

---

# Observatoire de la construction de logements dans la CUS

---

Premiers résultats  
de la base de données 2006-2007  
issue des 4 services instructeurs de la CUS

Programme partenarial

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

**Equipe projet :** Pierre Lavergne (chef de projet), Hervé Leroy

Novembre 2007 © ADEUS

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

# INTRODUCTION

**L'observatoire de la construction de logements vise à mieux comprendre et mieux localiser la création de logements dans la CUS à partir de l'acquisition de données issues des permis de construire.**

Pour pouvoir localiser et expliciter les créations de logements dans la CUS, une collecte est désormais opérée auprès de chacun des services instructeurs.

Ainsi est mis en place un suivi en continu de la production de logements depuis le permis de construire et la programmation du logement aidé jusqu'à l'achèvement des constructions.

**La base de données consolidée est disponible à ce jour sur la période de janvier 2006 à juin 2007.** Elle sera régulièrement complétée.

Le présent rapport fait le point sur les premiers traitements opérés sur la base des Permis de Construire sur 18 mois. Il se découpe en trois parties :

- les statistiques globales sur l'ensemble de la période (par trimestre)
- les statistiques sur l'année 2006 avec des analyses sur certaines caractéristiques (nature sociale ou privée, individuel ou collectif, types de logements)
- une comparaison entre le 1er semestre 2006 et le 1er semestre 2007.

Chacun des permis de construire a également fait l'objet d'une géolocalisation, permettant de cartographier les permis de construire autorisés et commencés avec certaines de leurs caractéristiques. A titre de première illustration, un atlas représentant les logements commencés selon le nombre de logements déclarés à été produit sur la CUS.

# METHODOLOGIE

Quatre sources de données provenant de quatre services instructeurs de la CUS ont été exploitées dans cette note.

- Les données du service instructeur de Bischheim
- Les données du service instructeur de Schiltigheim
- Les données de la commune d'Ostwald qui sont gérées par le Service Départemental d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU)
- Les données issues du service de la police du bâtiment qui couvrent les 25 autres communes sur les 28 que compte la CUS

Tous les services instructeurs ont été consultés par l'ADEUS en vue d'une transmission régulière des données sous forme de tableaux Excel. Le service instructeur de la CUS transmet ses données tous les mois, les autres services les communiquant tous les trimestres.

Les tableaux Excel sont ensuite versés dans une base unique sous Excel avec une mise en cohérence et un contrôle de certaines variables avant exploitation.

21 variables sont ainsi collectées pour les permis de construire autorisés et commencés :

Champs	Ex. de valeur	Commentaire
commune	BLAESHEIM -	Nom de la commune
Nom dossier	PC 67049 06 V0009	Numéro complet du dossier PC
demandeur	SCI L'ARLESIENNE	Nom du demandeur
adresse travaux	RUE DES PRES	Adresse la plus précise possible
parcelles	010249 010268	Numéro complet de la parcelle
terrain	663	Surface en m2
travaux	une construction neuve	Description des travaux
shon	187	Surface en m2
social privé	privé	Privé ou public
F1		Nombre de logements dans cette catégorie
F2		Nombre de logements dans cette catégorie
F3		Nombre de logements dans cette catégorie
F4		Nombre de logements dans cette catégorie
F5		Nombre de logements dans cette catégorie
F6+	1	Nombre de logements dans cette catégorie
total indiv	1	Total de logements individuels
total collec		Total de logements collectifs
niv	2	Nombre de niveaux
haut	9.20	Hauteur
arrêté	21/11/2006	Date enregistrement demande
DOC	09/02/2007	Date déclaration de chantier

Certaines variables peuvent ne pas être renseignées. C'est le cas par exemple des hauteurs de bâtiments, du nombre de niveaux, voir du détail du nombre de logements par catégorie.

Des contrôles de cohérence de données sont menés sur les totaux renseignés : par exemple le nombre de logements indiqué doit correspondre à la somme des logements individuels et collectifs. Si le détail par type de logements n'est pas renseigné, les résultats sur ces caractéristiques tiendront compte des valeurs manquantes.

Certains contrôles ont fait l'objet de vérifications sur le terrain quand les informations sur les logements commencés sont incomplètes, ce qui est notamment le cas sur les communes de Bischheim et Schiltigheim. La présence de travaux engagés nous a permis de déclarer une date d'ouverture de chantier théorique fixée par principe 4 mois après l'autorisation.

Des contrôles ont également été menés sur les déclarations de logements sociaux en prenant en compte les demandeurs déclarés si le type privé ou social n'était pas renseigné.

Enfin, pour les données de la commune d'Ostwald, une agrégation des données au permis de construire a été nécessaire.

Deux bases de données ont ainsi été élaborées :

- La base de données initiale qui décrit à la fois les PC autorisés et les PC commencés (elle sert de support d'exploitation aux statistiques)
- La base de données synthétique dont les unités d'observation sont les permis de construire avec un suivi dans le temps de la procédure (elle sert au géocodage)

Pour géocoder les adresses, deux types de traitements sont engagés :

- Un premier géocodage selon l'adresse postale déclarée
- Un deuxième géocodage sur le centroïde de la parcelle déclarée si cette dernière est indiquée.

Ces deux traitements permettent ensuite de localiser précisément les permis de construire et de mener des analyses cartographiques adaptées.

# 1. STATISTIQUES GLOBALES SUR LE NOMBRE DE LOGEMENTS

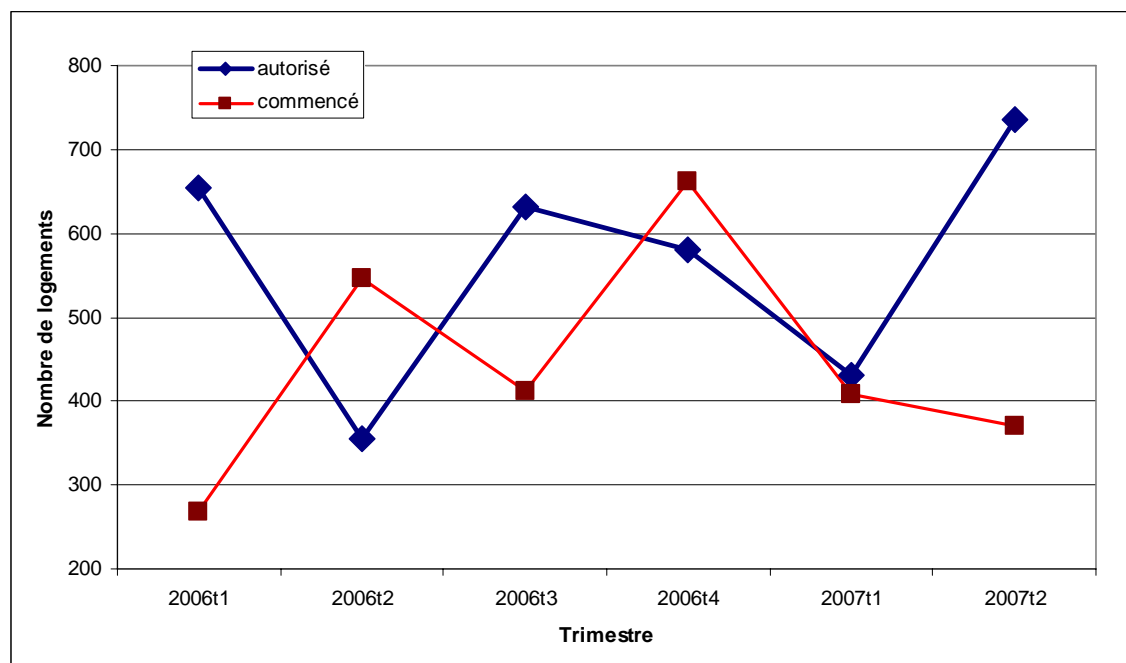
## 1.1. NOMBRE DE LOGEMENTS EN PC DANS LA CUS DE JANVIER 2006 A JUIN 2007

Les variations sont importantes d'un trimestre à l'autre dans la CUS, allant des fois presque du simple au double (370 logements commencés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2007 pour 662 au 4<sup>ème</sup> trimestre 2006).

Pour le nombre de logements autorisés et le nombre de logements commencés, nous constatons une légère augmentation en tendance sur la période de 18 mois observée.

Tableau 1 : Statistiques par trimestre

Nombre de logements Trimestre	Statut	
	autorisé	commencé
1 <sup>er</sup> trimestre 2006	654	269
2 <sup>ème</sup> trimestre 2006	355	547
3 <sup>ème</sup> trimestre 2006	632	412
4 <sup>ème</sup> trimestre 2006	581	662
1 <sup>er</sup> trimestre 2007	430	408
2 <sup>ème</sup> trimestre 2007	736	370
Total des logements	3388	2668



## 1.2. L'ÉVOLUTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE DE LEUR AUTORISATION A L'OUVERTURE DE CHANTIER

		Logements commencés							
Logements autorisés		2006t1	2006t2	2006t3	2006t4	2007t1	2007t2	non commencés	Total
	2006t1	33	34	135	244		27	175	648
	2006t2		23	29	39	56	11	205	363
	2006t3			11	105	223	88	291	718
	2006t4				10	45	59	478	592
	2007t1					5	76	352	433
	2007t2						89	671	760
	avant 2006	236	490	237	264	79	20	0	1326
	Total	269	547	412	662	408	370	2172	4840

		Logements commencés							
Logements autorisés		2006t1	2006t2	2006t3	2006t4	2007t1	2007t2	non commencés	
	2006t1	5%	10%	31%	69%	69%	73%	175	
	2006t2		6%	14%	25%	40%	44%	205	
	2006t3			2%	16%	47%	59%	291	
	2006t4					8%	18%	478	
	2007t1					1%	19%	352	
	2007t2						12%	671	

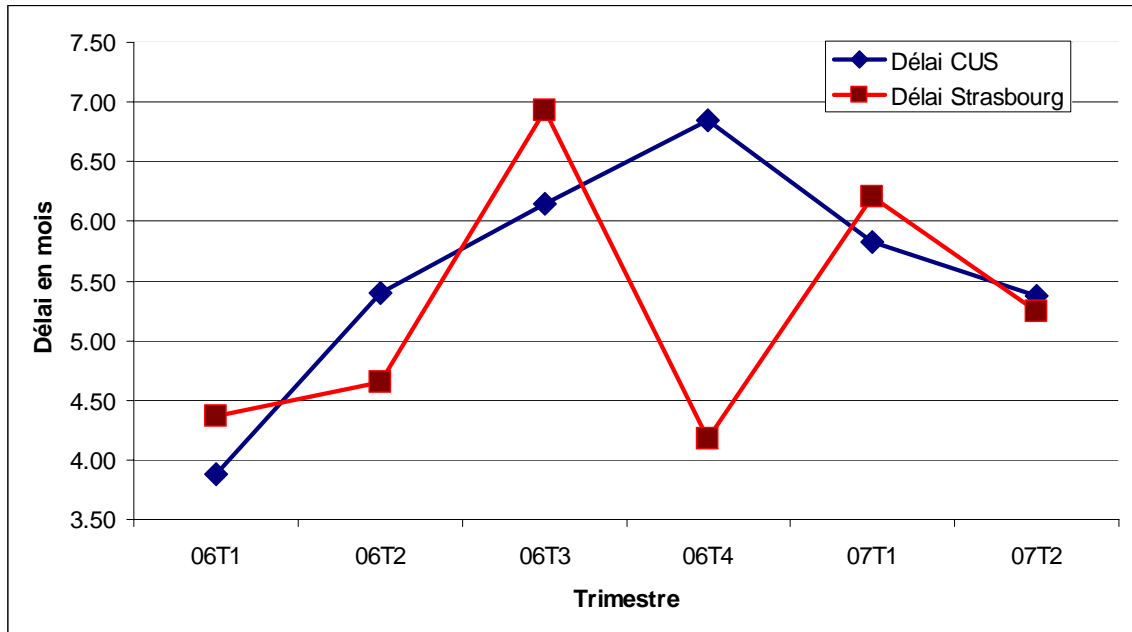
Ces deux tableaux permettent de comprendre comment les logements autorisés sont suivis de démarrage des travaux (PC commencés ou ouverture officielle des travaux).

Prenons la première ligne, 5 % des PC autorisés au 1er trimestre 2006 sont démarrés le même trimestre. Le trimestre suivant, 10% ont démarré et ainsi de suite. En juillet 2007, 27% des logements autorisés au 1<sup>er</sup> trimestre 2006 et 56% des logements autorisés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2006 ne sont pas mis en chantier.

## 1.3. ANALYSE DES DELAIS ENTRE AUTORISATION ET OUVERTURE DE CHANTIER

Le délai moyen entre autorisation et ouverture de chantier est estimé à 5,5 mois sur la période du 1er janvier 2006 au 30 juin 2007 (observation sur 383 permis de construire commencés dans la même période)

La variation trimestrielle oscille du simple au double avec des délais inférieurs à 4 mois au 1er trimestre 2006 et supérieurs à 6,5 mois au 4<sup>ème</sup> trimestre 2006. Sur les 6 derniers trimestres, on observe une tendance à la hausse des délais entre permis autorisé et permis commencé en logements (cf. linéaire)



Sur Strasbourg, le délai moyen est plus court (5,2 mois sur la base de 158 PC commencés) mais la variation des délais suit la même courbe que pour la CUS. L'augmentation des délais reste plus faible à Strasbourg que sur l'ensemble de la CUS.

Compte-tenu des variations fortes d'un trimestre à l'autre, une observation sur des plus longues séries est nécessaire pour tirer des conclusions plus précises.

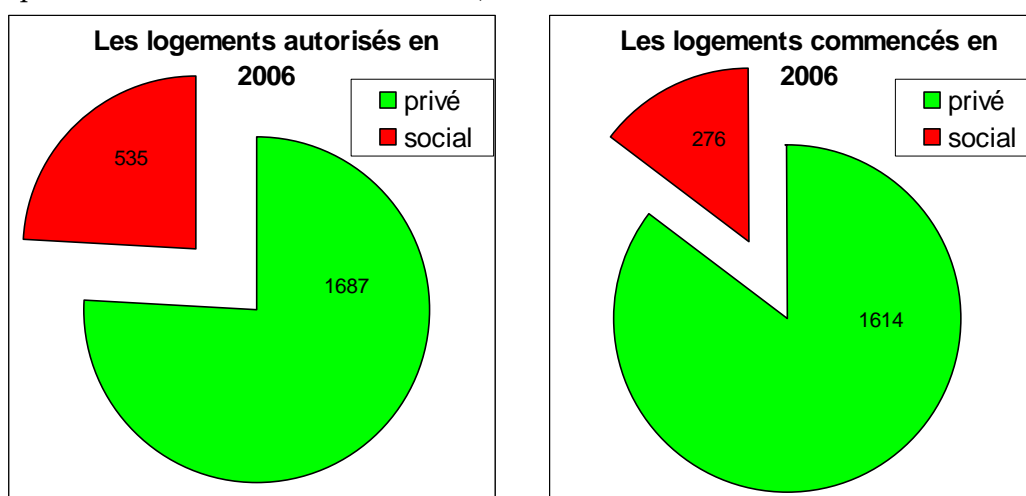
## 2. STATISTIQUES SUR LES LOGEMENTS AUTORISES ET COMMENCES EN 2006

### 2.1. LES LOGEMENTS SOCIAUX ET PRIVES EN 2006

2222 logements autorisés en 2006 pour 1890 logements commencés dans la CUS.

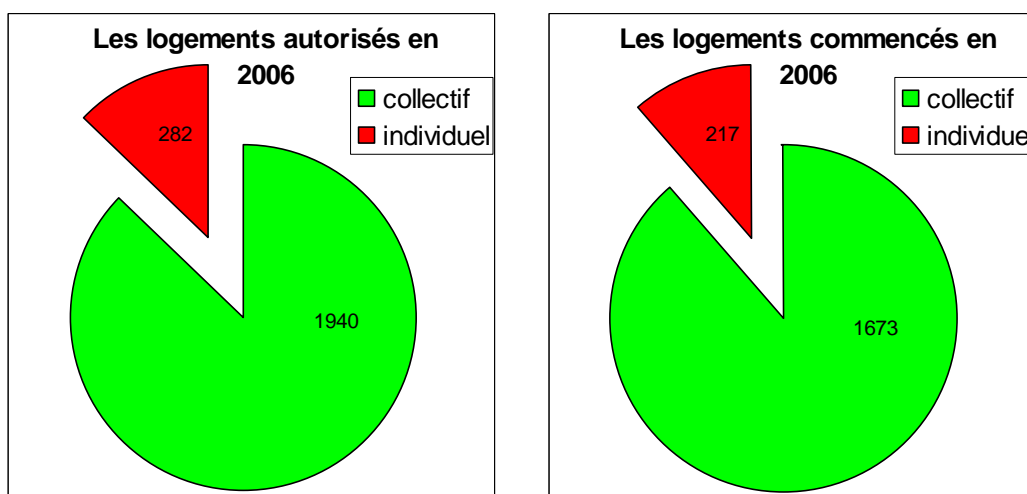
Plus d'un logement sur trois est un logement social si on se base sur les autorisations des permis de construire. Les ouvertures de chantier effectives en 2006 montrent un taux plus faible de logements sociaux dans la dynamique 2006 de construction : 15 %.

Ces valeurs ne tiennent pas compte des flux entre secteur aidé et secteur privé (acquisitions par les bailleurs sociaux et reventes)



### 2.2. LES LOGEMENTS INDIVIDUELS ET COLLECTIFS

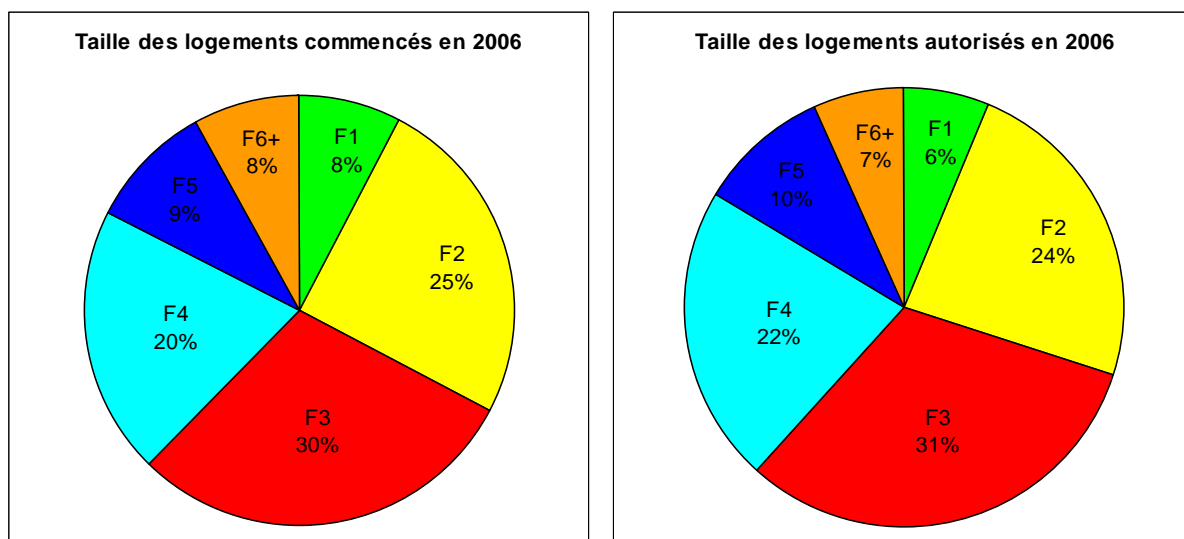
Seul 1 logement sur 9 (11,5%) est commencé en individuel en 2006. Pour les logements liés aux autorisations de permis de construire, le taux est légèrement supérieur (12,7%) en 2006 dans la CUS.



### 2.3. LA REPARTITION PAR TYPES DE LOGEMENTS

Les logements de type F3 sont les plus représentés tant dans les autorisations de Permis de construire que dans les ouvertures de chantiers en 2006.

Les différences de répartition sont faibles entre logements autorisés et logements commencés. On compte 30% de F3 pour 25% de F2 et 20% de F4 dans les logements commencés.



## 2.4. ANALYSE DES PC SELON LEUR LOCALISATION

### 2.4.1. Pour les logements autorisés :

Plus d'un logement autorisé sur deux l'est sur la commune de Strasbourg (1065 en 2006)

Illkirch autorise 264 logements, Ostwald 166. Bischheim, Oberhausbergen, Souffelweyersheim et Plobsheim affichent également une dynamique assez forte avec plus de 75 logements pour chacune en 2006.

Commune	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre	2006
BISCHHEIM	1	14	54	9	78
BLAESHEIM				7	7
ECKBOLSHEIM	1	1			2
ECKWERSHEIM		2		7	9
ENTZHEIM	15	4	1		20
ESCHAU	8	6	3	3	20
FEGERSHEIM	2	5	8	2	17
GEISPOLLSHEIM	5	31	12	1	49
HOENHEIM			3		3
HOLTZHEIM	26		27	1	54
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	118	1	33	112	264
LA WANTZENAU	2	6	19	2	29
LAMPERTHEIM				1	1
LINGOLSHEIM		8	4	5	17
LIPSHEIM	2	2		1	5
MITTELHAUSBERGEN	1	2			3
MUNDOLSHEIM		4			4
NIEDERHAUSBERGEN	1		1	36	38
OBERHAUSBERGEN	28		4	72	104
OBERSCHAEFFOLSHEIM		2	1	1	4
OSTWALD	15	47	70	34	166
PLOBSHEIM	3	10	23	44	80
REICHSTETT	6		1		7
SCHILTIGHEIM		31	3	7	41
SOUFFELWEYERSHEIM	39	4	29	3	75
STRASBOURG	343	170	334	218	1065
VENDENHEIM	36	4	1	4	45
WOLFISHEIM	2	1	1	11	15
<b>Total</b>	<b>654</b>	<b>355</b>	<b>632</b>	<b>581</b>	<b>2222</b>

### 2.4.2. Pour les logements commencés :

1890 logements ont été commencés en 2006, 59% sont localisés sur Strasbourg, 14% sur Souffelweyersheim et 10% sur Illkirch-Graffenstaden.

Les 25 autres communes de la CUS ne représentant que 17% des constructions démarrées.

Commune	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre	2006	%
BISCHHEIM			1	14	15	1%
ECKBOLSHEIM	2		1		3	0%
ECKWERSHEIM		1	1	1	3	0%
ENTZHEIM		14	2	1	17	1%
ESCHAU	4	3	5	2	14	1%
FEGERSHEIM	4	2		3	9	0%
GEISPOLLSHEIM	3	1	6	15	25	1%
HOENHEIM	4	30		1	35	2%
HOLTZHEIM				3	3	0%
<b>ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN</b>	<b>67</b>	<b>10</b>	<b>105</b>	<b>5</b>	<b>187</b>	<b>10%</b>
LA WANTZENAU	5	3	5	18	31	2%
LINGOLSHEIM	1	23	5	6	35	2%
LIPSHEIM			4		4	0%
MITTELHAUSBERGEN			1	2	3	0%
MUNDOLSHEIM		4			4	0%
NIEDERHAUSBERGEN	1	1			2	0%
OBERHAUSBERGEN				12	12	1%
OBERSCHAEFFOLSHEIM	3				3	0%
OSTWALD	6			2	8	0%
PLOBSHEIM	1	6	6	3	16	1%
REICHSTETT	5	2	3	1	11	1%
SCHILTIGHEIM		1		13	14	1%
<b>SOUFFELWEYERSHEIM</b>	<b>76</b>	<b>98</b>	<b>72</b>	<b>28</b>	<b>274</b>	<b>14%</b>
<b>STRASBOURG</b>	<b>70</b>	<b>344</b>	<b>165</b>	<b>528</b>	<b>1 107</b>	<b>59%</b>
VENDENHEIM	5	2	6	3	16	1%
WOLFISHEIM	12	2	24	1	39	2%
<b>Total</b>	<b>269</b>	<b>547</b>	<b>412</b>	<b>662</b>	<b>1 890</b>	<b>100%</b>

### 3. COMPARAISON : 1ER SEMESTRE 2006 ET 1ER SEMESTRE 2007

Seuls les logements commencés garants d'une construction réelle sont analysés dans cette dernière analyse.

816 logements ont été commencés au 1er semestre 2006, 778 au 1er semestre 2007, soit une baisse de 4,6%

#### 3.1. LES LOGEMENTS AUTORISES SOCIAUX ET PRIVES

Au 1er semestre 2006, seuls 20 logements sociaux ont été commencés, ils sont 170 au 1er semestre 2007. Le rythme du privé est au contraire à la baisse d'une année à l'autre avec un quart de logements en moins. (796 logements au 1er semestre 2006 et 608 au 1er semestre 2007)

#### 3.2. LES LOGEMENTS INDIVIDUELS ET COLLECTIFS

Sur les deux périodes, on constate une baisse importante du nombre de logements commencés en individuel (deux fois moins) et une stabilité du nombre de logements commencés en collectif.

	<b>Individuel</b>	<b>Collectif</b>
1er semestre 2006	124	692
1er semestre 2007	63	715
Evolution en %	-49%	3%