

Les bénéficiaires des aides au logement dans le Département du Bas-Rhin 2005

Observatoire de l'habitat



résumé

Ce rapport fait suite à celui réalisé en 2003 et il permet pour la première fois de décrire la situation des bénéficiaires des aides au logement dans l'ensemble du département du Bas-Rhin.

Pour plus de lisibilité l'analyse a été réalisée en deux chapitres distincts : la CUS et le reste du Département.

LE CONTEXTE D'ÉTUDE

La problématique :

L'objectif est de déterminer les grandes caractéristiques socio-démographiques et socio-économiques des ménages bénéficiaires des aides au logement et de mesurer leur évolution dans le temps.

La démarche :

L'ADEUS collabore depuis 1999 avec la CAF du Bas-Rhin, qui transmet les données nécessaires à cette étude.

Le calendrier :

Le document a été terminé en octobre 2007.

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

1) Les bénéficiaires des aides au logement dans le département hors CUS

En 2005, les ménages allocataires logement du Bas-Rhin hors CUS sont moins nombreux et proportionnellement moins représentés que dans la CUS. Ils représentent 10,8 % des ménages du département hors CUS. Cependant, cela n'exclut pas les situations de précarité pour les ménages concernés.

56,5 % des allocataires du département hors CUS sont dans le parc locatif privé contre 20,3 % pour le locatif social et 23,2 % pour les accédants.

De manière générale trois grands types de bassins se distinguent :

- Les bassins qui comptent un volume et une part importants de ménages allocataires logement : Marckolsheim-Sélestat, Haguenau-Bischwiller, Erstein-Benfeld et Saverne. De plus, ils concentrent

également les ménages qui semblent connaître les situations de plus grande précarité, tant sociale qu'économique.

Dans ces bassins, du fait d'une offre en logements plus diversifiée, les allocataires sont une proportion significative à occuper un logement dans le parc social, alors que dans le reste du département hors CUS ce sont les allocataires du parc privé qui dominent.

- Les bassins de Sarre-Union_Drulingen et Schirmeck se démarquent des autres. Plus ruraux, ces bassins détiennent des proportions d'allocataires parmi les plus élevées du département hors CUS. Ces ménages restent précaires, sans pour autant cumuler l'ensemble des facteurs de fragilité observés dans les bassins évoqués plus haut.

Du fait d'une offre peu développée en logements sociaux, ils sont une très grande majorité à occuper le parc privé. Leur proportion est d'ailleurs plus élevée au sein des accédants que des locataires du parc social. Leurs difficultés sont donc bien plus à mettre en relation avec la structure de l'offre.

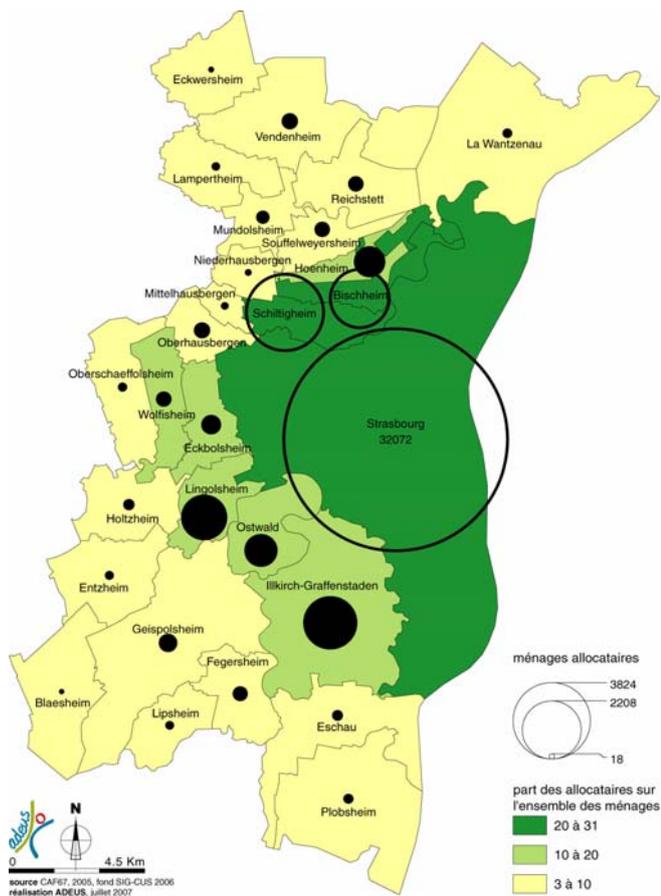
- Enfin, les autres bassins comme Truchtersheim et Brumath se distinguent par un volume et une part beaucoup moins significatifs de bénéficiaires des aides au logement. Ces ménages allocataires sont plus souvent des familles avec enfants (couples ou familles monoparentales) qui connaissent des difficultés du fait de la faiblesse de l'offre accessible financièrement.

Ce sont surtout les jeunes ménages, les familles monoparentales et nombreuses et les ménages étrangers qui sont les plus précaires face au logement dans l'ensemble du département. Bien que moins précaires face à l'emploi que dans la CUS, nombre de ménages sont sans emploi avec des reve-

nus très faibles qui induisent des taux d'effort conséquents.

Cependant, l'effet solvabilisateur des aides au logement est avéré et permet à de nombreux ménages d'accéder à un logement à des coûts décents.

Toutefois, l'insuffisance de l'offre sociale et le coût élevé des biens immobiliers dans certains secteurs génèrent un report de ces populations dans les parcs les plus chers. Ce qui explique que pour certains ménages, et plus particulièrement dans certains territoires, l'effort à fournir pour se loger reste important malgré les aides au logement.



2) Les bénéficiaires des aides au logement dans la CUS

La CUS concentre les deux tiers des ménages allocataires du département. Ils représentent 23,3 % des ménages de la Communauté urbaine de Strasbourg.

Les ménages se répartissent à part quasi égale entre le parc locatif social et le parc locatif privé. L'accès à la propriété représentant 5,5 %.

On distingue trois catégories de communes :

- Les communes ayant moins de 10 % d'allocataires logement, soit 19 communes sur 28, principalement dans la deuxième couronne.
- Les communes ayant entre 10 et 20 % d'allocataires, qui se situent essentiellement en première couronne.

- Les communes ayant plus de 20 % d'allocataires, soit Strasbourg, Schiltigheim et Bischheim, qui concentrent à elles trois 85% des bénéficiaires des aides au logement de la CUS.

Pour Strasbourg on note aussi de grandes différences entre les quartiers, répartis en quatre catégories :

- Les quartiers à faible proportion de ménages allocataires (<15 %) : Contades, Orangerie, Forêt-Noire, Robertsau et Meinau.
- Les quartiers où la part d'allocataire est inférieure à la moyenne (de 15 à 27,5 %) : Mairie, Petite France, Poincaré, Kablé, Krutenau, Neudorf Est et Ouest, Vieux Cronenbourg, Centre, Stockfeld, Canardière Ouest, Esplanade.
- Les quartiers où la part d'allocataire est comprise entre 30 et 50 % : Gare, Vauban, Elsau, Montagne Verte, Koenigshoffen Est et Ouest, Cronenbourg Ouest et le Port du Rhin.
- Les quartiers où plus de la moitié des ménages sont allocataires : HautePierre, Cité de l'III, Canardière Est, Polygone et Neuhof.

Comme pour le département hors CUS, les catégories les plus précaires sont les jeunes ménages, les familles nombreuses et monoparentales et les ménages étrangers.

Près de la moitié des ménages allocataires de la CUS sont au chômage ou inactifs. Ils sont moins présents en seconde couronne que dans le reste de la CUS.

Les allocataires logement se retrouvent principalement dans le parc social et donc dans les quartiers strasbourgeois où ce type de parc prédomine.

Dans la CUS, 42,1 % des allocataires ont un taux d'effort brut supérieur à 40 %. Une fois l'effet des aides au logement décompté, ce taux baisse à 11,3 %. L'effet solvabilisateur des aides est plus avéré dans le parc social où la grande majorité des ménages ont un taux d'effort de moins de 10 % avec l'aide au logement, alors que seuls 25 % des ménages du parc privé et moins de 10 % des accédants se trouvent sous ce seuil.

Type de projet : Programme partenarial
 Nom du projet : 21101 Observatoire Habitat
 Equipe projet : Nadia Monkachi (chef de projet), Julie Dargaud, Nicolas Daval
 Nombre de pages : 42
 Résumé : Nicolas Prachazal