans le parc privé : 53,2 % et 21,4 % parmi les accédants.

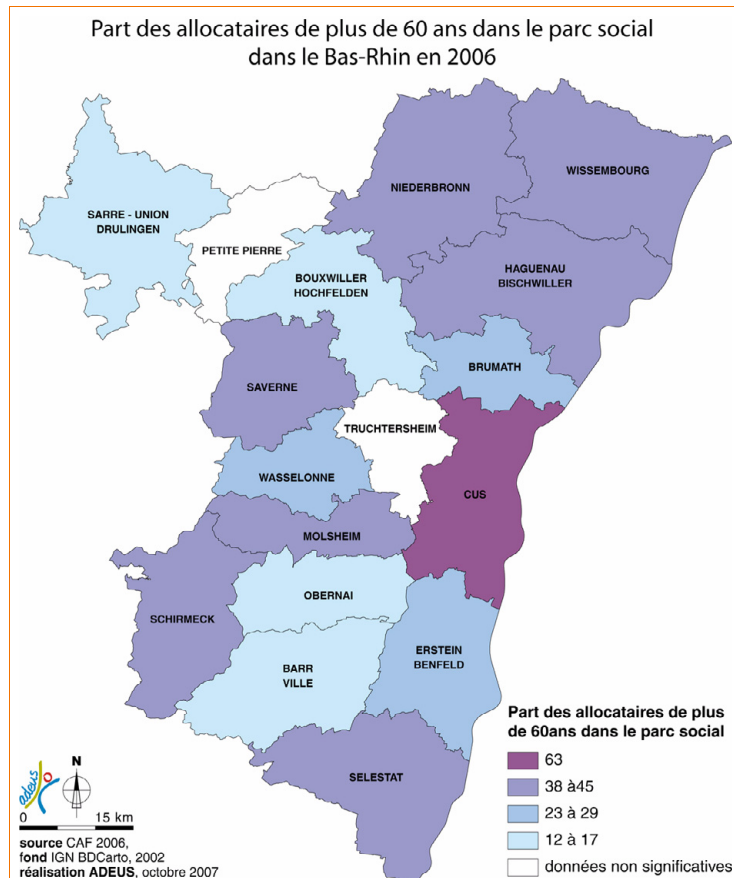


• Des logements différents selon l'âge

Dans l'ensemble du département, les tranches d'âges extrêmes, les plus jeunes et les plus âgés, semblent faire des choix différents de type de logement :

- le locatif privé demeure le logement privilégié vers lequel se tournent les jeunes,
- les plus âgés sont proportionnellement très présents au sein du parc social.

Dans le département, comme dans les quartiers strasbourgeois, leur proportion est en effet d'autant plus significative que l'offre locative sociale est plus développée qu'en moyenne.



• Des ménages particulièrement pénalisés

Dans l'ensemble du département les constats sont similaires : les ménages allocataires logement sont globalement précaires, que ce soit économiquement ou face au logement. Ils sont 48 % sans emploi et 52,2 % à percevoir des revenus inférieurs à 511€ mensuels (hors aides au logement) par unité de consommation.

Cependant malgré les aides au logement certains d'entre eux semblent encore plus précaires parmi les bénéficiaires des aides au logement :

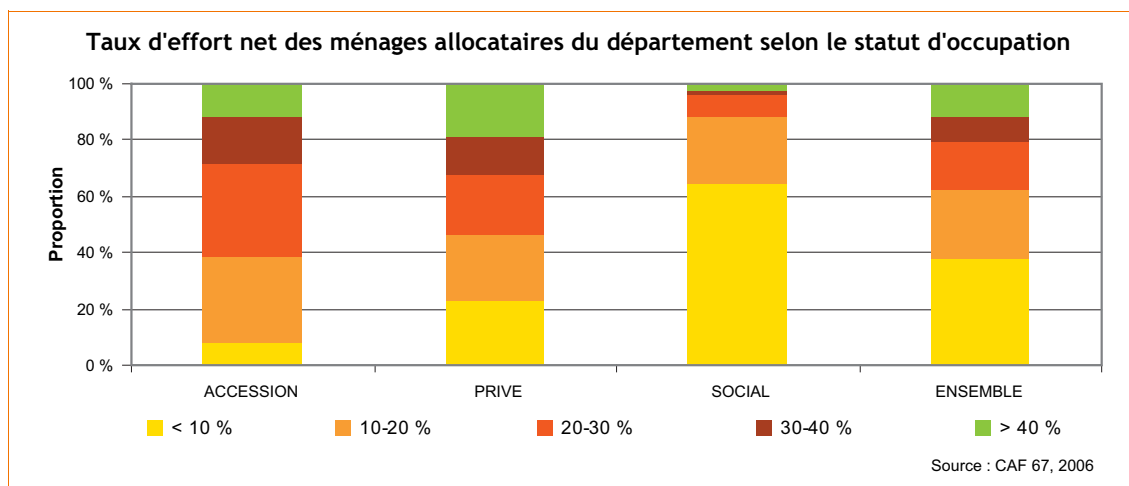
- **Les plus jeunes** : ils sont près d'un tiers des moins de 25 ans à détenir des revenus inférieurs à 511 €/UC par mois (une fois les aides perçues), contre 21,4 % pour l'ensemble des allocataires.
- **Les familles monoparentales**, et plus particulièrement celles avec beaucoup d'enfants : celles avec 1-2 enfants sont 46,1 % à avoir des revenus inférieurs à 732 €/UC par mois, proportion qui s'élève à 63,5 % pour les familles monoparentales de 3 enfants et plus.
- **Les ménages étrangers** : 22,6 % d'entre eux vivent avec un revenu inférieur à 511 €/UC par mois, malgré les aides au logement.

• L'effet solvabilisateur des aides au logement : particulièrement dans le parc social

Les aides au logement améliorent le niveau de vie de l'ensemble des ménages allocataires. Dans le département hors CUS, une fois les aides prises en compte, 26,4 % des ménages ont un taux d'effort net inférieur à 10 %.

Dans la CUS, ce sont 43,2 % des ménages qui se trouvent sous ce taux d'effort.

Cette différence s'explique en grande partie par la structure du parc de chacun des territoires : hors CUS l'offre en locatif social est nettement moins développée. Or l'effet solvabilisateur des aides est plus particulièrement sensible dans le parc social. En effet, plus de 60 % des ménages qui habitent ce parc ont des taux d'effort de moins de 10 % avec l'aide au logement, qu'ils habitent la CUS ou le reste du département. Par contre, ils ne sont que 22,8 % dans ce cas quand ils sont locataires du parc privé et moins de 10 % quand ils sont accédants.



Ainsi, la solvabilisation ne se fait pas de façon homogène pour l'ensemble des ménages allocataires. Le statut d'occupation peut être un facteur supplémentaire de précarisation. De même, si les ménages allocataires du parc social sont pour leur majorité bien solvabilisés par les aides au logement, reste que seule un peu plus de la moitié des ménages de ce parc sont allocataires dans le département du Bas-Rhin.

■ Les demandeurs de logements sociaux

• Une demande stable mais très élevée

Au 1er janvier 2007, le département du Bas-Rhin compte **19 322 demandeurs** de logements sociaux hors doubles comptes¹. Le niveau des demandes demeure **très stable d'une année sur l'autre** malgré une légère diminution (de l'ordre de 2 %) par rapport au 1er janvier 2006. La pression reste cependant très forte, car l'offre en logements sociaux est toujours très inférieure à la demande.

Le **délai moyen d'attente** de la demande satisfaite au courant du dernier semestre 2006 est également en légère diminution (10 mois contre un peu plus de 11 mois).

Cependant, les demandes non encore satisfaites de **plus de 2 ans et donc considérées comme «anormalement longues»²** sont en forte progression atteignant **17 %** de l'ensemble des demandes contre 14 % l'année précédente.

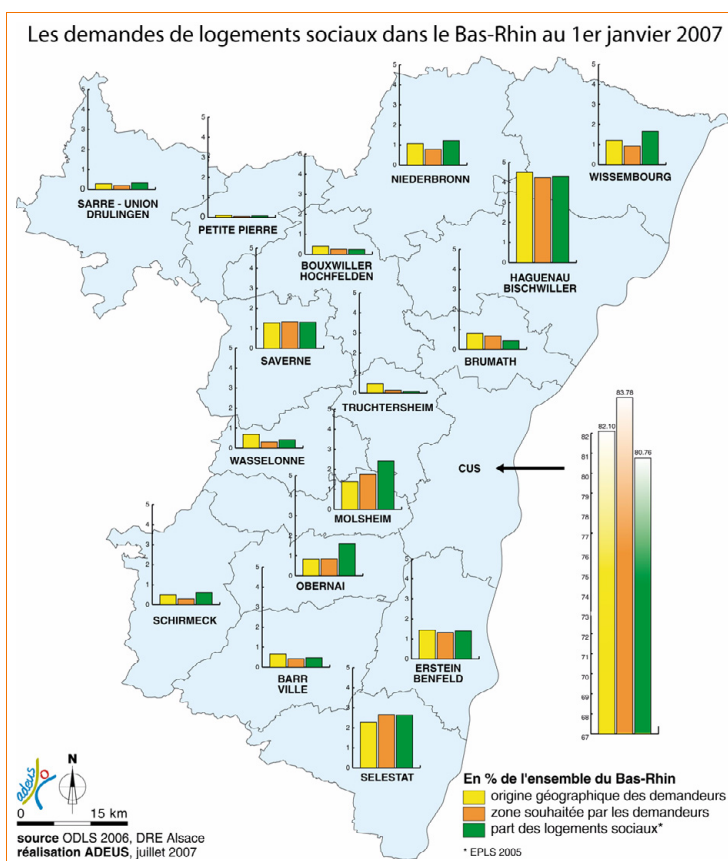
• Une demande très corrélée à l'offre

La quasi totalité des demandeurs de logements sociaux habitent déjà le département.

Leur répartition par territoire d'origine montre en toute logique la prépondérance des zones les plus peuplées. Ainsi, plus de 80 % sont originaires des zones urbaines les plus importantes (77 % pour la seule Communauté urbaine de Strasbourg).

Le rapprochement entre le bassin d'habitat d'origine et le bassin souhaité montre une corrélation évidente entre la demande et l'offre existante en logements sociaux.

De manière générale en effet, le niveau de la demande est équivalent au niveau de l'offre en logements sociaux³.



1. Il s'agit ici des demandeurs inscrits chez 13 bailleurs sociaux qui comptent parmi les plus importants du département (88 % du parc de logements sociaux en 2005), Colmar Habitat n'ayant pas transmis ses données ce semestre.

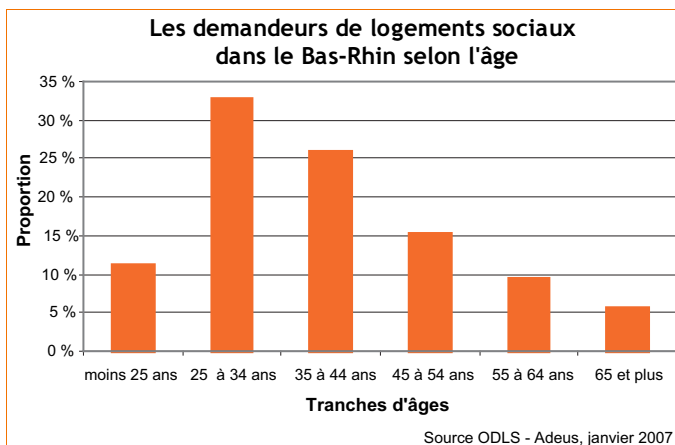
2. Délai retenu pour le département du Bas-Rhin dans le cadre de la mise en place du numéro unique d'enregistrement des demandes de logements sociaux.

3. Il faut bien noter cependant que cette forte corrélation est aussi le résultat logique du système d'enregistrement des demandes chez les organismes sociaux, qui consiste à ne prendre en compte que les souhaits portant sur le patrimoine existant, excluant de fait les territoires où le parc social est inexistant.

- **Moins de jeunes et plus de personnes âgées**

Il faut noter la poursuite **d'évolutions importantes qui touchent les deux tranches d'âge extrêmes.**

Si la part des plus jeunes (- de 25 ans) continue à diminuer d'une année sur l'autre (14 % en 2004, 13,8 en 2005, 11,7 % en 2006 et 11 % en 2007), celle des plus âgés (60 et +), tend plutôt à augmenter (respectivement : 4 %, 4,9 %, 5,1 % et 6 %).



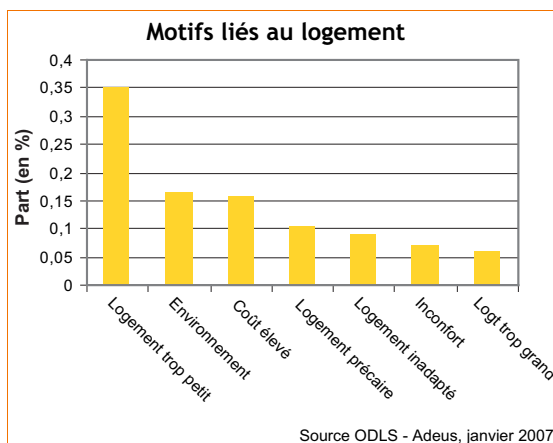
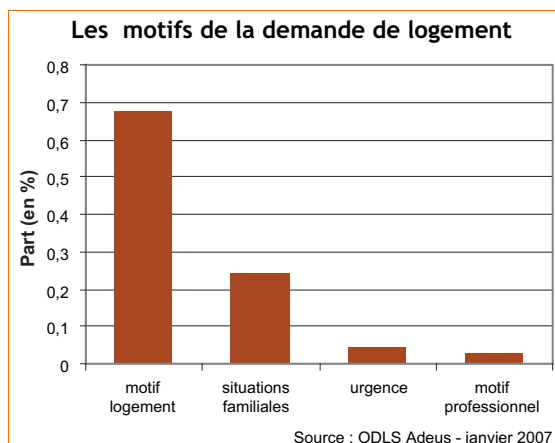
- **Toujours une sur-représentation des familles monoparentales et nombreuses.**

La part des familles nombreuses, nettement sur-représentées parmi les demandeurs, est tout de même en baisse continue (6 % en 2004, 4 % en 2007), tandis que la part **des familles monoparentales se maintient toujours à un niveau élevé.**

- **Un besoin d'amélioration des conditions de logement**

La motivation principale de la demande d'un logement social demeure à 35 % le souhait d'accès à **un plus grand logement.**

Ensuite, il est important de noter que parmi les autres motifs liés au logement, celui **lié à l'environnement du logement** augmente sans cesse, pour atteindre la deuxième position, dépassant pour la première fois le motif du **coût élevé** du logement.



Il est intéressant de signaler en outre que ce sont presque exclusivement les locataires du parc social qui motivent leur demande de logement par une raison liée à l'environnement du logement.

Ce constat explique sans doute en partie la désaffection confirmée d'année en année pour certains grands quartiers d'habitat social qui, à quelques exceptions, enregistrent des souhaits très inférieurs au nombre de logements existants. Tout au contraire, d'autres quartiers, en particulier centraux ou la Robertsau, demeurent sous haute pression.

■ Les bénéficiaires du Fonds de Solidarité Logement (FSL)

Le Fonds de Solidarité Logement mis en application de la loi du 31 mai 1990, est un dispositif d'action du Plan Départemental d'Action pour les Personnes Défavorisées. Son but est de faciliter l'accès ou le maintien dans un logement aux plus démunis.

En 2006, le nombre de demandes dans le Bas-Rhin faites au FSL s'élève à **3 476 hors doublons**¹. Elles se répartissent à **70 % pour des demandes d'accès au logement, et 30 % pour des demandes de maintien**.²

■ Les demandes d'accès au logement

• Une inégalité territoriale

Elles s'élèvent à **2 460 en 2006** dans l'ensemble du département.

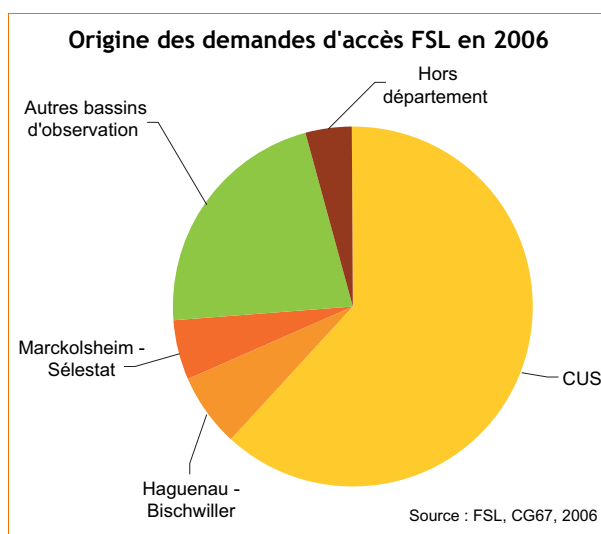
Territorialement, la répartition des demandeurs est inégale : 1 514 sont issus de la CUS, soit 61,5 % d'entre eux. Avec les bassins de Haguenau-Bischwiller et Marckolsheim-Sélestat, cette proportion s'élève à près de 75 % des demandeurs.

De même, les ménages cherchent majoritairement à accéder à un logement situé dans la CUS (63,4 % d'entre eux), et dans des proportions moindres dans les deux bassins précédemment cités (respectivement 6,1 % et 7,4 % des demandes).

Le constat majeur est qu'en moyenne **70 % des demandes se font dans le bassin d'observation d'origine du demandeur**. Ce constat est également le plus fort dans la CUS : 92 % des demandes se font de façon interne au bassin. Ce constat traduit l'effet « aspirateur » de la CUS car l'offre locative y est particulièrement concentrée, comme cela a été analysé dans le premier chapitre.

• Des ménages isolés ...

40 % des demandeurs sont des personnes isolées, alors même que cette proportion n'est que de 28,2 % pour l'ensemble des ménages du département.



1. Dans le cadre de l'Observatoire départemental de l'Habitat, les demandes du FSL ont été traitées selon le demandeur ; ainsi quand plusieurs demandes ont été faites au même nom, le choix a été fait de ne conserver que la demande la plus récente qui décrit au plus juste la situation du ménage.

2. En plus des demandes d'accès et de maintien, 2 783 demandes liées aux impayés d'énergie ont été faites en 2006. Celles-ci peuvent être en partie faites par des ménages qui sont déjà comptabilisés dans la demande d'accès ou de maintien.

• **De faibles revenus et des loyers significatifs ...**

Le revenu moyen des ménages faisant une demande d'accès au logement est de 538 €/UC¹ mensuels.

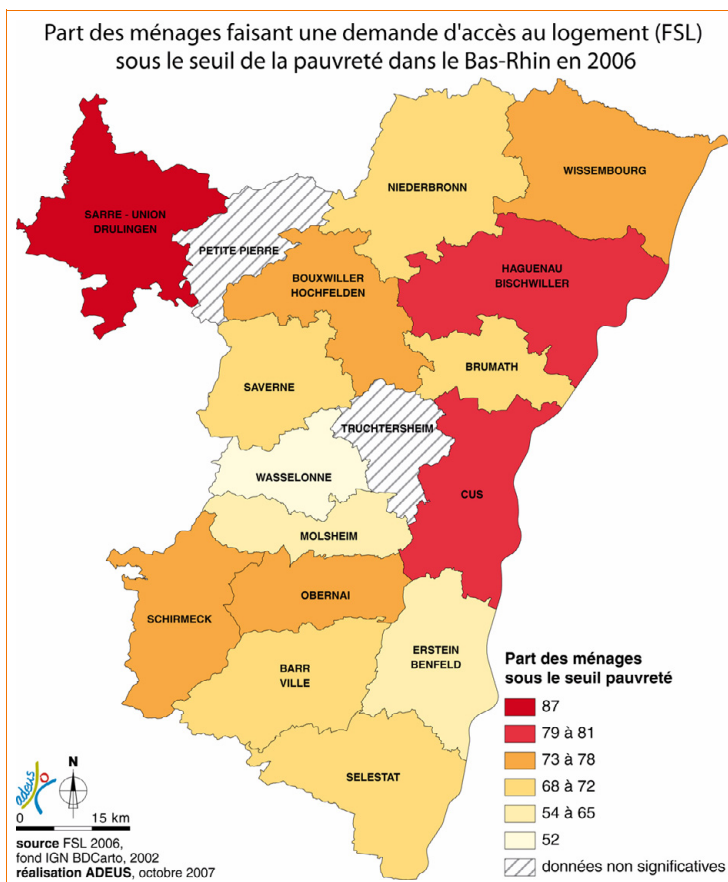
De manière générale, ce sont des ménages précaires : 43 % d'entre eux vivent avec moins d'un RMI (soit 441 €) et 77 % d'entre eux sont sous le seuil de la pauvreté (moins de 745 €).

Ce sont les bassins de la CUS, Haguenau-Bischwiller et Sarre-Union_Drulingen qui concentrent les parts les plus significatives de ménages sous le seuil de la pauvreté.

Par ailleurs, les loyers des ménages demandeurs sont relativement élevés : en moyenne dans le département 360 € hors charges, somme qui s'élève à 435 € avec les charges. Cependant cette moyenne cache des disparités, du fait d'un nombre probablement important de petits logements (40 % d'isolés). Ainsi 5 % des ménages ont tout de même un loyer hors charges qui est supérieur à 600 €.

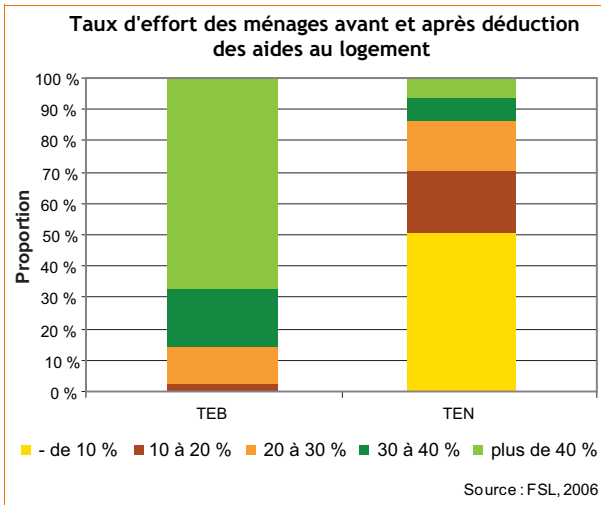
Ainsi, plus de 20 % des ménages disposent de revenus par UC inférieurs au loyer du logement dans lequel ils ont fait une demande d'accès.

C'est dans la CUS que les loyers semblent les plus abordables pour les ménages. Ce constat peut s'expliquer par la nature de l'offre en logement qui est la plus diversifiée dans ce bassin et qui permet donc aux ménages précaires de trouver plus facilement un logement accessible financièrement, en particulier grâce aux logements sociaux.



1. Revenu par Unité de Consommation (UC) : il tient compte des ressources du foyer et du nombre de personnes qui le compose. Son calcul se fait par attribution d'un coefficient de 1 pour la personne de référence du ménage, de 0,5 pour tout autre adulte du foyer et de 0,3 pour tout enfant de moins de 14 ans.

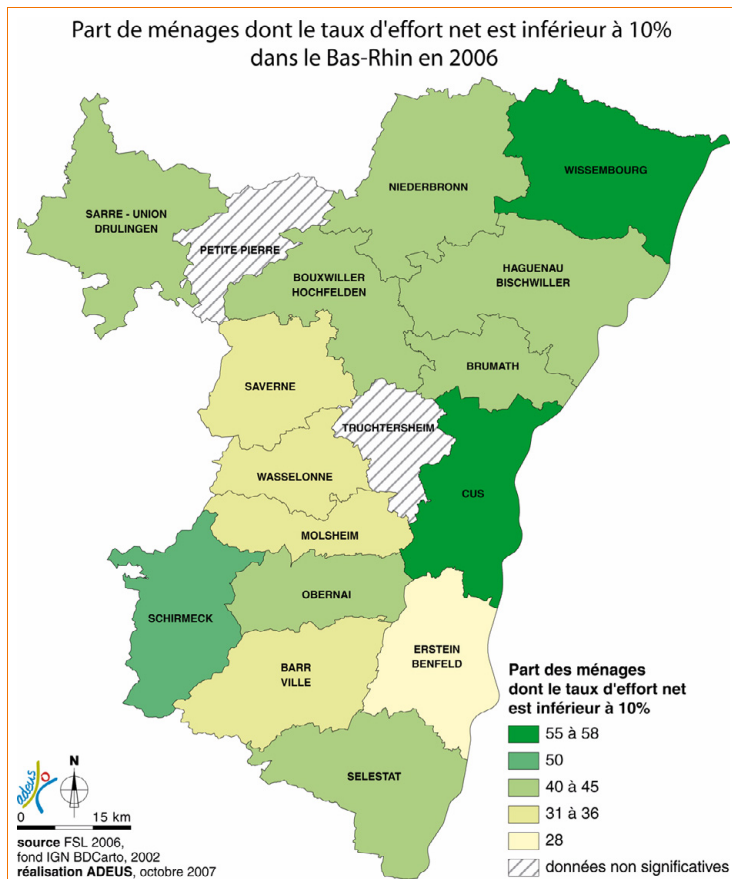
• ... mais des ménages solvabilisés par les aides au logement...



Les aides au logement constituent un apport financier important pour ces ménages. Dans le département, seuls 3 % d'entre eux n'en bénéficient pas. Hors aides au logement les taux d'effort que devraient concéder les ménages pour se loger sont supérieurs à 40 % pour près de 70 % d'entre eux. L'effet solvabilisateur des aides au logement est avéré : une fois prises en compte, les ménages sont plus de 50 % à concéder un taux d'effort inférieur à 10 %.

Malgré les aides au logement les ménages restent dans des situations de précarité importante puisque le "reste à vivre" moyen pour l'ensemble du département n'est que de 360 €.

Des différences sont cependant à noter entre les territoires. Ainsi, les ménages semblent relativement bien solvabilisés dans certains bassins comme la CUS, Schirmeck et Wissembourg. C'est moins le cas à Barr-Villé, Erstein-Benfeld, Molsheim, Saverne ou Wasselonne.



■ Les demandes de maintien

• Plus de 60 % de demandes dans la CUS

De même que pour les demandes d'accès au logement c'est la CUS qui concentre la majorité des demandes de maintien dans le logement en 2006 avec 622 demandes, soit 61,2 %. Cette proportion s'élève à 76 % en intégrant les bassins de Haguenau-Bischwiller et Marckolsheim-Sélestat.¹

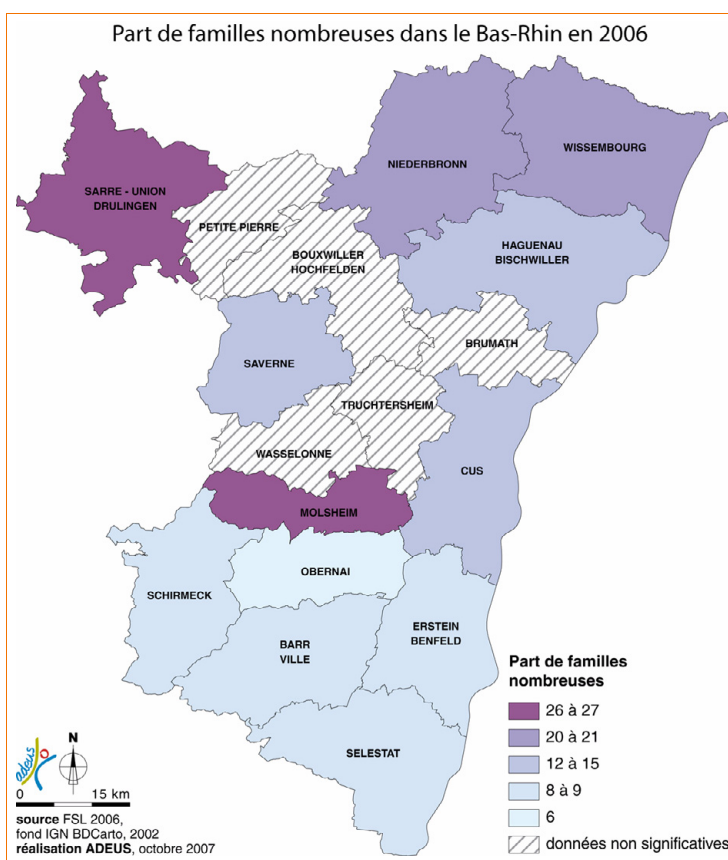
La sur-représentation des demandes dans les bassins les plus urbains s'explique par le fait que les procédures de demandes au FSL en cas d'impayés de loyers sont mieux connues des bailleurs sociaux, ce qui explique un plus grand nombre de demandes dans les territoires où ce parc est développé.

• Moins de ménages isolés

Les demandeurs isolés sont nombreux : 31,7 % des demandeurs. Cependant cette proportion est inférieure de près de 10 points par rapport aux demandes concernant l'accès au logement. **Le maintien semble une problématique qui concerne plus particulièrement les familles avec enfants** : ainsi, les familles nombreuses (5 personnes et plus) représentent 12,8 % des demandeurs (contre 8,3 % seulement pour l'ensemble des ménages).

Territorialement, ces constats connaissent quelques variations : certains bassins d'observation se distinguent par l'accueil d'une proportion plus importante de grands ménages. C'est notamment le cas de Sarre-Union_Drulingen, Molsheim, Wissembourg et Niederbronn. Parallèlement, les bassins d'observation d'Obernai, Saverne et Marckolsheim ont une part de ménages isolés (plus de 40 %) largement supérieure à la moyenne.

Le bassin d'observation de la CUS se distingue à la fois par une part moyenne de grands ménages (12,2 %) et également une proportion importante d'isolés (35,5 %).



1. Du fait de la sécrétisation des données lorsque le nombre de ménages est inférieur à 11 et du fait de l'insuffisance du seuil statistique, il ne sera pas possible de communiquer d'informations sur les bassins de Bouxwiller-Hochfelden, Brumath, La Petite Pierre, Truchtersheim et Wasselonne.

- **2/3 des ménages sous le seuil de pauvreté**

Le revenu moyen des ménages faisant une demande de maintien est de 534€ par UC. Ils sont 40 % à détenir des revenus par UC inférieurs à 441€ (soit le montant d'un RMI), et deux tiers à vivre sous le seuil de la pauvreté. Ce constat est d'autant plus significatif que 2/3 des ménages comptent au moins deux personnes.

Ainsi, les ménages de 5 personnes et plus sont 76,6 % à détenir des revenus par unité de consommation inférieurs au seuil de la pauvreté, alors même que cette part n'est que de 53,6 % pour les ménages isolés.

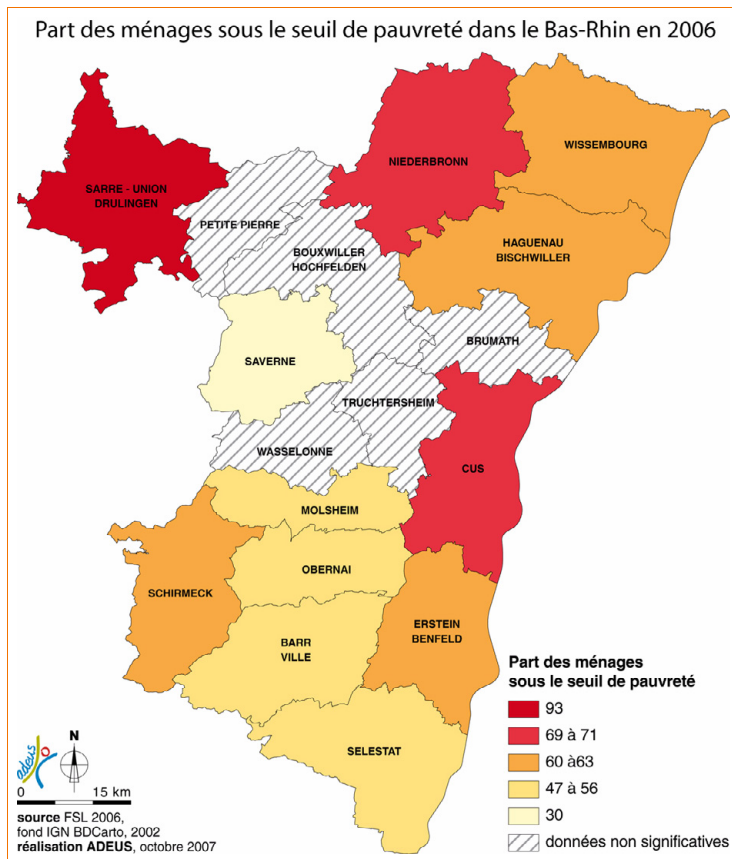
Si l'ensemble des ménages bénéficiaires du FSL sont précaires, on constate donc que le fait d'avoir des enfants et notamment une famille nombreuse est un facteur supplémentaire de précarisation.

Des disparités s'observent entre les bassins d'observation : la CUS, Niederbronn et plus particulièrement Sarre-Union/Drulingen détiennent une part de ménages sous le seuil de la pauvreté supérieure à la moyenne. Cette forte précarité induit d'importantes difficultés pour se loger.

Parallèlement, nombre de ces bassins comptent une part de familles nombreuses également très supérieure à la moyenne.

De même que constaté précédemment, les loyers des ménages sont relativement élevés : 363 € (hors charges) et 464 € (avec charges) en moyenne.

A nouveau la répartition territoriale fait apparaître des différences entre les bassins d'observation. Logiquement c'est dans les bassins dans lesquels les grands ménages sont les plus nombreux que ces loyers sont les plus élevés. En effet, ils occupent en général des logements plus grands et donc plus onéreux.



• Des taux d'effort élevés pour près de 60 % des ménages

93 % des ménages en demande de maintien perçoivent une aide au logement.

Hors aides au logement, le taux d'effort brut est supérieur à 40 % pour 56 % d'entre eux.

C'est dans le bassin de Sarre-Union_Drulingen que la part enregistrée est la plus forte : ils sont 73,3 % à avoir un taux d'effort moyen aussi élevé. A l'inverse, c'est à Obernai que leur part est la plus faible.

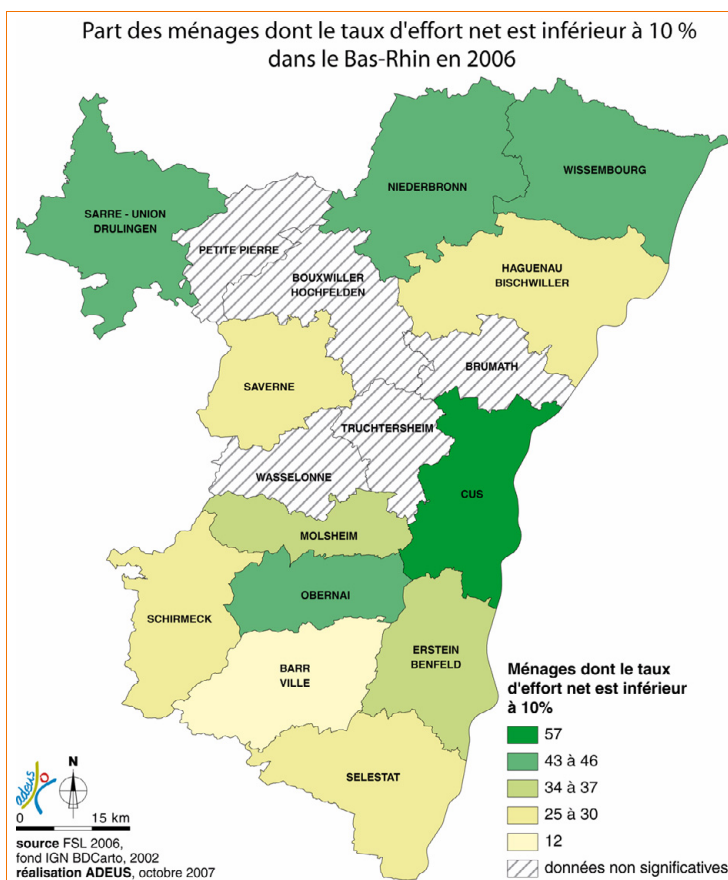
Une fois les aides au logement perçues, la situation de ces ménages s'améliore. Ils sont près de 50 % à consentir moins de 10 % de leurs revenus au loyer.

L'effet solvabilisateur des aides au logement est donc avéré, mais reste plus marqué

dans certains bassins d'observation : la CUS, Wissembourg, Niederbronn, Sarre-Union/Drulingen et Obernai. A l'exception du bassin d'Obernai, ce sont les bassins dans lesquels la part de grands ménages est élevée qui comptent une proportion importante de ménages sous le seuil de la pauvreté.

Pour autant, au vu de la faiblesse des revenus des ménages, et malgré une forte solvabilisation, ils restent tout de même très précaires puisque le reste à vivre moyen calculé par le FSL (une fois le loyer total déduit) est de moins de 400 € par mois.

De plus, près de la totalité des ménages détiennent une dette locative, qui est bien souvent la cause de leur demande de maintien auprès du FSL. Les sommes engagées sont souvent très élevées : en moyenne plus de 1 600 €.



6.5. L'OFFRE LOCATIVE PRIVÉE

En 2005, le parc locatif privé bas-rhinois peut être estimé¹ à environ 127 400 logements.

Ce parc a connu un développement récent, puisque 22 % datent d'après 1990 (contre 19 % seulement pour l'ensemble du parc de logements bas-rhinois).

6.5.1. Des occupants mobiles aux revenus modestes

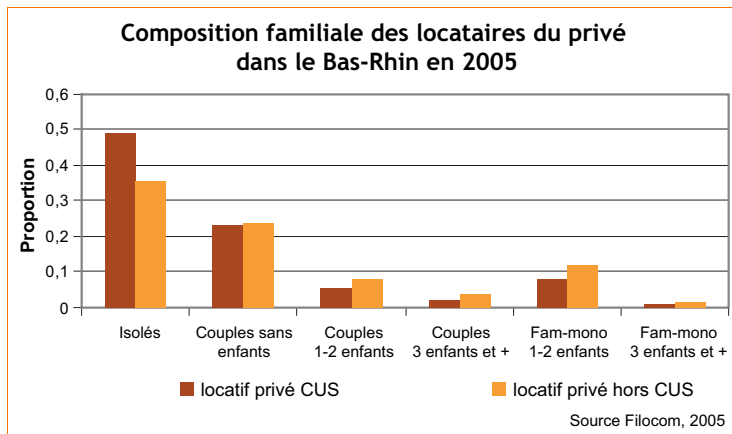
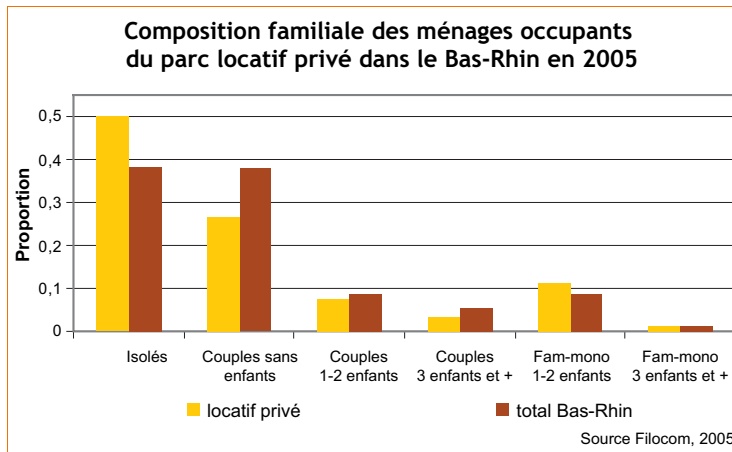
L'analyse de la composition familiale des locataires du parc privé révèle **un rôle majeur de ce dernier dans l'accueil des ménages en mobilité résidentielle.**

En effet près de la moitié du locatif privé est occupé par des personnes jeunes et/ou vivant seules.

Ce constat s'explique essentiellement par la structure de ce parc de logements pour grande partie constitué de petits logements. Mais d'autres facteurs rentrent également en compte, comme la localisation urbaine plus recherchée par les jeunes actifs ou encore l'absence d'une procédure d'attribution comme cela peut être le cas pour le locatif social.

Ces constats sont cependant à nuancer du fait des différences entre les territoires, essentiellement entre la CUS et le reste du département.

Ainsi dans la première, le parc locatif privé est occupé pour près de la moitié par des isolés, alors que hors CUS, une importante sur-représentation est à souligner des familles notamment monoparentales. Ce qui indique probablement dans ce cas une insuffisance de l'offre locative sociale pour les familles, reportant une bonne partie de la demande vers le privé.

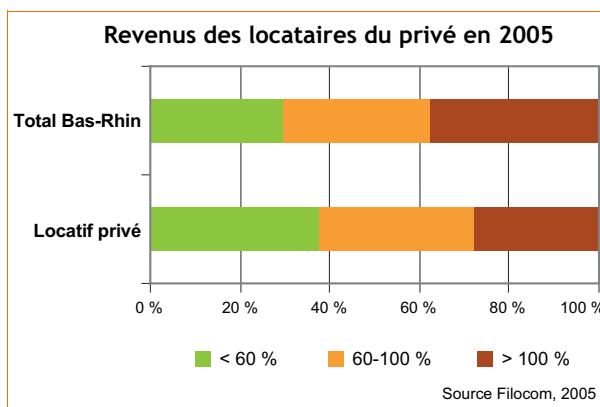


1. Le fichier utilisé ici pour la mise à jour des données sur le parc de logements en 2005 est un fichier fiscal appelé Filocom. Une des grandes limites de ce fichier concerne la difficulté de différenciation des parcs locatif social et privé. C'est pourquoi ici l'estimation du parc privé a été obtenue par rapprochement avec l'enquête sur le parc social (DRE Alsace) afin d'éliminer les logements sociaux inclus dans filocom dans le locatif privé.

Bien que moins précaires sur le plan économique que les locataires du social, les occupants du locatif privé comptent une part plus importante que la moyenne de ménages modestes.

En tout, **70 % des locataires du privé pourraient en effet prétendre à un logement social** de par leurs ressources.

Et **38 % relèvent même du logement très social** puisqu'ils se situent en dessous de 60 % des plafonds de ressources HLM, contre seulement 30 % pour la moyenne du département.



6.5.2. Les loyers privés¹

• Une grande stabilité hors CUS

Dans le département hors CUS, la situation du marché locatif privé montre des signes de stabilité depuis quelques années. Il est fait état d'un fort ralentissement de la hausse, après plusieurs années d'augmentation. Cependant, les loyers pratiqués restent à un niveau élevé. Cette tendance est principalement liée à l'accroissement et à la diversification de l'offre locative, grâce à trois grands facteurs :

- Le rythme de la construction neuve qui reste soutenu, depuis plusieurs années, dans l'ensemble du département hors CUS.
- Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, et les réhabilitations en diffus, qui ont permis la mise sur le marché locatif d'un nombre conséquent de logements anciens rénovés. Les logements totalement inconfortables tendent d'ailleurs à disparaître.
- La généralisation des politiques locales de l'habitat (PLH).

Ainsi, **l'insuffisance quantitative de l'offre locative constatée au début des années 1990 se résorbe peu à peu.**

Toutefois, cette relative détente est variable d'une zone à l'autre du département.

Il existe de grandes disparités entre les différentes zones d'observation et plus particulièrement entre les pôles urbains (tels que Haguenau, Molsheim, Erstein et Sélestat par exemple) et les zones plus rurales.

Par ailleurs, au sein d'une même zone le marché de la location n'est pas uniforme entre les bourgs et le reste du territoire.

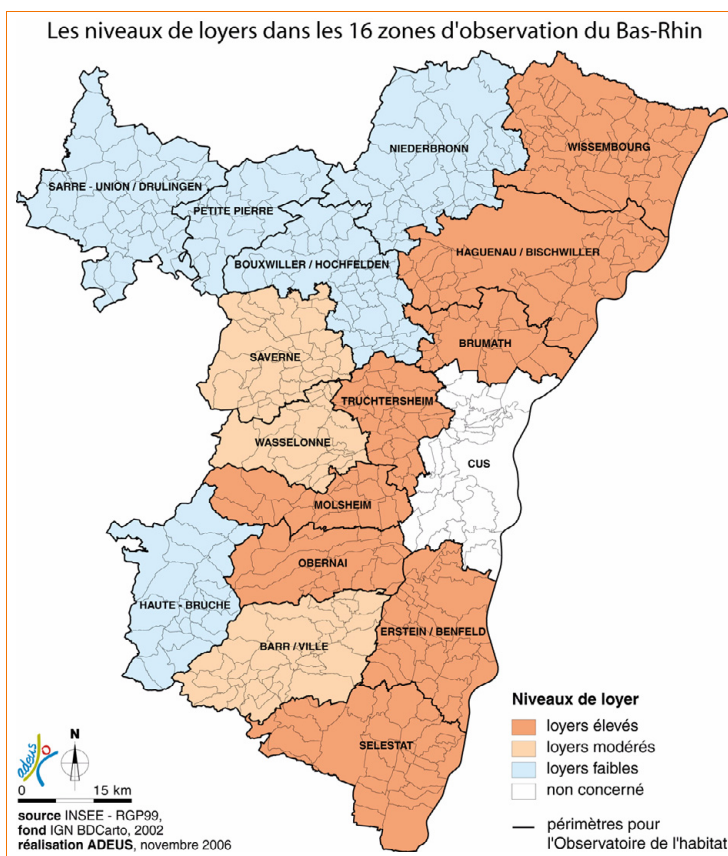
Ainsi, les niveaux de loyers restent fortement conditionnés par :

- l'accessibilité et la proximité des zones aux grands centres urbains, et en particulier à la CUS,
- le dynamisme économique des zones,
- les spécificités et la diversité du parc de logements.

1. Deux types de travaux sont réalisés afin de mesurer les niveaux de loyers privés pratiqués dans le Bas-Rhin. Hors CUS, une enquête à dire d'experts permet d'obtenir une vision globale de l'état du marché locatif privé et établit une typologie des zones d'observation selon le degré de tension des marchés. Dans la CUS, une enquête sur l'évolution des loyers est réalisée sur un panel de logements directement auprès des locataires.

Malgré un rythme de construction dynamique ayant contribué à augmenter l'offre et à stabiliser les loyers, les **zones les plus chères** se situent toujours le **long de la bande rhénane**. Ces zones sont en effet très recherchées par les locataires du fait de leur proximité et de l'accessibilité à Strasbourg.

De même, les zones les **moins chères** se trouvent toujours au **nord et au sud du département** (bassins d'observation de Bouxwiller, Niederbronn, Sarre-Union, La Petite Pierre et la Haute-Bruche). Elles se caractérisent par un parc locatif majoritairement ancien, souvent inconfortable et de surcroît limité. Malgré l'augmentation des constructions neuves et les programmes de réhabilitation, les loyers y restent moins élevés que dans le reste du département.



Les zones de Saverne, Villé et Wasselonne occupent une **place intermédiaire**, avec des niveaux de loyers moyennement élevés.

Par ailleurs, ce début de détente, observé depuis 1998, ne concerne pas l'ensemble des segments du parc : il subsiste fréquemment une inadéquation de l'offre et de la demande :

- La **demande en grands logements demeure toujours très forte**. En revanche, l'offre correspondante, notamment en maisons individuelles, reste insuffisante. Les grands logements sont donc peu concernés par la vacance, leur relocation est très souvent immédiate.
- Cette inadéquation de l'offre s'exprime également par des **niveaux de loyers** (en particulier dans le neuf et pour les grands logements) **globalement très élevés** et par conséquent difficilement accessibles aux ménages modestes. Ce qui a pour conséquence une augmentation forte des demandes de logements de taille moyenne (2/3 pièces), certains ménages ne pouvant accéder à des logements plus grands. Ce constat serait imputable à la cherté des loyers mis en relation avec la baisse du pouvoir d'achat de la plupart des ménages.
- L'offre locative sociale toujours insuffisante ne permet pas de répondre à l'ensemble des demandes, notamment des ménages les moins solvables. Ce phénomène a pour résultat le report de ces populations sur le parc locatif privé, posant avec encore plus d'acuité le problème de la cherté des loyers.

• Un tassement de la hausse dans la CUS

En 2006, les loyers moyens dans la CUS s'élevaient à 7,4 €/m² soit une évolution de +2,4 % par rapport à 2005 ; et les loyers de relocation à 8,47 €/m², soit une progression de + 4,1 %.

Au sein même de la CUS, les loyers varient selon plusieurs critères :

- **la localisation du logement** : ce sont les quartiers centraux de la commune de Strasbourg qui restent les plus chers (8,1 €/m² contre 7,6 €/m² en moyenne) ;
- **l'époque de construction du logement** : les logements de construction récente sont généralement à la fois les plus petits et les plus chers (9,6 €/m² pour ceux construits entre 1990 et 1999) ;
- **la taille des logements** : globalement les loyers des grands logements sont les plus chers ; toutefois si l'on considère les prix au m² l'équation est inversée. Ainsi, le prix d'un logement de 1 pièce est quasiment deux fois plus cher que celui d'un 5 pièces (11,9€/m² contre 6,1€/m²). Cela est corrélé à la plus forte rotation que connaissent ces logement, ce qui donne l'occasion d'augmentation plus fréquentes de loyers ;
- **l'ancienneté du locataire** : les locataires les plus anciens payent un loyer moins élevé ; ainsi les locataires arrivés en 2006 payent en moyenne 2,9 €/m² de plus que ceux qui sont arrivés dans leur logement avant 1997 ;
- **le mode de gestion** : malgré une tendance à la réduction entre les niveaux de loyers et les hausses pratiquées, les loyers restent tout de même plus élevés chez les gestionnaires que chez les particuliers.

On note un ralentissement de la hausse des loyers au niveau national, comme au niveau de l'agglomération strasbourgeoise, cette année.

Deux facteurs principaux expliquent ce ralentissement de la hausse globale des loyers :

- **La reprise de la pratique de baisse et de stabilité des loyers.**
- **Le repli du niveau de l'Indice de Relèvement des Loyers** (+2,7 % contre +3,7 % en 2005), entraînant une baisse de la pratique de l'indexation sur cet indice.

Malgré le tassement de la hausse des loyers, les tensions locatives persistent et l'ensemble de ces constats doivent alerter sur les difficultés croissantes des ménages modestes à l'accès au logement.

Le repli de la valeur de l'IRL à lui seul ne permet pas de réguler la cherté des prix.

En témoignent les taux d'effort concédés par les ménages pour se loger dans la CUS qui se font de plus en plus conséquents.

Ainsi, dans le cas des bénéficiaires des aides au logement du parc privé de la CUS, on constate que près d'un tiers des ménages consacrent plus de 30 % de leurs revenus pour se loger.

6.6. LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

6.6.1. Des personnes isolées ou des petites familles

En toute logique, les propriétaires de leur logement sont surtout des ménages en couples avec ou sans enfants.

S'il apparaît logique aussi que les isolés soient plus rarement propriétaires occupants, la sous-représentation des familles monoparentales parmi cette catégorie l'est par contre un peu moins.

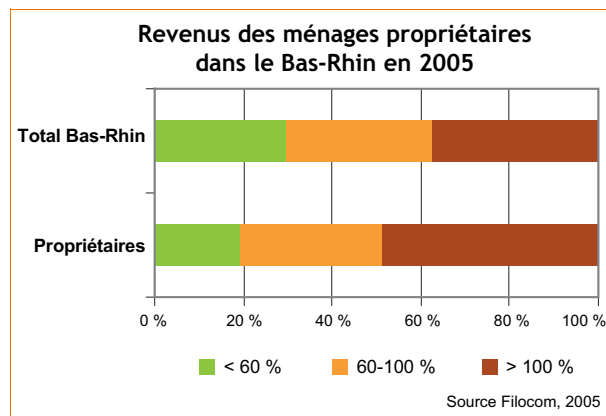
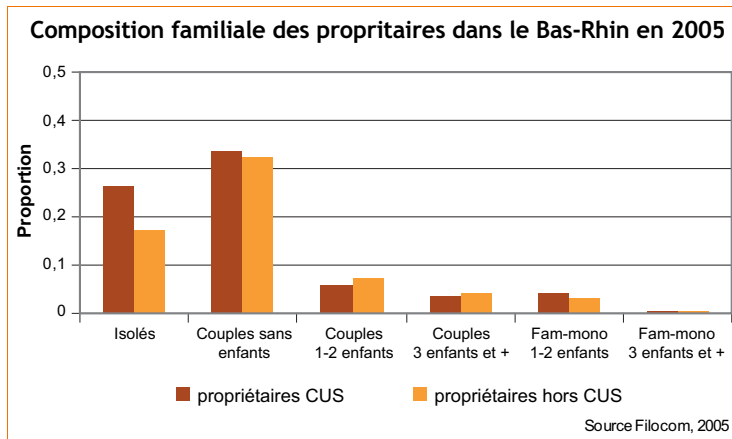
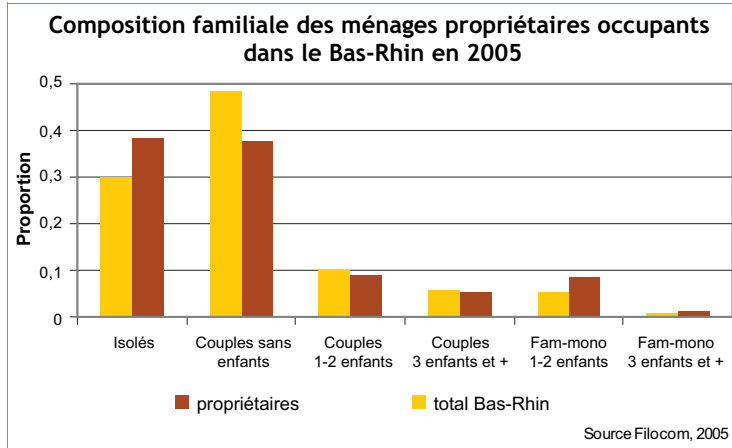
Celles-ci sont en effet moitié moins représentées parmi les propriétaires que leur poids parmi l'ensemble des ménages bas-rhinois, et elles ne le sont quasiment plus lorsqu'elles ont beaucoup d'enfants.

Concernant la répartition territoriale des propriétaires, il est intéressant de noter une différence sensible entre la CUS et le restant du département.

Dans la CUS, en effet, une importante proportion d'isolés est à souligner. Un constat sans doute en grande partie lié à l'existence dans ce territoire d'un important parc de petits logements.

En toute logique, les propriétaires sont la catégorie la moins précaire économiquement. Ils le sont en effet nettement moins que les locataires du privé et a fortiori du social.

Cependant, il est intéressant de noter que parmi les propriétaires occupants bas-rhinois, environ la moitié se situent en dessous des plafonds de ressources HLM et seraient donc éligibles au logement social.



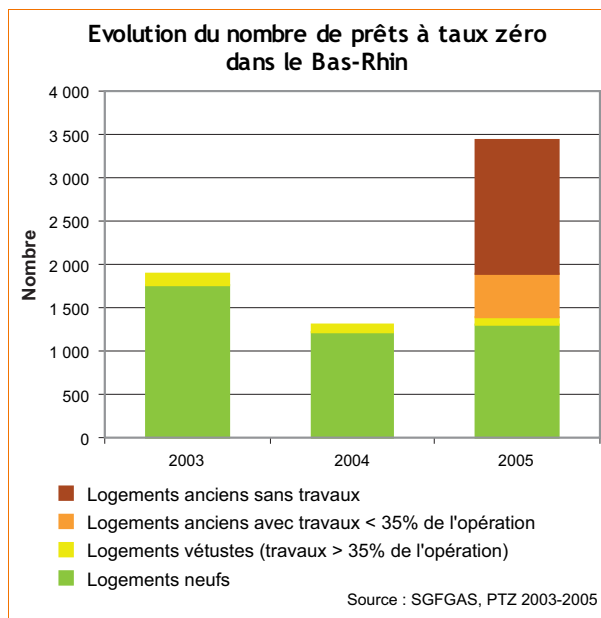
6.6.2. Les besoins en accession aidée

• Relance de l'accession par le prêt à taux zéro¹

Depuis plusieurs années, le nombre de prêts à taux zéro accordés était en baisse régulière partout en France. Ainsi, dans le Bas-Rhin, leur nombre est passé de 1 900 à 1 314 entre 2003 et 2004, soit une baisse de 30 %.

En 2005, le dispositif a été relancé par l'ouverture à l'ensemble du parc ancien (suppression de la condition de travaux), faisant passer le nombre de prêts à près de 3 500 sur le département.

Bien que le Bas-Rhin reste légèrement sous la moyenne nationale en nombre de prêts par habitant, l'ouverture du dispositif au parc ancien l'a relancé plus fortement que dans la plupart des autres départements comparables.

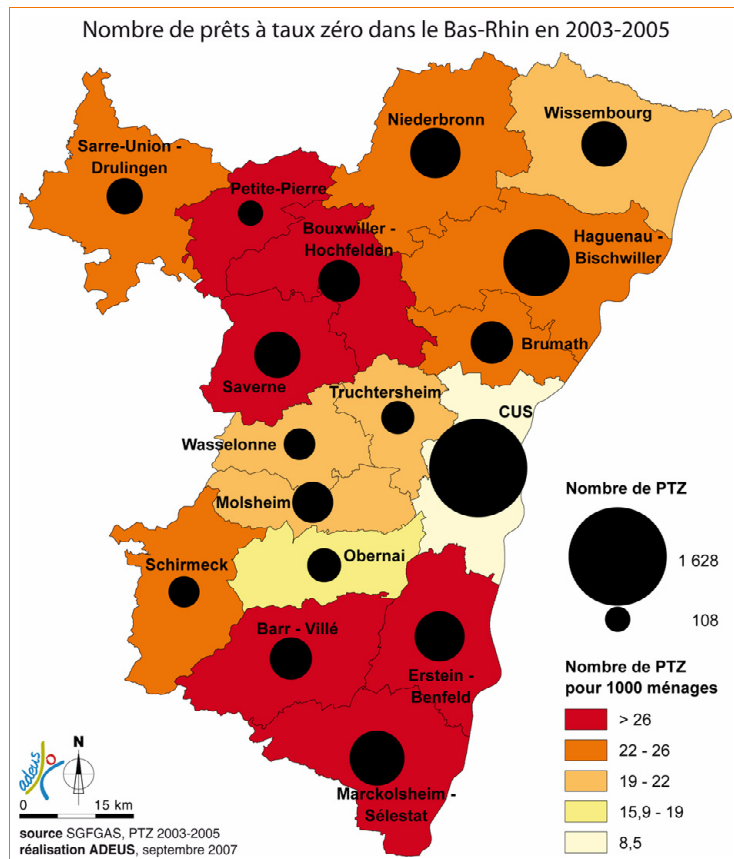


Cela s'explique par le **parc ancien important et très attractif** du territoire bas-rhinois.

C'est avant tout dans la CUS que la progression du nombre d'accessions dans le parc ancien a été la plus importante. Mais le nombre de prêts a également progressé de façon significative dans les territoires de Haguenau, Saverne, Molsheim et Obernai.

1. Le prêt à taux zéro est un dispositif permettant de soutenir l'accession à la propriété. Il consiste en une avance accordée par les établissements de crédits, remboursable sans intérêt. Pour en bénéficier, les ménages doivent être primo-accédants, acheter une résidence principale et justifier de ressources inférieures à des plafonds fixés selon la taille du ménage. Son montant est calculé sur la base de 20 % de l'opération, mais est limité par un maximum qui permet rarement d'atteindre ce niveau. La description des ménages accédants aidés à la propriété ne permet pas de représenter l'ensemble de l'accession, mais seulement celle des ménages les moins aisés. Au niveau national, environ 17,5 % des ménages accédants ont bénéficié d'un prêt à taux zéro entre 1998 et 2001 selon l'enquête logement de l'INSEE.

Cependant, c'est dans le nord-ouest et le sud du département que l'attractivité en terme d'accession à la propriété est la plus forte. En effet, le nombre de prêts pour 1 000 ménages résidents est plus important dans les territoires ruraux. Ainsi, à La Petite Pierre, pour 1 000 ménages résidents, on compte 30 recours à l'accession aidée à la propriété entre 2003 et 2005, contre moins de 9 dans la CUS.

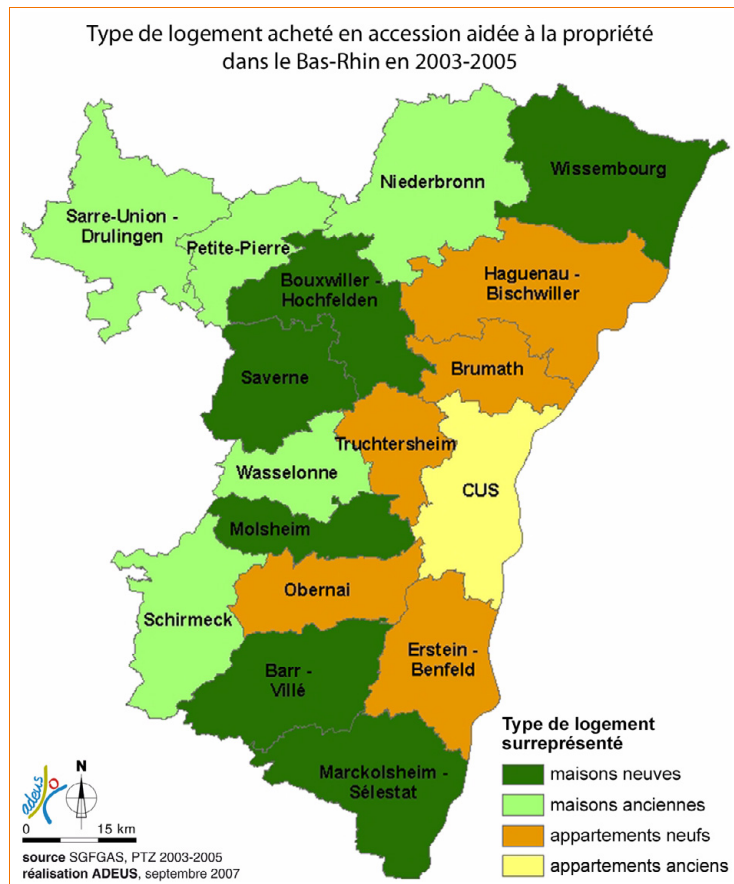


• Des logements au prix du marché

Près de **2 accessions sur 5 ont lieu en immeubles collectifs**. C'est avant tout le cas dans la CUS pour les appartements anciens et dans les territoires alentours pour les appartements neufs. Les 60 % restant concernent des maisons anciennes, notamment en Alsace Bossue, et neuves sur l'ensemble du territoire, mais surtout dans les zones rurales.

Par ailleurs, une part importante des opérations concernent de petits logements (1/3 de 3 pièces ou moins), notamment en appartement ou en maison neuve «clef en main».

Dans l'ensemble, **l'accession aidée ne permet pas de bénéficier d'un parc de logements**



moins chers. Les ménages achètent donc leur logement au prix du marché : le prix d'achat moyen d'un appartement ancien, type de logement le moins cher, dépasse les 125 000 € en 2003-05. De plus, le prêt à taux zéro ne couvre en moyenne qu'autour de 10 % du montant total de l'opération.

Les opérations les plus coûteuses sont les constructions de maisons. Elles atteignent 150 000 € en moyenne en 2003-05 hors achat du terrain, et leur prix augmente de plus de 10 000 € chaque année depuis 2003.

Montant moyen des achats de logements en accession aidée à la propriété dans le Bas-Rhin en 2003-2005

Type d'opération	Montant PTZ	Coût logement	Coût travaux	Prix total au m ²
Construction maison (hors achat du terrain)	16 651 €	149 184 €	- €	1 117 €
Maison ancienne	14 074 €	157 744 €	6 827 €	1 570 €
Maison neuve "clef en main"	14 651 €	148 686 €	- €	1 852 €
Appartement neuf	14 030 €	141 826 €	- €	2 02 €
Appartement ancien	11 803 €	126 948 €	1 877 €	1 835 €

Source : SGFGAS - PTZ 2003-2005

La carte des prix sur le territoire départemental permet de retrouver la répartition habituelle du coût des logements : chers dans la CUS et les territoires proches, plus accessibles dans le nord-ouest du département.

Le mode de calcul du montant du prêt à taux zéro, limité par un montant maximum relativement faible, ne permet de couvrir en moyenne qu'environ 10 % du montant de l'opération. De plus, le taux de couverture baisse régulièrement à cause de l'augmentation rapide des prix de l'immobilier, passant de 10,4 en 2003 à 9,4 en 2005. **Seules les 8 % d'opérations les moins chères sont couvertes à plus de 15 %.**

- **Des accédants surtout issus du parc privé**

La très grande majorité des accédants aidés à la propriété viennent du parc privé (3 sur 4). 17 % vivaient chez leurs parents (surtout des jeunes vivant seuls, mais parfois en couple voire avec des enfants) et **moins de 3 % viennent du parc locatif social** (soit moins de 200 ménages en 3 ans). En effet, les locataires HLM bénéficient en moyenne de revenus moins importants, et peuvent donc plus difficilement accéder à la propriété. De plus, les loyers du parc social sont encore très avantageux, ce qui les incite à rester dans leur logement, tandis qu'à cause de la forte progression des loyers, une partie des locataires du privé sont encouragés à devenir propriétaires.

L'accession aidée à la propriété ne concerne quasiment pas de ménages âgés. Moins de 6 % des prêts concernent des emprunteurs de plus de 45 ans. En fait, la grande majorité des prêts (62 % entre 2003 et 2005) sont souscrits par des emprunteurs entre 25 et 34 ans. Par ailleurs, 45 % des accédants sont des ménages d'au moins 3 personnes, contre 25 % de personnes seules et 30 % de ménages de 2 personnes.

La taille du ménage est déterminante pour le choix du logement. En effet, 70 % des personnes seules achètent un appartement tandis que les ménages de 3 personnes ou plus achètent à 80 % une maison. Mais les revenus du ménage sont également un élément discriminant pour le choix du logement : les grands ménages achètent plus souvent une maison, mais, à taille de ménage égale, **la propension à acheter une**

maison plutôt qu'un appartement est plus importante chez les ménages à hauts revenus.

- Une dégradation des conditions de financement

Entre 2003 et 2005, les conditions de l'accèsion sociale à la propriété se sont sensiblement dégradées. En effet, on observe une baisse des revenus des ménages (de 2 425 à 2 268 € par mois en moyenne) et de l'apport personnel (de 27 100 à 25 500 €). Cette dégradation de la situation des ménages se combine à la hausse importante des prix de l'immobilier ainsi qu'une baisse des montants moyens du prêt à taux zéro (de 15 500 à 14 400 € soit une part de 10,4 à 9,4 % de l'opération).

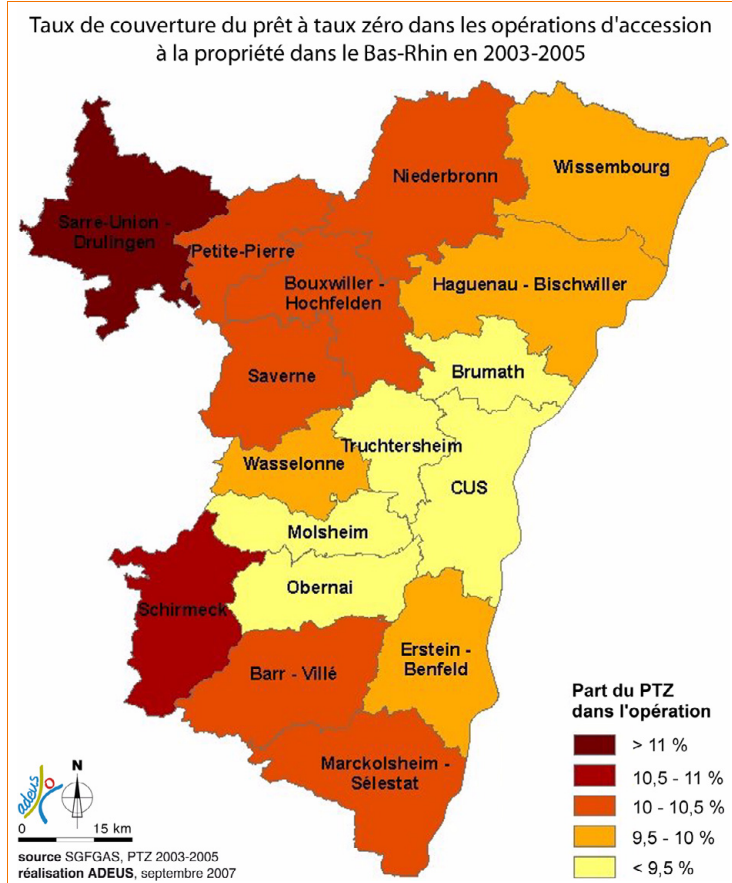
Ces évolutions ont pour effet d'entraîner un effort plus important de la part des ménages qui empruntent des sommes plus importantes. Ainsi, le taux d'effort des ménages progresse (de 29,7 à 30,3 %), ainsi que les durées de remboursement (de 19,7 à 21,5 années pour le prêt principal).

Parmi les publics d'accédants les plus fragiles, on retrouve notamment les jeunes et les ménages à bas revenus.

Les ménages les plus jeunes ont en effet un apport personnel réduit et empruntent des sommes en moyenne plus importantes, notamment à cause de leurs revenus plus faibles.

Pour les ménages à bas revenus, l'investissement aurait pu être proportionnel à leur capacité de financement. Or ce n'est pas le cas, et ils investissent en moyenne plus de 8 années de leurs revenus (contre 5,2 en moyenne pour l'ensemble des ménages). Et comme ces ménages ne sont pas mieux soutenus par le prêt à taux zéro, ils empruntent des sommes importantes par rapport à leurs revenus.

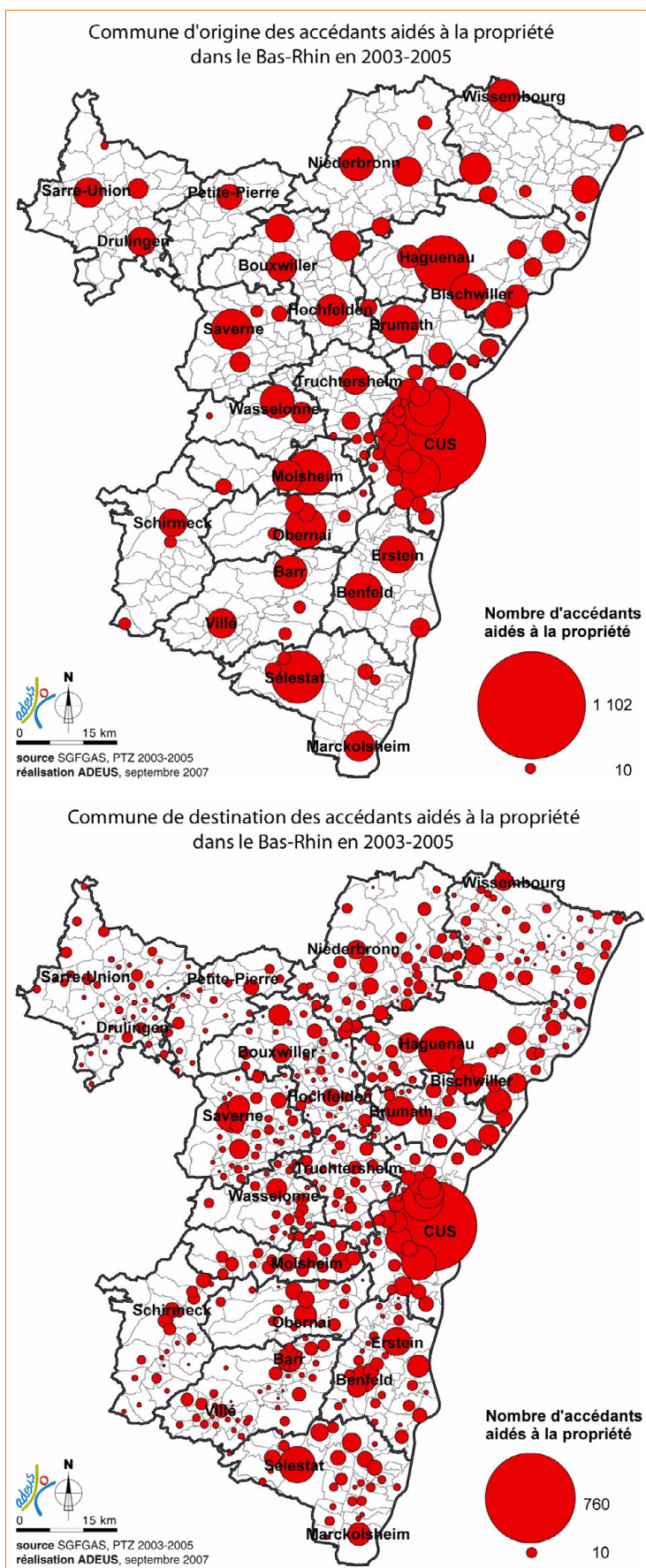
Ces constats se retrouvent dans l'analyse territoriale. Et comme le taux de couverture du prêt à taux zéro est très variable selon les territoires, notamment en étant plus faible dans les territoires les plus chers, les ménages les plus fragiles se retrouvent dans les zones les moins couvertes par le dispositif.



- **Un facteur de la périurbanisation**

Entre 2003 et 2005, les bénéficiaires du prêt à taux zéro proviennent de 94 communes différentes du département, principalement des villes moyennes et grandes. Par contre, les logements acquis se situent dans 503 communes différentes. Cela indique la forte diffusion des accédants à la propriété sur le territoire.

De plus, près d'un tiers des emprunteurs qui résidaient en unité urbaine accèdent à la propriété en zone rurale, alors que le mouvement inverse de retour vers les unités urbaines est quasiment inexistant. Cette proportion est même de plus de 55 % pour les constructions de maisons neuves, qui accueillent surtout des familles avec enfants.



POINTS ESSENTIELS SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT

- **Niveau satisfaisant de la construction neuve** dès 2004 pour l'ensemble du département, sauf pour la CUS où elle reste atone.
- **Diversification des nouveaux logements** construits par davantage de collectifs un peu partout sur le territoire.
- **Forte augmentation des prix** de vente des logements à partir de 2003 et tension généralisée à l'ensemble des territoires.
- **Insuffisance de l'offre en logements sociaux** dans le Bas-Rhin malgré un développement relativement important, et répartition inégale entre les territoires.
- **L'offre locative privée** particulièrement importante pour les jeunes et une partie des personnes âgées, mais **concentrée dans la CUS et les communes urbaines**.
- Le **taux d'effort des ménages dans le locatif privé, le plus élevé** même après déduction des aides au logement.
- **Forte progression des propriétaires** dans le département entre 1999 et 2005. Cependant, **dégradation des conditions d'accession** notamment **aidée** à la propriété : taux d'effort des ménages en progression de 29,7 à 30,3 %, ainsi que les durées de remboursement de 19,7 à 21,5 années.
- L'accession aidée comme **facteur d'étalement urbain**, car faite de manière dispersée sur le territoire.
- Plusieurs indicateurs de besoins en logements aidés :
 - 16,5 % des ménages bas-rhinois bénéficient d'une aide au logement de la CAF ;
 - Environ 20 000 demandes en instance auprès des bailleurs sociaux ;
 - Près de 3500 demandes d'aides auprès du Fonds de solidarité logement.

LES PRINCIPAUX ENJEUX

- Une production soutenue de logements à loyers modérés dans les communes dépourvues de logements sociaux.
- Des actions fortes en faveur des logements à loyers très sociaux, y compris dans les communes où l'offre sociale existe déjà.
- Approfondissement de la connaissance du parc de qualité médiocre, notamment celui des propriétaires occupants.
- 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.

7. DAVANTAGE DE BESOINS EN LOGEMENTS ADAPTES

Alors que le logement représente un facteur indéniable de sécurisation et d'intégration dans la vie sociale et professionnelle, de nombreux ménages sont toujours sans logement ou sont logés dans des conditions inadaptées, voire parfois très précaires. Cette situation est aggravée dès lors que les ménages cumulent des difficultés économiques, familiales ou encore pathologiques.

Si les besoins en termes de logement adapté sont variés, les publics concernés par ces besoins le sont également : les populations jeunes et les étudiants, les personnes âgées, les personnes en perte d'autonomie, les personnes en situation de handicap, les personnes sans domicile fixe, les nomades sédentarisés, etc. Les évolutions socio-démographiques observées dans le Bas-Rhin (augmentation du nombre de ménages, vieillissement de la population, etc.) laissent envisager une augmentation importante des besoins en logement.

Il n'en demeure pas moins que les capacités de réponses à ces besoins spécifiques tant d'ordre qualitatif que quantitatif sont limitées face à une situation très tendue du marché de l'immobilier dans le Bas-Rhin vue précédemment.

7.1. EVALUATION DU PUBLIC RELEVANT DU PDALPD¹

7.1.1. Profil qualitatif

La loi du 31 mai 1990 affirme dans son article 1 que : «le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation». La loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions a renforcé ce droit notamment en réaffirmant la nécessité des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Dans le département du Bas-Rhin, trois plans ont été adoptés dont le dernier pour la période 2005-2009. Ce plan se veut à la fois un programme d'actions, mais aussi un outil d'observation des processus d'exclusion liés au logement. C'est pourquoi il a adopté parmi ses actions, une forte volonté de connaissance de la demande et des besoins en logement.

Le public du plan est défini par la loi du 31 mai 1990 à savoir « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques. »

Dans le cadre de l'évaluation du public relevant du PDALPD, une enquête a été menée auprès des services sociaux afin de mieux comprendre les situations de précarité face au logement. Elle a été réalisée pour partie dans les circonscriptions d'action sociale du département (800 questionnaires récoltés) ainsi qu'auprès des services sociaux de la Ville de Strasbourg (1 300 questionnaires). Il ne s'agit pas d'un échantillon représentatif des ménages rencontrant des difficultés de logement, mais bien d'un volume de ménages s'étant adressé aux services sociaux pour un problème de logement.

1. Source : "Le public du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées du Bas-Rhin : estimation quantitative et analyse qualitative", ADEUS, janvier 2007.

Les principaux enseignements de cette enquête permettent de qualifier les situations de précarité face au logement les plus sévères, et de ce fait même, les publics prioritaires les plus susceptibles de saisir la commission de médiation.

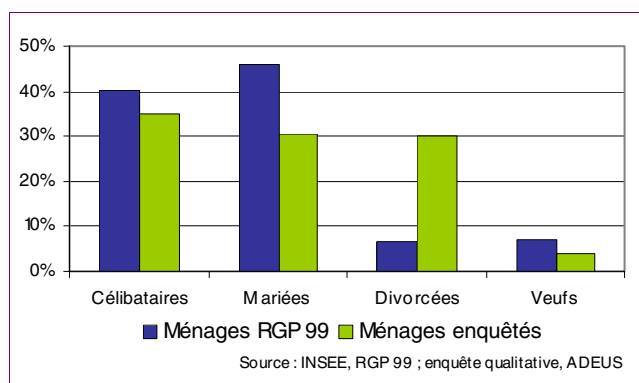
Sur les 2 093 ménages enquêtés, 57 % ont justement effectué une demande d'accès au logement. Ce constat est cohérent avec le bilan du Fonds de solidarité logement 2005 (FSL), puisque la très grande majorité des dossiers de demandes étudiées (68 %) concerne l'accès au logement.

Les ménages qui font des demandes d'accès sont généralement plus jeunes, en situation de décohabitation du domicile parental. Ils sont plus nombreux à être sans emploi et avec des revenus fréquemment sous le seuil de la pauvreté. Les ménages étrangers, particulièrement hors Union Européenne, présentent également davantage une problématique d'accès.

■ Une plus grande précarité pour les décohabitants et les situations de rupture familiale

Les situations de décohabitation liées à une séparation s'avèrent souvent un facteur important de déclenchement d'un problème de logement. Les ménages séparés ou divorcés sont proportionnellement près de cinq fois plus représentés parmi les enquêtés que dans l'ensemble des ménages du Bas-Rhin.

Répartition de la population totale et des ménages enquêtés selon le statut matrimonial



Les situations de ruptures familiales sont par ailleurs très souvent cumulées à d'autres difficultés comme la précarité de l'emploi (35 % de sans emploi et 36 % de femmes au foyer, ou n'ayant jamais travaillé, ou invalide, etc.). La double fragilité, par rapport aux revenus et à l'emploi, fait que les ménages divorcés/séparés comptent la plus forte proportion d'endettés après les ménages mariés (37 % contre 41 %). Par

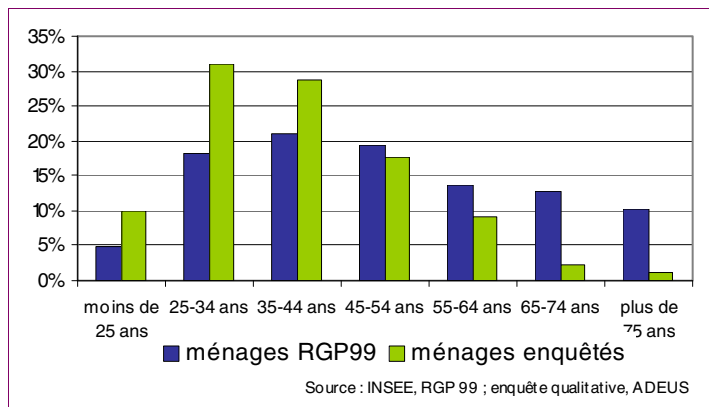
ailleurs, les ménages en situation de rupture sont également souvent des familles monoparentales (50 % des familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants sont divorcées/séparées, 56 % des familles monoparentales de 3 enfants et plus).

Les conditions de logement constituent également un facteur aggravant pour les ménages divorcés : plus d'un quart d'entre eux sont sans logement et ils sont proportionnellement plus nombreux à occuper un logement dans le parc privé, par définition plus coûteux.

■ Les ménages jeunes plus touchés par la précarité

La jeunesse semble être un facteur pénalisant induisant de grandes difficultés de logement. En effet, les ménages présentant des difficultés de logements sont à 41 % âgés de moins de 34 ans. Les deux tranches d'âge dans lesquelles les ménages sont les plus nombreux sont les 25-34 ans et les 35-44 ans avec respectivement 31 % et 29 % des ménages enquêtés.

Répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence



L'analyse comparée de ces résultats à ceux du recensement de la population de 1999, fait ressortir certaines différences significatives. Pour l'ensemble des ménages du Bas-Rhin la majorité de la population se situe dans des tranches d'âge plus élevées que pour les ménages précaires : 40 % des ménages ont entre 35 ans et 54 ans.

Par ailleurs, les ménages jeunes ne sont pas seulement plus nombreux en volume parmi les enquêtés, mais également en part, puisque les moins de 25 ans sont deux fois plus nombreux que pour l'ensemble du département. De plus, ces jeunes ménages sont plus nombreux à faire état d'une difficulté de logement en dehors de Strasbourg (12 % contre 9 %). Ce constat reflète l'inadaptation et la rareté de biens financièrement accessibles pour ces jeunes en recherche d'un logement autonome.

Enfin, les 25-34 ans sont également plus présents parmi les ménages précaires (31 % contre 18 % pour le département).

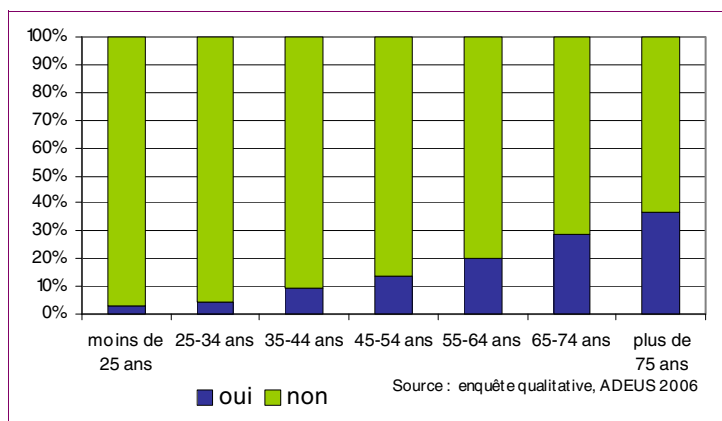
■ Des personnes âgées moins nombreuses mais des difficultés spécifiques

Les plus de 65 ans sont majoritairement représentés dans les tranches de revenus « extrêmes » : d'un côté plus d'un quart d'entre eux se situent à plus de 1 500 € par mois et de l'autre, 30 % vivent sous le seuil de la pauvreté.

En volume, les problèmes de logements qui sont les plus évoqués par les ménages âgés sont :

- les difficultés financières ;
- l'accessibilité et l'adaptabilité au handicap ;
- l'inconfort et l'insalubrité ;
- les procédures d'expulsion.

Présence d'un personne handicapée dans le ménage selon l'âge du demandeur



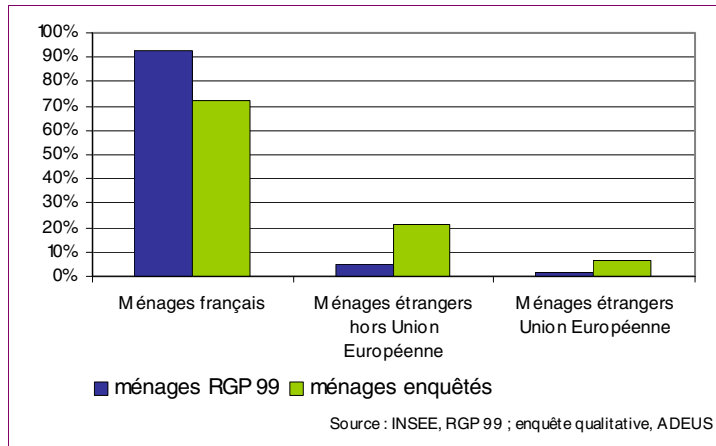
Mais en proportion, ils sont bien plus touchés par les problèmes d'adaptabilité au handicap (16 % des ménages âgés contre 1 % pour les autres), d'inconfort et d'insalubrité (14 % contre 6 %).

Par ailleurs ils sont près de deux fois moins nombreux à évoquer des difficultés financières.

■ Des ménages français plus nombreux, mais des ménages étrangers bien plus précaires

Deux tiers des ménages enquêtés sont de nationalité française. Viennent ensuite les ménages de nationalité étrangère hors Union Européenne qui représentent 19 %. Cependant, leur répartition se fait inégalement dans le département : à Strasbourg ils représentent un quart des ménages enquêtés (contre 15 % dans le reste du département).

Répartition des ménages selon la nationalité



En proportion, les ménages étrangers, et plus particulièrement ceux hors Union Européenne, sont bien plus représentés dans l'enquête qu'au sein de l'ensemble des ménages du département. Alors que les ménages étrangers sont clairement sur-représentés, les ménages étrangers de l'Union Européenne ont une part plus de trois fois supérieure à leur poids dans l'ensemble des ménages du

Bas-Rhin et plus de 4 fois supérieure pour les ménages étrangers hors Union Européenne. De plus, ces derniers sont proportionnellement plus nombreux parmi les familles nombreuses. Ce constat révèle bien souvent un facteur aggravant de précarité financière. Ces ménages cumulent donc les difficultés socio-économiques et sont, par conséquent, parmi les plus précaires.

■ Une précarité économique accrue

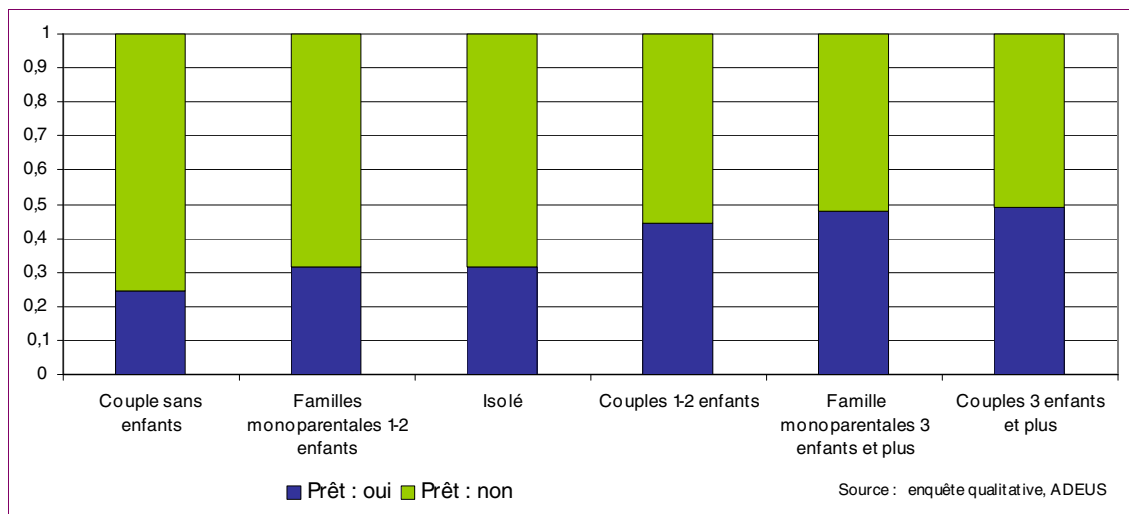
Près de deux tiers des personnes enquêtées sont au chômage ou dans des situations « autres » (invalidité, femme au foyer, personne n'ayant encore jamais eu d'emploi, etc.). Ainsi, moins d'un quart d'entre elles sont salariées¹.

L'enquête permet de mettre en lumière le constat que 36 % des ménages vivent sous le seuil de la pauvreté, c'est-à-dire avec moins de 650 € par mois (17 % ne vivent qu'avec 433 € ou moins et 3 % des ménages vivent sans aucune ressource).

Plus de deux tiers des ménages vivent avec le montant d'un SMIC ou moins, soit environ 1 000 € par mois.

1. Ces constats doivent être exploités avec prudence dans la mesure où seule la situation du demandeur est connue et non l'ensemble du ménage.

Endettement des ménages selon leur composition familiale



Malgré un niveau de précarité important, plus de 35 % des ménages enquêtés sont endettés. Ces ménages font surtout état de problèmes liés aux difficultés financières et aux procédures d'expulsion. Les ménages les plus endettés sont les couples, et notamment lorsqu'il s'agit de familles nombreuses. En effet, le nombre d'enfants semble souvent être un facteur discriminant : plus ils sont nombreux plus les ménages semblent avoir de difficultés financières (49 % des couples de 3 enfants et plus sont endettés, 48 % des familles monoparentales comptant 3 enfants ou plus sont endettées).

■ Des réponses différenciées aux problèmes de logement

De façon générale, les trois problèmes de logements les plus évoqués sont :

- les difficultés financières (pour plus de 35 % des ménages),
- les procédures d'expulsion,
- le surpeuplement.

Les résultats de l'enquête mettent en avant, d'une part la corrélation forte qui existe entre problème de logement et niveau économique des ménages, et d'autre part la fréquente inadéquation entre taille du logement et taille du ménage.

Ainsi, en confrontant les problèmes évoqués par les ménages avec la taille des logements souhaités plusieurs constats émergent.

Globalement la demande porte sur des logements de taille moyenne. Cependant, certains types de problèmes rencontrés par les ménages renvoient vers des besoins plus spécifiques. Ainsi, les grands logements (5 pièces et plus) sont particulièrement souhaités dans le cas de ménages qui rencontrent des problèmes de surpeuplement et de mutations professionnelles (rapprochement familial, rapprochement du lieu de travail et/ou des administrations, etc.), alors que les souhaits portant sur les petits logements (1-2 pièces) émanent plus particulièrement des ménages ayant évoqué des problèmes de sous-occupation, de décohabitation et d'accès au logement. De plus, ces demandes de petits logements sont plus particulièrement formulées par des ménages accédant pour la première fois à un logement autonome.

Enfin, l'enquête permet de confirmer le constat du rôle majeur du parc social, de loin le plus recherché par la très grande majorité des ménages. Et c'est a fortiori le cas des plus précaires, qui comptent des proportions encore plus élevées de demandes à destination de ce parc.

D'une part, les familles nombreuses (90 %) et les familles monoparentales, et plus spécifiquement les familles monoparentales de 1-2 enfants (88 %), d'autre part les ménages étrangers hors union européenne (93 % contre 80 % pour les ménages de nationalité française) et enfin, dans des proportions tout de même moindres, les ménages précaires face à l'emploi (86 % pour les chômeurs contre 84 % pour les salariés).

7.1.2. Evaluation quantitative de la demande potentielle d'aide au logement

■ Avertissement

De manière générale tous les phénomènes d'exclusion sont difficiles à évaluer, et cette difficulté est encore exacerbée pour mesurer les exclusions du logement, pour deux raisons majeures :

- l'absence d'une limite objective définie par le droit du logement, telle que le RMI pour les questions de revenus, qui constituerait une ligne de partage entre les défavorisés et les autres ;
- l'exclusion du logement n'est pas un état mais un processus dont les changements permanents rendent difficile toute mesure.

Ces deux grands écueils, sans rendre impossible tout exercice d'évaluation, fixent cependant les limites des résultats à en attendre.

Ainsi, s'il apparaît illusoire d'aboutir à une quantification statistique exacte du public susceptible de relever du PDALPD du Bas-Rhin. Il semble par contre plus judicieux d'entreprendre **une estimation sur des bases clairement définies**.

■ Méthodologie

Le public du Plan est défini par la loi du 31 mai 1990, à savoir «*toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence...*»

L'estimation proposée concerne le nombre potentiel de ménages bas-rhinois pouvant relever de cette définition, et non pas ceux déjà bénéficiaires d'une aide du PDALPD.

Pour réaliser cette estimation, il a été nécessaire de **définir les facteurs de fragilisation** des ménages **susceptibles de déclencher un besoin d'aide au logement**. Six facteurs ont pu être définis grâce à l'analyse des données du fichier FILOCOM 2003, de la demande de logements sociaux et des résultats de l'enquête qualitative :

- **L'insuffisance de revenus** : concerne l'ensemble des ménages, mais semble être un handicap pour l'accès au logement principalement pour les jeunes et pour les familles monoparentales.
- **La composition familiale** : certains types de ménages semblent en effet particulièrement fragilisés au regard du logement. Il s'agit des isolés, des familles monoparentales et des familles nombreuses.
- **Le surpeuplement** : ce facteur touche essentiellement les familles nombreuses.
- **L'endettement** : concerne principalement les ménages monoparentaux et les familles nombreuses.

- **Les conditions de logement** : si les sans-logis se trouvent de fait dans une situation de demande de logement, la situation de locataire semble également plus pénalisante que celle de propriétaire.
- **Le handicap** : constitue un facteur déclencheur de demande de logement principalement chez les personnes âgées¹.

Une fois l'ensemble de ces facteurs définis, l'estimation du public potentiel du pdalpd a consisté à évaluer, parmi l'ensemble des ménages du Bas-Rhin, ceux présentant l'un ou plusieurs d'entre eux, sachant que plus les facteurs se cumulent, plus les chances augmentent de voir les ménages présenter des difficultés de logement.

■ Résultats en plusieurs scénarii

- Le point de départ de l'estimation du public potentiel du PDALPD est le nombre de ménages dont les revenus se situent à moins de 60 % des plafonds de ressources HLM, soit une population qui de part ses seules ressources est éligible à un logement très social.
Le nombre de ces ménages était de **116 255 en 2005**, soit 27 % de l'ensemble des ménages bas-rhinois.

Trois estimations peuvent être proposées selon le cumul possible des facteurs déclencheurs de la demande de logement :

- la première estimation privilégie les critères de surpeuplement, de composition familiale et les sans logement propre,
- la seconde prend exactement les mêmes critères en compte, mais uniquement pour les locataires,
- et enfin, la dernière, plus restrictive, ajoute aux estimations précédentes des critères de revenus plus bas et l'endettement des ménages.

Elles aboutissent à **une fourchette entre 42 000 et 79 000 ménages** qui seraient susceptibles de relever du PDALPD, parmi les 116 255 cités plus haut. La variation des estimations s'explique par le nombre de facteurs pris en compte.

- Une deuxième série d'estimations peut être proposée en resserrant davantage le critère des revenus. La population concernée est alors beaucoup plus précaire puisqu'elle se situe dans les tranches de revenus à moins de 40% des plafonds de ressources HLM.

Cette grande précarité économique rend encore plus probable la demande potentielle de ces ménages.

En appliquant les mêmes facteurs que précédemment, trois estimations peuvent être proposées selon le cumul possible des facteurs déclencheurs de la demande de logement :

Elles aboutissent à **une fourchette entre 25 000 et 46 000 ménages** qui seraient susceptibles de relever du PDALPD. La variation des estimations s'explique par le nombre de facteurs pris en compte.

1. Ce facteur n'a malheureusement pas pu être utilisé, car dans les fichiers disponibles sur les ménages précaires bas-rhinois, l'information sur le handicap est absente.

Les différentes estimations de la demande potentielle pouvant relever du PDALPD dans le Bas-Rhin sont les suivantes :

Récapitulatif des différentes estimations

Catégories de ménages	Hypothèses	Nombre de ménages
Ménages à moins de 60 % des plafonds HLM	1ère hypothèse revenus	79 000
	2ème hypothèse locatif	51 000
	3ème hypothèse grande précarité	42 000
Ménages à moins de 40 % des plafonds HLM	1ère hypothèse revenus	46 000
	2ème hypothèse locatif	33 000
	3ème hypothèse grande précarité	25 000

Source : ADEUS 2007

La variation des estimations s'explique par le nombre de facteurs de fragilisation pris en compte. Plus les facteurs se cumulent plus le nombre de ménages concernés baisse, mais plus forte est la probabilité de présenter un problème de logement.

Ces estimations peuvent paraître surévaluées au regard de la réalité de la demande exprimée aujourd'hui (quelques 8 000 demandes). Cependant, elles doivent être comprises comme un nombre potentiel maximum de ménages, qui sous certaines conditions (économiques, sociales, etc.) viendraient à devenir des publics cibles du PDALPD, l'hypothèse qu'ils pourraient ne jamais le faire n'étant pas exclue.

Enfin, il n'apparaît pas judicieux de rechercher des déclinaisons territorialisées des besoins. Les analyses se basant pour grande partie sur l'offre (logements sociaux, structures d'hébergement, etc.), **territorialiser les besoins reviendrait à surestimer les besoins dans certains territoires en particulier la CUS**, dans lesquels ce type d'offre est concentré et a contrario de sous-estimer les territoires où les besoins peinent à «s'exprimer» faute d'offre.

7.2. L'ÉVALUATION DES PUBLICS PRIORITAIRES DE LA LOI DALO

7.2.1. Le principe du droit opposable au logement

Le principe du droit au logement opposable a été instauré par la loi du 5 mars 2007 dans son article 1er et inscrit dans le Code de la construction et de l'habitation : «*Le droit à un logement décent et indépendant, mentionné à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, est garanti par l'Etat à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'Etat, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.*»

Le législateur a défini six catégories de demandeurs de logement qui disposent d'un droit de recours amiable devant la commission départementale de médiation, puis s'il y a lieu, contentieux devant la juridiction administrative¹.

1. DALO : art. 7 / Code de la construction et de l'habitation : art. L. 441-2-3.

La commission est placée auprès du Préfet et comprend quatre collègues : représentants de l'Etat, représentants des organismes bailleurs et des organismes chargés de la gestion de structures d'hébergements, représentants du Conseil Général et des EPCI ayant signé un accord collectif intercommunal et les représentants des associations de locataires et associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées oeuvrant dans le département.

Les demandeurs de logements sociaux (bénéficiant à ce titre d'un numéro d'enregistrement unique), considérés comme prioritaires, pourront saisir cette commission de médiation sans délai.

Le législateur précise qu'il s'agit :

- des demandeurs dépourvus de logement (sont visées les personnes sans domicile fixe ainsi que les personnes privées de domicile personnel) ;
- des demandeurs logés dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère de la décence, et qui ont, soit au moins un enfant mineur, soit un enfant présentant un handicap (au sens de l'article L.114 du code de l'action sociale et des familles), soit au moins une personne à charge présentant un tel handicap ;
- des demandeurs menacés d'expulsion sans relogement ;
- des demandeurs hébergés ou logés temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- des demandeurs logés dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux.

Peut également saisir la commission, mais sous condition de délai cette fois, toute personne éligible au logement social dont la demande de logement a été laissée sans réponse durant un délai fixé par arrêté préfectoral (2 ans dans le Bas-Rhin).

Enfin, toute personne qui, ayant sollicité l'accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale n'a reçu aucune réponse adaptée à sa demande, peut également saisir, sans délai la commission de médiation.

7.2.2. Un public difficile à quantifier

L'un des principaux constats établi dans l'observation des processus d'exclusion concerne la complexité de quantifier ces publics, notamment ceux relevant précisément de la loi DALO. Cette difficulté confirme l'extrême complexité des situations de précarité face au logement, mettant à mal les méthodes traditionnelles d'approche du sujet dans le cas présent.

S'il est délicat de quantifier les phénomènes d'exclusion, la difficulté de mesurer les exclusions du logement est encore plus importante, car elles ne sont pas un état de fait mais un processus dont les changements permanents rendent complexe toute mesure. De plus, il n'existe pas en matière de droit au logement des critères objectifs comme il en existe au niveau du revenu (le RMI par exemple) qui constitueraient une ligne de partage entre les défavorisés et les autres.

Par ailleurs, les sources de données disponibles sont la plupart du temps d'origine administrative. Or, les ménages ayant des problèmes aigus de logement ne se signalent pas forcément à l'administration. Les travailleurs sociaux n'ont pas non plus pour objectif de réaliser un recensement utilisable pour produire des statistiques. Les sources disponibles restent donc partielles et limitées.

Chaque public nécessite le recours à au moins une source de données. Le croisement des sources pour chaque catégorie de public concerné a permis de retenir celle étant considérée comme étant la meilleure et la plus exhaustive. C'est à partir de ces différentes sources de données que l'estimation globale du public DALO a été réalisée.

Ces écueils, sans rendre impossible tout exercice d'évaluation, fixent cependant les limites des résultats à en attendre. Ainsi, plutôt que d'évaluer le chiffre précis des populations susceptibles de s'adresser à la commission de médiation, il sera proposé **une estimation sous forme de fourchette du potentiel de ménages** dont les conditions justifient ce recours. Cette estimation ne présume en rien du passage effectif de ces ménages à l'action.

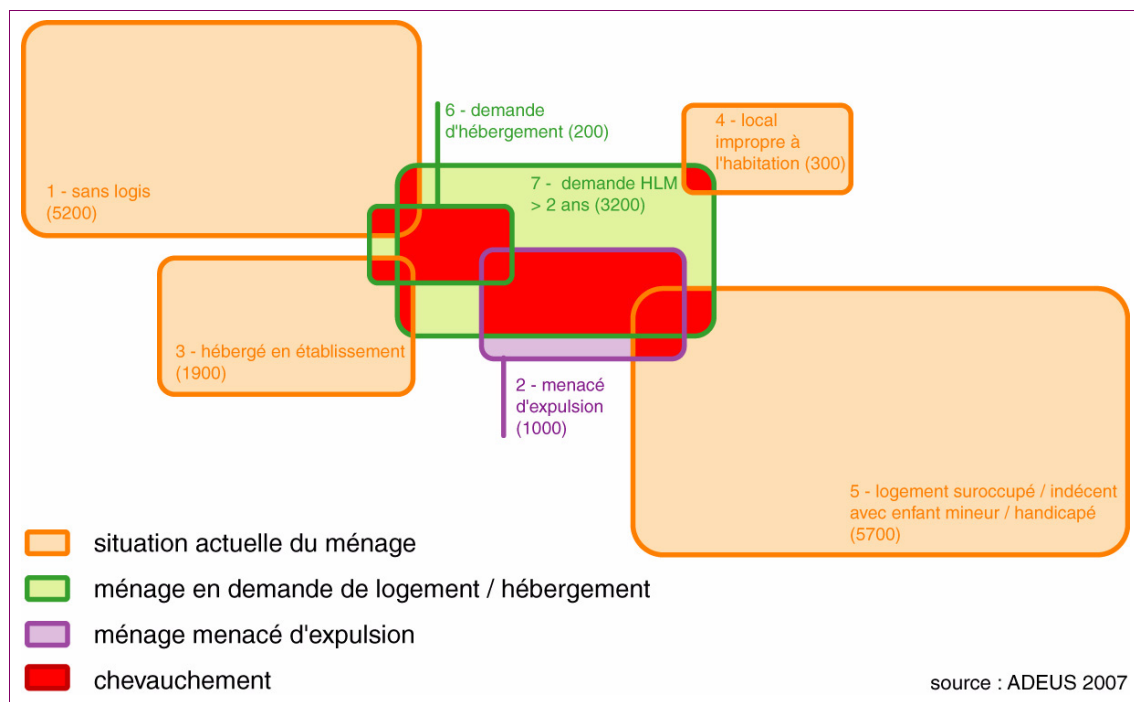
■ Les chevauchements de données

Les catégories définies par la loi DALO concernent trois niveaux d'informations :

- **Des situations de mal-logement** pour certaines catégories de ménages : sans-abris, hébergés chez un tiers, hébergés temporairement en établissement, logement insalubre ou indécent ou suroccupé avec enfant mineur ou handicapé.
- **Situation de menace d'expulsion** pour une seule catégorie (2).
- **Des situations de demande de logement** par des ménages pour être logés dans le parc social ou en structure d'hébergement (catégories 6 et 7).

Ce triple niveau d'information est responsable du chevauchement entre les différentes catégories. En effet, un même ménage peut éventuellement être en situation de mal-logement, être menacé d'expulsion, et avoir fait une demande de logement social depuis plus de 2 ans. Par contre, à un moment donné, un ménage ne peut connaître qu'une seule situation de mal-logement, ce qui fait qu'aucun doublon n'existe entre les catégories 1, 3, 4 et 5.

Schéma de chevauchement entre catégories avant traitement



■ Le traitement des chevauchements

L'objectif étant d'estimer un potentiel global de ménages relevant de la loi DALO, l'addition pure et simple des estimations de chaque catégorie entraînerait une surestimation importante, du fait des chevauchements entre catégories, qui impliqueraient des doubles voire des triples comptes de certains ménages. Il est donc indispensable de traiter un maximum de ces chevauchements.

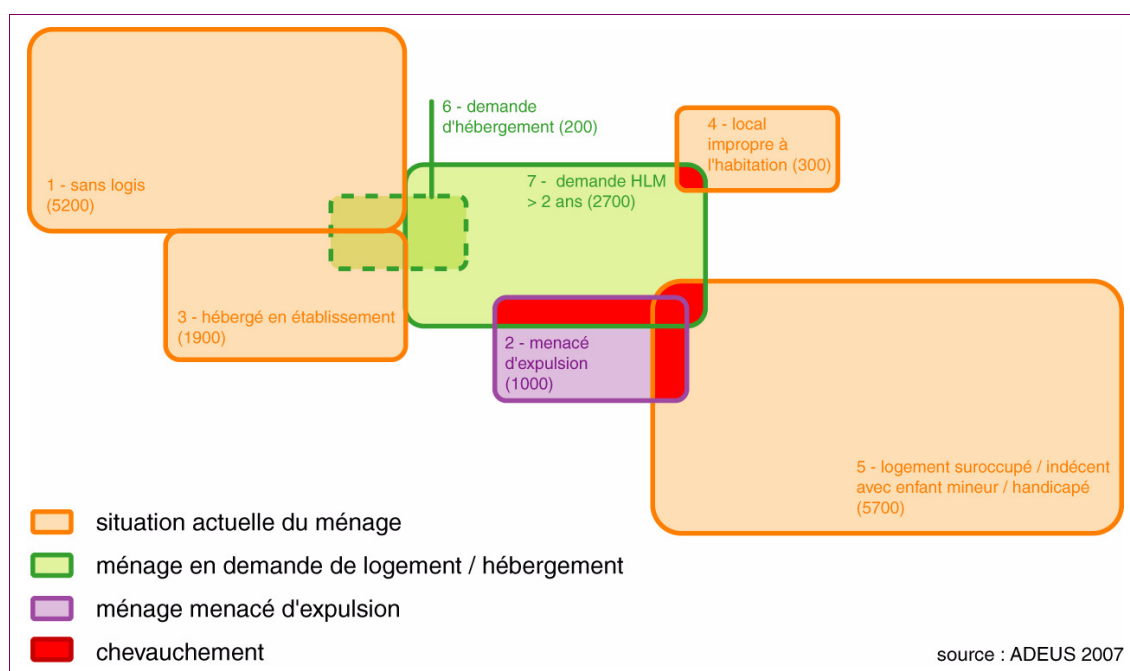
Les demandes d'accueil en structure d'hébergement concernent en bonne partie des ménages sans-logis, hébergés en structure ou chez un proche. De ce fait, ils sont déjà comptabilisés dans les catégories 1 ou 3. Par ailleurs, les demandes d'accueil en structure d'hébergement ne concernent qu'un nombre réduit de personnes (moins de 150 demandes en moyenne sur 2006-07). On suppose donc que tous les demandeurs d'accueil sont déjà comptabilisés dans les catégories 1, 3 et 7.

Les ménages ayant fait une demande de logement social peuvent également connaître une situation de mal-logement. De ce fait, ils peuvent être comptabilisés dans les catégories 1, 3, 4 et 5. Cependant, grâce à l'Observatoire de la demande de logement social (ODLS), il est possible de connaître la situation de logement des demandeurs, et notamment de savoir si les demandeurs de logement social depuis plus de 2 ans sont sans-abris ou hébergés (chez un tiers, en foyer ou à l'hôtel). Ainsi, il est possible de retrancher ces doublons de la catégorie 7. Après traitement, il reste 2 700 ménages ayant fait une demande de logement social depuis plus de 2 ans et n'étant ni dans la catégorie 1, ni dans la catégorie 3.

■ Le traitement des chevauchements incompressibles

A ce stade du traitement des chevauchements, il reste encore des doublons, notamment entre les catégories 4 et 7 d'une part, 2, 5 et 7 d'autre part. Or, pour pouvoir aboutir à un potentiel global, il est nécessaire de savoir dans quelle mesure ces catégories se recouvrent.

Schéma de chevauchement entre catégories après premier traitement



Toutes les catégories ne présentant aucun doublon peuvent être additionnées aux autres pour obtenir une estimation globale des publics relevant de la loi DALO.

Vision synoptique des potentiels et les sources mobilisées

Catégorie de public	Evaluation du potentiel	Sources
1 Pers. dépourvues de logement	5 228 ménages	CAF Données au 08/2007
2 Pers. menacées d'expulsion	1 020 ménages	Préfecture Ménages en instance d'expulsion (moyenne annuelle 2001 - 2006)
3 Pers. hébergées temporairement dans un établissement ou un logement de transition	1 869 ménages	DDASS Nombre de places (pers.) en hébergement au 15/09/2007
4 Pers. logées dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux	300 ménages	Association AVA Habitat et Nomadisme Nomades sédentarisés : nombre de familles au 1/01/2007
5 Pers. logées dans des locaux suroccupés ou indécents avec soit un enfant mineur soit une personne handicapée	5 703 ménages	Filocom 1 782 ménages en suroccupation lourde avec enfant <18 ans + 3 584 ménages en logement indécents avec enfant <18 ans + 27 ménages en suroccupation lourde avec dégrèvement AAH ou infirme + 310 ménages en logement indécents avec dégrèvement AAH ou infirme (classement cadastral 7 et 8)
6 Pers. sollicitant l'accueil dans une structure d'hébergement	198 ménages	DDASS Nombre de personnes en attente de prise en charge CHRS (moyenne 2007)
7 Pers. éligibles au logement social dont la demande de logement a été laissée sans réponse durant au moins 2 ans	3 211 ménages	ODLS Ménages en demande de logement social de plus de 2 ans au 01/01/2007

Source : ADEUS 2007

7.2.3. L'estimation des publics prioritaires

Pour les chevauchements considérés comme incompressibles, la seule méthode sûre pour obtenir une fourchette d'estimation est de travailler avec des hypothèses minimale et maximale.

- **Hypothèse haute** : les catégories ne se recouvrent pas. On suppose donc qu'aucun ménage n'est compté dans plusieurs catégories.
- **Hypothèse basse** : les catégories sont entièrement confondues. Tous les ménages des catégories les moins nombreuses ayant un chevauchement sont également comptabilisés dans au moins une autre catégorie.

A partir de ces hypothèses, il est donc possible de réaliser une estimation globale du potentiel de ménages relevant de la loi DALO. Les catégories sans chevauchement peuvent être additionnées avec les valeurs minimum et maximum des autres catégories.

Estimation du public potentiel DALO

Catégorie	Intitulé	Minimum	Maximum
1	dépourvu de logement (sans-logis et hébergés)	5 200	
2	menacé d'expulsion	0	1 000
3	en établissement ou logement de transition	1 850	
4	en local impropre à l'habitation, insalubre ou dangereux	0	300
5	en local suroccupé ou indécent avec enfant mineur ou personne handicapée	5 700	
6	sollicitant l'accueil en structure d'hébergement	0	
7	demandeur de logement social depuis plus de 2 ans	0	2 700
Total	Estimation du potentiel DALO	12 750	16 750

Source : ADEUS 2007

Le potentiel total relevant de la loi DALO dans le département du Bas-Rhin est donc compris entre 12 750 et 16 750 ménages, autrement dit environ 15 000 ménages, plus ou moins 15 %.

Cependant, il faut rappeler que **ce chiffre n'est qu'un potentiel**. De ce fait, il est probablement bien plus important que le nombre réel de ménages qui feront appel à la commission. En effet, la réalisation du potentiel dépend de nombreux facteurs difficiles à mesurer *a priori*, comme le niveau de mobilisation des associations et des médias qui encouragera plus ou moins les ménages à saisir la commission de médiation.

7.3. L'HABITAT DES PERSONNES ÂGÉES, EN PERTE D'AUTONOMIE ET EN SITUATION DE HANDICAP : UNE NÉCESSAIRE ANTICIPATION DES BESOINS

La problématique du logement pour les personnes handicapées est similaire à celle des personnes âgées en perte d'autonomie, à savoir l'adaptation du logement intérieur et extérieur et également la notion de confort du logement.

Le logement pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap se répartit entre le maintien à domicile et l'hébergement dans des établissements spécialisés.

Les situations de handicap apparaissent chaque fois qu'une personne est confrontée aux inadaptations de l'environnement qui réduisent son autonomie et l'empêchent, d'accomplir les gestes simples de la vie quotidienne. Ces situations peuvent être un escalier, un passage trop étroit, un sol glissant, un creux ou un ressaut dans la voirie... Cela peut être aussi un lavabo trop haut, une poignée de porte ou un interrupteur inaccessible. Ces exemples montrent que la façon d'aménager les logements et leur accessibilité peut, soit créer des situations de handicap (marches...) soit, au contraire, faciliter l'autonomie d'un plus grand nombre de personnes (plan incliné...).

7.3.1. Le maintien à domicile

■ 88 % des personnes âgées de 75 ans et plus se maintiennent dans leur logement

La grande majorité des personnes âgées du département vivent à domicile. Sur les 63 000 personnes de 75 ans et plus, 88 % se maintiennent à domicile. 12 664 personnes âgées de 60 ans et plus sont locataires du parc public (dont la moitié pour la seule tranche d'âge des 75 ans et plus) et 95 472 ménages de 60 ans et plus sont propriétaires de leur logement.

Statut d'occupation du logement des personnes âgées de 60 ans et plus

Bas-Rhin	Propriétaire occupant	Locataire secteur privé	Locataire secteur public	Autre	Total
Département	71,4 %	14,3 %	9,5 %	4,8 %	133 699
Hors CUS	83 %	8,1 %	2,2 %	6,7 %	77 646

Source : Filocom 2003, Etude Isatis

Ces personnes âgées rencontrent des difficultés dans leur maintien à domicile, notamment pour celles vivant en milieu rural où le logement manque de confort et/ou les services de proximité, notamment l'alimentation générale, ainsi que la desserte en transports sont moins développés.

■ Un environnement architectural défavorable

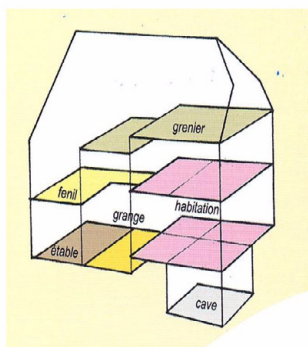
La notion de confort apparaît comme essentielle pour aborder les conditions de vie des personnes âgées dans leur domicile. Près de **5 200¹ logements sont recensés comme très inconfortables²** dans le territoire départemental, soit 1,6 % de l'ensemble du parc privé contre 2,3 % pour la France métropolitaine. Les 2/3 de ces logements très inconfortables sont occupés par des personnes âgées de 60 ans et plus.

- Parmi les propriétaires-occupants âgés de 60 ans et plus, **2 603** ménages habitent un logement très inconfortable.
- Parmi les locataires du secteur privé âgés de 60 ans et plus, **581** habitent un logement très inconfortable.

L'environnement architectural de la personne exerce une influence directe sur le risque de confinement dans le logement. Pour la grande majorité des personnes âgées, les difficultés concernent principalement la perte de mobilité liée à l'âge et au vieillissement pathologique. Dans la plupart des cas, l'autonomie de la personne est compromise dès lors qu'elle doit franchir des marches, monter des escaliers ou utiliser la baignoire.

1. Enquête menée par un bureau d'études Isatis pour le compte du Conseil Général du Bas-Rhin.

2. Eléments d'inconfort cd rom ANAH de l'habitat privé aborde la notion de logement très inconfortable dans la mesure où ces deux éléments de confort au moins sont marquants : chauffage central ou fixe, les toilettes intérieures, une douche ou une baignoire intérieure.



Source : photos de la Communauté de communes de la Haute Bruche

C'est particulièrement le cas dans les maisons individuelles, rarement de plain-pied dans le Bas-Rhin, avec de nombreux seuils et des escaliers intérieurs permettant d'accéder à la chambre et aux sanitaires. Aménagée postérieurement à la construction, la salle de bain a souvent été installée à la place d'une chambre au premier étage de l'habitation ou dans le garage et reste dans ces deux cas difficilement accessible.

De la même manière, la ferme vosgienne rarement de plain-pied car adaptée au terrain en pente) reste difficile à adapter à moindre coût et nombreuses sont les personnes âgées qui choisissent plutôt la cohabitation avec leurs enfants.

On observe des situations diverses selon les territoires¹ :

- **En milieu rural** particulièrement en Alsace Bossue, dans le secteur de Sarre-Union, de la Petite Pierre et de Saverne, on trouve un habitat vétuste. Les corps de fermes sont plus ou moins rénovés et les conditions sanitaires parfois minimales (absence de WC à l'intérieur du logement, absence d'eau chaude, salles d'eau au fond du jardin), les systèmes de chauffage au bois demandant une manutention importante.
- **En milieu urbain et péri-urbain**, les centres anciens avec leurs maisons de ville en bande, tout en hauteur, souvent sous-occupées ou en fond de parcelles.

Si les besoins décrits paraissent importants, les demandes d'interventions semblent moins nombreuses par rapport à d'autres secteurs comme par exemple Haguenau, Molsheim, Schirmeck ou Sélestat, où les propriétaires-occupants réalisent des travaux d'adaptation avec souvent 4 ou 5 ans d'avance par rapport à d'autres territoires (toutefois, on note une demande importante dans les communautés de communautés d'Erstein ou de Benfeld).

■ Entre 10 705 et 32 114 personnes en situation de handicap au 1er janvier 2005 (hypothèse basse - hypothèse haute)

Le recensement des personnes en situation de handicap vivant à domicile fait défaut en terme de précisions tant la notion de handicap est relative et recouvre de situations diverses.

A défaut d'un repérage plus fin des situations de handicap, ces chiffres surévaluent sans doute le nombre de personnes réellement concernées au titre des actions à mener en matière d'adaptation du logement. On ne distingue pas les différentes formes de handicaps (handicap mental, psychique, moteur...) et les personnes vivant en établissements spécialisés.

1. Selon les professionnels interrogés (ergothérapeutes, techniciens du bâtiment, travailleurs sociaux).

Le maintien à domicile de bon nombre de personnes en situation de handicap passe par l'attribution d'une prestation pour permettre l'aide d'une tierce personne dans les actes essentiels de la vie. Cette prestation concerne 2 431 personnes en 2007 dans le Bas-Rhin.

L'approche par les bénéficiaires de l'allocation compensatrice pour tierce personne (ACTP) et de la prestation de compensation du handicap (PCH) est sans doute plus significative des besoins réels.

■ Quels sont les besoins d'adaptation les plus demandés ?

- Pour les personnes en situation de handicap

L'**Association des Paralysés de France (APF)** a mené une enquête auprès de personnes en situation de handicap dans le Bas-Rhin afin d'améliorer la connaissance des situations actuelles de logements ainsi que les besoins en terme d'adaptation du logement.

Cette enquête met en évidence d'importants besoins de travaux à domicile. Sur la base d'un échantillon de 285 questionnaires exploités, l'enquête révèle que dans le Bas-Rhin :

- 52 % des personnes interrogées ont besoin d'une aide technique pour l'utilisation de la salle de bain (hauteur d'accès à la douche, siège dans la douche),
- 38 % ont besoin d'une aide technique pour l'utilisation des WC (barres de maintien, hauteurs de cuvettes),
- 16 % ont des besoins en terme d'accessibilité au logement (largeur des portes, accès à l'étage).

- Pour les personnes âgées et en perte d'autonomie

Les besoins les plus exprimés concernent davantage **l'accessibilité au logement**, avec plus d'une personne sur 10 qui déclare avoir besoin de travaux pour **le chauffage et la salle de bain**.

■ Comment s'exprime la demande dans le Bas-Rhin ?

- Dans le parc public

Le recensement des demandes dans le parc public a été réalisé par le biais du dispositif Handilogis du Conseil général du Bas-Rhin mis en place en janvier 2007.

Pour la première année de lancement du dispositif en 2007, 98 demandes d'adaptation du logement ont été enregistrées (40 demandes pour le premier semestre 2008).

Les demandes concernent :

L'accessibilité au logement

- 79 demandes pour un ascenseur,
- 51 demandes pour une rampe extérieure.

L'adaptation intérieure

- 96 demandes pour l'adaptation de la salle de bain (douche à fond plat, baignoire + siège) 30 demandes pour l'adaptation des WC.

HANDILOGIS

Ce dispositif a démarré en janvier 2007. Il a pour objectif de faciliter l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés à leurs besoins sur la base d'un guichet unique de dépôt de dossiers de demandes de logements adaptés au handicap. Il permet de fournir des informations sur l'offre potentielle de logements adaptés ou adaptables existant dans le département du Bas-Rhin et de mettre en relation les demandeurs et les bailleurs.

Depuis la mise en place du dispositif Handilogis, 55 demandes d'adaptation du logement ont été satisfaites.

- **Dans le parc privé**

Le recensement des demandes a été réalisé sur la base des fichiers ANAH pour le parc privé (données OPERA de 2002 à 2005 et d'infocentre depuis 2006), de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) au titre du Fonds de compensation du handicap (PCH) et le dispositif Handilogis du Conseil Général du Bas-Rhin.

Le nombre de demandes de travaux à domicile a été multiplié par 4 entre 2002 et 2007. En effet, de 34 dossiers agréés en 2002, ce chiffre s'élève à 119 en 2007, ce qui traduit bien la progression des besoins exprimés en matière d'adaptation du logement. L'ANAH instruit en moyenne plus d'une centaine de dossiers par an.

Les travaux réalisés concernent :

- des travaux d'aménagement de salles de bain pour plus de la moitié des demandes agréées,
- pour 1/3, les demandes concernent des appareils de type ascenseurs et monte-escaliers.

Les faibles demandes exprimées par les personnes âgées et handicapées tant dans le parc public que privé peuvent correspondre à une insuffisance d'information à la fois sur les droits, l'existence, et les avantages et inconvénients de chaque solution en matière d'adaptation du logement. Il y a manifestement **un décalage entre le besoin ressenti et le besoin exprimé**.

7.3.2. L'hébergement en structure spécialisée

L'entrée en établissement spécialisé est nécessaire lorsque les mesures d'accompagnement du maintien à domicile ne peuvent plus répondre aux besoins de la personne.

■ Près de 12 % des personnes âgées vivent en établissement

Avec 8 935 lits d'accueil pour personnes âgées dépendantes en 2007, le Bas-Rhin enregistre un taux d'équipement¹ de 14,2 % (contre 13,8 % en 2003), ce qui le positionne parmi les 25 départements les mieux équipés.

L'offre disponible en séjour temporaire ou permanent se répartit entre :

- **Les établissements en séjour temporaire : 290 lits**

- **L'hébergement temporaire** est faiblement développé dans le Bas-Rhin. Le nombre total de lits d'hébergement temporaire représente 145 places. Bien que ce mode d'accueil soit présent sur près de 30 communes, la moitié de ces établissements sont dans la seule commune de Strasbourg.

L'HÉBERGEMENT TEMPORAIRE : permet d'apporter une réponse ponctuelle à la situation de la personne âgée ou à sa famille (indisponibilité temporaire des aidants naturels pendant les vacances, besoins de soulagement) et d'éviter une entrée en hébergement précoce et inopportune.

L'HÉBERGEMENT EN SÉJOUR PERMANENT : intervient lorsque les mesures d'accompagnement du maintien à domicile ne peuvent plus répondre aux besoins de la personne. Ce mode d'hébergement est majoritairement utilisé par des personnes faiblement dépendantes.

(Plan d'actions du Conseil général, Etats des Lieux, Des Hommes et des Territoires)

1. Taux d'équipement : nombre de places / population de 75 ans et plus (RGP 1999).

- **L'accueil de jour** est également peu développé dans le département alors que "son utilité est unanimement reconnue"¹. Le Bas-Rhin dispose au total d'une capacité d'accueil de 145 places réparties sur 7 structures. Près de 40 % de cette offre est localisée dans la ville de Strasbourg.

- **Les établissements en séjour permanent : 8 645 lits**

Les prévisions démographiques laissent entrevoir une forte progression des entrées en maison de retraite d'ici 2008, alors que l'offre reste insuffisante dans le Bas-Rhin. L'offre de lits dans les maisons de retraites et les unités de soins de longue durée a fortement progressé ces dix dernières années mais ces établissements sont aujourd'hui saturés, les hospitalisations se prolongent et les services de moyen et court séjour sont engorgés.

- La répartition des **maisons de retraite** est plus diffuse sur le territoire départemental avec 102 structures et une capacité d'accueil totale de 6 783 lits (42 % dans la CUS et 26 % pour la commune de Strasbourg), dont 285 lits spécifiquement destinés aux personnes âgées souffrant de la maladie d'Alzheimer,
- Les 28 **unités de soins de longue** durée offrent une capacité d'accueil totale de près de 1 862 lits, dont 76 lits pour les personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer.

- **Les foyers logements**

Le Bas-Rhin dispose de 1 529 logements répartis sur 27 structures de foyers logements². Sa répartition est inégale sur l'ensemble du territoire départemental : la moitié de ces structures se concentrent sur la CUS. A noter également que ce type d'établissement tend à se reconverter lorsqu'ils ne sont pas localisés en centre urbain, faute de locataires de 60 ans et plus.

Etablissement pour les personnes âgées dépendantes

Type de structure	Nombre de structures	Nombre de lits
Maison de retraite	102	6 783
Unité de soins longue durée	28	1 862
Accueil de jour	10	145
Hébergement temporaire	41	145
Foyer logement	34	2 252
Total		11 187

Source : CG 67-2008

- **Près de 2 000 personnes en situation de handicap vivent en institution**

Lorsque la solution du maintien à domicile n'est pas envisageable, les personnes handicapées sont accueillies dans les établissements, les services ou dans des familles d'accueil.

1. Plan d'actions du Conseil Général du Bas-Rhin en faveur des personnes âgées 2004/2008, Etat des lieux "Des Hommes et territoires".

2. Données CG 67 - PAP - SEI.

Etablissements pour les personnes en situation de handicap

Type de structure	Nombre de structures	Places
Foyer d'hébergement	26	598
Foyer de vie, FAS, foyer occupationnel	18	507
Foyer d'Accueil Médicalisé	10	387
Maison Accueil Spécialisée	6	217
Accueil de jour	5	180
Hébergement temporaire	1	19
Maison de retraite spécialisée	4	46
Accueil familial	/	68
Total		2 022

Source : CG 67 répertoire des établissements sauf MAS : DDASS 67 Traitement : COMPAS / CG 67

■ **Le plan gérontologique du Bas-Rhin** (2004-2008) s'articule autour de cinq axes stratégiques :

- Assurer l'information des usagers et organiser la coordination gérontologique
- Garantir un meilleur maintien à domicile de la personne âgée
- Augmenter et diversifier l'offre d'hébergement pour améliorer la prise en charge en institution
- Prévenir la dépendance
- Prendre en compte les publics

Ce plan est actuellement en cours de renouvellement.

■ **Le schéma départemental des personnes handicapées** dans le Bas-Rhin pour la période 2010-2014 est en cours d'élaboration. Le schéma précédent remontait à 1995.

■ **Le plan départemental du logement pour les personnes défavorisées** dans le Bas-Rhin (2005-2009) agit en faveur des personnes en situation de handicap pour favoriser leur accès un logement adapté.

Les objectifs définis dans ce plan :

- Mieux mettre en relation l'offre de logements adaptés à un handicap,
- Favoriser l'accès des personnes handicapées à un logement.

7.4. LE LOGEMENT DES JEUNES : DES BESOINS SPÉCIFIQUES

7.4.1. Une évaluation des besoins

■ Des difficultés de décohabitation hors CUS

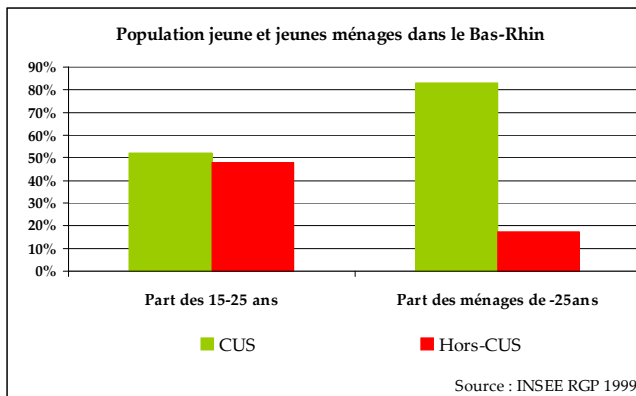
Au dernier recensement de 1999, les jeunes qui sont en ménages sont au nombre de 19 844 soit 5% de l'ensemble des ménages bas-rhinois.

Ce chiffre est nettement inférieur à la population en âge de décohabiter qui elle est de près de 140 000 personnes.

	Population 15-25 ans	Part des 15-25 ans	Ménages moins de 25 ans	Part des ménages de -25ans
CUS	72675	52%	16418	83%
Hors-CUS	67067	48%	3426	17%
Total	139742	100%	19844	100%

Source Insee RGP 1999

Ce décalage s'explique en grande partie par les difficultés de la décohabitation des jeunes lorsque l'offre en logements adaptée à leur besoin est insuffisante.

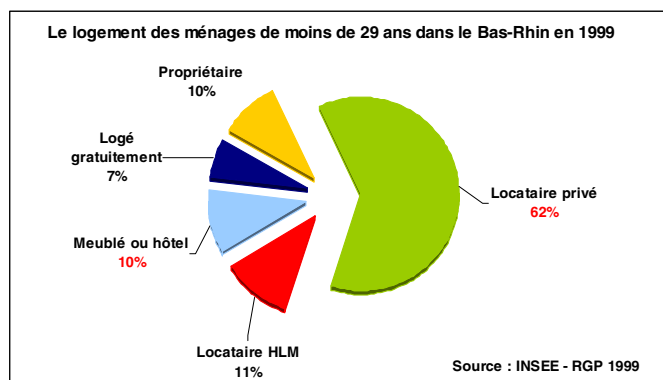


En effet, la différence entre les territoires bas-rhinois illustre bien ce constat. Pour prendre l'exemple le plus flagrant, la différence de répartition des jeunes en âge de décohabiter n'est pas très importante entre la CUS et le hors CUS (respectivement 52% et 48%). Par contre, la différence pour les jeunes installés en ménages est très sensible puisque la CUS concentre 83% des ménages jeunes.

Ce constat s'explique par l'insuffisance hors CUS d'une offre locative en petits logements, en particulier **dans le secteur privé** qui semble leur cible privilégiée puisqu'**ils sont plus de 62% à y habiter** en 1999.

Les jeunes qui ne décohabitent pas sont hébergés chez leurs parents, par choix ou par manque de moyens financiers pour accéder à un logement autonome.

Le départ du foyer parental se fait de plus en plus tardivement dans un contexte d'allongement des études, de précarité plus importante des jeunes et d'augmentation du coût du loyer.



■ Quels sont les différents modes de logement des jeunes ?

Le logement des jeunes recouvre des réalités très diverses et explique par là même, la multitude de produits visant à proposer un hébergement au jeunes.

Ainsi, bien que l'hébergement au domicile des parents et le logement ordinaire dans le locatif restent les principaux modes d'hébergement des jeunes, certains s'orientent vers des structures spécialisées telles que les Foyers de Jeunes Travailleurs, les résidences sociales ou parfois vers des centres d'hébergement d'urgence, c'est notamment le cas de ceux qui se retrouvent dans des situations de rupture familiale.

7.4.2. Les Foyers Jeunes travailleurs

Les foyers de jeunes travailleurs sont des structures d'accueil et d'accompagnement des jeunes en insertion, en formation ou à la recherche d'un emploi voire d'étudiants. **En 2006, près de 5 000 demandes** ont été enregistrées dans les deux principaux FJT du département, le Foyer Notre Dame à Strasbourg et la Résidence AMITEL à Strasbourg, qui disposent d'une capacité d'accueil de 211 places.

7.4.3. Le logement étudiant¹

A la rentrée 2005, l'effectif des étudiants s'élevait à près de 65 000 en Alsace, 82 % pour le département du Bas-Rhin. Depuis 1994, Le département du Bas-Rhin affiche une progression négative (-1,5 %). Cependant, les effectifs sont en nette augmentation ces dernières années : +3,7 % pour la seule rentrée 2005.

• Les modes d'hébergement

Le parcours résidentiel des étudiants répond à une logique d'âge et de cycle d'études.

A Strasbourg en 2003 :

- Jusqu'à 19 ans le domicile parental est le mode d'hébergement largement dominant.
- Entre 19 et 21 ans, la part du logement indépendant et dans une moindre mesure, celle des autres modes d'hébergement, se place au même niveau que le logement parental.
- Au-delà de 21 ans, le logement personnel indépendant devient majoritaire chez les étudiants quel que soit l'âge et remplace l'hébergement chez les parents.
- Il y a donc à Strasbourg une substitution progressive mais relativement rapide du logement parental par un logement indépendant et, dans une moindre mesure, par un autre mode d'hébergement.

A Strasbourg, où l'on vient davantage de l'extérieur du département et de la région, on accède plus vite et plus massivement au logement indépendant.

De plus, sans parler de paupérisation de la population étudiante, il semblerait que la part des catégories socio-professionnelles modestes progresse régulièrement.

1. Etude réalisée par le bureau d'études Sémaphores pour le compte du Secrétariat Général des Affaires Européennes.

- **L'offre en hébergement étudiant**

Outre le domicile parental comme logement, il existe dans le Bas-Rhin deux grandes catégories d'hébergement, le logement étudiant spécialisé et le parc immobilier banalisé diffus. Concernant le logement étudiant spécialisé, il s'agit des logements en cités et résidences universitaires CROUS, en résidences étudiantes privées, en foyers ou encore en résidences appartenant à des bailleurs sociaux.

- **La localisation de l'offre en logement**

L'offre de logements étudiants se concentre dans le centre-ville de Strasbourg, les quartiers Krutenau et Esplanade et le secteur de la gare. Le reste de l'offre se situe à proximité du campus d'Illkirch-Graffenstaden ainsi que dans les quartiers de Neudorf et la Meinau, à proximité de la ligne de tramway.

Les logements les plus chers du parc privé diffus ou spécialisé se situent en centre-ville et dans les quartiers Krutenau et Esplanade, suivi par le secteur "Gare" également pourvu en petits appartements mais qui connaît des niveaux de loyers moins élevés.

La condition du "garant" peut constituer un point de blocage fort et créer des difficultés d'accès au logement pour certains étudiants. La majorité des gestionnaires exigent qu'une personne se porte caution pour l'étudiant.

- **Le niveau de tension du marché**

D'après l'étude Sémaphores pré-citée, il existerait une tension réelle sur le logement étudiant à chaque rentrée universitaire, notamment les logements du CROUS. Elle serait cependant davantage due à une forte concentration des demandes sur une courte période. Cette tension est endémique au fonctionnement du marché du logement étudiant et paraît inévitable (rattrapage du baccalauréat, étudiants hors du département qui arrivent le plus tard possible, inscriptions multiples dans certaines formations et confirmations parfois tardives, etc.).

- **La demande en logement**

Pour les étudiants qui ont un budget supérieur, le niveau des loyers sera pris en compte mais ils le croiseront avec d'autres critères de choix. Parmi les plus importants : la localisation de l'offre. Les étudiants recherchent en priorité la proximité du lieu d'enseignement. La préférence est donnée de plus en plus à la proximité immédiate à pied par rapport au lieu d'étude car les étudiants souhaitent pouvoir retourner dans leur logement s'ils ont une heure de libre.

A Strasbourg, le vélo est également un mode de déplacement très développé et la proximité du tramway peut pallier un certain éloignement.

La proximité du centre ville est aussi très recherchée à Strasbourg. Les localisations les plus demandées sont le centre-ville ou le quartier Krutenau (entre le centre et le campus centre) et également l'Esplanade (campus centre). Cet engouement s'explique en partie par le fait que la majorité des effectifs étudiants se situe sur le campus centre et le campus de médecine qui sont proches du centre ville.

En revanche, les étudiants du campus d'Illkirch-Graffenstaden voudront se loger près du campus (éloigné du centre ville) bien que certains puissent opter pour une localisation intermédiaire entre Illkirch-Graffenstaden et le centre ville si le logement se situe sur la ligne du tramway.

A Strasbourg, on note également une répartition géographique des étudiants selon leur budget :

- les **budgets les plus élevés** se logent essentiellement dans le **centre-ville** (proche du lieu d'enseignement et bénéficiant d'une meilleure qualité de vie) et parfois même dans la Petite France,
- le quartier de la gare qui a une moins bonne image, offre cependant un bon rapport qualité prix (proche du centre-ville, de la gare, tramway) qui correspond aux budgets plus modestes,
- les quartiers comme Neudorf, qui n'est pas loin du campus centre, présentent également des prix moins élevés que dans le centre ou Meinau (à condition qu'il y ait le tramway à proximité) ou Neuhof pour les étudiants du campus d'Illkirch-Graffenstaden.

En revanche, il est à noter **qu'une partie des étudiants et notamment étrangers venant à titre individuel** (c'est-à-dire hors programme d'échange, Erasmus, Campus France, etc.) **cumulent les problèmes financiers avec l'absence de garant sur le territoire européen** et sont dans l'impossibilité de présenter un dossier de DSE (demande sociale étudiante) à l'inverse des étudiants français. Pour ces budgets très modestes voire précaires, **une majorité de l'offre de logements est inaccessible**, notamment les résidences privées pour étudiants, les résidences des bailleurs sociaux et également l'offre du CROUS.

■ **Le plan départemental pour le logement des jeunes du Bas-Rhin** (2007-2009)
s'articule autour de trois axes :

- Evaluation du territoire, de la population et des besoins
- Aide à la recherche et solvabilisation
- Développement de l'offre de logement ou de l'hébergement spécifique

Ce plan départemental pour le logement des jeunes ne concerne pas les étudiants dont la question du logement fait l'objet d'une série de mesures spécifiques.

7.5. L'HÉBERGEMENT ET LE LOGEMENT D'INSERTION

La diversification des outils visant à proposer un hébergement à un nombre croissant de personnes en difficulté, s'est accompagnée par une complexification du vocabulaire pour les différencier : logement ou hébergement, urgence ou insertion. Pour en faciliter la compréhension, nous distinguerons trois catégories d'hébergement. L'hébergement d'urgence et d'insertion sociale, le logement temporaire et le logement d'insertion permanent.

En 2007, le département du Bas-Rhin comptait près de 2 500 places d'hébergement dont 60 % dans des dispositifs permanents de type CHRS, CADA, CPH, places de stabilisation et maisons relais.

Néanmoins, la forte pression de la demande génère une saturation du dispositif d'hébergement en dépit de l'augmentation significative des capacités globales.

7.5.1. L'hébergement d'urgence et d'insertion sociale

L'année 2007 a été marquée par la mise en œuvre du Plan d'Action Renforcé pour les Sans Abris (PARSA). Les mesures de renforcement du dispositif d'hébergement ont consisté en une extension des horaires d'accueils d'urgence. Ensuite une adaptation du dispositif a été engagée pour transformer 80 % des places d'hébergement d'urgence en places d'hébergement de stabilisation, de CHRS et de maisons relais.

■ Hébergement d'urgence

Les centres d'hébergement d'urgence offrent principalement des places d'hébergement collectif. Leurs missions est d'accueillir les personnes sans domicile fixe pour une courte durée et de leur proposer une orientation vers une structure d'insertion adaptée.

Les capacités d'accueil s'élèvent à 72 places dans le département.

■ Hébergement de stabilisation

Moins d'un an après la mise en place du PARSA, 173 places d'hébergement dit de stabilisation dans des centres d'accueil ouvert 24h/24h ont été créées par transformation de places d'hébergement d'urgence.

HÉBERGEMENT DE STABILISATION

Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) sont des institutions sociales d'hébergement d'urgence et d'insertion des personnes en rupture sociale : Ils relogent pour un temps limité des personnes en grande difficulté sociale et offrent un accompagnement social aux personnes en grande détresse.

LES CENTRE D'ACCUEIL DES DEMANDEURS D'ASILE (CADA), réservés aux demandeurs admis à séjourner en France et dont la demande d'asile est en cours d'instruction.

LES CENTRES PROVISOIRE D'HÉBERGEMENT (CPH), réservés aux personnes ayant obtenu le statut de réfugié et qui rencontrent des difficultés d'insertion.

■ Les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

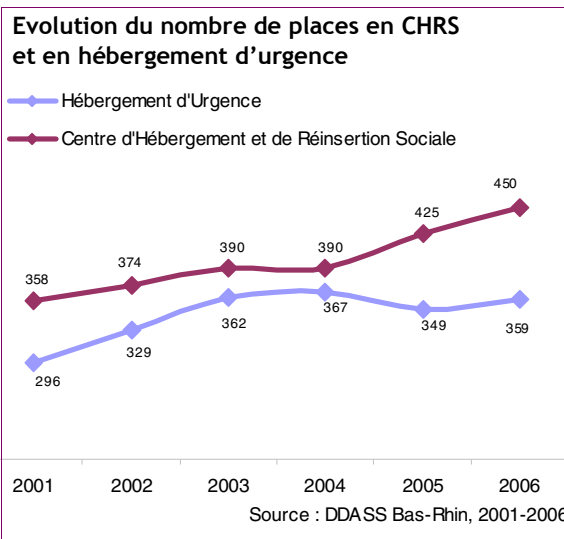
Pour la seule année 2007, un apport de 117 places d'urgence est venu renforcer les capacités d'accueil des CHRS qui comptent 579 places.

Les capacités d'accueil en centre d'hébergement et de réinsertion sociale se sont accrues de 62 % en 6 ans.

Ces centres d'hébergement en CHRS accueillent majoritairement un public jeune, 46 % des personnes avaient moins de 30 ans et 70 % étaient des personnes isolées.

Il faut souligner la saturation quasi-permanente du dispositif d'hébergement due à la forte pression de la demande et aux difficultés d'intégrer un logement ordinaire.

Les difficultés de sortie du dispositif accentuées par des obstacles pour accéder à un logement ordinaire et durable conduisent au rallongement de la durée de séjour et freinent la rotation dans ces structures d'hébergement. Le logement social paraît la seule voie de sortie du dispositif d'hébergement, le secteur privé restant très peu sollicité.



7.5.2. L'hébergement spécifique des demandeurs d'asile et réfugiés

Les demandeurs d'asile relèvent d'un dispositif d'hébergement spécifique.

Depuis 5 ans, le département s'est fortement mobilisé pour répondre à l'arrivée massive des demandeurs d'asile.

Le dispositif d'accueil des demandeurs d'asile et réfugiés compte trois types de structures : les places d'urgence pour demandeurs d'asile, les centres d'accueil pour demandeurs d'asile et enfin les centres provisoires d'hébergement.

L'ensemble de ce dispositif dispose au total de près de 1 300 places.

■ Les places d'urgence pour demandeurs d'asile

Les structures d'accueil d'urgence comptent 611 places pour les demandeurs d'asile.

■ Les Centres d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA)

Il s'agit de CHRS spécialisés, permettant un accompagnement administratif et social des demandeurs d'asile pendant la période d'instruction de leur demande.

Ces dernières années, les conditions d'accueil ont été progressivement améliorées : les capacités d'accueil ont doublé en 5 ans passant de 295 places en 2002 à 605 places en 2007. En parallèle, le renforcement de l'accompagnement social des ménages a permis une prise en charge qui s'inscrit davantage dans la durée.

■ Les Centres Provisoires d'Hébergement (CPH)

Ces centres sont réservés à l'accueil des réfugiés statutaires.

En effet, les demandeurs d'asile accueillis en CADA ne peuvent pas être orientés vers un logement autonome. Leur statut ne leur permet pas de vivre durablement sur le territoire national. Seuls les réfugiés peuvent bénéficier d'un accompagnement social pour leur intégration vers du logement durable. Après une baisse importante en 2006, le flux de la demande d'asile est reparti à la hausse au 1er semestre 2007 avec 569 demandes : + 20 % par rapport au 1er semestre 2006.

Dans le département du Bas-Rhin, les capacités d'accueil en CPH sont de 75 places.

7.5.3. L'hébergement supplémentaire pendant l'hiver

Un certain nombre de places sont mobilisables chaque année durant la période d'hiver. Ces places sont mobilisables de novembre à mars, soit dans des structures existantes (pour exemple le Fort Kléber à Wolfisheim n'ouvre que pendant la période hivernale), soit par la mise à disposition de places en hôtel.

Le Plan Hiver prévoit trois niveaux de mobilisation en fonction des conditions météorologiques.

En 2007, il a mobilisé 368 places dans le Bas-Rhin¹, 2/3 des places de droit commun et 1/3 des places pour les demandeurs d'asile.

7.5.4. Le logement temporaire

■ Les résidences sociales

Les résidences sociales sont une forme de logement intermédiaire destiné à un public qui cumule des difficultés diverses notamment d'ordre social et économique.

L'agence ADOMA gère près de 90 % du parc des résidences sociales du Bas-Rhin, soit 6 structures d'une capacité de 739 places d'hébergement et 3 structures de Foyers des Travailleurs Migrants. Ces derniers vont être progressivement transformés en résidences sociales avec 700 places d'accueil.

L'offre d'hébergement en résidences sociales a été multipliée par 4 entre 2000 et 2005 passant de 197 places à 739 places. Les capacités d'accueil apparaissent insuffisantes compte tenu d'une importante demande (environ 700 à 800 demandes par an). L'insuffisance d'une offre de logements de sortie implique comme dans tous types de logement un rallongement de la durée de séjour. Pour l'année 2007, 180 dossiers ont été refusés en commission pour un total de 504 demandes.

Les résidences sociales accueillent une majorité de personnes isolées mais également quelques couples et familles monoparentales, hormis une seule qui accueille des personnes âgées autonomes, ainsi que des personnes à mobilité réduite.

L'OFFRE EN LOGEMENTS TEMPORAIRES

Cette offre de logements est destinée à des personnes en situation de grande exclusion, fortement désocialisées pour certain et éprouvant de grandes difficultés à s'adapter à un logement ordinaire pour d'autres. L'objectif est de stabiliser ces personnes, de favoriser leur accès à l'autonomie en reconstituant des liens sociaux. **Un accompagnement social est assuré par les services sociaux.**

La maison-relais est une forme d'habitat durable et ne relève pas de l'hébergement. Elle n'a pas vocation à faire partie du dispositif d'hébergement d'urgence mais elle constitue, au contraire, une voie de sortie. **Aucune durée limite de séjour n'est imposée.**

La résidence sociale est une structure d'hébergement collectif temporaire de type logements-foyers, chambres ou logements individuels, avec des espaces et des services collectifs.

Foyers Jeunes Travailleurs accueille des jeunes de 16 à 30 ans en cours d'insertion sociale et professionnelle en leur offrant une résidence adaptée à leurs besoins.

1. au 31 décembre 2007, source : DRE Alsace Rapport CRH février 2008

■ Les Foyers des Travailleurs Migrants

Le département compte 4 foyers de travailleurs migrants avec une capacité d'accueil de près de 817 places.

Ces foyers sont majoritairement localisés dans la communauté urbaine de Strasbourg. L'association ADOMA a la gestion de trois de ces structures (ADOMA Ried, Petites fermes, Ziegelwasser) et le Foyer de l'Ill à Schiltigheim.

Les foyers de travailleurs migrants sont des structures conçues à la base pour répondre aux besoins d'hébergement de travailleurs isolés ne devant y séjourner que peu de temps.

Laissés en marge des processus d'intégration, ces structures sont largement devenues le domicile durable des résidents qui, pour nombre d'entre eux, n'ont pas connu de parcours résidentiel.

Ces résidents, pour la plupart vieillissants et d'origine maghrébine, demeurent dans les foyers en faisant de fréquents allers-retours entre la France et leur pays d'origine.

7.5.5. Le logement d'insertion permanent

■ Le logement d'insertion

Ce sont des logements qui sont réservés auprès des bailleurs sociaux et privés et qui sont sous-loués meublés à des personnes en voie d'insertion assorties d'un accompagnement social lié au logement.

Le Bas-Rhin compte 193 logements d'insertion répartis sur différents secteurs : Molsheim, Saverne, Haguenau, et environs, et sur l'ensemble de la CUS. Plus de 80 % des logements sont gérés par l'association GALA.

■ Les maisons-relais

Sur l'ensemble du département, une capacité d'accueil de 53 places est mobilisée au travers du concept de maisons-relais.

Les maisons-relais ne s'inscrivent pas dans une logique de logement temporaire mais bien d'habitat durable, sans limitation de durée, offrant un cadre semi-collectif valorisant la convivialité et l'intégration dans l'environnement social.

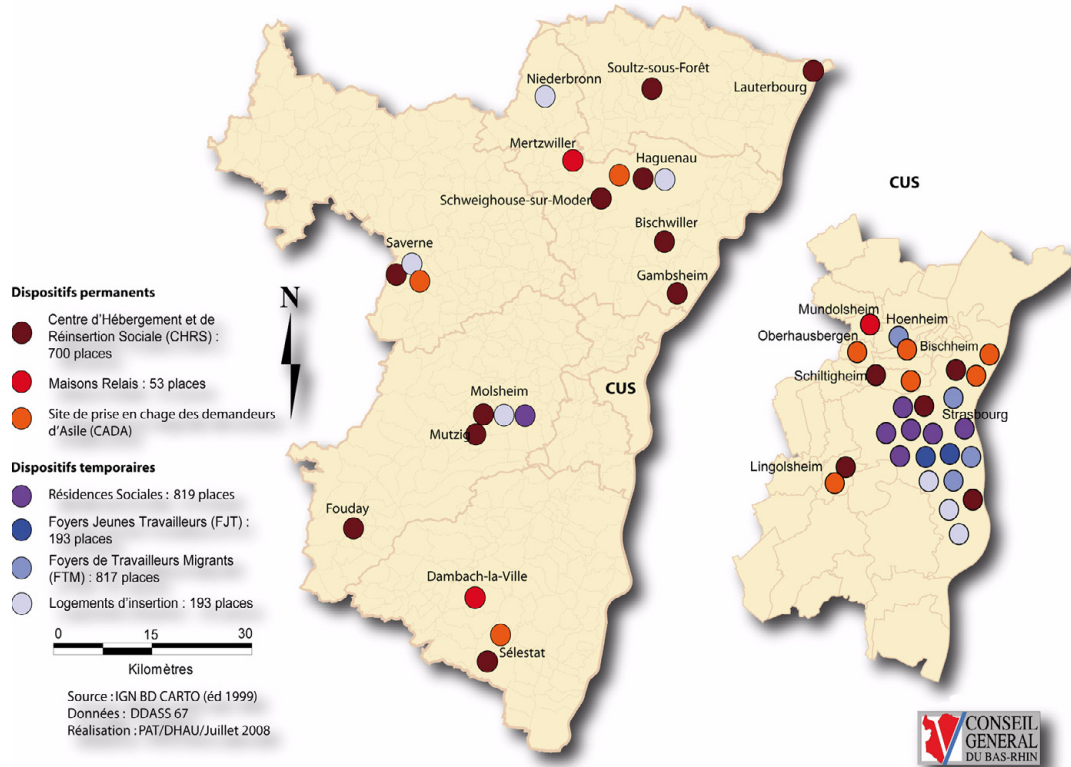
Les demandes d'accès à ce type de structure se font par le biais des référents sociaux qui s'occupent du montage du dossier.

Le Bas-Rhin compte trois structures de maisons relais :

- la maison-relais de Mertzwiller dispose d'une capacité d'accueil de 12 places et reçoit un public dans un concept de famille gouvernante. En trois ans, deux personnes sont sorties du dispositif pour accéder à un logement ordinaire et autonome,
- la maison-relais de Dambach-la-Ville dispose de 17 lits,
- la maison-relais de Mundolsheim dispose d'une capacité d'accueil de 24 lits.

Deux maisons-relais (Betschdorf et Weiler) en cours de réalisation proposeront une capacité d'accueil supplémentaire de 32 places.

LOCALISATION DE L'HEBERGEMENT D'INSERTION SOCIALE



Afin d'accroître le nombre de place d'hébergement d'urgence, les obligations de certaines communes ont été renforcées par la loi instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.

En effet, l'article 2 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 a modifié l'article 21 de la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat comme suit :

"Un plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri est établi dans chaque département au plus tard le 31 décembre 1994. ce plan est élaboré par le représentant de l'état en association avec les collectivités territoriales et leurs groupements dotés de la compétence en matière de logement ainsi qu'avec les autres personnes morales concernées, notamment les associations, les caisses d'allocations familiales et les organismes d'habitations à loyer modéré.

Le plan départemental analyse les besoins et prévoit les capacités d'hébergement d'urgence à offrir dans des locaux présentant des conditions d'hygiène et de confort respectant la dignité humaine.

La capacité à atteindre est au minimum d'une place par tranche de 2 000 habitants pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale dont la population est supérieure à 50 000 habitants et pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants. Cette capacité est portée à une place par tranche de 1 000 habitants dans toutes les communes qui sont comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants.

Les communes et leurs groupements compétents en matière de logement transmettent chaque année au préfet du département un bilan du respect des obligations visées au troisième alinéa.

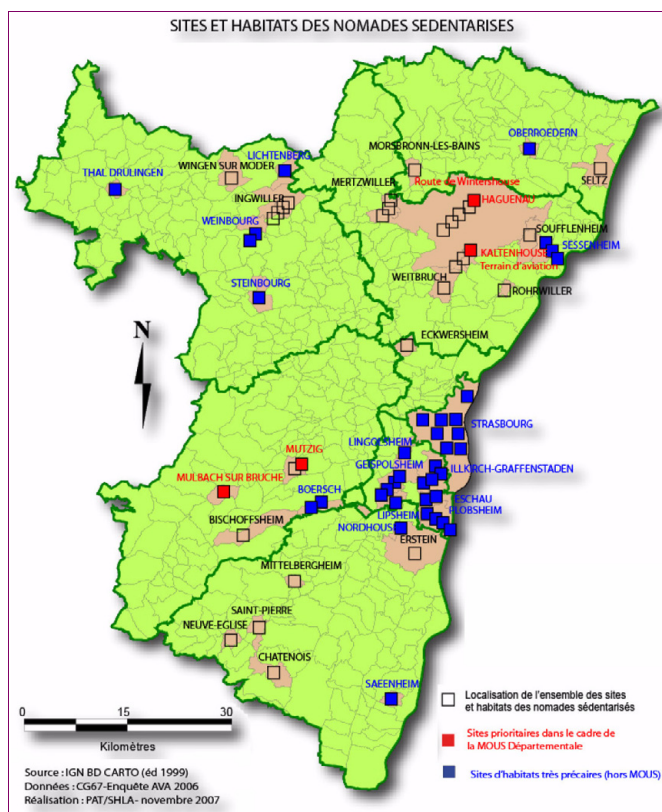
A compter du 1er janvier 2009, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes et groupements visés au troisième alinéa.

Ce prélèvement est égal à deux fois le potentiel fiscal par habitant multiplié par le nombre de places d'hébergement d'urgence manquantes par rapport aux obligations visées au troisième alinéa.

Des conventions conclues entre les personnes mentionnées au premier alinéa définissent annuellement les conditions de mise en œuvre des dispositifs prévus par le plan départemental.

Dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi, le gouvernement présentera au parlement un rapport sur le bilan d'application de cette disposition et les éventuelles modifications à y apporter."

7.6. L'HABITAT DES NOMADES SÉDENTARISÉS



Le Département du Bas-Rhin est un point de passage pour d'importants flux de transit de gens du voyage.

Une partie de ces populations s'est sédentarisée depuis longtemps, abandonnant le voyage par choix ou pour des raisons économiques.

Environ 70 sites d'habitat sont recensés dans le Bas-Rhin et concerneraient une population de près de 2 500 personnes sédentarisées (soit environ 300 ménages), selon une enquête réalisée par l'association AVA et Nomadisme.

Ces nomades sédentarisés ont des modes d'habitat très variés allant de la caravane à la baraque en passant par le mobile home. La plupart des constructions émanent des familles elles-mêmes et certaines vivent dans un état de dénuement extrême.

7.6.1. Une forte dépendance économique

La perte d'autonomie économique liée à la disparition des métiers traditionnels, limite l'intégration économique de cette population. Beaucoup sont dans une situation de très grande pauvreté entraînant une forte dépendance des minima sociaux. Ces ménages sont le plus souvent installés sur des terrains non viabilisés voire inconstructibles. Ils ont, au fil du temps, aménagé les sites selon leurs capacités techniques et leurs moyens financiers.

LES SITUATIONS RENCONTREES

Auto construction



Habitat dégradé



Caravane en mauvaise état



Source : AVA Habitat et Nomadisme

7.6.2. Les situations d'habitat des nomades sédentarisés

Les problèmes des ménages sont très variés ; ils relèvent de situations diverses liées à leur histoire familiale, leurs capacités financières et techniques et du règlement du site qu'ils occupent pour la plupart de longue date.

Type de situation	Problèmes rencontrés
Des ménages qui ont développé leurs propres solutions d'habitat sur des sites complexes, privés et communaux (souvent non constructibles)	<ul style="list-style-type: none"> • Problèmes de raccordement au réseau (eau, électricité, assainissement) • Procédures de démolition des auto- constructions • Chemins d'accès au campement impraticable. • Surpopulation et difficultés de cohabitation. • Problèmes d'accès au droit commun • Problèmes de décohabitation pour les enfants des ménages • Problèmes de conditions de vie pour les personnes âgées et handicapés
Des ménages en situation de squat foncier ou squat habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Obligation de libérer le site pour cause de travaux • Mauvaises conditions d'hygiène, conséquences sur la santé • Caravanes ou habitats auto-construits en très mauvais état • Difficultés financières pour assurer le renouvellement de leur mode d'habitat • Présence de personnes âgées et handicapées
Des ménages qui ont développé leurs propres solutions d'habitat en achetant ou louant des terrains privés mais dans des conditions inadaptées	<p>Sur des terrains non constructibles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Font l'acquisition de parcelles agricoles à des prix atteignant plus de 10 fois leur valeur réelle • Problèmes de décence, santé lié au manque de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement) • Pas de reconnaissance au niveau des PLU : pas d'autorisation de stationnement des caravanes, pas de construction possible, pas de raccordement aux réseaux possible <p>Sur des terrains constructibles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Problèmes d'autorisation de stationnement pour les familles qui souhaitent conserver leurs caravanes, pas de prise en compte dans les PLU de l'habitat caravane • Illettrisme, manque de connaissance des règles d'urbanisme et du cadre réglementaire. Vers qui se renseigner ? • Problèmes de décence liés à l'absence de raccordement aux réseaux • Difficultés financières et de savoir-faire pour assurer tout type de travaux
Ménages logés en logement social de type PLAI	<ul style="list-style-type: none"> • Gros problèmes de cohabitation en collectif, mode de fonctionnement lié à la famille étendue, au groupe... • Problèmes de décohabitation (séparation du groupe familial), les enfants restent auprès des parents selon des règles complexes mais établies. • Occupent un logement insalubre

Source : Tableau réalisé par le CG67 sur la base d'une enquête de terrain de l'association AVA Habitat et Nomadisme (données qualitatives)





7.6.3. Des besoins très spécifiques

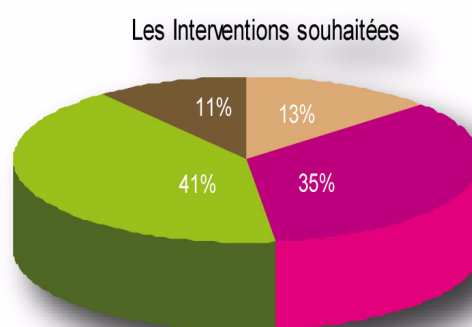
Les besoins en logements des nomades sédentarisés sont relativement diversifiés :

- Certains d'entre eux sont à la recherche d'un logement ordinaire au sein du parc social ou privé.
- D'autres souhaitent conserver leur caravane qui demeure leur mode d'habitat traditionnel et souhaitent uniquement les raccordements à l'eau, l'électricité et assainissement en priorité.
- Et enfin, une partie de ces ménages ne peuvent pas vivre en collectivité et recherchent de l'habitat individuel adapté. Le terrain familial peut être une réponse.

■ La demande formalisée¹

Les ménages vivant en permanence sur les sites du Bas-Rhin souhaitent en majorité une amélioration de leurs conditions de vie. Selon un recensement des besoins, les ménages en situation de très grande précarité ont fait le souhait de :

-  Etre relogés dans un logement ordinaire, dans un habitat individuel adapté ou dans le cadre de la réhabilitation du logement existant
-  Disposer d'un terrain avec autorisation d'y stationner et de construire
-  Accéder à l'eau et l'électricité sous forme de raccordement au réseau et faciliter l'accessibilité du site
-  Ne nécessitent plus d'intervention



Source : AVA Habitat et Nomadisme

Les nomades sédentarisés rentrent dans le champ d'action direct du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). Actuellement 4 sites font l'objet d'une intervention prioritaire dans le cadre de la MOUS² Départementale.

- **Site 1** : Le terrain d'aviation à Kaltenhouse (problème très complexe nécessitant une intervention sur le long terme) ;
- **Site 2** : Haguenau route de Wintershouse ;
- **Site 3** : Muhlbach-sur-Bruche ;
- **Site 4** : Mutzig.

Ces interventions prioritaires n'empêchent pas des actions ponctuelles sur le reste des sites recensés.

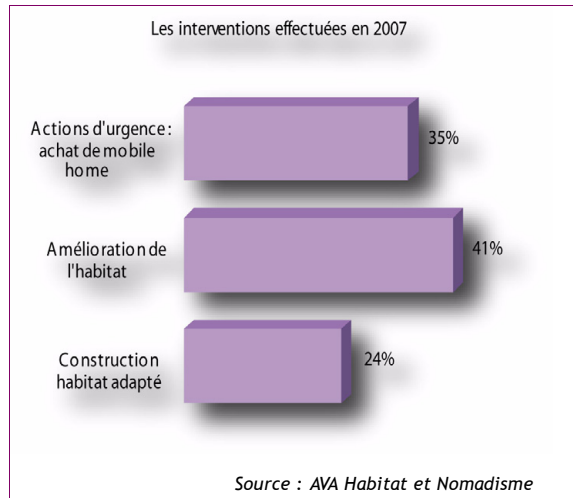
1. Recensement des besoins réalisé par l'Association AVA et Nomadisme.

2. Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale : dispositif sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Général du Bas-Rhin. C'est un outil multi-partenarial dont l'objectif est la résorption de 2 à 3 sites par an (hors site du terrain d'aviation de Kaltenhouse).

■ **Les interventions ponctuelles, menées par l'Association AVA et Nomadisme**

Pour ceux d'entre eux qui restent attachés à l'habitat en caravane, la mise à disposition de mobile-home est la solution la plus demandée. Pour la seule année 2007 :

- 41 % des interventions relevaient de l'amélioration de l'habitat par le raccordement à l'eau, l'électricité et l'assainissement d'une part, et par la réhabilitation des habitations d'autre part.
- 1/3 des interventions relevaient d'actions urgentes telles que la mise à disposition d'une douzaine de mobile-home.



LES INTERVENTIONS MENEES

Etape de construction de maison en bois



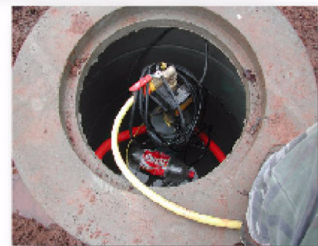
Habitation Légère de Loisir



Mobile home



Raccordement eau, assainissement et électricité



Source : AVA Habitat et Nomadisme

■ **Le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées dans le Bas-Rhin** (2005-2009) a défini un certain nombre d'actions visant à :

- Mettre en place une campagne de sensibilisation et d'information sur les sites de nomades sédentarisés auprès des communes concernées,
- Accompagner l'expression de cette population dans le cadre des procédures préalables à la création des plans locaux d'urbanisme (PLU) afin de rechercher la régularisation des sites de nomades sédentarisés
- Poursuivre le partenariat avec la CAF, la fondation Abbé Pierre et Département pour créer un fonds d'intervention en faveur de l'humanisme des conditions de vie des familles sédentarisées sur des sites d'habitat précaire
- Inciter à la définition d'une forme idoine d'habitat pour cette catégorie de ménages. Le logement en structure bois auto-construite semble être une des solutions pertinentes qu'il conviendrait de concevoir architecturalement afin de standardiser la production
- Réfléchir à la création à moyen terme d'une structure capable de produire cet habitat adapté de façon pérenne.

POINTS ESSENTIELS SUR LES BESOINS EN LOGEMENTS ADAPTES

Personne âgées et en perte d'autonomie :

- 88 % des personnes âgées de 75 ans et plus se maintiennent dans leur logement la plupart du temps en tant que propriétaires-occupants.
- Parmi les propriétaires-occupants de 60 ans et plus, 2 603 ménages habitent un logement très inconfortable et 581 pour les locataires du privé.
- L'environnement architectural des personnes âgées est défavorable notamment en milieu rural et péri-urbain.
- Décalage entre les besoins recensés en matière d'adaptation du logement et les demandes d'intervention exprimées lié à une insuffisance d'information.

Personnes en situations de handicap :

- Estimation entre 10 705 et 32 114 personnes en situation de handicap en 2005 et un parc de logements adaptés difficile à recenser.
- Le département est bien pourvu en structures spécialisées. L'offre disponible est constituée de 11 187 places d'accueil en 2007.

Le logement des jeunes et étudiants

- En 1999, 24,6 % de la population bas-rhinoise a moins de 20 ans. Ils seront 21,9 % à l'horizon 2030.
- Les jeunes, en grande majorité locataires du privé où les exigences des bailleurs sont de plus en plus accrues, rendant très difficile l'accès des jeunes au logement.
- Difficulté d'accès au parc social (délais d'attente, offre insuffisante, etc.)
- Progression de la population étudiante de 3,7 % en 2005 après une longue période de baisse.
- Tension particulière sur le marché du logement étudiant à la rentrée universitaire.
- Des difficultés particulières pour les étudiants, notamment étrangers modestes.

Hébergement et logement d'insertion

- En 2007, près de 2 500 places d'hébergement dans le Bas-Rhin dont environ 1 500 dans des dispositifs permanents : CHRS, CADA, CPH, places de stabilisation et maisons-relais.
- Les capacités d'accueil en CHRS ont été renforcées dans le cadre du PARSA en substituant à 80 % des places d'hébergement d'urgence, des places d'hébergement de stabilisation, de CHRS et de maisons-relais.
- Insuffisance de l'hébergement temporaire face à une demande croissante.

L'habitat des nomades sédentarisés

- Près de 2 500 nomades sédentarisés sont recensés sur 70 sites dans le Bas-Rhin. Une population pour la plupart précaire et dépendante des minima sociaux.
- Ces ménages relèvent de problématiques de logement très diversifiées (habitat sur site non constructibles, situation de squat foncier ou squat habitat, etc).

LES PRINCIPAUX ENJEUX

Personne âgées et en perte d'autonomie :

- Amélioration des dispositifs d'accompagnement du maintien à domicile en matière d'adaptation du logement.
- Développement d'une offre nouvelle en logements adaptés aux besoins (quantitativement et qualitativement).
- Amélioration de l'articulation entre les aides publiques (aides destinées à l'habitat et celles destinées aux services).
- Développement de la domotique.

Personnes en situations de handicap :

- Amélioration de la connaissance des besoins des personnes handicapées vivant à domicile et recensement de l'offre en logements adaptés existants pour une meilleure adéquation avec la demande.
- Développement d'une offre en logements accessibles et adaptés.
- Accompagnement renforcé lors de l'adaptation du logement au handicap.
- Meilleure information sur les dispositifs existants pour le maintien à domicile.

Le logement des jeunes et étudiants :

- Développement d'une offre en logements accessible en termes de coût pour les jeunes (tant dans le parc public, privé qu'en hébergement).
- Amélioration des conditions de logement et de la qualité d'accueil.

Hébergement et logement d'insertion

- Connaissance du public à approfondir.
- Fluidité des trajectoires résidentielles et amélioration des sorties des dispositifs d'hébergement.
- Diversification de l'offre et amélioration de sa répartition territoriale.

L'habitat des nomades sédentarisés

- Amélioration des conditions d'habitat des ménages d'origine nomades sédentarisés ou en voie de sédentarisation.
- Résorption des sites d'habitat précaire et mise aux normes sécurité et salubrité.
- Intégration des ménages dans le tissu résidentiel des communes.
- Développer une offre adaptée.
- Permettre l'auto-construction et l'auto-réhabilitation.

CONCLUSION

Déjà **très dynamique sur le plan démographique**, le Bas-Rhin devrait continuer à bénéficier d'un accroissement important de sa population jusqu'en 2030.

Ce constat couplé aux phénomènes de décohabitation et de séparation des familles, conduit à une forte **augmentation du nombre de ménages qui pèsent lourdement sur la demande potentielle de logements**.

L'estimation des besoins en nouveaux logements se situe ainsi dans une fourchette **entre 6000 et 5000 logements par an et ce jusqu'en 2030**.

Ces constats quantitatifs s'accompagnent d'un phénomène qualitatif majeur qui touche l'ensemble de la France, à savoir le vieillissement inéluctable de la population auquel le Bas-Rhin n'échappe pas malgré sa relative jeunesse.

Ces évolutions s'inscrivent dans un contexte bas-rhinois qui se caractérise par les points suivants :

- Une précarité économique grandissante des ménages et donc une solvabilité moindre pour pouvoir se loger.
- Une dispersion des lieux de travail et des lieux d'habitat qui expliquent en grande partie une «sur-consommation» foncière dans beaucoup de territoires du département.
- Un parc de logements enregistrant des évolutions mitigées :
 - Un **accroissement plus faible** que par le passé avec un recul significatif du nombre de logements vacants ainsi que des résidences secondaires dans de nombreux territoires. Ce qui témoigne bien de la pression de la demande puisqu'il y a reconversion de ces logements en résidences principales.
 - Par contre, sur le plan qualitatif, il est intéressant de relever quelques signes indéniables de **rééquilibrage entre la CUS et le hors CUS**. En témoigne par exemple l'augmentation sensible des logements collectifs ou encore le secteur locatif hors CUS. Ce qui confirme en même temps le changement dans les pratiques de construction notamment dans les petites communes sortant du tout individuel vers de plus en plus de diversification des formes d'habitat. Cependant, l'offre en petits logements pour les isolés quel que soit le secteur, reste insuffisante hors CUS.
 - **L'état général des logements continue de s'améliorer** de manière significative en grande partie grâce aux politiques d'amélioration de l'habitat. Ainsi seules 3,6 % des résidences principales en 2005 peuvent encore être qualifiées de confort médiocre. Ce constat, évidemment positif d'un côté, indique cependant dans le même temps un rétrécissement des possibilités de production de logements conventionnés après réhabilitation, en particulier dans le secteur privé.
- Un niveau de construction relativement satisfaisant mais des prix élevés
 - L'offre en nouveaux logements s'accroît ces dernières années dépassant les 6 000 logements en 2005. Elle semble en outre renforcer les constats déjà faits concernant la structure du

parc de logements : la part des logements collectifs est importante surtout dans la CUS (87 %), mais également dans les territoires de Brumath, Haguenau, Molsheim, Obernai et Erstein-Benfeld où elle dépasse 50 %. Et même dans les territoires du nord du département, ainsi que dans la Vallée de la Bruche où domine l'habitat individuel, environ 30 % des nouveaux logements sont collectifs.

- Cependant, les prix ont beaucoup augmenté à partir de 2003, et la majorité des territoires se trouvent resserrés autour d'une moyenne dépassant les 2 400 €/m². Ce qui a pour effet une répercussion en chaîne sur l'ensemble des segments du marché que ce soit pour l'accession à la propriété ou la location.

■ Des tensions qui touchent tous les secteurs du logement :

- **En accession à la propriété** et malgré une relative relance en 2005, une dégradation générale est à noter quant aux moyens des ménages face à des conditions de marché de plus en plus chères. Ceci explique d'ailleurs le peu d'accédants aidés à la propriété dans le département.
- **Dans le secteur locatif privé**, la généralisation de la cherté des prix à l'ensemble des territoires conduit à des taux d'effort particulièrement élevés pour ses locataires.
Un constat d'autant plus important à souligner que dans de nombreux territoires, il n'existe pas d'offre sociale substitutive pour ces ménages alors qu'une majorité d'entre eux pourraient en bénéficier de par leurs ressources.
- **Enfin, le secteur social** dont le rôle d'accueil des populations les plus modestes est nettement avéré, dispose cependant de capacités limitées de réponses tant au niveau quantitatif que qualitatif. En effet, si la pression sur le logement social se traduit par la persistance d'un niveau élevé de demandes (près de 20 000 demandeurs par an), la difficulté consiste également à apporter des réponses, aujourd'hui insuffisantes (par exemple des logements à loyers très modérés ou encore de l'habitat adapté).

De l'ensemble des éléments de ce diagnostic, l'habitat s'avère être une problématique majeure de société.

Vu les spécificités du contexte bas-rhinois, les réponses à y apporter peuvent être regroupées autour de quatre grands enjeux :

- 1- **Le développement de logements répondant aux besoins et aux ressources de la population.**
- 2- **L'accompagnement et la fluidification des parcours résidentiels.**
- 3- **La production foncière permettant la réalisation de logements neufs à coûts supportables.**
- 4- **L'aménagement urbain durable de qualité permettant la production d'un habitat économe en énergie.**