

La demande de logements sociaux dans le Bas-Rhin au 1^{er} janvier 2008

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Programme partenarial

Equipe projet : Nadia Monkachi (*chef de projet*), Pierre de Cadenet, Fanny Chailloux, Jean Isenmann

Ont collaboré : Conseil Général du Bas-Rhin et Communauté urbaine de Strasbourg

Octobre 2008 © ADEUS

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

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1. DEMANDES ET ATTRIBUTIONS	5
1.1. Persistance d'une forte pression	5
1.2. Ancienneté des demandes et délai d'attente	6
2. PROFIL GÉNÉRAL DES DEMANDEURS	7
2.1. Diminution de la part des jeunes et augmentation des personnes âgées	7
2.2. Sur-représentation des familles nombreuses et monoparentales	7
2.3. Sur-représentation des familles étrangères	8
2.4. Recherche d'amélioration des conditions de logement	9
2.5. la plupart éligibles au logement très social	10
3. LES CONDITIONS ACTUELLES DE LOGEMENT	11
3.1. Un quart des demandeurs sans logement	11
3.2. Forte pression sur les grands logements	12
3.3. Une écrasante majorité de bas-rhinois	14
3.4. Une pression différenciée selon les quartiers de Strasbourg	17
CONCLUSION	19
ANNEXES : TABLEAUX DÉTAILLÉS	23

INTRODUCTION

En 2008, l'observatoire départemental de la demande de logements sociaux du Bas-Rhin (ODLS 67) est rentré dans sa septième année de fonctionnement.

Les principaux constats qui suivent portent sur les données au **1er janvier 2008**.

Quelques évolutions notables sont à souligner :

- **Le nombre d'organisme participants atteint** 15 bailleurs sociaux qui participent désormais régulièrement à l'alimentation de l'ODLS 67, avec cette année la fusion d'Alsace Habitat avec le groupe Domial sur l'année 2007, permettant ainsi une meilleure couverture du territoire et une fiabilité accrue quant à la représentativité de la demande (près de 90 %).
- **Une augmentation des revenus imposables**, en grande partie liée à la mise en place à partir du 1er juillet 2007 de la prise en compte du revenu fiscal de référence comme nouvelle base de calcul des plafonds de ressources HLM et qui fait baisser «artificiellement» la part des revenus les plus faibles (en dessous de 60 % des plafonds de ressources HLM en vigueur).
Ce constat sera atténué dans le temps avec la généralisation du revenu fiscal de référence auprès de tous les organismes HLM lors des renouvellements des dossiers.
- Il est à noter enfin que les changements récurrents, notamment des systèmes informatiques chez les bailleurs sociaux, occasionnent régulièrement des difficultés de collecte des données. C'est notamment le cas pour le présent semestre, du Foyer moderne de Schiltigheim dont une partie seulement du stock de demandeurs (les deux tiers environ) ont pu être collectés. A signaler également, le problème de suivi des fichiers (épuration d'ancien stock de demandes) qui ne se fait pas au fil de l'année mais sur une période très courte qui induit des variations brutales ne permettant pas de mesurer la véritable évolution de la demande.

Ces constats ne nuisent cependant pas à la qualité générale des données traitées qui permettent d'avoir des résultats globalement fiables.

Cependant, ces variations d'un semestre à l'autre limitent considérablement les possibilités d'analyse de l'évolution de la demande tant sur le plan quantitatif que qualitatif. Car les changements observés sont souvent «brouillés» par les transformations intervenues dans la gestion interne des données par chaque organisme.

QUELQUES CHIFFRES LIÉS AUX DEMANDES DE LOGEMENT

- Nombre de demandeurs hors doublons : **18 287** demandes en instance.
- Nombre de demandes satisfaites : **2 219**.
- Délai moyen d'attente de la demande satisfaite : **10** mois.
- Demandes de plus de 2 ans : **3 119** (17 % de l'ensemble des demandes).
- Sur-représentation des familles nombreuses (les familles de 4 enfants et plus représentent 3,8 % des demandeurs contre 1,7 % seulement des ménages du Bas-Rhin).
- Sur-représentation des familles monoparentales (25 % parmi les candidats à un logement social contre 7,7 % pour le département).
- Sur-représentation des familles étrangères (28 % parmi les demandeurs de logements sociaux contre 7 % pour le Bas-Rhin).
- **77 %**¹ des ménages demandeurs se situent en dessous de 60 % des plafonds de ressources HLM en vigueur.
- **95 %** des demandeurs habitent déjà le département.
- **27 %** des demandeurs sont sans logement propre.

1. NB : cette part est certainement sous-estimée du fait du changement du revenu de référence pour le calcul des plafonds de ressources HLM.

1. DEMANDES ET ATTRIBUTIONS

1.1. UNE FORTE PRESSION MALGRÉ UNE LÉGÈRE DIMINUTION

Au 1er janvier 2008, le département du Bas-Rhin compte **18 287 demandeurs** de logements sociaux hors doubles comptes¹, dont **35 %** sont de **nouvelles demandes**.

Pour le même nombre de bailleurs participant à l'ODLS l'année précédente, la légère diminution (de l'ordre de 5 %) par rapport au 1er janvier 2007 permet de conclure à **une stabilité de la demande d'une année sur l'autre** (19 322 demandeurs en 2007). Moins qu'une baisse réelle de la demande, elle s'explique plutôt par des mises à jour de fichiers permettant de sortir les demandes caduques. Elle s'explique également par un nombre important de demandeurs qui multiplient les dépôts de dossiers chez plusieurs bailleurs, engendrant un nombre important de double compte.

Une manière d'apprécier le poids de cette demande consiste à la rapporter au **volume de l'offre en logements**. Ainsi, selon l'enquête sur le parc locatif social², le nombre d'emménagements dans le locatif social bas-rhinois a été de **4 974** en 2006.

Le volume d'offre restant très stable d'une année sur l'autre ceci nous amène à faire le même constat d'**une offre bien inférieure au niveau de la demande**.

Ce d'autant plus que ce dernier chiffre ne concernant pas tous les bailleurs sociaux, le niveau des demandes est forcément supérieur une fois ajoutés les autres organismes du département.

Organisme	Nombre de logements (1)	%	Demandes Hors doubles (2)	%
CUS HABITAT	20 165	38,6%	5 458	29,8%
OPUS 67	8 339	15,9%	2 647	14,5%
HABITATION MODERNE	6 837	13,1%	2 447	13,4%
SIBAR	3 751	7,2%	884	4,8%
DOMIAL	2 889	5,5%	1 830	10,0%
HABITAT DE L'ILL	1 737	3,3%	700	3,8%
IMMOBILIERE 3F	1 702	3,3%	1 249	6,8%
LA STRASBOURGEOISE	1 680	3,2%	697	3,8%
LE NOUVEAU LOGIS DE L'EST	1 593	3,0%	770	4,2%
SOCOLOPO	1 451	2,8%	662	3,6%
FOYER MODERNE DE SCHILTIGHEIM	1 329	2,5%	371	2,0%
LOGIEST	629	1,2%	422	2,3%
COLMAR HABITAT (3)	182	0,3%	150	0,8%
Total	52 284	100,0%	18 287	100,0%

(1) Nombre de logements en 2007 : source Répertoire du logement social, ADEUS.

(2) Demandes en instance au 1er janvier 2008 : source Odls, Adeus.

(3) Patrimoine indiqué uniquement pour le Bas-Rhin.

Généralement, plus un organisme gère de logements plus il comptabilise de demandes.

Mais proportionnellement, la demande peut être très élevée chez des petits organismes et inversement, relativement faible pour les plus grands.

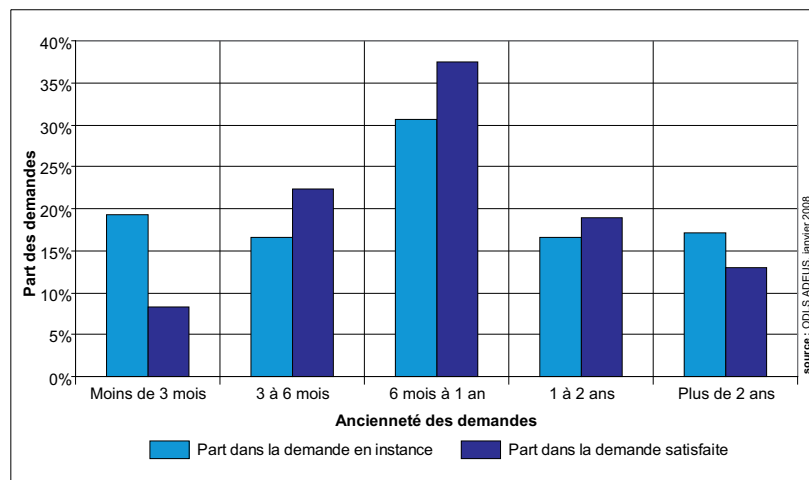
1. Il s'agit ici des demandeurs inscrits chez 15 bailleurs sociaux qui comptent parmi les plus importants du département (86 % du parc de logements sociaux en 2007).

2. Enquête Parc Locatif Social 2006, Direction Régionale de l'Équipement d'Alsace.

1.2. ANCIENNETÉ DES DEMANDES ET DÉLAI D'ATTENTE

Durant le dernier semestre de l'année 2007, 2 206 demandes¹ ont pu être satisfaites. Le délai moyen d'attente de la demande satisfaite s'élève à un peu moins de 10 mois.

Répartition des demandeurs de logements sociaux selon l'ancienneté de la demande



Ce chiffre est en très légère diminution par rapport à l'année dernière, et reste relativement stable d'une année à l'autre avec une variation de moins de 1% depuis 2005.

Comme au 1er janvier 2007, il semble que la satisfaction de la demande profite d'avantage aux demandes d'ancienneté moyenne (de 6 mois à 1 an).

Mais ce délai moyen ne donne pas une approche complète de la question d'attente d'un logement, puisqu'il ne la mesure que pour les demandes satisfaites.

Aussi faut-il le mettre en regard par rapport à l'ancienneté de l'ensemble des demandes encore en instance.

Ainsi, **l'ancienneté moyenne des demandes en instance est de plus de 14 mois**. Elle est ainsi bien supérieure au délai d'attente pour les demandes satisfaites.

La distribution des demandes en instance, selon l'ancienneté du dépôt de dossier, fait apparaître que **la très grande partie (66 %) des demandes datent de moins d'un an**.

Par rapport au 1er janvier 2007, ces demandes sont stables, tandis que celles de **plus de 2 ans, considérées comme «anormalement longues»²** sont en légère progression atteignant plus de 17 % de l'ensemble des demandes.

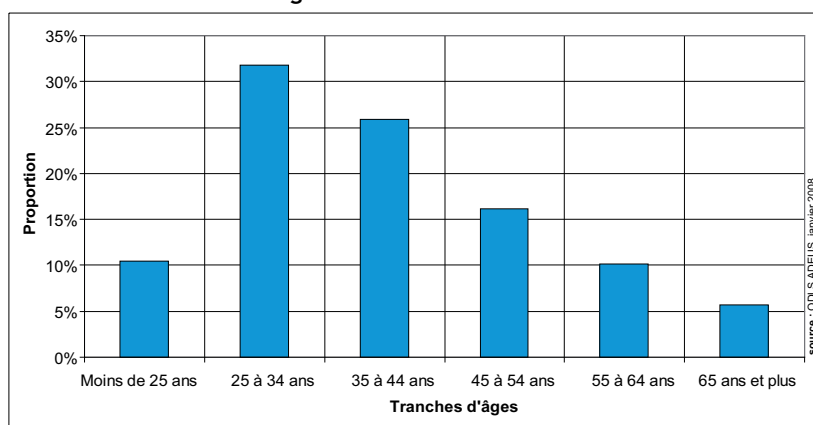
1. Il faut noter que ce chiffre n'inclut pas les attributions de Colmar Habitat non fournies ce semestre. Cependant, au 1er Janvier 2007 la part de cet organisme ne représentait que 1% de l'ensemble des attributions auprès des bailleurs.

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.

2. PROFIL GÉNÉRAL DES DEMANDEURS

2.1. DIMINUTION DE LA PART DES JEUNES ET AUGMENTATION DES PERSONNES ÂGÉES

Les demandeurs de logements sociaux dans le Bas-Rhin selon l'âge



La répartition des demandeurs selon la tranche d'âge demeure relativement stable d'une année sur l'autre.

Ainsi ce sont toujours les âges intermédiaires de 26 ans à 45 ans qui fournissent la plus grande part des ménages demandeurs (58 %).

La structure par taille des logements dans le parc locatif social explique en grande

partie ce constat. En effet, la majorité de ce parc étant constituée par des logements intermédiaires (3 et 4 pièces), fait qu'il occupe une position médiane dans les trajectoires résidentielles des ménages, touchant principalement les âges qui se situent entre l'obtention d'un premier emploi stable et l'accession à la propriété.

Il faut noter néanmoins 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, 11 % en 2007 et 10,5 % en 2008), celle des plus âgés continue à augmenter pour atteindre 6 % au 1er janvier 2008 (respectivement : 4 %, 4,9 %, 5,1 % et 6 %).

Ce constat traduit à la fois une réalité démographique de vieillissement de la population mais probablement aussi une précarisation croissante des personnes âgées.

2.2. SUR-REPRÉSENTATION DES FAMILLES NOMBREUSES ET MONOPARENTALES

La structure familiale des demandeurs de logements ne connaît pas non plus d'évolution significative par rapport à 2007.

En volume, les ménages sans enfant constituent la plus grande part des demandeurs. A elles seules, les **personnes isolées** en représentent 34 % et les **couples sans enfant** 12 %.

Mais comparés à l'ensemble des ménages du Bas-Rhin, les demandeurs de logements sociaux se caractérisent toujours par une **forte sur-représentation des familles nombreuses et des familles monoparentales**.

Les couples avec 4 enfants et plus sont en effet deux fois supérieures à leur part parmi les ménages du Bas-Rhin et **25 %** des candidats à un logement social sont des **familles monoparentales**, contre 7,7 % pour le département.

Total ménages et demandeurs de logements sociaux dans le Bas-Rhin selon la composition familiale

	Total Ménages 1999	%	Demandeurs jan 07	%	Demandeurs jan 08	%
Hors famille	117 727	29,2%	6 550	35%	5 848	34%
Couple sans enfant	122 457	30,4%	2 349	12%	2 128	12%
Couple 1 enfant	54 955	13,6%	1 878	10%	1 573	9%
Couple 2 enfants	51 103	12,7%	1 743	9%	1 579	9%
Couple 3 enfants	19 063	4,7%	1 214	6%	1 111	6%
Couple 4 enfants et +	6 763	1,7%	740	4%	647	4%
Fam monop. 1 enfant	21 802	5,4%	2 130	11%	2 071	12%
Fam monop. 2 enfants	6 144	1,5%	1 288	7%	1 323	8%
Fam monop. 3 enfants	2 022	0,5%	586	3%	606	4%
Fam monop. 4 enfants et +	899	0,2%	349	2%	292	2%
Total renseigné	402 935	100,0%	18 827	100%	17 178	100%

Source : ODLS Adeus - Janvier 2008

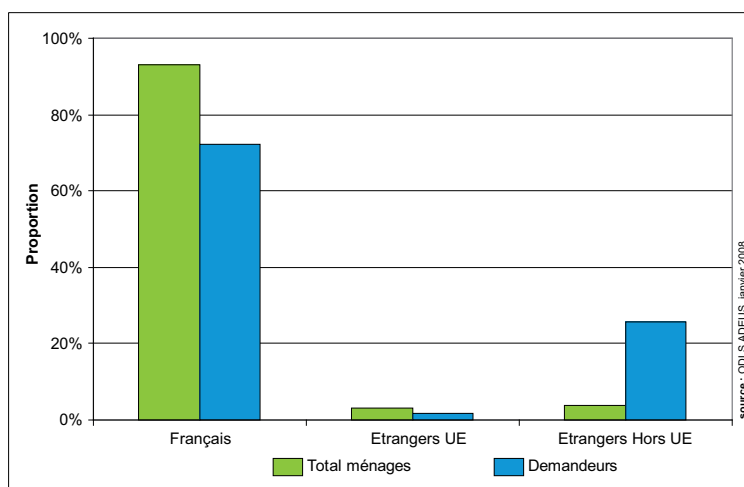
Cependant, les évolutions par rapport aux années précédentes montrent une stabilisation des familles nombreuses (6 % en 2004, 4 % en 2006, 2007 et 2008), tandis que la part des **familles monoparentales se maintient toujours à un niveau élevé** parmi les demandeurs de logements sociaux.

2.3. SUR-REPRÉSENTATION DES FAMILLES ÉTRANGÈRES

Total ménages et demandeurs de logements sociaux selon la nationalité

La répartition des demandeurs selon la nationalité du chef de ménage est d'une grande stabilité d'une année sur l'autre, avec toujours le même constat d'une nette sur-représentation des familles étrangères parmi les demandeurs, déjà notée les années précédentes.

Si la part des ménages dont la personne de référence est d'une nationalité étrangère est de **7 % pour le Bas-Rhin**, elle est de **28 % pour les demandeurs** de logements sociaux.



Cette sur-représentation est surtout le fait de ménages originaires d'un pays hors CEE qui sont proportionnellement près de **7 fois plus nombreux** parmi les demandeurs de logements que dans l'ensemble des ménages.

2.4. RECHERCHE D'AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE LOGEMENT

Les motifs des demandes varient très peu d'une année sur l'autre. **69 %** des raisons évoquées par les demandeurs demeurent **liées aux conditions du logement actuel**.

Ensuite et bien qu'en diminution, les situations d'éclatement de la cellule familiale, suite à des séparations ou des décohabitations, sont citées dans **22 %** des cas.

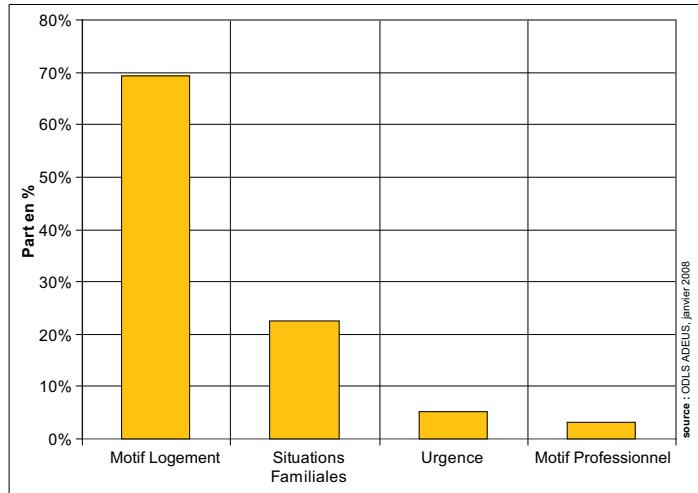
Les urgences particulières, suite par exemple à des expulsions, sont plus marginales (autour de 5 %).

Après une forte augmentation entre 2006 et 2007, elles se stabilisent en 2008.

Par contre, les mutations professionnelles sont toujours très rarement citées.

Cette répartition paraît relativement logique, car le logement social constitue très rarement la première étape des trajectoires résidentielles des ménages.

L'ensemble des motifs de la demande



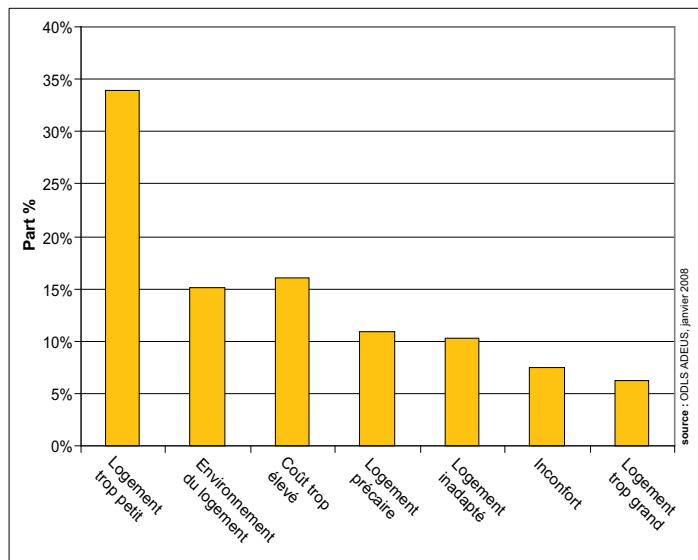
Les demandeurs cherchent en fait, pour leur grande majorité, à améliorer leurs conditions de logement.

Parmi tous les motifs, le premier évoqué (34 % des demandeurs), est toujours l'accès à **un plus grand logement**.

Ensuite, il est important de noter que parmi les autres motifs liés au logement, ce sont toujours **l'environnement du logement et les coûts** très élevés qui justifient la demande.

Ces derniers motifs sont d'ailleurs très stables par rapport à ceux évoqués l'année précédente.

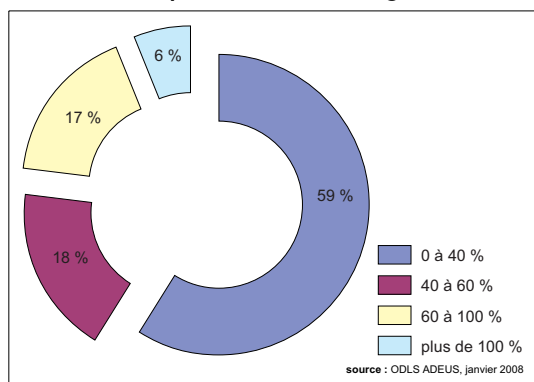
Les motifs liés au logement



2.5. LA PLUPART ÉLIGIBLES AU LOGEMENT TRÈS SOCIAL¹

La précarité socio-économique des demandeurs de logements sociaux dans le Bas-Rhin se confirme d'année en année. Près de **59 % des ménages demandeurs disposent d'un revenu global inférieur au SMIC**. Ce qui constitue un premier indicateur de précarité socio-économique.

Revenus des demandeurs selon les plafonds de ressources pour l'accès à un logement social



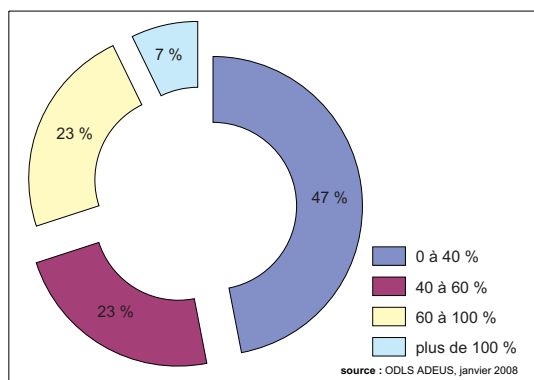
L'analyse des revenus par rapport aux plafonds de ressources en vigueur pour l'accès à un logement social permet de prendre en compte à la fois le revenu et la composition familiale.

Celle-ci fait apparaître que **79 % d'entre eux se situent en dessous de 60 % de ces plafonds**, soit une population éligible au parc très social et donc considérée comme particulièrement démunie.

Cette précarité est d'autant plus grande que la plus grande majorité de ces ménages se situent en fait à 40 % de ces mêmes plafonds.

Il faut noter que 23 % de la tranche des 0 à 60 % des plafonds sont des ménages déclarant 0 € de revenus imposables ce qui explique la part élevée de cette catégorie. Une certaine prudence est donc nécessaire dans l'interprétation de ces chiffres puisque le 0 € de revenus imposables n'exclut pas que les ménages aient d'autres revenus ou que cette modalité soit tout simplement mal renseignée chez certains bailleurs.

Revenus des demandeurs selon les plafonds de ressources pour l'accès à un logement social sans 0€ strict



Toutefois, avec ou sans les ménages déclarant 0 € de revenus imposables, la plus grande majorité des ménages se situent encore dans la tranche des 0 à 40 % des plafonds de ressources HLM.

Cependant, force est de constater une forte baisse de la tranche des ménages à très faible revenu par rapport au 1er Janvier 2007. Ce constat est dû en partie à la mise en place à partir du 1er juillet 2007 de la prise en compte du revenu fiscal de référence. Cette baisse devrait être atténuée dans le temps avec la prise en compte des nouveaux plafonds et

la généralisation du revenu fiscal de référence par les organismes HLM lors des renouvellements des dossiers.

1. Les constats de ce chapitre méritent d'être quelque peu nuancé. En effet, seuls les revenus imposables sont pris en compte. Les autres revenus de substitution sont encore relativement mal renseignés chez la pluparts des organismes sociaux et ne peuvent pour le moment faire l'objet de traitements fiables. Leur consolidation est en cours afin d'aboutir à une analyse plus complète de la situation socio-économique des demandeurs.

3. LES CONDITIONS ACTUELLES DE LOGEMENT

3.1. UN QUART DES DEMANDEURS SANS LOGEMENT¹

Cette année encore, **la part des demandeurs sans logement propre** (hôtel, foyer, hébergés, ou logement précaire (caravane)), reste au même niveau que les années précédentes. Ils constituent en effet, un peu plus d'**un quart de l'ensemble de la demande en instance**.

En fait, la très grande majorité des demandeurs de logements sociaux ont déjà un logement, surtout en tant que locataires et beaucoup plus rarement en tant que propriétaires.

La demande émanant des locataires du parc social (mutation chez le même organisme ou passage d'un organisme à l'autre) se maintient à un niveau élevé 43 % de l'ensemble des demandeurs en 2008 et connaît une forte progression (37 % en 2006, 41 % en 2007).

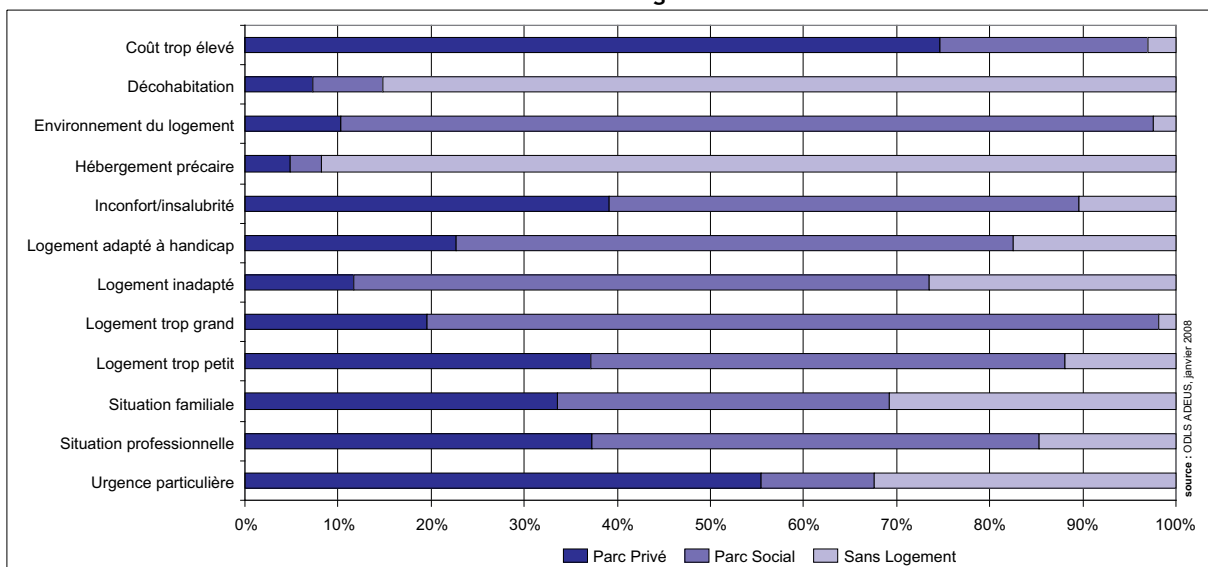
L'analyse des motifs de la demande fait apparaître des raisons très différentes selon le type de parc occupé.

En toute logique, **les décohabitations et l'hébergement précaire** sont majoritairement évoqués **par les ménages sans logement propre**.

Tandis que le **coût élevé** du logement ainsi que **l'inconfort et les logements trop petits** touchent plus largement les **locataires ou propriétaires dans le parc privé**.

Quant aux **locataires du parc social**, ils sont quasiment les seuls à évoquer **l'environnement du logement** et largement majoritaires pour l'inadaptation de leur logement. En outre, ils sont plus nombreux cette année à évoquer le motif du logement trop petit pour justifier leur demande.

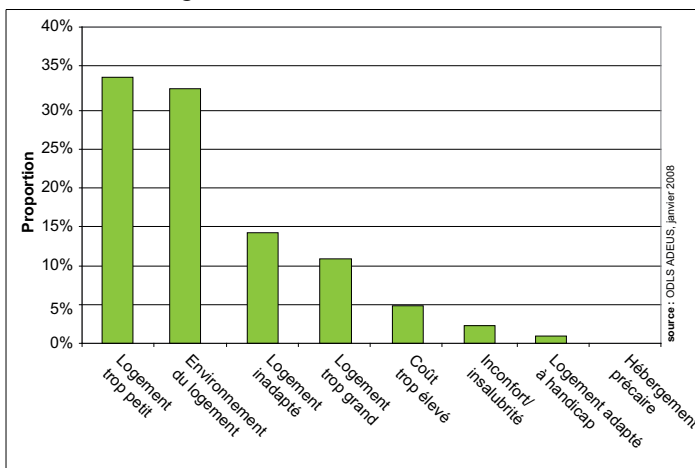
Les motifs de la demande selon la situation actuelle du logement



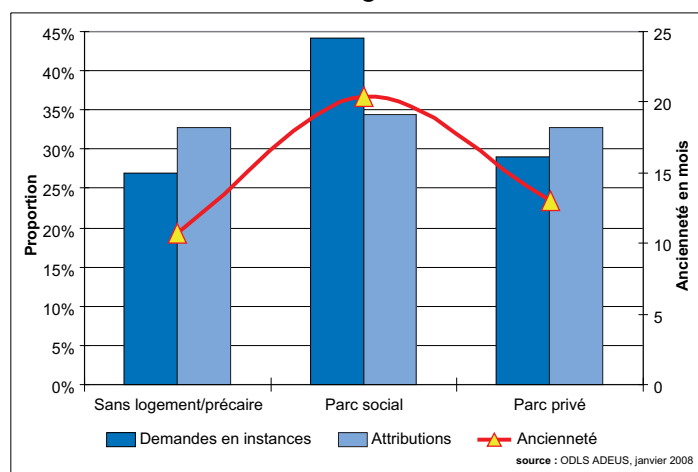
1. NB : la situation du logement actuel des demandeurs est parmi les informations les moins fiables (taux élevé de non réponses, confusion avec les motifs de la demande). Malgré une amélioration certaine de cette information, les résultats restent à interpréter avec précaution.

L'analyse des seuls demandeurs habitant déjà le parc social, révèle un net désir d'opérer un parcours résidentiel auprès du même organisme. Cela se traduit par des demandes sur des logements plus grands, un meilleur environnement du logement et enfin des logements plus adaptés.

Les motifs logement de la demande des mutations internes



Demandes, attributions et ancienneté selon la situation actuelle du logement

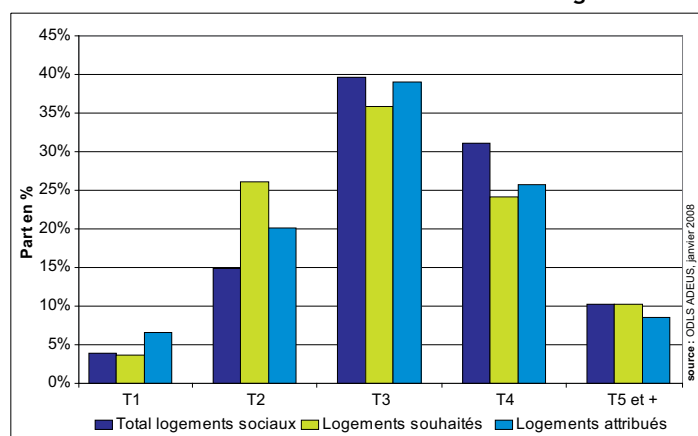


Comme les années précédentes la mise en regard des demandes et des attributions laisse apparaître **une satisfaction proportionnellement plus importante pour les sans logement et sur le parc privé.**

L'ancienneté des demandes en instance est ainsi la plus faible pour ces derniers, 11 mois en moyenne, contre 13 mois pour le parc privé et 20 pour ceux déjà logés dans le parc social.

3.2. FORTE PRESSION SUR LES GRANDS LOGEMENTS

Logements souhaités et attribués selon le nombre de pièces



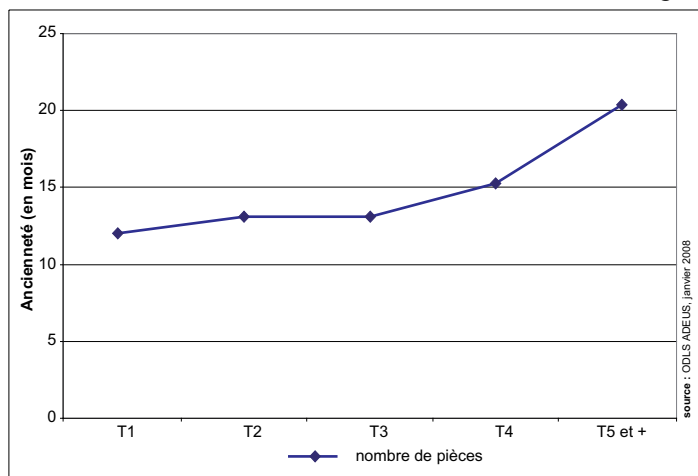
En volume, plus de la moitié des demandes portent sur des logements de taille intermédiaire (3 et 4 pièces). Ceci s'explique par la structure du parc social bas-rhinois constitué pour plus de 70 % de ce type de logement.

L'analyse croisée des souhaits et des attributions révèle une très forte pression sur deux segments du parc social : les 2 pièces d'un côté et les 5 pièces et + de l'autre. Ainsi, comme le montre le graphique ci-contre, les souhaits sur ces deux types de parc sont

supérieurs à leur proportion dans le parc social, ce qui explique sans doute de moindres possibilités d'attribution.

De plus, pour les grands logements, s'ajoute la faible rotation dans le parc existant, ce qui accentue les difficultés de satisfaction de ces demandes.

Ancienneté des demandes en instance selon la taille du logement



Ces constats expliquent que l'ancienneté des demandes soit particulièrement longue pour les grands logements : **20 mois en moyenne pour un T5 et +** contre moins de 12 mois pour un T1.

3.3. UNE MAJORITÉ PREPONDÉRANTE DE BAS-RHINOIS

La localisation du logement actuel des demandeurs fait apparaître d'abord **une très forte proportion de ménages habitant déjà le département**.

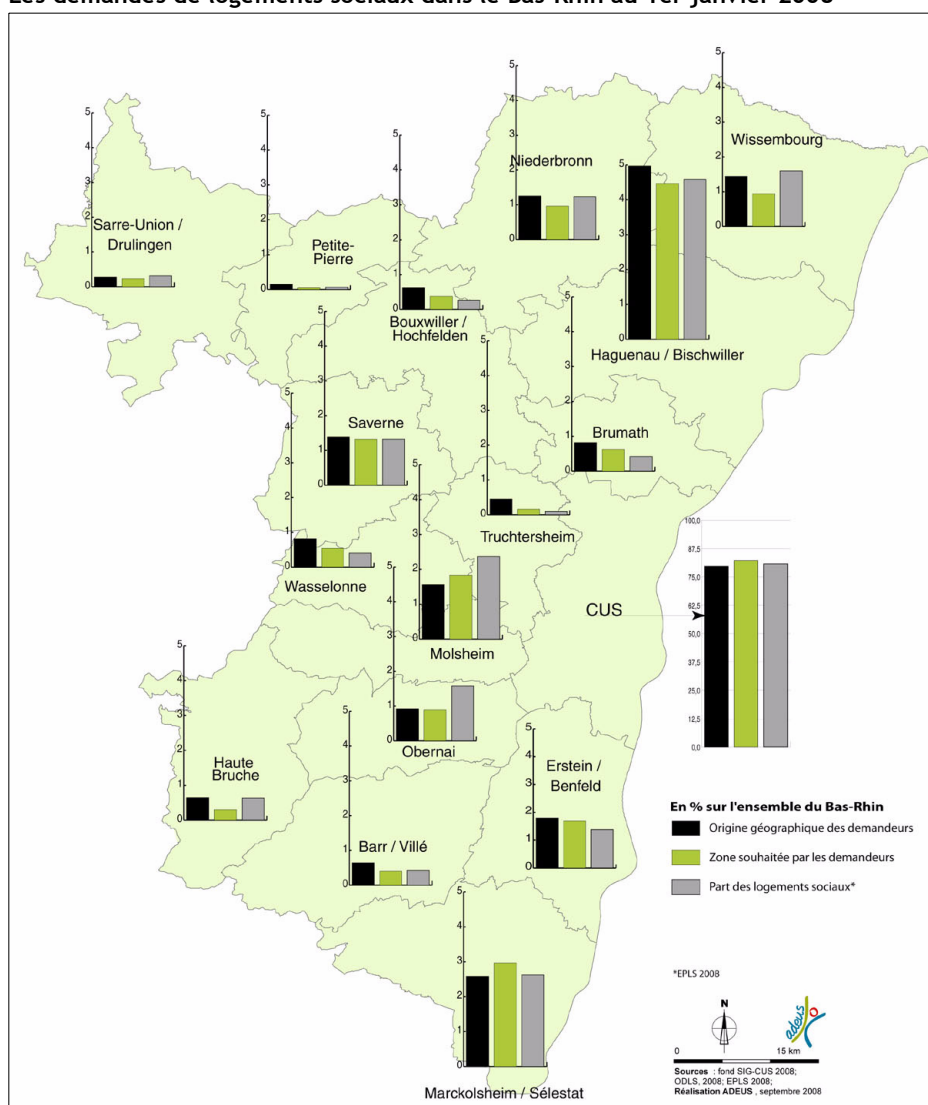
Ainsi, seuls 5 % des demandeurs sont des ménages qui habitent hors du département.

Ensuite, la répartition des demandeurs bas-rhinois par bassin d'habitat¹ 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 sociaux².

Les demandes de logements sociaux dans le Bas-Rhin au 1er janvier 2008



1. Sont utilisés ici les bassins d'observation retenus dans le cadre de l'observatoire départemental de l'habitat du Bas-Rhin.

2. 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.

Cependant, la pression de la demande sur les différents territoires semble avoir connu peu de changements importants depuis un an.

Cette pression, telle qu'elle peut être mesurée par l'ancienneté des demandes, fait apparaître certaines **différences entre les territoires**.

La Communauté urbaine de Strasbourg enregistre toujours l'ancienneté la plus élevée bien qu'elle demeure stable par rapport à l'année dernière.

D'autres territoires connaissent par contre des évolutions importantes. C'est le cas tout particulièrement de Marckolsheim-Sélestat et Barr-Villé. Les autres territoires restent assez stables¹.

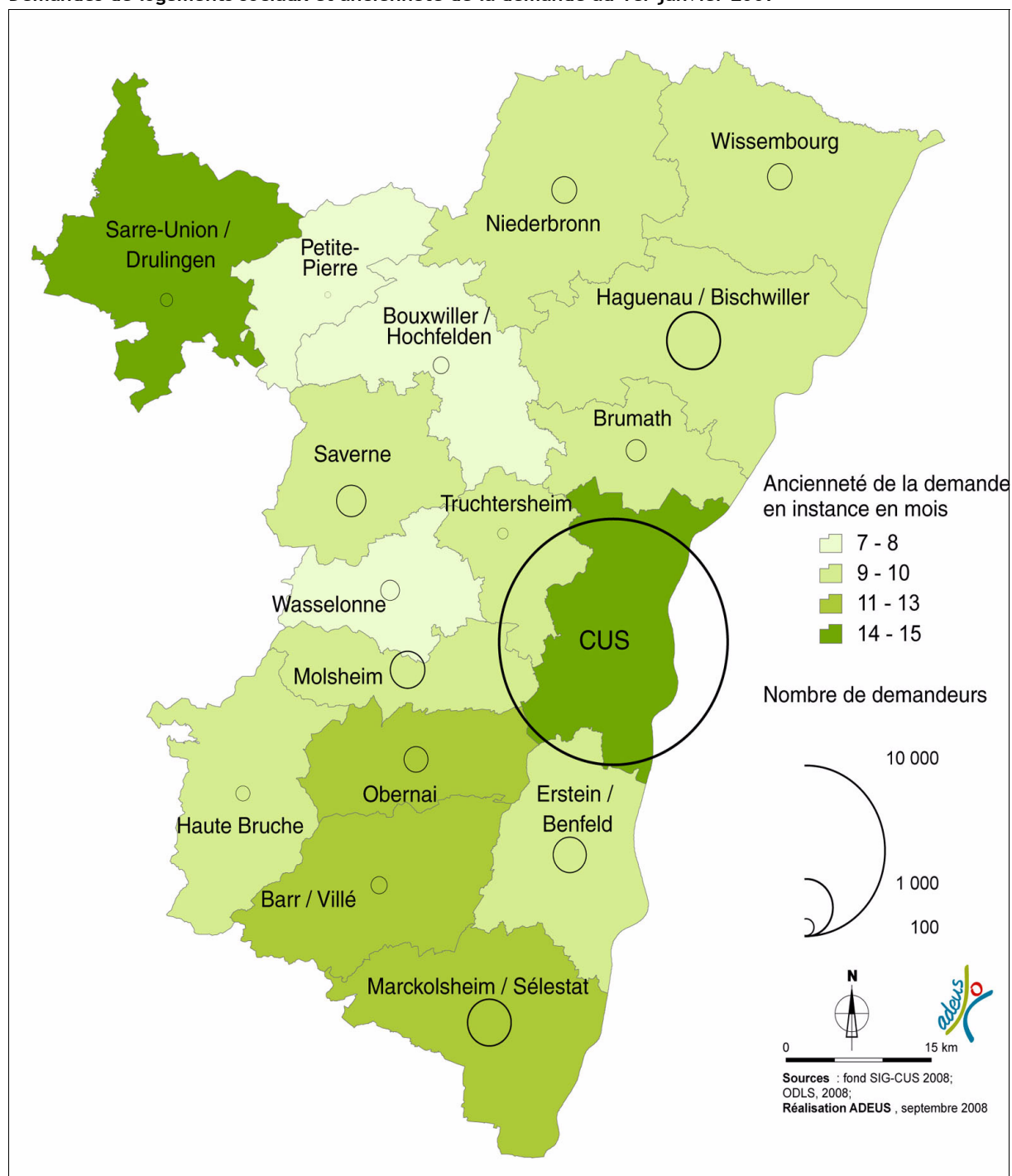
Ancienneté des demandes selon les zones d'habitat au 1er janvier 2008

	Demandes en instance en 2008	Ancienneté des demandes (mois) en 2008	Ancienneté des demandes (mois) en 2007
Communauté urbaine de Strasbourg	21 178	14,88	14,47
Haguenau - Bischwiller	1 149	9,86	10,68
Marckolsheim - Sélestat	765	12,79	9,67
Molsheim	471	10,26	9,67
Erstein - Benfeld	434	9,15	8,96
Saverne	340	9,81	9,07
Niederbronn	247	8,78	8,74
Wissembourg	243	10,17	9,24
Obernai	230	11,84	11,61
Brumath	160	8,65	7,97
Wasselonne	140	7,8	6,22
Barr - Villé	104	12	10,43
Bouxwiller - Hochfelden	99	6,94	9,87
Schirmeck	76	9,36	8,22
Sarre-Union - Drulingen	60	15,02	9,61
Truchtersheim	41	9,87	7,92
La Petite-Pierre	14	7,28	5,68
Total	25751	14,07	13,69

Source : ODLS Adeus - janvier 2008

1. Concernant le bassin de Sarre Union-Drulingen la très forte augmentation de l'ancienneté peut s'expliquer par l'effectif faible qui peut entraîner des variations importantes. Ce constat demande cependant à être vérifié dans le temps.

Demandes de logements sociaux et ancienneté de la demande au 1er janvier 2007



3.4. UNE PRESSION DIFFÉRENCIÉE SELON LES QUARTIERS DE STRASBOURG¹

La préférence des demandeurs de logement sur Strasbourg fait apparaître une hiérarchie entre les quartiers qui varie relativement peu d'une année sur l'autre.

La pression est évidemment d'autant plus forte que le nombre de logements dans le quartier souhaité est faible. De ce point de vue, quatre types de quartier sont à distinguer :

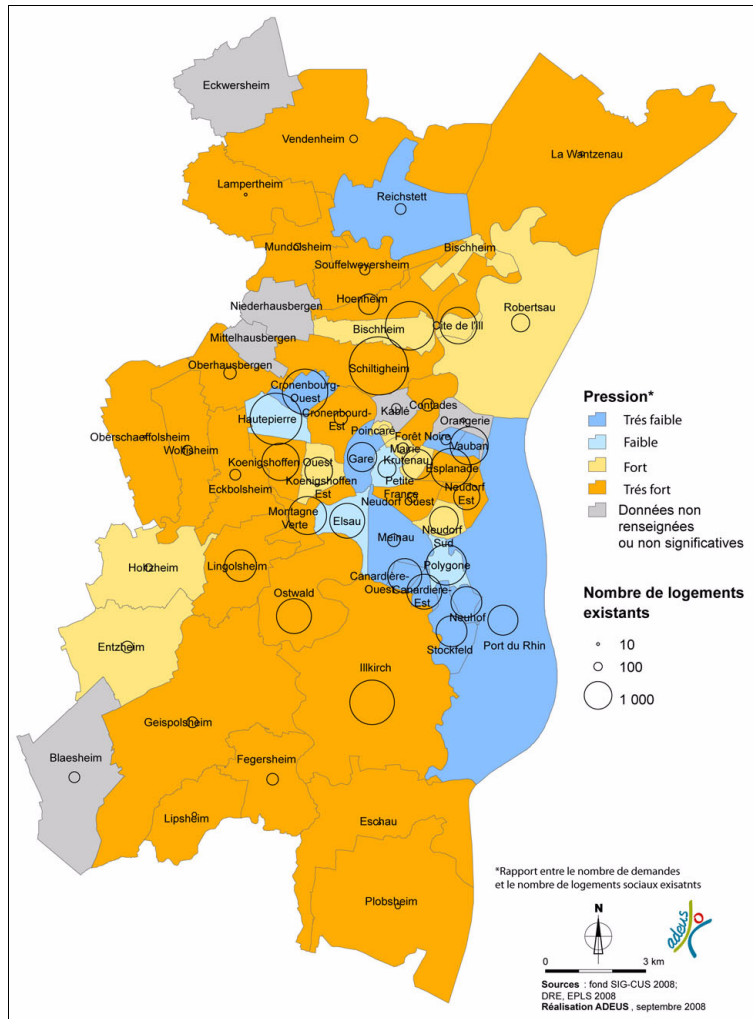
- **Les quartiers très recherchés** : ce sont des quartiers qui bénéficient d'une image très positive : quartiers centraux comme l'Esplanade, les Contades et Neudorf Ouest. Dans ces quartiers, l'offre en logements sociaux est relativement faible, et la pression de la demande est très forte (1 souhait pour 1 à 2 logements existants).

Il est intéressant de souligner que la plupart des communes de la CUS, surtout en deuxième couronne, connaissent également une très forte pression de la demande.

- **Les grands quartiers d'habitat social valorisés** : il s'agit de quartiers où l'offre de logements sociaux est très importante comme par exemple la Cité de l'Ill. Et sont fortement demandés avec 1 souhait pour 2 à 3 logements existants.

- **Les quartiers d'habitat social faiblement demandés** : ce sont pour l'essentiel de grands quartiers d'habitat social de Strasbourg comme HautePierre ou l'Elsau. La demande qui se porte sur ces quartiers est relativement faible au regard du nombre de logements existants (1 souhait pour 4 à 6 logements existants).
- **Les quartiers très faiblement recherchés** alors même que l'offre y est très importante (1 souhait pour 7 logements et plus). Ce sont par exemple les quartiers de la Canardière, le Neuhof ou encore Cronenbourg Ouest.

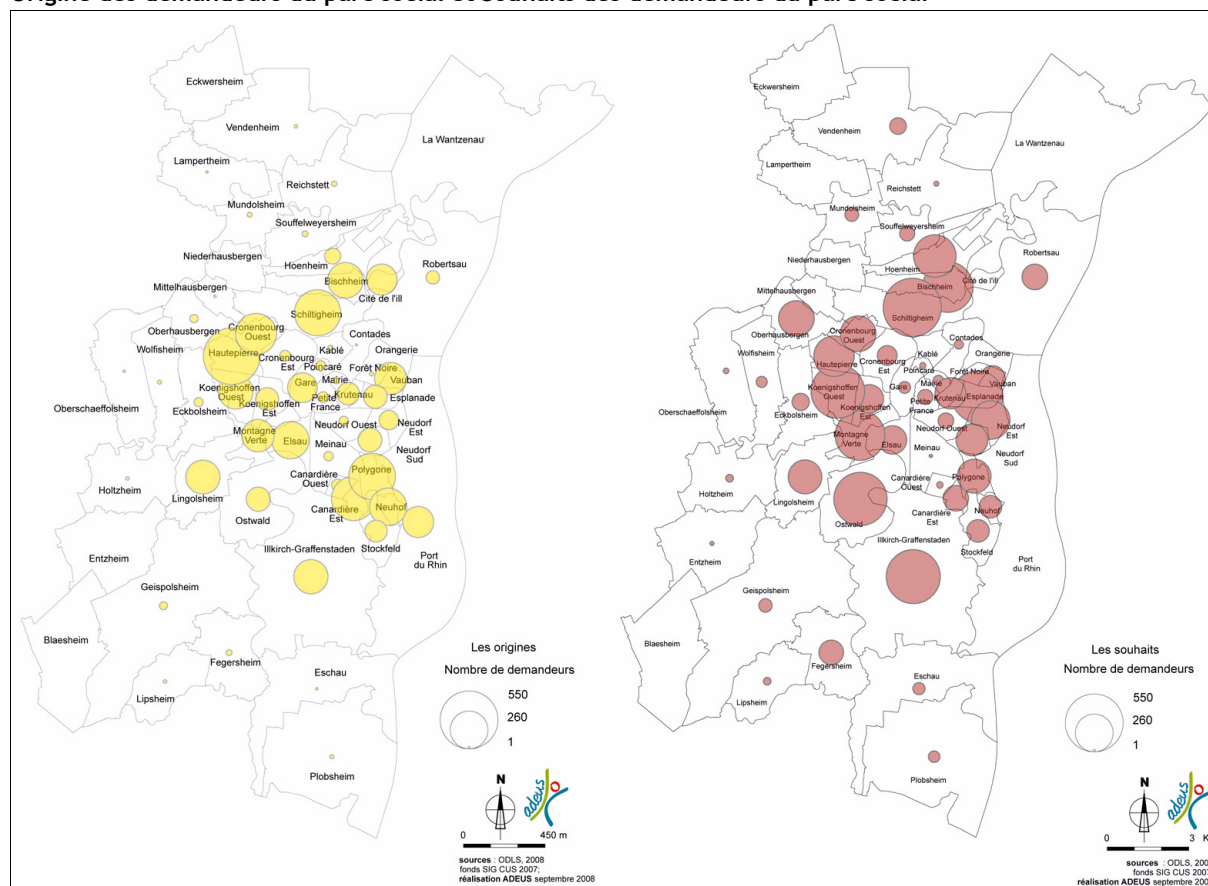
Pression des souhaits par rapport au nombre de logements sociaux existants



1. Au stade actuel de la collecte des données et des possibilités de leur traitement, seuls les quartiers de Strasbourg sont analysés ici.

La désaffection à l'égard de certains grands quartiers d'habitat social est encore une fois à relever, et rejoint l'analyse faite au chapitre 4.1 plus haut, faisant état du **souhait d'un meilleur environnement** fortement affirmé par une part importante des locataires du parc social. Comme le montrent les cartes ci-dessous, alors même qu'un très grand contingent de demandeurs habitent ces grands quartiers, une forte pression s'exerce en particulier sur le centre (kruutenau et esplanade), le Neudorf mais aussi depuis cette année sur Oberhausbergen, Ostwald, Hoenheim et Illkirch-Graffenstaden.

Origine des demandeurs du parc social et Souhaits des demandeurs du parc social



CONCLUSION

L'analyse quantitative et qualitative de l'état de la demande de logements sociaux dans le Bas-Rhin au 1er janvier 2008 fait ressortir à la fois des continuités par rapport aux années précédentes et de nouvelles évolutions.

Ainsi, le niveau des demandes demeure **très stable d'une année sur l'autre** malgré une légère diminution (de l'ordre de 5 %) par rapport au 1er janvier 2007. 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 2007 est stable par rapport à 2007 (10 mois).

Cependant, les demandes non encore satisfaites de **plus de 2 ans et donc considérées comme «anormalement longues»**¹ sont stables atteignant 17 % de l'ensemble des demandes.

Comme les années précédentes, l'ancienneté des demandes et les délais d'obtention d'un logement demeurent fortement liés à **deux contraintes majeures**. Les demandes sont en effet d'autant plus difficiles à satisfaire qu'elles portent sur des **zones d'habitat particulièrement tendues** ou bien sur des types de logements très recherchés et peu disponibles, notamment **les grands logements**.

Le profil des demandeurs connaît également quelques évolutions notables.

Il faut tout d'abord 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, 11,7 % en 2006 et 10,5 en 2008), celle des plus âgés tend plutôt à se stabiliser (respectivement : 4 %, 5,1 % et 6%).

La part des familles nombreuses, nettement sur-représentées parmi les demandeurs, est tout de même en baisse continue (6 % en 2004, 4 % en 2007 et 2008), tandis que la part **des familles monoparentales se maintient toujours à un niveau élevé**.

La motivation principale de la demande d'un logement social demeure à 34 % le souhait d'accès à **un plus grand logement**.

Ensuite, il est important de noter que parmi les autres motifs liés au logement, ceux **liés à l'environnement du logement** et aux **coûts élevés** du logement restent à 15 %.

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.

Enfin, la part de plus en plus importante parmi les demandeurs, de ménages habitant déjà le parc social, semble traduire un besoin de parcours résidentiel (logement plus grand, changement de localisation) qui ne peut se faire dans d'autres secteurs comme le locatif privé ou l'accession à la propriété, compte tenu de la cherté du marché immobilier et de la précarité financière de ces ménages.

1. 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.

ANNEXES : TABLEAUX DÉTAILLÉS

OBSERVATOIRE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Evolution du stock de demandes

	SANS DC	AVEC DC
Stock précédent	19813	33637
Demandes renouvelées	11750	21637
Nouvelles demandes	6537	11076
NOUVEAU STOCK	18287	32713
Demandes annulées	1082	2098
Demandes satisfaites	2206	2219

Patrimoine HLM au 01/01/2006	56 256
Taux de vacance au 01/01/2006	2.40%
Taux de rotation observé sur le parc HLM en 2006	8.30%

A noter :

La comparaison entre le nouveau stock et le potentiel de logements libérés (mobilité, vacance) permet d'apprécier la pression relative de la demande sur le parc HLM.

Taux de rotation et de vacance sont calculés hors nouvelles mises en service de logements.

OBSERVATOIRE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Ventilation du stock par organisme

	Stock de demandes		Demandes satisfaites		Taux de satisfaction
CUS HABITAT	7885	24.10%	409	18.43%	4.93%
HABITATION MODERNE	3659	11.19%	296	13.34%	7.48%
HABITAT DE L'ILL	1430	4.37%	73	3.29%	4.86%
FMS	812	2.48%	43	1.94%	5.03%
LA STRASBOURGEOISE	1773	5.42%	67	3.02%	3.64%
OPUS 67	4504	13.77%	387	17.44%	7.91%
SOCOLOPO	1782	5.45%	56	2.52%	3.05%
NLE	2269	6.94%	133	5.99%	5.54%
LOGIEST	1018	3.11%	87	3.92%	7.87%
3F	2034	6.22%	282	12.71%	12.18%
COLMAR HABITAT	214	0.65%			
SIBAR	1758	5.37%	194	8.74%	9.94%
DOMIAL	3575	10.93%	192	8.65%	5.10%
Total avec doubles comptes :	32713	100.00%	2219	100.00%	6.35%

Stock : Total demandes en instance avec doubles-comptes, cette valeur peut être comparée au volume de logements libérés chaque année par rotation pour évaluer la pression de la demande.

Taux de satisfaction :

nb de demandes satisfaites / somme du nb de demandes en instance et du nb de demandes satisfaites

OBSERVATOIRE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Ventilation du stock par organisme sans DC

	Stock de demandes		Demandes satisfaites		Taux de satisfaction
CUS HABITAT	5458	29.85%	407	18.45%	6.94%
HABITATION MODERNE	2447	13.38%	295	13.37%	10.76%
HABITAT DE L'ILL	700	3.83%	72	3.26%	9.33%
FMS	371	2.03%	43	1.95%	10.39%
LA STRASBOURGEOISE	697	3.81%	67	3.04%	8.77%
OPUS 67	2647	14.47%	386	17.50%	12.73%
SOCOLOPO	662	3.62%	56	2.54%	7.80%
NLE	770	4.21%	128	5.80%	14.25%
LOGIEST	422	2.31%	87	3.94%	17.09%
3F	1249	6.83%	282	12.78%	18.42%
COLMAR HABITAT	150	0.82%			
SIBAR	884	4.83%	192	8.70%	17.84%
DOMIAL	1830	10.01%	191	8.66%	9.45%
Total sans doubles comptes :	18287	100.00%	2206	100.00%	10.76%

Stock : Total demandes en instance sans doubles-comptes, cette valeur peut être comparée au volume de logements libérés chaque année par rotation pour évaluer la pression de la demande.

Taux de satisfaction :

nb de demandes satisfaites / somme du nb de demandes en instance et du nb de demandes satisfaites

OBSERVATOIRE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Ancienneté de la demande

	Stock de demandes		Demandes satisfaites		Taux de satisfaction
0 à 1 mois	1221	6.68%	14	0.63%	1.13%
1 à 3 mois	2295	12.55%	169	7.66%	6.86%
3 à 6 mois	3021	16.52%	493	22.35%	14.03%
6 mois à 1 an	5593	30.58%	825	37.40%	12.85%
1 à 2 ans	3038	16.61%	419	18.99%	12.12%
Plus de 2 ans	3119	17.06%	286	12.96%	8.40%
Total (sans DC) :	18287	100.00%	2206	100.00%	10.76%
Non renseignés :	0	0.00%	0	0.00%	
Total général :	18287		2206		

DELAI MOYEN D'ATTENTE DE LA DEMANDE SATISFAITE : 9.98 mois

(98% des demandes satisfaites permettent de calculer cet indice)

Note : Le stock de demandes "anciennes" (d'un an et plus) regroupe plusieurs catégories de demandes :
- demandes de ménages ayant des problèmes d'accès au logement en raison de difficultés sociales importantes ;
- demandes de ménages déjà logés, et exigeants sur la qualité du logement souhaité ("demandes de confort") ;
- demandes de logements pour lesquelles il n'y a pas d'offre correspondante disponible.

Délai moyen de satisfaction (en mois) :

Délai moyen entre dépôt de la demande et attribution observé pour les demandes satisfaites au cours de l'année

OBSERVATOIRE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Age du demandeur

	STOCK		NOUVELLES DEMANDES		DEMANDES SATISFAITES	
Moins de 25 ans	1910	10.45%	911	13.96%	340	15.41%
25 à 34 ans	5805	31.77%	2283	34.97%	816	36.99%
35 à 44 ans	4722	25.84%	1641	25.14%	526	23.84%
45 à 54 ans	2947	16.13%	879	13.47%	269	12.19%
55 à 64 ans	1852	10.14%	534	8.18%	141	6.39%
65 à 74 ans	762	4.17%	195	2.99%	77	3.49%
Plus de 74 ans	274	1.50%	85	1.30%	37	1.68%
Total (sans DC) :	18272	100.00%	6528	100.00%	2206	100.00%
Non renseignés :	15	0.08%	9	0.14%	0	0.00%
Total général :	18287		6537		2206	

OBSERVATOIRE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Composition du ménage

	STOCK		NOUVELLES DEMANDES		DEMANDES SATISFAITES	
Isolé	5848	34.04%	2173	36.11%	634	31.17%
Couple sans enfant	2128	12.39%	779	12.94%	350	17.21%
1-Ménages sans enfant	7976	46.43%	2952	49.05%	984	48.38%
Fam monop. 1 enfant	2071	12.06%	815	13.54%	243	11.95%
Fam monop. 2 enfants	1323	7.70%	494	8.21%	132	6.49%
Fam monop. 3 enfants	606	3.53%	200	3.32%	46	2.26%
Fam monop. 4 enfants	208	1.21%	60	1.00%	12	0.59%
Fam monop. 5 enfants et +	84	0.49%	28	0.47%	5	0.25%
2-Monoparentaux	4292	24.99%	1597	26.54%	438	21.53%
Couple 1 enfant	1573	9.16%	511	8.49%	223	10.96%
Couple 2 enfants	1579	9.19%	483	8.03%	209	10.28%
Couple 3 enfants	1111	6.47%	302	5.02%	124	6.10%
Couple 4 enfants	421	2.45%	113	1.88%	35	1.72%
Couple 5 enfants et +	226	1.32%	60	1.00%	21	1.03%
3-Couples avec enfant(s)	4910	28.58%	1469	24.41%	612	30.09%
Total (sans DC) :	17178	100.00%	6018	100.00%	2034	100.00%
Non renseignés :	1109	6.06%	519	7.94%	172	7.80%
Total général :	18287		6537		2206	

OBSERVATOIRE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Revenus / plafond pour l'accès à un logement social

	STOCK		NOUVELLES DEMANDES		DEMANDES SATISFAITES	
0% strict	3436	23.09%	1258	23.23%	341	19.09%
De 0 à 20%	2197	14.77%	718	13.26%	181	10.13%
De 20 à 40 %	3175	21.34%	1055	19.48%	324	18.14%
De 40 à 60%	2644	17.77%	974	17.99%	360	20.16%
Total 0 à 60%	11452	76.97%	4005	73.96%	1206	67.53%
De 60 à 80%	1735	11.66%	680	12.56%	258	14.45%
De 80 à 100%	854	5.74%	367	6.78%	147	8.23%
Total 60 à 100%	2589	17.40%	1047	19.34%	405	22.68%
De 100 à 110 %	305	2.05%	129	2.38%	63	3.53%
De 110 à 140%	358	2.41%	161	2.97%	80	4.48%
De 140 à 180%	124	0.83%	53	0.98%	25	1.40%
Plus de 180%	51	0.34%	20	0.37%	7	0.39%
Total plus de 100%	838	5.63%	363	6.70%	175	9.80%
Total (sans DC) :	14879	100.00%	5415	100.00%	1786	100.00%
Non renseignés :	3408	18.64%	1122	17.16%	420	19.04%
Total général :	18287		6537		2206	

OBSERVATOIRE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Revenu mensuel exprimé en nb de SMIC

Valeur du smic : 1024 €

	STOCK		NOUVELLES DEMANDES		DEMANDES SATISFAITES	
Revenu à 0	3736	24.41%	1368	24.48%	367	19.96%
0 à 0,5 SMIC	2279	14.89%	755	13.51%	201	10.93%
0,5 à 1 SMIC	2965	19.37%	1026	18.36%	324	17.62%
1 à 1,5 SMIC	2836	18.53%	1017	18.20%	358	19.47%
1,5 à 2 SMIC	1654	10.81%	707	12.65%	248	13.49%
2 à 2,5 SMIC	885	5.78%	328	5.87%	154	8.37%
2,5 à 3 SMIC	498	3.25%	192	3.44%	91	4.95%
Plus de 3 SMIC	452	2.95%	195	3.49%	96	5.22%
Total (sans DC) :	15305	100.00%	5588	100.00%	1839	100.00%
Non renseignés :	2982	16.31%	949	14.52%	367	16.64%
Total général :	18287		6537		2206	

OBSERVATOIRE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Nationalité

	STOCK		NOUVELLES DEMANDES		DEMANDES SATISFAITES	
Français	11900	72.33%	4225	76.51%	1483	79.22%
Etranger Union Européenne	308	1.87%	103	1.87%	32	1.71%
Etranger hors Union Européenne	4244	25.80%	1194	21.62%	357	19.07%
Total (sans DC) :	16452	100.00%	5522	100.00%	1872	100.00%
Non renseignés :	1835	10.03%	1015	15.53%	334	15.14%
Total général :	18287		6537		2206	

OBSERVATOIRE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Statut d'occupation

	STOCK		NOUVELLES DEMANDES		DEMANDES SATISFAITES	
Foyer, Hotel	817	6.03%	331	7.07%	58	3.93%
Logement précaire (caravane),	350	2.59%	145	3.10%	18	1.22%
Hébergé (parents, amis)	2454	18.13%	1062	22.70%	404	27.41%
Mutation interne	3293	24.32%	637	13.61%	285	19.34%
Locataire parc social	2617	19.33%	981	20.97%	220	14.93%
Locataire parc privé	3595	26.55%	1340	28.64%	444	30.12%
Propriétaire	285	2.11%	133	2.84%	35	2.37%
Autres	127	0.94%	50	1.07%	10	0.68%
St :	13538	100.00%	4679	100.00%	1474	100.00%
Total (sans DC) :	13538	100.00%	4679	100.00%	1474	100.00%
Non renseignés :	4749	25.97%	1858	28.42%	732	33.18%
Total général :	18287		6537		2206	

OBSERVATOIRE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Motifs de la demande

	STOCK		NOUVELLES DEMANDES		DEMANDES SATISFAITES	
Situation professionnelle	630	3.19%	229	3.46%	100	4.65%
Situation familiale	3154	15.99%	1204	18.21%	410	19.06%
Logement trop petit	4590	23.27%	1412	21.35%	503	23.38%
Logement trop grand	844	4.28%	254	3.84%	79	3.67%
Coût trop élevé	2176	11.03%	809	12.23%	204	9.48%
Inconfort/insalubrité	1011	5.13%	354	5.35%	130	6.04%
Décohabitation	1225	6.21%	419	6.34%	176	8.18%
Environnement du logement	2040	10.34%	442	6.68%	107	4.97%
Hébergement précaire	1471	7.46%	684	10.34%	187	8.69%
Logement adapté à handicap	110	0.56%	21	0.32%	8	0.37%
Urgence particulière	993	5.03%	372	5.63%	106	4.93%
Logement inadapté	1280	6.49%	398	6.02%	106	4.93%
Autre motif	202	1.02%	15	0.23%	35	1.63%
St :	19726	100.00%	6613	100.00%	2151	100.00%
Total (sans DC) :	19726	100.00%	6613	100.00%	2151	100.00%
Non renseignés :	3963	16.73%	1625	19.73%	623	22.46%
Total général :	23689		8238		2774	

OBSERVATOIRE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Taille de logement souhaité

	STOCK		NOUVELLES DEMANDES		DEMANDES SATISFAITES	
T1	657	3.62%	255	3.94%	110	5.05%
T2	4736	26.12%	1794	27.70%	490	22.49%
T3	6499	35.84%	2441	37.69%	883	40.52%
T4	4385	24.18%	1479	22.84%	518	23.77%
T5	1635	9.02%	461	7.12%	160	7.34%
T6 et +	223	1.23%	46	0.71%	18	0.83%
Total (sans DC) :	18135	100.00%	6476	100.00%	2179	100.00%
Non renseignés :	152	0.83%	61	0.93%	27	1.22%
Total général :	18287		6537		2206	

OBSERVATOIRE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Nombre de personnes à loger

	STOCK		NOUVELLES DEMANDES		DEMANDES SATISFAITES	
1 à 2 personnes	10362	56.87%	3966	60.84%	1303	59.09%
3 à 4 personnes	5635	30.93%	1934	29.67%	709	32.15%
5 personnes et plus	2223	12.20%	619	9.50%	193	8.75%
Total (sans DC) :	18220	100.00%	6519	100.00%	2205	100.00%
Non renseignés :	67	0.37%	18	0.28%	1	0.05%
Total général :	18287		6537		2206	

OBSERVATOIRE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Nombre de personnes à charge

	STOCK		NOUVELLES DEMANDES		DEMANDES SATISFAITES	
Aucune	8121	46.65%	3025	49.31%	1040	49.41%
1 à 2 personnes	6614	38.00%	2343	38.19%	819	38.91%
3 à 4 personnes	2359	13.55%	679	11.07%	220	10.45%
5 personnes et plus	313	1.80%	88	1.43%	26	1.24%
Total (sans DC) :	17407	100.00%	6135	100.00%	2105	100.00%
Non renseignés :	880	4.81%	402	6.15%	101	4.58%
Total général :	18287		6537		2206	

OBSERVATOIRE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Zones Observatoire départementale

	BASSIN D'ORIGINE		BASSIN DEMANDE		BASSIN ATTRIBUE	
Communes non renseignées	52	0.28%	150	0.82%		
Communes Indifférentes						
Hors regroupement	1	0.01%				
Zone CUS	14013	76.63%	14983	81.93%	943	57.75%
Zone d Erstein_Benfeld	290	1.59%	281	1.54%	82	5.02%
Zone de wissembourg	234	1.28%	172	0.94%	60	3.67%
Zone de niederbronn	211	1.15%	136	0.74%	37	2.27%
Zone de Haguenau _ Bischwiller	807	4.41%	839	4.59%	163	9.98%
Zone de sarre-union _ Drulingen	45	0.25%	39	0.21%	15	0.92%
Zone de saverne	223	1.22%	203	1.11%	36	2.20%
Zone de la haute bruche	88	0.48%	51	0.28%	28	1.71%
Zone de bouxwiller _ Hochfelden	100	0.55%	69	0.38%	12	0.73%
Zone de brumath	152	0.83%	86	0.47%	4	0.24%
Zone de la petite-pierre	22	0.12%	8	0.04%	7	0.43%
Zone de Truchtersheim	73	0.40%	23	0.13%	3	0.18%
Zone de molsheim	253	1.38%	251	1.37%	78	4.78%
Zone de wasselonne	134	0.73%	89	0.49%	17	1.04%
Zone d Obernai	156	0.85%	115	0.63%	11	0.67%
Zone de Marckolsheim_Sélestat	441	2.41%	563	3.08%	66	4.04%
Zone de Barr_Villé	107	0.59%	76	0.42%	9	0.55%
Hors Département	885	4.84%	153	0.84%	62	3.80%
Total (sans DC) :	18287	100.00%	18287	100.00%	1633	100.00%
Non renseignés :	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Total général :	18287		18287		1633	

NB : Le nombre de demandes étudiées pour le bassin d'origine et pour le bassin demandé n'est pas le même car pour le bassin demandé, afin de ne pas perdre d'informations sur l'attractivité d'un bassin, un demandeur ayant demandé deux communes distinctes compte double.

