

# Le marché du logement *dans la Communauté Urbaine de Strasbourg*

Bilan 2006-2007

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

**Programme partenarial**

**Chef de file : Communauté Urbaine de Strasbourg**

**Equipe projet : Nadia MONKACHI (chef de projet), Fanny CHAILLOUX, Julie DARGAUD,  
Sandrine LECHNER, Olivier SCHMITT**

Juin 2008 © ADEUS

L'agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise  
9 rue Brûlée . BP 47R2 67002 Strasbourg Cedex

## SOMMAIRE

PRÉAMBULE .....	1
<b>1. EVOLUTION DE LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS .....</b>	<b>3</b>
1.1. Diminution de la vacance .....	3
1.2. Evolution des résidences principales .....	3
<b>2. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LES PRIX IMMOBILIERS .....</b>	<b>5</b>
2.1. Le marché des terrains à bâtir .....	5
2.2. La production de logements neufs .....	7
2.3. La production de logements sociaux .....	9
2.4. Le marché des logements neufs .....	11
2.5. Le marché des logements de seconde main .....	13
2.6. Les loyers dans le parc privé .....	15
<b>3. LA RÉHABILITATION DU PARC DE LOGEMENTS .....</b>	<b>17</b>
3.1. Les programmes de rénovation urbaine .....	17
3.2. La réhabilitation du parc privé .....	19
<b>4. LES BESOINS EN LOGEMENT .....</b>	<b>21</b>
4.1. Les bénéficiaires des aides au logement .....	21
4.2. Les demandeurs de logements sociaux .....	23
4.3. L'accession aidée à la propriété .....	25
4.4. Les demandeurs au titre du FSL .....	27
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>29</b>



## PRÉAMBULE

L'observatoire de l'habitat a depuis fort longtemps accompagné les politiques locales de l'habitat, en particulier celles menées par la Communauté urbaine de Strasbourg qui en a fait un outil de suivi dès l'adoption de son premier Programme local de l'habitat en 1987.

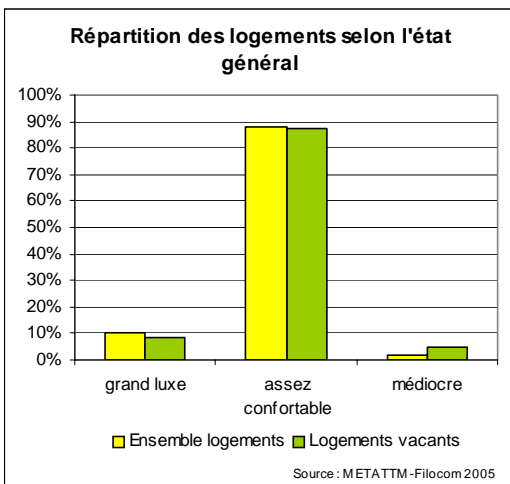
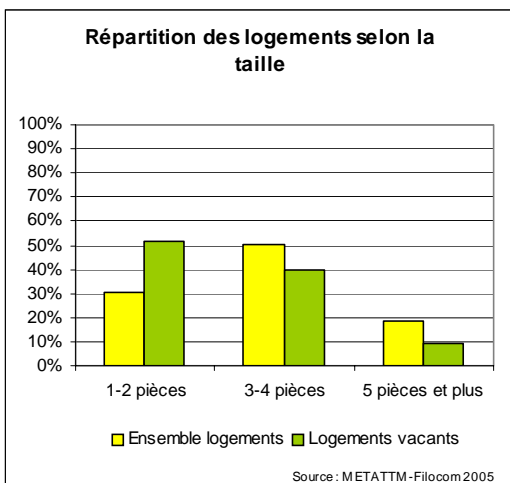
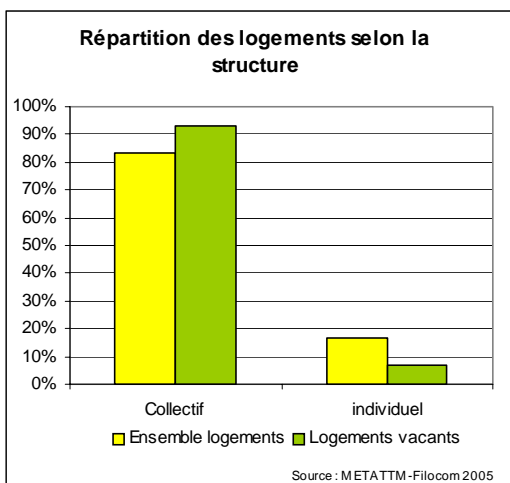
L'un des objectifs majeurs de l'observatoire de l'habitat est de fournir aux collectivités partenaires **des outils d'aide à la décision**. C'est pourquoi l'ensemble de ses travaux cherche à constituer **une base permanente de connaissance, de suivi et d'évaluation** de la problématique de l'habitat sous toutes ses facettes : secteurs locatif ou en accession à la propriété, parc social ou privé, etc.

Le présent rapport sur les évolutions récentes du marché du logement dans la CUS, qui fait suite à des travaux similaires réactualisés tous les ans depuis 1994, constitue un document particulièrement important parmi les publications de l'observatoire de l'habitat.

En effet, sont regroupés et analysés à cette occasion l'ensemble des éléments constitutifs du marché du logement permettant d'un côté de décrire **l'état de l'offre en logements** (privée et publique, en locatif et en accession) et d'un autre côté de **qualifier les besoins des différents types de ménages**.

Et c'est à partir de **l'analyse croisée de l'offre et des besoins** en logements qu'il est possible d'**identifier** quelles sont **les difficultés de logement** rencontrées par les ménages de l'agglomération et les territoires géographiques ou les secteurs d'habitat les plus touchés.

La synthèse ainsi fournie permet de répondre à un double objectif : d'un côté susciter des réflexions des différents acteurs de l'habitat sur la base d'un diagnostic partagé, et d'un autre côté **d'éclairer les éventuels choix d'orientation ou de réorientation** des actions politiques publiques de l'habitat.



Communes	Rés. princ. en 99	Rés. princ. en 05	Evolution 99-05
Bischheim	7 492	8 083	+ 7,9 %
Blaesheim	481	489	+ 1,7 %
Eckbolsheim	2 556	2 841	+ 11,2 %
Eckwersheim	415	498	+ 20 %
Entzheim	573	627	+ 9,4 %
Eschau	1 662	1 923	15,7 %
Fegersheim	1 609	1 923	+ 19,5 %
Geispolsheim	2 362	2 517	+ 6,6 %
Hoenheim	4 551	4 653	+ 2,2 %
Holtzheim	988	1 221	+ 23,6 %
Illkirch-Graffenstaden	10 739	12 288	+ 14,4 %
Lampertheim	1 081	1 234	+ 14,2 %
Lingolsheim	7 097	7 403	+ 4,3 %
Lipsheim	794	962	+ 21,2 %
Mittelhausbergen	715	766	+ 7,1 %
Mundolsheim	1 996	2 043	+ 2,4 %
Niederhausbergen	507	540	+ 6,5 %
Oberhausbergen	1 804	1 900	+ 5,3 %
Oberschaefolsheim	720	763	+ 6 %
Ostwald	4 436	4 483	+ 1,1 %
Plobsheim	1 327	1 441	+ 8,6 %
Reichstett	1 899	1 918	+ 1 %
Schiltigheim	14 022	14 311	+ 2,1 %
Souffelweyersheim	2 364	2 518	+ 6,5 %
Strasbourg	121 183	126 713	+ 4,6 %
Vendenheim	1 910	2 153	+ 12,7 %
La Wantzenau	2 062	2 225	+7,9 %
Wolfisheim	1 444	1 630	+ 12,9 %
<b>Total CUS</b>	<b>198 789</b>	<b>210 066</b>	<b>+ 5,7 %</b>

## 1. EVOLUTION DE LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

En 2005, le nombre de logements dans la CUS s'élève à 228 709, soit une augmentation de +5 % depuis 1999. Bien que ce territoire concentre près de la moitié des logements du Bas-Rhin, cet accroissement est l'un des plus faibles du département (+9 % dans le département hors CUS durant la même période).

### 1.1. DIMINUTION DE LA VACANCE

Dans la CUS, les logements vacants sont au nombre de 16 039 en 2005, soit une diminution de 2 % par rapport à 1999. La faiblesse de la production de logements neufs sur ce territoire a eu pour conséquence de combler les logements vacants.

L'analyse des caractéristiques des logements vacants fait ressortir trois grands constats :

- Ils sont **sur-représentés dans le collectif** : 93,1 % des logements vacants, contre 84,1 % pour l'ensemble des logements ;
- La **part de logements médiocres vacants est près de trois fois supérieure** à celle observée pour l'ensemble des logements (4,7 % contre 1,6 %) ;
- La vacance concerne plus particulièrement les **logements de petite taille** : la part des 1-2 pièces est de 51,3 % au sein des logements vacants (contre 30,7 % pour l'ensemble des logements).

### 1.2. EVOLUTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

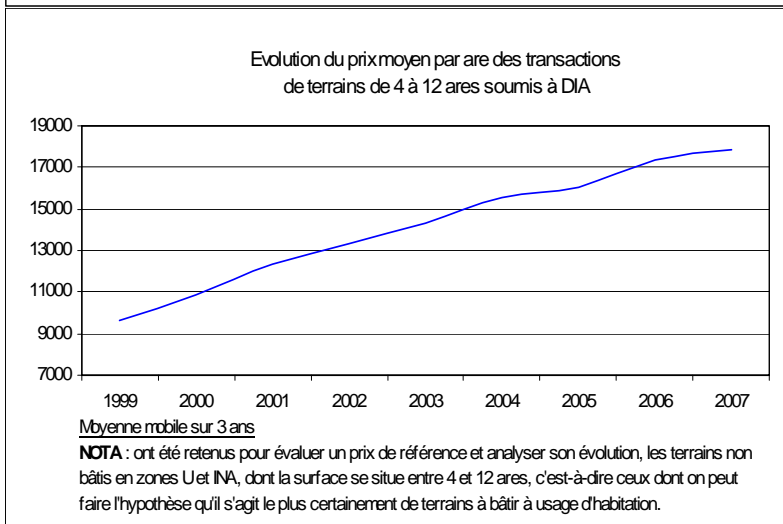
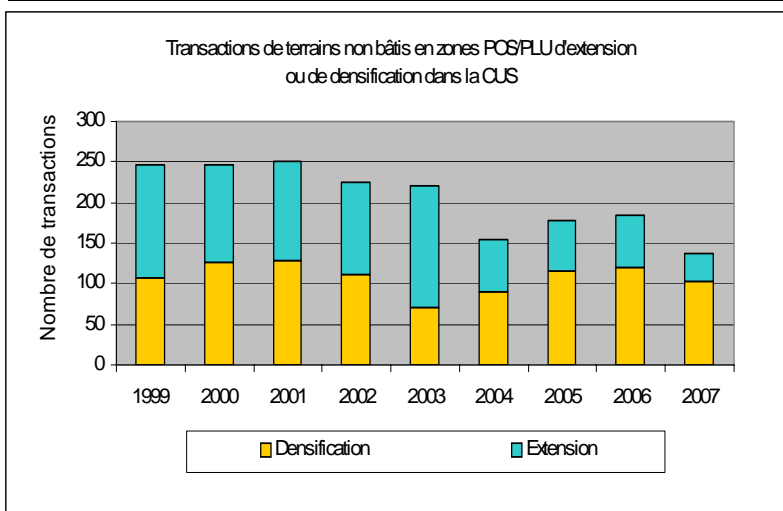
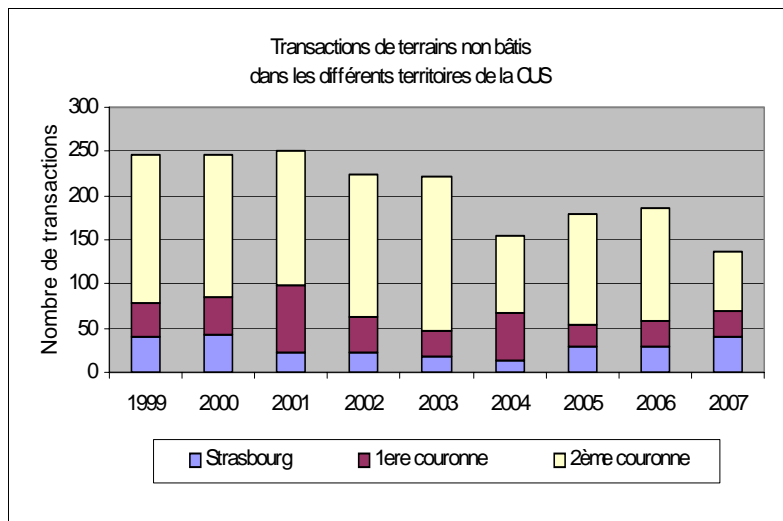
En 2005, c'est toujours dans la CUS que **l'offre locative privée et sociale est la plus développée**, avec 60,7 % de résidences principales. Cependant on note des **efforts de diversification progressive de l'offre : l'évolution des propriétaires est de +10,8 % entre 1999 et 2005**, contre +4,2 % pour les locataires. Malgré cette progression conséquente les propriétaires restent peu nombreux dans la CUS.

L'analyse de la structure des résidences principales fait ressortir de grands constats :

- Les résidences principales sont à **80 % dans le collectif** ;
- Une offre constituée à plus de **50 % de logements de taille intermédiaire** (3-4 pièces) et cette structure évolue peu entre 1999 et 2005 ;
- Une **part réduite de résidences principales d'état médiocre** : 1,6 % (contre 5,5 % hors CUS) et un volume qui diminue de près de 25 % entre 1999 et 2005.  
Ces résidences principales dont l'état général est jugé médiocre sont principalement dans le collectif et de petite taille. De plus, on observe une sur-représentation du statut d'occupation locatif social : 27,6 % des résidences principales médiocres (contre 19,7 % pour l'ensemble).

*L'analyse de l'évolution des logements et des résidences principales dans la CUS entre 1999 et 2005 fait état d'un faible dynamisme. Celui-ci est à mettre en relation avec la faiblesse des constructions neuves. Ce qui a par ailleurs eu pour conséquence de combler progressivement les logements vacants.*

*L'ensemble de ces éléments laissent entrevoir une tension accrue sur le marché du logement dans la CUS.*



**Source :** CUS - DIA

Le fichier des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) porte sur l'ensemble des transactions de biens immobiliers ou terrains à bâtir sur lesquels s'exercent le droit de préemption, c'est-à-dire les biens de plus de 10 ans dont le règlement de copropriété a moins de 10 ans.

## 2. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LES PRIX IMMOBILIERS

### 2.1. LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR

#### 2.1.1. Une tendance à la baisse des transactions

S'établissant en moyenne, autour de 240 transactions par an jusqu'en 2003, le volume de transactions de terrains non bâtis à usage d'habitation<sup>1</sup> a baissé, pour s'établir autour de 160 transactions par an, entre 2006 et 2007.

80 % des transactions de terrains nus se font dans les zones à usage d'habitation, à urbanisation à court terme.

#### 2.1.2. Principales évolutions

- En 2007, Strasbourg et la 1<sup>ère</sup> couronne reprennent un poids plus significatif dans les mutations

D'une manière générale, la grande majorité des mutations de terrains à bâtir se répartit dans la 2<sup>ème</sup> couronne de la CUS. En 2007 néanmoins, cette proportion tend à diminuer : Strasbourg et sa 1<sup>ère</sup> couronne urbaine comptent à nouveau pour la moitié environ des mutations.

- Une tendance à la densification

La part des terrains en zones d'extension (INA), qui avait atteint près de 60 % en 2002-2003, s'est considérablement réduite, jusqu'à s'établir en 2006-2007 autour de 30 %.

La tendance semble donc s'orienter vers des constructions de logements majoritairement en densification plutôt qu'en extension urbaine.

- Une forte progression des prix

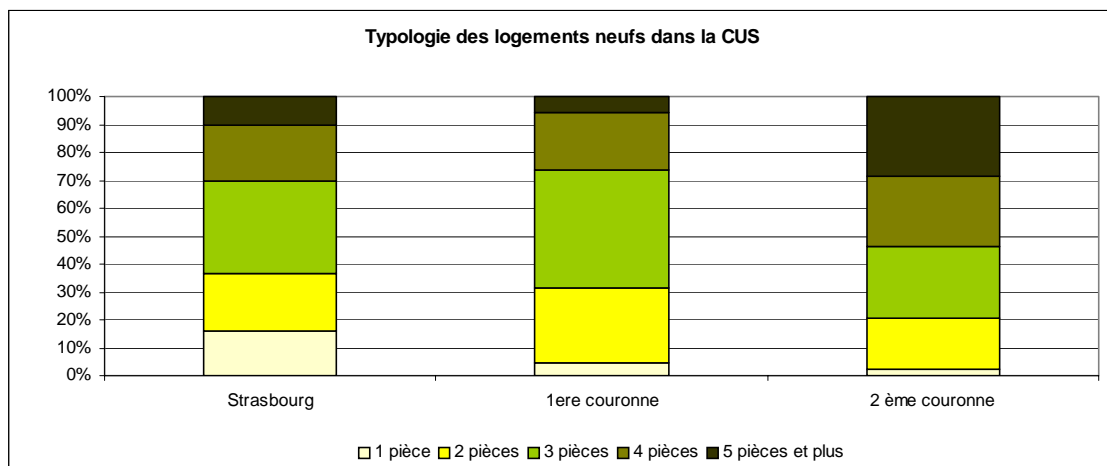
Depuis 1999, le prix moyen des terrains à bâtir de 4 à 12 ares dans la CUS a connu une augmentation considérable, avoisinant **18 000 €/are** en moyenne sur la période la plus récente. Les prix des terrains en zones de densification (U) atteignent ainsi environ 19 000 €/are de moyenne en 2006-2007 et les terrains à bâtir de taille identique en zones d'extension (INA) s'établissent autour de 16 500 €/are en moyenne sur la même période.

Cette hausse des prix est en grande partie liée à la pénurie de logements qui entraîne une forte demande de construction neuve.

*Le nombre de transactions de terrains continue à baisser surtout dans les zones d'extension. Le faible niveau des ventes de terrains en lotissement explique la baisse de la construction de logements des dernières années et ne permet pas d'envisager dans un futur proche une reprise importante de la construction.*

*Par ailleurs, la pénurie de logements encourage la hausse des prix. Les terrains à bâtir ont ainsi progressé de 10 % depuis 2005 sur l'ensemble de la CUS.*

1. Il s'agit ici des terrains non bâtis à usage d'habitation, dans des zones dont l'urbanisation est prévue à court terme, c'est-à-dire en zones POS/PLU U et INA.



## 2.2. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

### 2.2.1. Un ralentissement de la construction

Depuis le milieu des années 90 la construction de logements neufs est à son niveau le plus bas. Après une légère reprise les deux dernières années (1 777 logements en 2005 et 1 890 logements en 2006), l'année 2007 marque à nouveau une diminution sensible avec seulement 1 612 logements commencés.

### 2.2.2. Caractéristiques de la construction

- **La majorité des constructions à Strasbourg et en première couronne**

Avec un total de 1 414 logements commencés, la commune de Strasbourg et la première couronne totalisent près de 90 % de l'ensemble de la construction dans la CUS.

Le nombre de logements commencés dans la deuxième couronne a fortement diminué : 198 logements en 2007, contre 489 en 2006.

- **Plus de 90 % de constructions dans le collectif**

Dans l'ensemble de la CUS plus de 90 % des constructions neuves se sont réalisées dans le collectif en 2007. L'individuel reste cette année encore en retrait malgré une demande forte. Ce constat est particulièrement imputable à l'insuffisance de l'offre en terrains à bâtir, d'autant plus que leurs prix ont fortement augmenté ces dernières années.

Cette proportion supérieure à 90 % de logements neufs dans le collectif se retrouve à la fois dans la commune de Strasbourg et dans la première couronne. Dans la deuxième couronne, malgré une part moins importante que dans le reste du territoire, un important effort de diversification s'opère : seul un tiers des constructions neuves s'est fait en individuel.

- **Une offre en logements spécifique à chaque territoire**

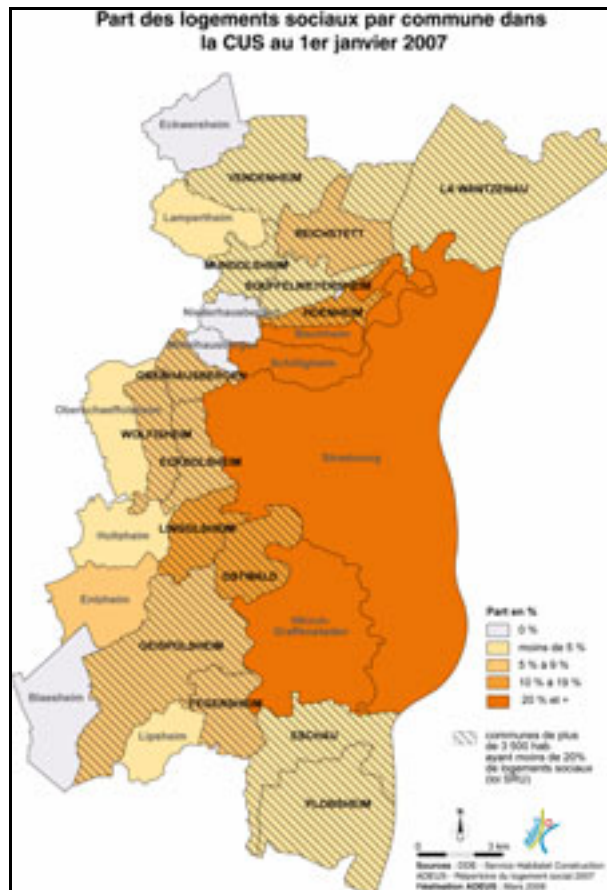
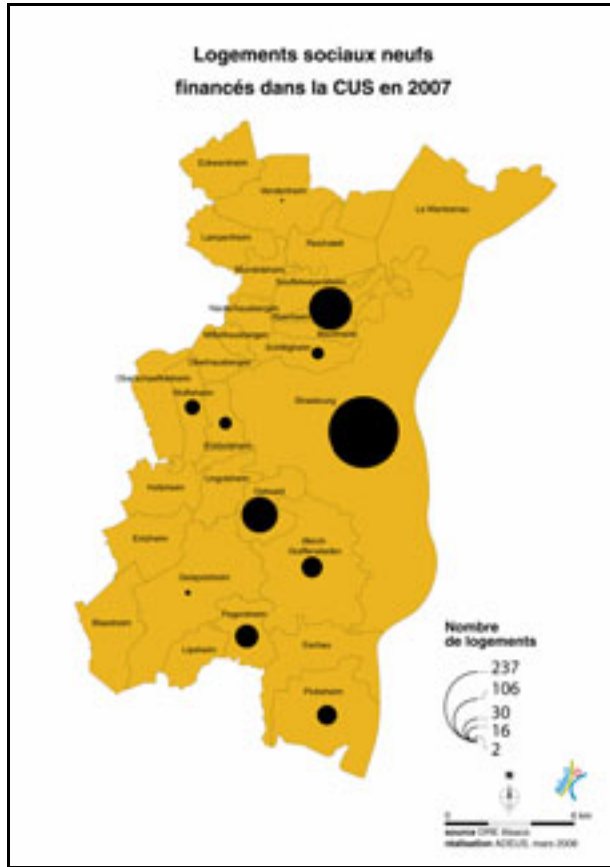
Dans la commune de Strasbourg se sont plutôt les logements de petite taille qui sont sur-représentés (36 % de 1-2 pièces, contre 32 % en moyenne) ; dans la première couronne les logements de taille intermédiaire (63 % de 3-4 pièces) et dans la deuxième couronne la part de grands logements est largement supérieure à la moyenne CUS (54 % contre 32 %).

Malgré tout, au vu de la structure globale du parc de chacun de ces territoires, un rééquilibrage progressif de l'offre et de la typologie des logements semblent progressivement s'opérer.

*Du fait d'une rareté de terrains disponibles, l'objectif de 2 700 logements par an préconisé par le Programme local de l'habitat de 2002 peine à être atteint.*

*Cette année, la commune de Strasbourg reprend un poids plus significatif pour le nombre de logements construits par rapport à l'ensemble de la CUS. Cependant, c'est dans la première couronne que le volume est le plus significatif.*

*La baisse du secteur de l'individuel, en particulier dense (maisons accolées, jumelées, de ville, etc.) accentue cependant la rareté de l'offre dans ce secteur, ne permettant pas de satisfaire la forte demande, notamment des candidats à l'accession à la propriété.*



## 2.3. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX<sup>1</sup>

### 2.3.1. Ralentissement des financements de logements sociaux

Avec 48 478 logements sociaux<sup>2</sup> au 1er janvier 2007, la CUS regroupe plus de 80 % de l'ensemble du parc social du département. Le nombre de logements sociaux financés s'est infléchi en 2007 : 539 logements (610 en 2006).

### 2.3.2. Des logements de mieux en mieux répartis

- **Un rythme de production à soutenir**

Les objectifs de production de logements sociaux fixés par le PLH de 2002 sont de 500 logements par an. L'application du Plan de cohésion sociale, et depuis peu du droit au logement opposable augmentent les objectifs de production initiaux à 805 logements par an.

En 2007, 539 logements sociaux ont été financés, répartis en : 34 logements Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (locatif très social), 321 Prêts Locatifs d'Usage Social (locatif social classique) et 184 Prêts Locatifs Sociaux (pour les catégorie intermédiaires). 58 % des logements ont été réalisés dans des constructions neuves et 42 % en acquisition-amélioration.

- **Une meilleure diversification territoriale à poursuivre**

Le développement de logements sociaux ces dernières années dans la plupart des communes de la CUS est un bon indicateur d'une diffusion territoriale de plus en plus équilibrée. Ainsi, beaucoup de communes qui ne disposaient d'aucun logement social il y a quelques années ont fait l'effort d'en produire.

De plus, la part de logements sociaux financés détenue par la commune de Strasbourg est cette année moins marquée : 44 % de l'ensemble (contre 65 % en 2005). Et plus de 40 % des nouveaux logements sociaux se situent dans des communes concernées par l'article 55 de la loi SRU.

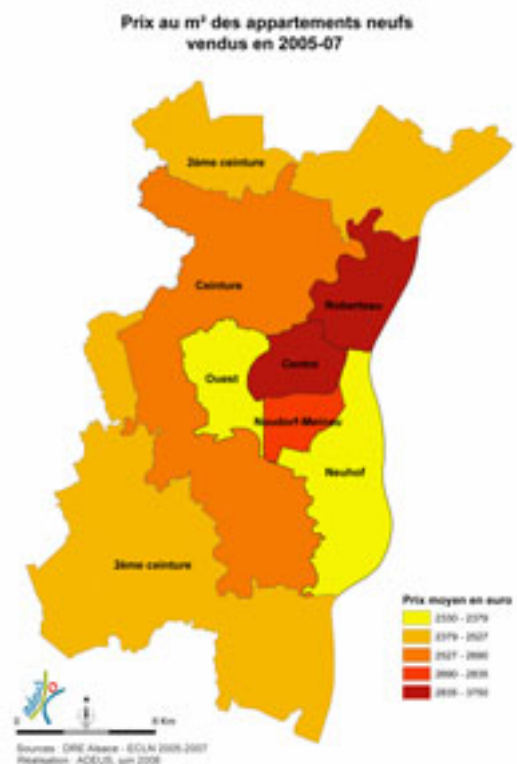
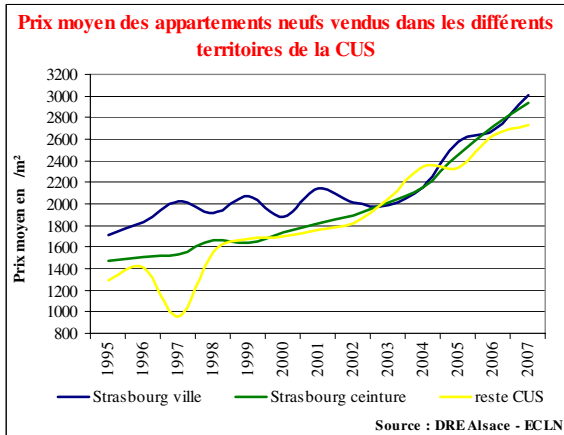
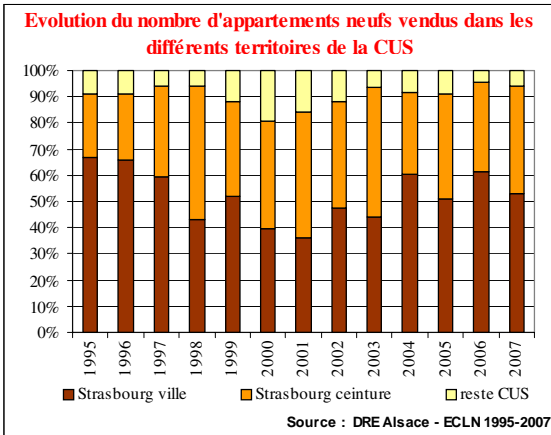
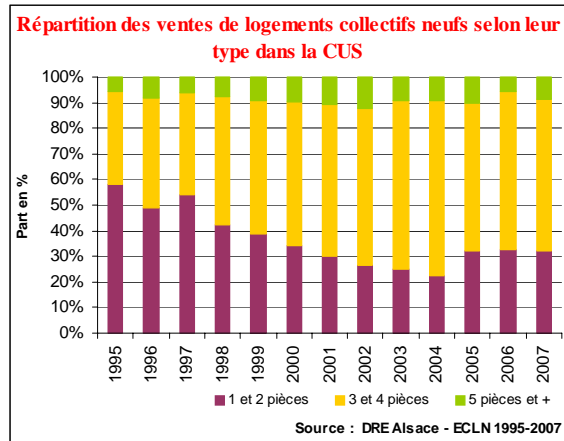
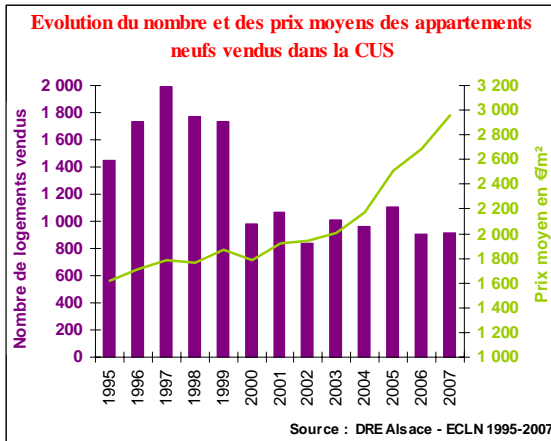
Cependant, ces efforts d'une meilleure répartition territoriale méritent d'être poursuivis. En effet les logements sociaux financés en 2007 ne concernent que 11 communes de la CUS sur 28. Et seules les communes de Bischheim, Schiltigheim, Strasbourg et Illkirch atteignent le seuil de 20 % de logements sociaux fixés par l'article 55 de la loi SRU.

*Après une reprise de production de logements sociaux, 2007 est marquée par une inflexion du nombre de logements financés. Néanmoins, l'effort de diversification territoriale se poursuit avec le développement de nombreux programmes de logements sociaux dans plusieurs communes de la CUS, notamment celles devant atteindre 20 % de logements sociaux au titre de la loi SRU.*

*Cette année encore les logements financés satisfont les objectifs du PLH de 2002. Les efforts méritent cependant d'être poursuivis et renforcés afin d'atteindre les objectifs supplémentaires du Plan de cohésion sociale et de l'application de la loi du droit au logement opposable.*

1. Dans ce chapitre, il s'agit uniquement de logements sociaux financés pendant l'année 2007.

2. Source : Répertoire du logement social, ADEUS 2007.



## 2.4. LE MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS

### 2.4.1. Nouvel infléchissement des ventes depuis 2006

La forte activité qui caractérisait le marché des logements neufs à la fin des années 1990 s'est terminée avec la chute des ventes de moitié en 2000. Depuis, les ventes se sont stabilisées à un niveau faible, variant entre 900 et 1100 logements par an. La légère reprise de 2005 ne s'est pas confirmée en 2006 et 2007, puisqu'on est redescendu juste en-dessous du niveau de 2004.

### 2.4.2. Les constats majeurs

- **Un déplacement des ventes vers la première couronne**

En 2007, près de 53 % des ventes d'appartements neufs ont eu lieu à Strasbourg. Cette baisse par rapport à 2006 (61 % de la CUS) s'opère au profit de la quinzaine de communes de 1ère couronne (41 % des ventes en 2007). Dans les communes de l'extrême nord et sud de la CUS, les transactions restent à un niveau bas (55 logements vendus), même si une légère reprise prend la suite de la forte baisse enregistrée en 2006.

- **Une reprise des ventes de grands logements**

L'évolution du nombre de ventes est contrastée selon la taille du bien ou sa localisation. Les ventes de grands logements sont revues à la hausse après la chute de 2006 (y compris à Strasbourg), sans pour autant revenir au niveau de 2005. Ils représentent désormais 9 % des ventes dans la CUS.

Concernant les ventes de logements de petite taille ou de taille moyenne, le constat se rapproche : les ventes continuent de chuter dans la ville-centre et augmentent fortement à nouveau dans les communes de la ceinture strasbourgeoise.

- **Une poursuite de la hausse en 2007**

Dans un contexte de rareté de l'offre, les prix des appartements neufs connaissent une progression sensible : **une hausse de 37 % en trois ans**<sup>1</sup> (+2,6 % par an auparavant). Après un léger fléchissement en 2006 (+7 %), l'augmentation se développe à nouveau (+10 % en 2007).

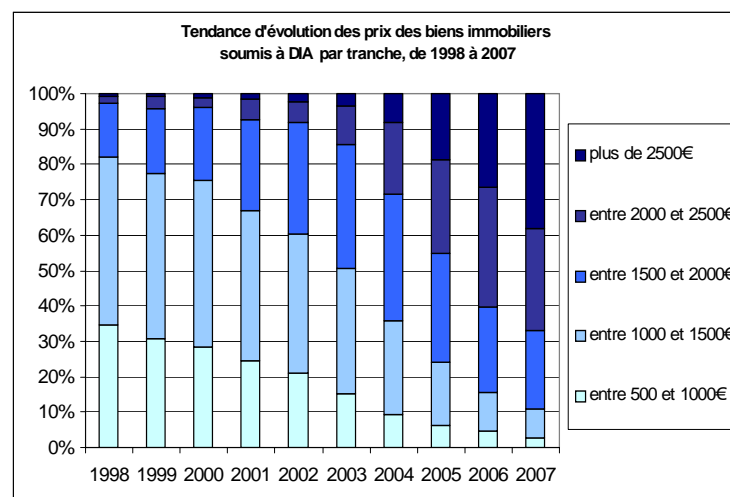
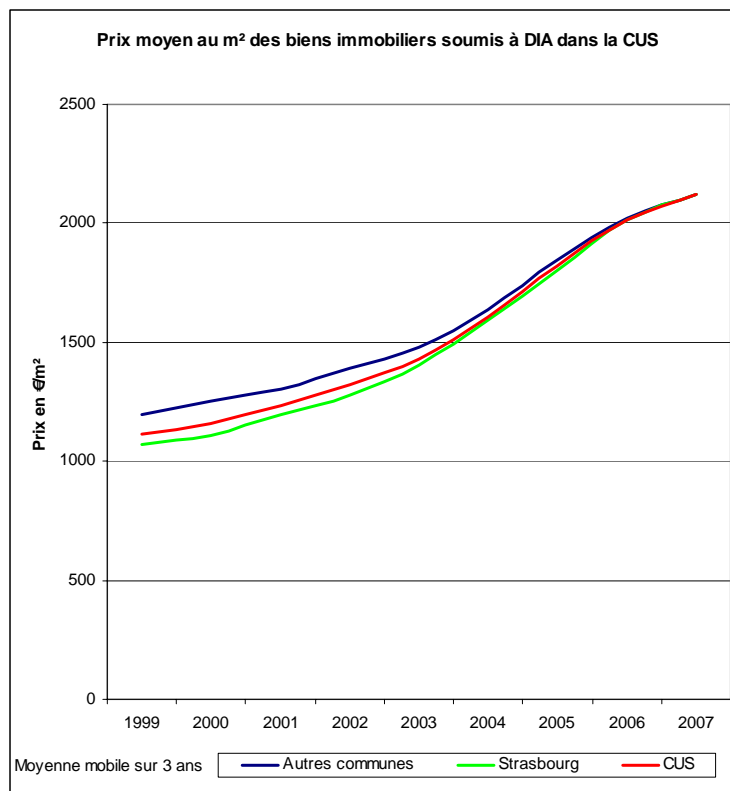
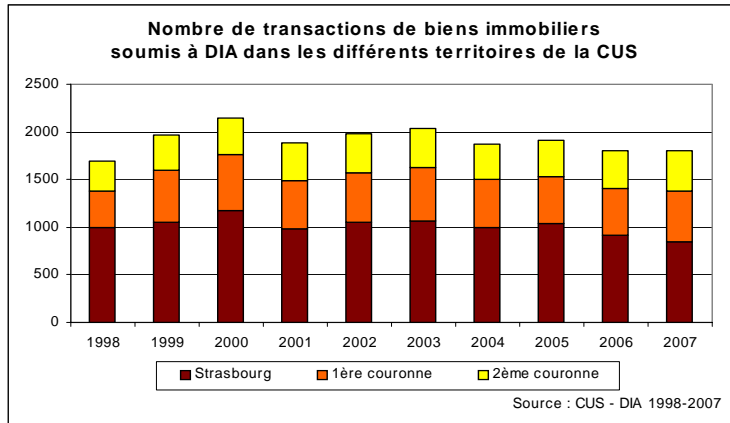
De fortes différences de prix existent d'un quartier à l'autre. Ainsi, l'écart entre les quartiers les plus chers (Robertsau, Centre) et les moins chers (Neuhof et Ouest) est de plus de 1 300 €/m<sup>2</sup>. L'évolution des prix par quartier est cependant diversifiée. La Robertsau est le secteur le plus cher suite à une évolution forte depuis 2002 (+12 %/an<sup>2</sup>). Au contraire, le Centre connaît l'une des croissances les plus faibles (+7 %/an), même s'il se maintient à un niveau très élevé. Par contre, les quartiers du sud strasbourgeois connaissent un léger rattrapage entre 2002 et 2007 (+8 %/an).

*Dans un contexte marqué par la faiblesse des constructions neuves, les ventes ne peuvent évidemment pas revenir à leur niveau de 1999. Ceci est d'autant plus vrai que les prix n'ont cessé de progresser depuis une décennie, avoisinant les 3 000 €/m<sup>2</sup>.*

*La reprise des ventes de grands logements, bien qu'à un niveau encore faible, est à surveiller, dans un contexte de forte pression sur ce type de biens notamment dans le parc social. Enfin, la hiérarchie des prix demeure respectée entre les quartiers les plus chers (Centre et Robertsau) et les moins chers (Ouest et Sud).*

1. Ces résultats sont à interpréter avec prudence du fait de la mise sur le marché depuis 2005 d'importants programmes haut-de-gamme notamment à Souffelweyersheim.

2. Evolutions calculées à partir de moyennes lissées sur 3 ans, c'est-à-dire entre 2002-2004 et 2005-2007.



## 2.5. LE MARCHÉ DES LOGEMENTS DE SECONDE MAIN

### 2.5.1. Une stagnation du volume de transactions

Les transactions des biens immobiliers anciens soumis au droit de préemption<sup>1</sup>, au nombre de **1 803 en 2007**, se sont maintenues au niveau de 2006, soit le niveau le plus bas depuis 1998.

Moins de la moitié des transactions sont désormais réalisées à Strasbourg. La part des autres communes de la CUS est en effet passée de 46 % en 2005 à 53 % en 2007 alors qu'elle stagnait ou baissait depuis plusieurs années auparavant.

Proportionnellement au nombre de logements (hors HLM) des différents quartiers et communes de la CUS, le volume de transactions est plus important dans les quartiers centraux de Strasbourg ainsi qu'à Schiltigheim, Bischheim, Eckbolsheim et Ostwald.

### 2.5.2. Des prix toujours en hausse

- **Une multiplication des ventes supérieures à 2 000 €/m<sup>2</sup>**

Concernant la répartition des prix, une nette inversion s'est opérée au cours de la dernière décennie. Alors que plus de 80 % des biens étaient vendus à un prix au m<sup>2</sup> inférieur à 1 500 € en 1998, ils ne sont plus que 50 % en 2003 et à peine plus de 10 % en 2007. Au contraire, les biens vendus à plus de 2 000 € du m<sup>2</sup> en 1998 représentaient guère plus de 3 % en 1998, voire 15 % en 2003, mais plus de 67 % en 2007. L'évolution 2006-2007 marque cependant un affaiblissement de la tendance.

Cette nouvelle répartition des prix par tranche se traduit ainsi par un resserrement vers le haut des prix des transactions de biens immobiliers.

- **Un léger fléchissement de la hausse des prix**

Depuis 2003, les prix ont ainsi progressé de 9 %/an sur la CUS. Pour autant, sur la période très récente, la tendance est à un léger ralentissement de cette hausse : +7 %/an sur 2005-07. Les prix des différents territoires ont une propension à s'uniformiser entre 2 100 et 2 200 €/m<sup>2</sup>.

- **Une évolution récente conforme à l'évolution générale des prix**

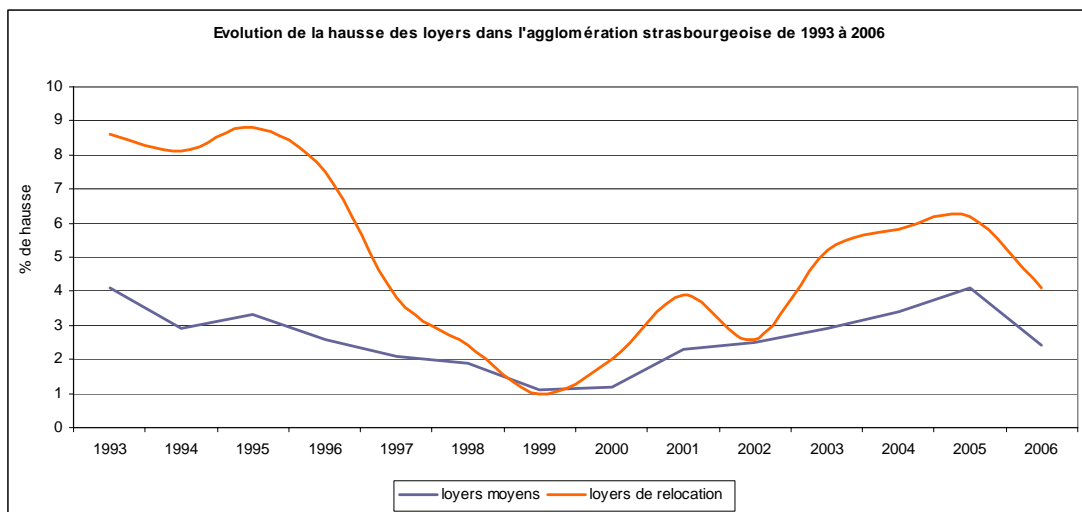
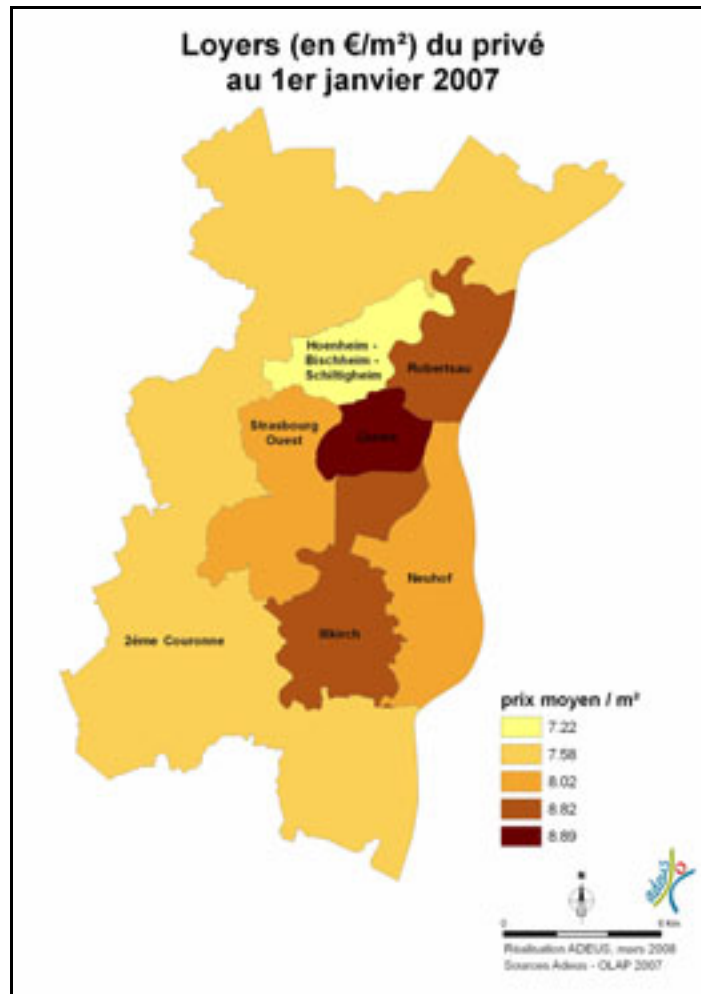
De l'ordre de 7 % depuis 2005 pour les biens immobiliers vendus en totalité (maisons individuelles, immeubles entiers) et de 8 % pour ceux vendus en copropriété (par lots), l'accroissement annuel des prix moyens de vente reste relativement conforme à l'évolution générale des prix. Les premiers restent plus chers (2 309 €/m<sup>2</sup> contre 2 151 €/m<sup>2</sup>).

*Comme pour le marché du neuf, les transactions dans l'ancien se sont stabilisées à un niveau relativement faible.*

*Le poids de Strasbourg dans les transactions est également en baisse, aussi bien dans l'ancien que dans le neuf, si bien qu'une majorité des ventes se sont déplacées vers les périphéries de l'agglomération.*

*Par contre, le marché du logement de seconde main se distingue en termes de hausse des prix puisque celle-ci ralentit légèrement.*

1. Biens de plus de 10 ans, dont le règlement de copropriété a moins de 10 ans ; sont ici seuls retenus les biens à usage d'habitation.



## 2.6. LES LOYERS DANS LE PARC PRIVÉ

Globalement, l'augmentation des loyers est plus modérée que les années précédentes dans l'ensemble des agglomérations de province<sup>1</sup>. En 2006, la hausse des loyers enregistrée dans la CUS se situe encore sous la moyenne des agglomérations de province (+ 4,1 % contre + 4,8 %).

### 2.6.1. Ralentissement de la hausse des loyers

En 2006 la hausse des loyers de relocation est de **+4,1 %**, contre +6,2 % en 2005, portant les loyers à une moyenne de 8,47 €/m<sup>2</sup>.

Deux facteurs principaux expliquent ce phénomène :

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

### 2.6.2. Principaux constats

Malgré ce ralentissement de la hausse, les loyers continuent leur progression cette année encore. Différents critères déterminent les variations de loyers :

- **Les quartiers centraux les plus chers**  
Les quartiers centraux strasbourgeois restent, cette année encore, les plus chers de la CUS : 8,9 €/m<sup>2</sup> contre 8,5 €/m<sup>2</sup> en moyenne. Cependant, la tendance est au resserrement des niveaux de loyers et au rattrapage des zones les plus chères par les zones les moins chères.
- **Les petits logements plus chers, mais de plus fortes hausses pour les grands logements**  
Ce sont les petits logements, à plus forte rotation, qui détiennent les loyers les plus chers au m<sup>2</sup> (12,5 €/m<sup>2</sup> contre 7,2 €/m<sup>2</sup> pour un 5 pièces et plus). Cependant, ce sont les grands logements qui connaissent les augmentations les plus fortes : +5,5 % pour les T5 (contre +2,4 % pour les T1).
- **A locataire stable, loyer stable**  
De manière générale, une faible mobilité du locataire induit une stabilisation des loyers, mais entraîne de fortes hausses de loyer à la relocation. Ainsi, le départ d'un locataire qui a occupé longuement un logement permet généralement un relèvement significatif du loyer.

*Après des années de forte augmentation des loyers, l'année 2006 marque un ralentissement. Malgré ce tassement, les tensions locatives persistent et l'ensemble de ces constats ne sont pas sans alerter sur les difficultés croissantes des ménages modestes à l'accès au logement.*

*La diminution de la valeur de l'IRL ne permet pas à elle seule 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.*

1. L'enquête sur l'évolution des loyers se fait chaque année sur onze agglomérations de province : Aix-en-Provence, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Rennes, Strasbourg et Toulouse.



## 3. LA RÉHABILITATION DU PARC DE LOGEMENTS

### 3.1. LES PROGRAMMES DE RÉNOVATION URBAINE

#### 3.1.1. Un objectif ambitieux

La rénovation urbaine fait partie des grandes orientations de l'agglomération. Ses programmes engagés sur cinq secteurs de la CUS (Neuhof, Hautepierre, Meinau et Cronembourg à Strasbourg, les Hirondelles à Lingolsheim) ainsi que sur des opérations isolées, sont le moteur principal des actions d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie. Pour chacun de ces secteurs, des opérations d'envergure sont prévues, telles que des démolitions de logements, la reconstitution de l'offre locative sociale et la diversification du parc de logements, tant dans sa typologie que dans sa forme, des aménagements d'espaces publics, ou encore l'extension du réseau de tramway de l'agglomération.

Le quartier des Hirondelles est le 3<sup>ème</sup> à bénéficier du conventionnement avec l'ANRU (22 octobre 2007), après le Neuhof et la Meinau.

#### 3.1.2. Les premiers résultats

- **Un développement de l'accession privée**

Le Neuhof est le quartier le plus avancé dans son PRU : 85 % des démolitions, 42 % des reconstructions sur site et 78 % hors site programmées ont été réalisées ou sont en cours.

Le projet de recomposition urbaine est structuré autour de l'arrivée du tramway (1,6 km, 3 stations depuis août 2007), des équipements qui l'accompagnent et de nouvelles liaisons interquartiers permettant le désenclavement du quartier. Parallèlement, la diversification de l'habitat repose sur la démolition des logements sociaux dégradés et permet la reconstruction mixte de logements sociaux et en accession privée. En effet, plus de 700 nouveaux logements en accession privée sont planifiés d'ici 2010. Plusieurs opérations sont déjà livrées ou en voie de l'être et environ 300 logements privés sont en chantier actuellement. La TVA à 5,5 % ainsi que le doublement des PTZ pour les ménages situés sous les plafonds de revenu PLS favorisent l'accession à la propriété des classes moyennes qui n'en auraient pas la possibilité hors ZFU ou quartier ANRU.

D'autres opérations privées sont en cours de programmation dans les autres quartiers PRU, dans le cadre de la reconstitution de l'offre sociale autour d'opérations mixtes de logements.

- **Un nombre important de réhabilitations**

Par ailleurs, 88 % de la réhabilitation programmée a été réalisée ou est en cours de réalisation dans le quartier du Neuhof et 24 % à la Meinau. Les deux quartiers sont également concernés par des opérations de résidentialisation et de qualité de service (62 % de l'objectif atteints au Neuhof, 29 % à la Meinau).

*Le programme de rénovation urbaine, particulièrement ambitieux, demande du temps pour la constitution d'un dossier solide, et certains quartiers n'ont toujours pas arrêté leur projet ou viennent de le faire. Cependant, pour les quartiers du Neuhof et de la Meinau, les travaux participent déjà à une évolution du quartier. Le réinvestissement des promoteurs privés dans le quartier et les nombreuses réhabilitations devraient progressivement modifier l'image du secteur. Les classes moyennes y bénéficient des taxes réduites et des aides supplémentaires pour acquérir des biens légèrement inférieurs aux prix du marché.*

**Bilan 2007 de la délégation des aides à la pierre à l'habitat privé pour la CUS**

	<i>objectifs 2007</i>	<i>résultats 2007</i>	<i>taux de réalisation</i>
<b>Logements à loyer maîtrisé</b>	<b>412</b>	<b>308</b>	<b>75 %</b>
<i>dont conventionné (social, très social)</i>	<i>188</i>	<i>30</i>	<i>16 %</i>
<i>intermédiaire</i>	<i>224</i>	<i>278</i>	<i>124 %</i>
<b>Logements vacants</b>	<b>133</b>	<b>43</b>	<b>32 %</b>
<b>Habitat insalubre</b>	<b>66</b>	<b>19</b>	<b>29 %</b>
<i>dont Propriétaires occupants</i>	<i>0</i>	<i>3</i>	
<i>Propriétaires bailleurs</i>	<i>66</i>	<i>16</i>	<i>24 %</i>

source : ANAH

**Objectifs 2008 de la délégation des aides à la pierre à l'habitat privé pour la CUS**

	<i>objectifs 2008</i>
<b>Logements à loyer maîtrisé</b>	<b>399</b>
<i>dont conventionné</i>	<i>219 (dont 32 Très Sociaux)</i>
<i>intermédiaire</i>	<i>180</i>
<b>Logements vacants</b>	<b>99</b>
<b>Habitat insalubre</b>	<b>66 (dont 6 propriétaires occupants)</b>

source : ANAH

## 3.2. LA RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ

### 3.2.1. Un nouveau Programme d'Intérêt Général (PIG)

En plus du PIG départemental visant à lutter contre l'habitat indigne, la CUS a mis en place en août 2006 un second PIG ayant pour objectif de créer une offre de logements à loyer maîtrisé et de permettre la remise sur le marché des logements vacants. L'année 2007 a été largement consacrée à son application sur le parc locatif privé de la Communauté urbaine de Strasbourg, ce programme d'intérêt général étant en vigueur jusqu'en décembre 2008.

### 3.2.2. Des constats mitigés

- **Des plafonds de loyer situés entre 14 et 38 % en-dessous des loyers privés classiques**

Entre le moment où le propriétaire dépose un dossier et celui où le locataire entre effectivement dans le logement, il peut se passer jusqu'à 5 ans, période dont bénéficie le propriétaire pour faire les travaux. Il est donc difficile, pour l'instant, d'avoir du recul sur les loyers du PIG CUS.

Toutefois, les propriétaires pratiquent presque toujours les loyers plafonds fixés par les conventions : à savoir, en 2007, 7,30 €/m<sup>2</sup> pour l'intermédiaire, 5,36 €/m<sup>2</sup> pour le conventionné social et 5,22 €/m<sup>2</sup> pour le conventionné très social.

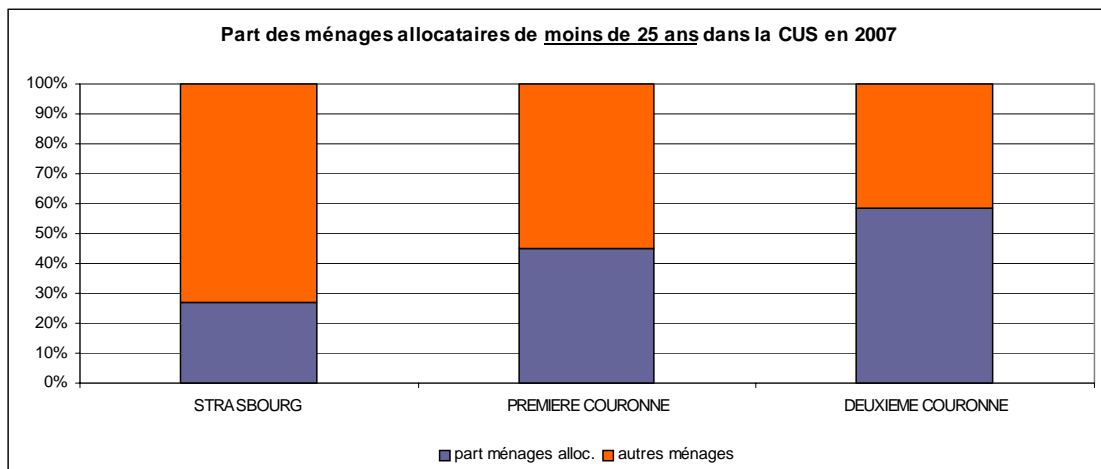
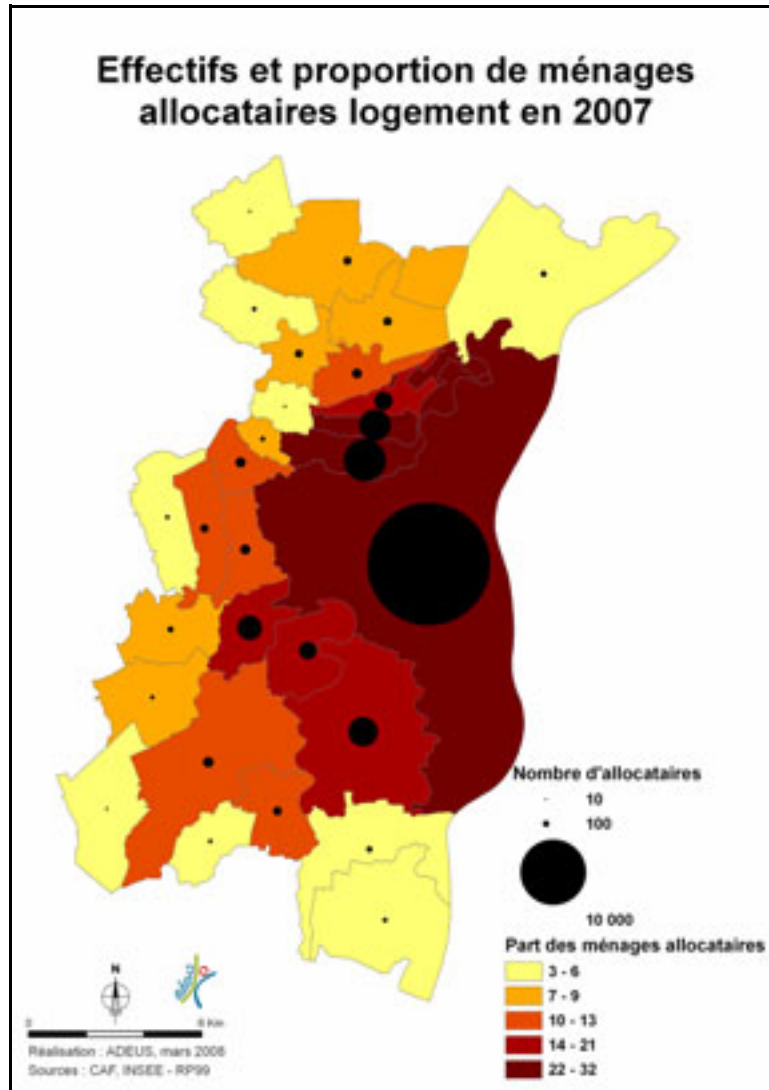
- **De bons résultats pour les loyers intermédiaires, de moins bons pour les conventionnés**

Les résultats 2007 paraissent globalement insuffisants au vu des objectifs assignés avec des taux de réalisation de 32 % pour la remise sur le marché de logements vacants et de 29 % pour le traitement des logements indignes. Toutefois, 75 % de l'objectif sont remplis en ce qui concerne la production de logements à loyer maîtrisé, essentiellement grâce aux logements intermédiaires (278 réalisés, soit davantage que l'objectif prévu de 224). Il s'agit d'une nette progression par rapport à l'année précédente. Par contre, seuls 16 % des logements conventionnés programmés ont été mis en service.

- **Un programme ambitieux pour 2008**

L'objectif de la CUS pour l'année 2008 est de produire 399 logements à loyer maîtrisé (dont plus de la moitié en conventionné), de remettre sur le marché 99 logements vacants et de réhabiliter 66 logements indignes. Ces objectifs sont du même ordre que ceux affichés en 2006 et 2007.

*Depuis plusieurs années, le nombre de logements réhabilités dans le parc privé était en baisse sensible. L'année 2007 marque cependant une légère reprise en ce qui concerne l'offre en logements à loyer maîtrisé. Par contre le nombre de logements vacants ou insalubres remis sur le marché stagne à moins d'un tiers des objectifs. La poursuite des PIG sur l'année 2008 et les objectifs affichés pour cette année laissent toutefois espérer que la dynamique observée sur les logements à loyer maîtrisé touche également le reste du parc privé à réhabiliter.*



## 4. LES BESOINS EN LOGEMENT

### 4.1. LES BÉNÉFICIAIRES DES AIDES AU LOGEMENT

#### 4.1.1. Des allocataires logement en légère augmentation

En 2007, les allocataires logement sont au nombre de 45 207<sup>1</sup> dans la CUS, soit une augmentation de + 2,5 % par rapport à 2006. Cette évolution est d'autant plus significative que les plafonds de ressources n'ont été que faiblement réévalués et que la limite inférieure de versement des aides est passée de 15 à 24 € par mois, ce qui aurait pu avoir comme conséquence une diminution des allocataires. Ce constat atteste de difficultés croissantes pour les ménages, notamment les plus modestes, à accéder au logement.

#### 4.1.2. Caractéristiques des allocataires

- Une répartition peu homogène

La commune de Strasbourg concentre 71,5 % des allocataires logement, proportion qui s'élève à 95 % si on ajoute les grandes communes urbaines de la première couronne.

- Une répartition à part quasi égale entre parc locatif privé et social

Dans la CUS les ménages allocataires sont à 48 % locataires du parc social, 47 % du parc privé et 5 % sont accédants à la propriété.

La part des allocataires locataires du parc social est plus élevée à Strasbourg et dans la première couronne (respectivement 49 % et 51 %).

Dans la deuxième couronne ils sont peu nombreux (1/4 des ménages), et ce sont les accédants qui sont sur-représentés : 20 % des allocataires.

- Des ménages particulièrement précaires

En volume, les allocataires les plus nombreux sont les isolés et les ménages se situant dans les tranches d'âge intermédiaire (30-49 ans).

Cependant, ramenés à l'ensemble des ménages, ce sont les familles monoparentales et nombreuses, ainsi que les plus jeunes qui connaissent le plus de difficultés financières pour se loger.

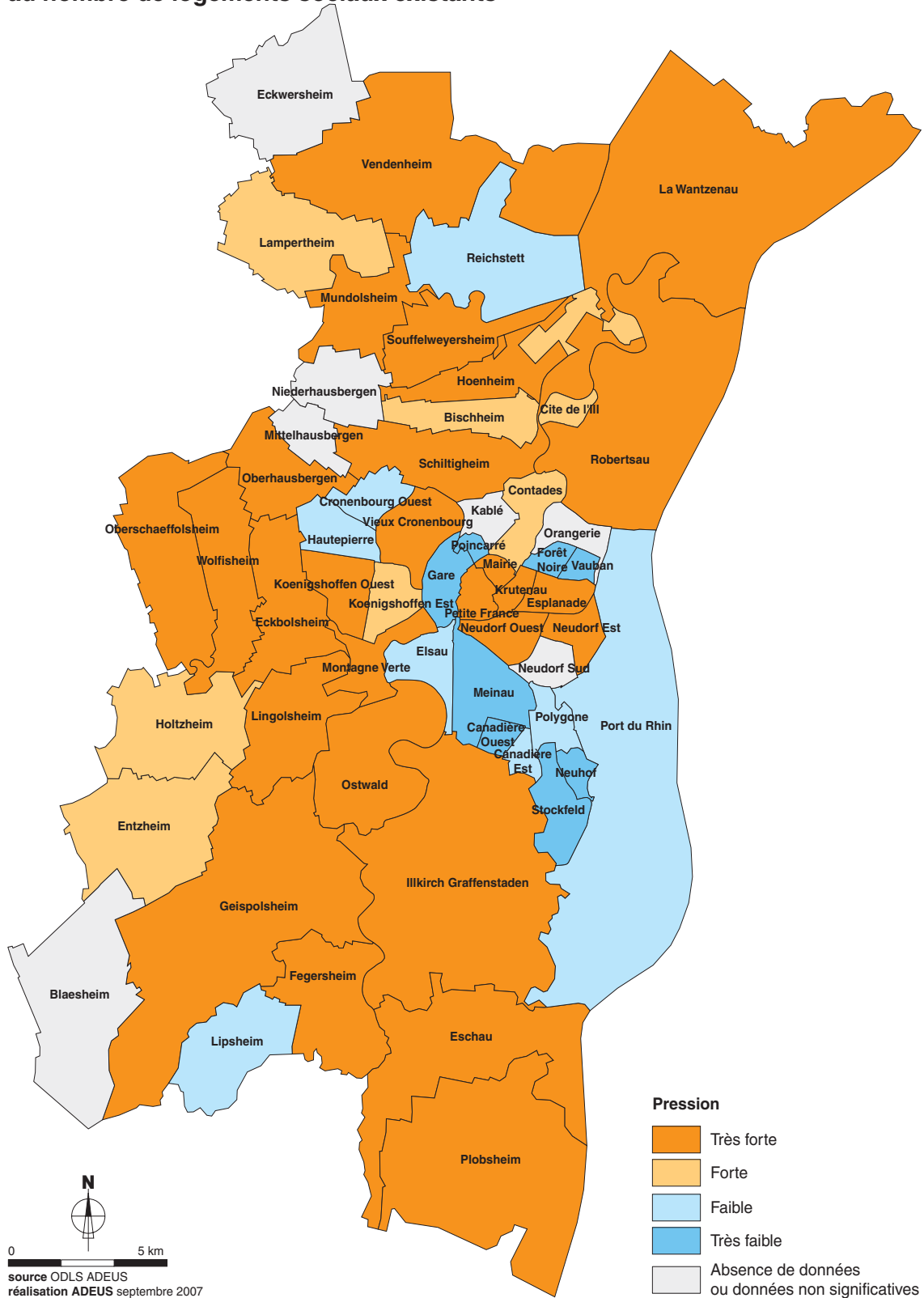
Pour les familles nombreuses et monoparentales le phénomène est accru à Strasbourg et dans la première couronne (la quasi totalité des ménages monoparentaux bénéficient d'une aide au logement). Dans la deuxième couronne par contre ce sont les jeunes ménages qui semblent plus pénalisés : près de 60 % de l'ensemble des ménages de moins de 25 ans sont allocataires (contre 27 % à Strasbourg).

*Le volume important et en légère augmentation des bénéficiaires des aides au logement est un indicateur certain des difficultés croissantes que rencontrent les ménages pour se loger. Ce constat est encore renforcé par l'augmentation des niveaux de prix des logements tant à la location qu'à l'achat, et l'insuffisance, particulièrement dans la deuxième couronne, d'une offre financièrement adaptée à ces ménages parmi les plus précaires.*

---

1. Hors collectivités et hors étudiants.

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



## 4.2. LES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX

### 4.2.1. Des besoins importants

Au 1<sup>er</sup> juillet 2007, **15 660 demandes de logement** étaient en attente auprès des principaux bailleurs sociaux de la CUS. **L'ancienneté moyenne de ces demandes se stabilise à un niveau élevé (14,5 mois en moyenne) alors qu'elle a baissé significativement sur l'ensemble des autres territoires bas-rhinois.**

### 4.2.2. Caractéristiques des demandeurs

- **Un demandeur sur trois sans logement propre**

Au 1<sup>er</sup> juillet 2007, 29 % des demandeurs étaient sans logement propre et pour la plupart hébergés chez des parents ou des proches. Ce taux est en légère baisse depuis 2 ans (34 % au 1<sup>er</sup> juillet 2005).

Plus de 4 demandes sur 10 émanent de personnes vivant déjà en logement social et désirant en changer (34 % en 2005). Le tiers restant est locataire du privé ou plus rarement propriétaire.

- **Une tension particulière sur les grands logements**

Un dixième des demandes porte sur un logement de 5 pièces et plus. Mais l'offre en grands logements est particulièrement faible (10 % du parc), connaissant de surcroît peu de rotation. D'où une ancienneté plus élevée pour ces demandes : en moyenne plus de 20 mois, soit 5 à 7 mois de plus que pour les autres logements.

- **La suroccupation des appartements en tête des motifs des nouvelles demandes**

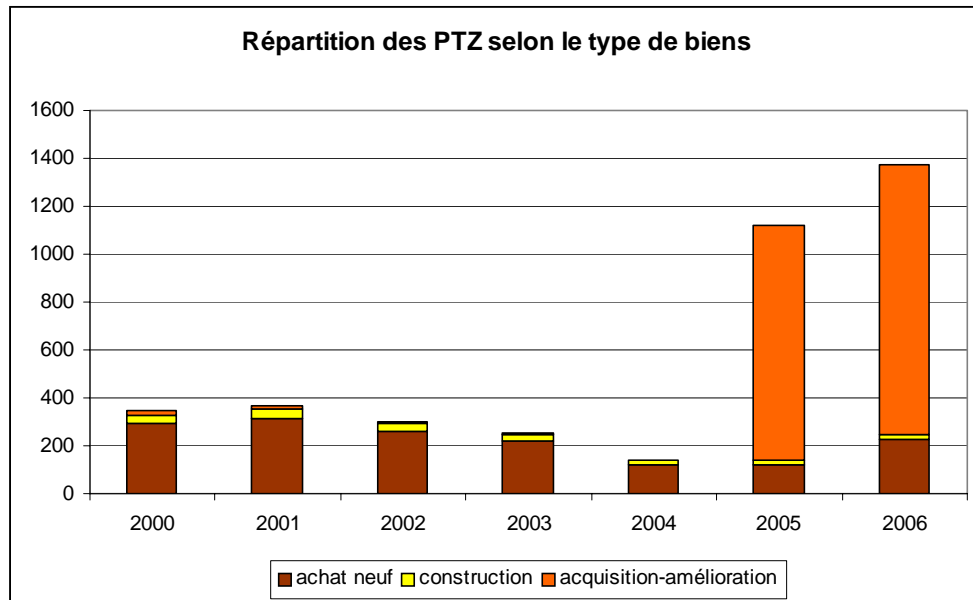
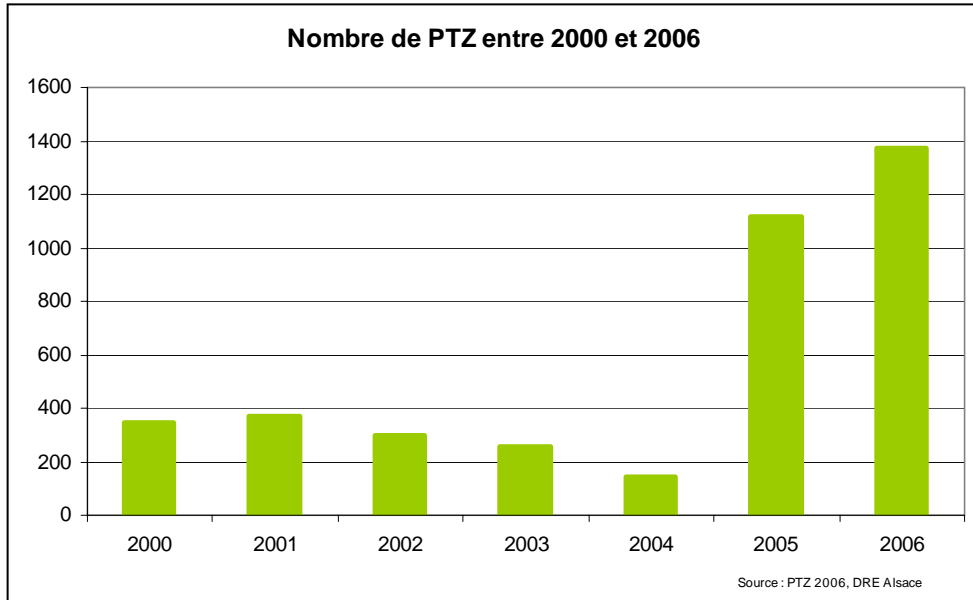
Parmi les motifs des demandes de logements sociaux, plus d'un tiers des demandeurs souhaitent toujours prioritairement un accès à un plus grand logement, pour faire face à une importante sur-occupation des appartements.

- **Un souhait affirmé d'un meilleur environnement**

Les quartiers les plus recherchés sont ceux bénéficiant de la meilleure image (quartiers centraux, Robertsau, Koenigshoffen, Montagne Verte). A noter également que la plupart des communes hors Strasbourg sont dans cette catégorie. Certains quartiers disposant d'un parc social plus important sont aussi recherchés (Cité de l'Ill, Vieux Cronembourg, Esplanade).

La désaffection à l'égard des grands quartiers d'habitat social fait état du souhait d'un meilleur environnement fortement affirmé par une part importante des locataires du parc social. Ce motif de nouvelle demande est de plus en plus fréquent et dépasse désormais dans la hiérarchie le coût trop élevé du logement.

*La forte pression de la demande de logements sociaux témoigne bien de l'insuffisance de ce parc à répondre aujourd'hui aux demandes malgré les grands efforts faits ces dernières années. Cependant, cette pression n'est pas à interpréter seulement sous l'angle de la nécessité de construction de nouveaux logements. La plupart des demandeurs sont en réalité déjà logés. Les réponses semblent également à rechercher au niveau de l'adaptation de l'offre aux besoins des ménages, à la fois en terme de taille et de localisation des logements.*



### 4.3. L'ACCESSION AIDÉE À LA PROPRIÉTÉ

#### 4.3.1. Les prêts à taux zéro en constante progression

Depuis 2005, la loi de finance a ouvert les Prêts à Taux Zéro (PTZ) à l'acquisition des logements anciens sans condition de travaux, ce qui a eu pour conséquence une augmentation significative des prêts accordés dans l'agglomération strasbourgeoise<sup>1</sup> (1 119). Cette tendance se confirme **en 2006 : 1 371 prêts accordés, soit une progression de + 22 %**.

#### 4.3.2. Caractéristiques principales

- **Un prêt de plus en plus urbain et dans l'ancien**

En 2006, 82 % des prêts à taux zéro concernent des biens dans l'ancien (avec ou sans travaux). L'accès à la maison individuelle reste difficile pour les ménages plus précaires : **seuls 25 des prêts accordés** en 2006 concernent ce type de biens.

L'ouverture du prêt à l'ancien sans condition de travaux a augmenté le poids de l'agglomération strasbourgeoise dans le département pour les prêts accordés. En 2005, 32 % des prêts du département concernaient l'agglomération strasbourgeoise (contre 15 % jusqu'en 2004). Cette part augmente encore en 2006 pour atteindre 35 %.

- **Des taux d'effort conséquents**

Après une année de diminution, le taux d'effort moyen des ménages bénéficiant d'un PTZ dans l'agglomération strasbourgeoise augmente à nouveau en 2006, passant de 31 % en 2005 à 33 %.

De plus, selon le type de bien acheté par les ménages ce taux d'effort est variable : en effet, **pour les achats neufs il s'élève à 40 %** alors que dans le même temps il est de 32 % pour les achats dans l'ancien.

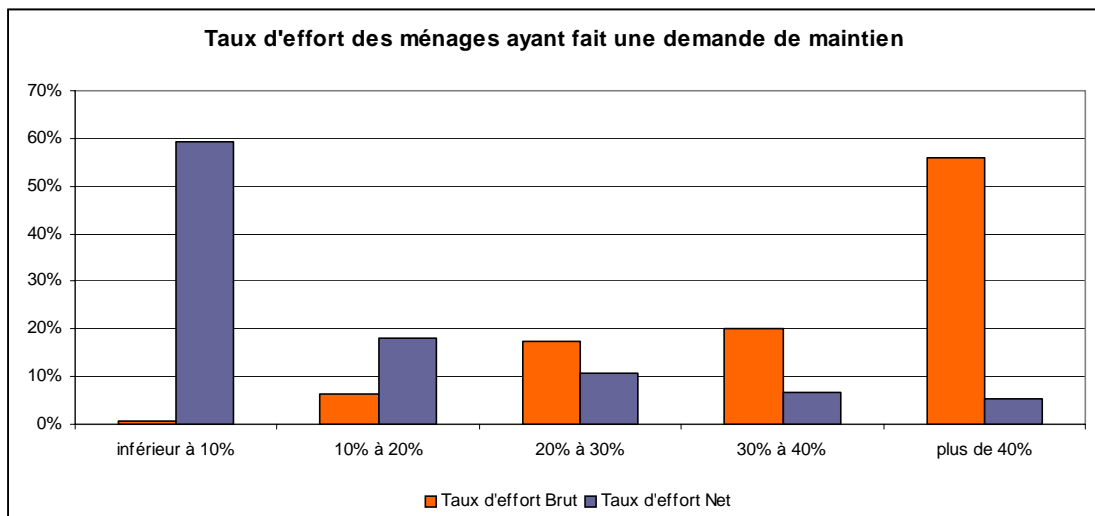
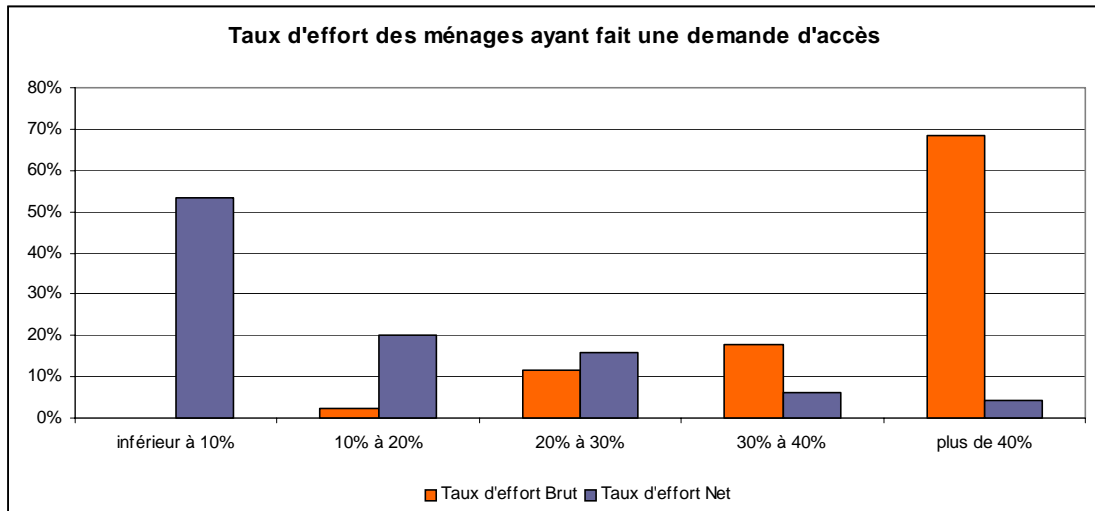
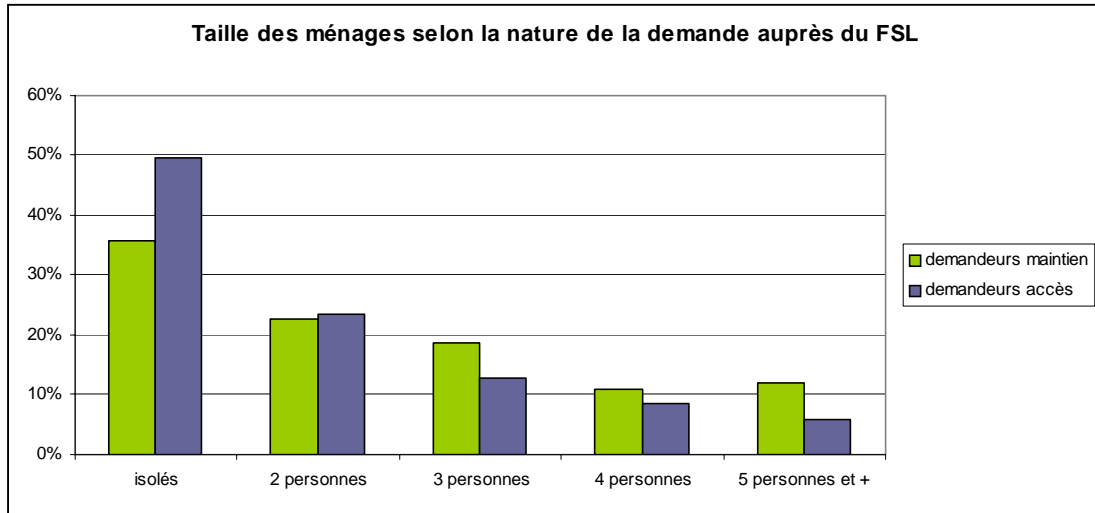
- **Les locataires du privé : principaux bénéficiaires**

Cette année encore ce sont les ménages issus du parc locatif privé qui bénéficient en grande majorité des prêts accordés : 76 %. Cette part est néanmoins légèrement inférieure à celle de 2005 (79 %).

Parallèlement la part des locataires du parc social est à nouveau très marginale (3 %). De même que constaté en 2005, c'est sans doute le surcoût élevé que représente un remboursement par rapport à un loyer du parc HLM qui freine ces ménages.

*Les constats faits en 2005, suite à l'ouverture du PTZ à l'ancien sans travaux, se confirment cette année encore. Le volume de prêts accordés reste bien supérieur aux années qui précédaient cette réforme, et augmente même par rapport à 2005. De plus, le PTZ concerne désormais plus de logements collectifs, ce qui en fait un prêt plus urbain. Enfin, l'accession à la propriété reste toujours limitée pour les ménages précaires du parc locatif social. Alors que pour les locataires du parc privé la forte hausse des loyers semble les encourager à acquérir leur logement car le différentiel par rapport à un remboursement de prêt d'accession devient de moins en moins significatif.*

1. Cette année l'analyse du fichier PTZ ne peut se faire à l'échelle de la CUS, les données n'étant disponibles qu'à l'échelle de l'agglomération strasbourgeoise.



## 4.4. LES DEMANDEURS AU TITRE DU FSL

En 2007, les demandeurs au titre du FSL sont au nombre de 1 746, dont 70 % qui font une demande d'accès au logement. Ce chiffre est inférieur à celui de 2006 (2 136 demandeurs), ce qui s'explique non pas par une diminution des demandes, mais par le fait qu'en 2006 de nombreuses demandes d'années antérieures ont été traitées.

### 4.4.1. L'accès au logement : des petits ménages aux revenus faibles

1 224 ménages ont fait une demande d'accès dans la CUS en 2007, soit plus de 60 % des demandes du département du Bas-Rhin. 90 % des demandeurs sont originaires de cette agglomération. Il s'agit :

- **De ménages isolés** : 50 % des demandeurs (contre 37 % dans l'ensemble des ménages de la CUS).
- **De ménages à faibles revenus** : le revenu moyen est de 551 €<sup>1</sup> mensuels/U.C<sup>2</sup> et 77 % ont des revenus/U.C inférieurs au seuil de la pauvreté<sup>3</sup>.
- **De ménages qui ont des loyers relativement élevés** : le loyer moyen est de 346 € mensuel (hors charges). Ce qui induit des taux d'effort supérieurs à 40 % pour 68 % d'entre eux. Pour 4 % des demandeurs, le loyer est supérieur ou égal à l'ensemble de leurs revenus.
- **De ménages aidés par les allocations logement**. L'effet solvabilisateur de ces aides est avéré : pour 53 % d'entre eux le taux d'effort devient inférieur à 10 % une fois les aides prises en compte.
- **De ménages qui souhaitent accéder à 46 % dans le parc social**, à 44 % dans le parc privé, à 9 % en hébergement social et 2 % en privé conventionné.

### 4.4.2. Le maintien : des familles en situation d'endettement

En 2007, les ménages demandeurs pour le maintien dans le logement sont au nombre de 522 dans la CUS, soit 64 % de l'ensemble des demandeurs du département du Bas-Rhin.

- **Les grands ménages sont plus représentés** pour ce type de demande : 23 % de ménages de 4 personnes et plus (contre 14 % en accès).
- Ils sont plutôt **occupants du parc locatif social** (67 %).
- Ils ont des revenus également faibles, soit 582 € mensuels et **74 % d'entre eux sont sous le seuil de la pauvreté**. De plus, la totalité d'entre eux a une **dette locative** (en moyenne 1 571 €).
- **Les loyers sont en moyenne de 347 € (hors charges)**. Hors aides au logement le taux d'effort est supérieur à 40 % pour 56 % des demandeurs. Néanmoins, une fois les aides prises en compte celui-ci s'abaisse à moins de 10 % pour 50 % d'entre eux.

*Les demandes faites auprès du FSL, toujours importantes en 2007, attestent des difficultés pour les ménages les plus précaires à se loger ou à se maintenir dans un logement dans la CUS. Ce constat, mis en relation avec la forte demande et le fait qu'un quart des ménages soient allocataires logement, indique de grands besoins en logements aidés.*

1. A titre de comparaison, le RMI en 2008 s'élève à 447,91 € pour une personne seule.

2. Revenus par Unité de Consommation (U.C) : 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 et de 0,3 pour tout enfant de moins de 14 ans.

3. Source : INSEE. Le seuil de la pauvreté correspond aux revenus inférieurs à la moitié du revenu moyen français, soit 681 €.



## CONCLUSION

L'état du marché du logement ces deux dernières années s'inscrit dans la continuité des modifications enregistrées dès le début des années 2000 conduisant à des difficultés croissantes de logement dans la Communauté urbaine de Strasbourg.

En effet, un ensemble d'indicateurs en 2007 convergent pour expliquer les grandes tensions que connaît aujourd'hui le marché immobilier dans la CUS.

- Tout d'abord **les transactions des terrains à bâtir** pour l'habitat sont encore en baisse cette année (40 % de moins depuis 2003), ce qui se répercute en toute logique sur les prix qui augmentent fortement sur la même période pour s'établir autour de 18 000 €/are.
- La baisse de l'offre foncière explique également en grande partie le **manque de dynamisme de la construction neuve** dont le niveau en 2007 est à nouveau en diminution sensible atteignant à **peine 1 612 logements** mis en chantier. En conséquence, les marchés des ventes sont relativement faibles et **les prix** des logements neufs et anciens **ont augmenté** en moyenne de près de **30 %** depuis 2005.
- La hausse se répercute également sur **les loyers du parc privé** qui, malgré un ralentissement de leur rythme de progression en 2006, enregistrent tout de même une **hausse de 4,1 %** en un an. Dans ce contexte tendu, la possibilité de pratiquer des loyers élevés rend peu attractives les aides de la collectivité dans ce secteur pour les propriétaires bailleurs qui réhabilitent et louent leur logement. Ce qui explique les difficultés persistantes de conventionnement des logements malgré la mise en place de politiques importantes comme le programme d'intérêt général (PIG).

La conjugaison de cet ensemble d'indicateurs conduit à **une généralisation de la tension** qui se fait sentir d'un côté dans tous les segments du parc de logements (les prix les plus bas et les plus chers tendant à se rapprocher) et d'un autre côté dans tous les territoires (les secteurs les moins chers rattrapant les plus valorisés).

Dans ce contexte, **les difficultés pour les ménages cherchant à se loger se posent à toutes les étapes de la trajectoire résidentielle**, a fortiori pour les plus fragiles d'entre eux.

- Le taux d'effort (c'est-à-dire la part du revenu que les ménages consacrent à leur logement) est en forte progression pour les locataires du privé bénéficiant d'une aide au logement : même après déduction des allocations logement, un tiers de ces ménages consacrent encore plus de 30 % de leurs revenus au paiement de leur loyer.
- Le taux d'effort augmente également pour les ménages accédants aidés à la propriété (PTZ), passant de 31 à 33 % entre 2005 et 2006 et atteignant même 40 % lorsqu'il s'agit de l'achat d'un logement neuf.
- La **persistance d'un nombre élevé de demandeurs de logements sociaux** (15 660 au 1<sup>er</sup> juillet 2007) est également un indicateur des difficultés de logement dans la CUS. Le développement insuffisant de l'offre explique que ses capacités de réponse aux besoins demeurent limitées.

- Enfin les demandes d'aide au logement des ménages les plus démunis auprès du Fonds de solidarité logement se situent non loin de 2 000 et concernent des situations de grande fragilité économique et sociale. Un constat d'autant plus important à souligner que ce type de demande est difficile à satisfaire dans un contexte de marché tendu et d'insuffisance de logements sociaux.

Il ressort donc clairement que la raréfaction de l'offre (diminution des terrains à bâtir et recul corrélatif de la construction neuve) renforce d'année en année la situation tendue du marché du logement dans la CUS, accentuant les difficultés de logement des ménages et pas uniquement des plus démunis. Le futur Programme local de l'habitat s'avère donc plus que jamais nécessaire pour favoriser des réponses adaptées aux besoins en logements des ménages de l'agglomération.