

Réforme des attributions des logements sociaux dans l'Eurométropole de Strasbourg

Les demandes de mutation : quels besoins en logements ?

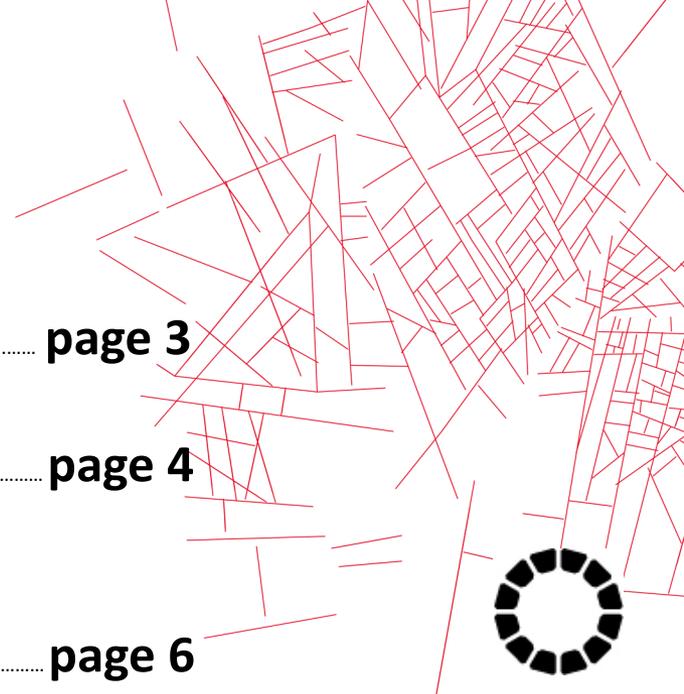
Janvier 2022

L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise



Sommaire

1. Introduction	page 3
2. Éléments de cadrage	page 4
3. Quelle typologie de besoins en logements des demandeurs de mutation ?	page 6
En résumé	page 15



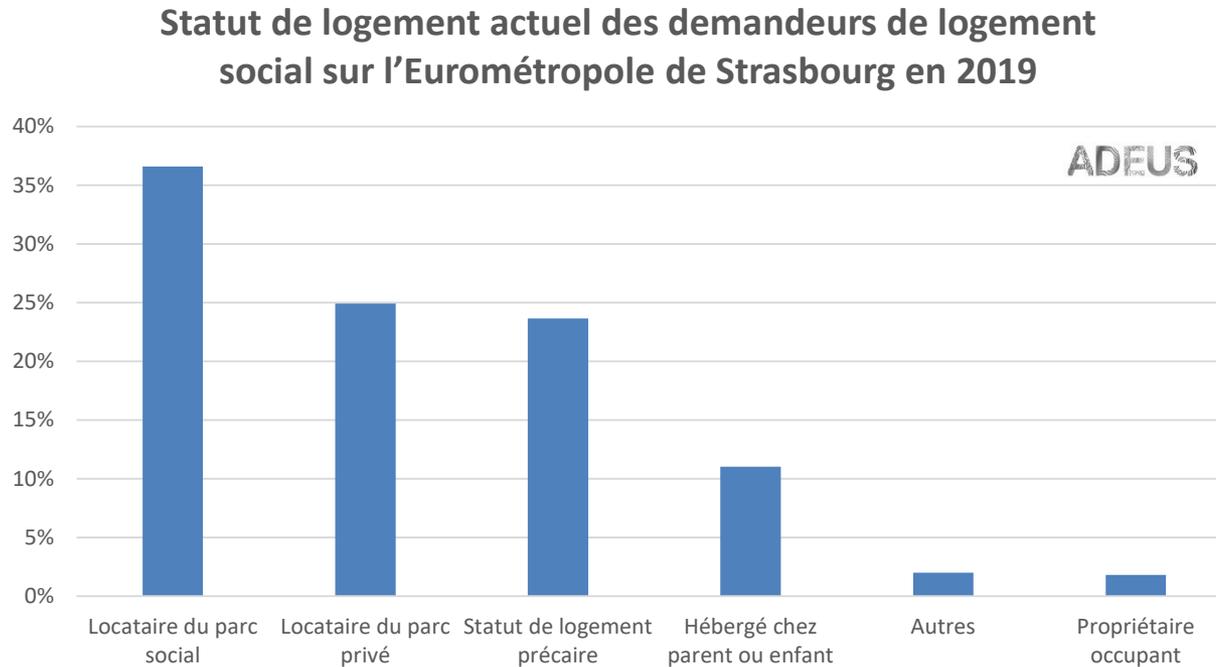
1. Introduction

- ✱ **Demandeur de mutation** = demandeur d'un logement social résidant déjà dans le parc social
- ✱ **Un phénomène majeur** : 37 % de la demande de logement social sur l'Eurométropole de Strasbourg en 2019 (34 % au niveau national)
- ✱ Dans **un contexte de plus en plus tendu** :
 - ➔ Tension croissante entre l'offre et la demande, difficulté accrue d'accès au parc privé pour les locataires du parc social...
- ✱ La réponse aux demandes de mutation **comme levier potentiel pour fluidifier les parcours résidentiels dans le parc social**, objectif majeur de la Réforme des attributions des logements sociaux :
 - ➔ Mais dont les besoins en logements sont encore mal connus

➔ **Nécessité d'objectiver les besoins en logements des demandes de mutation** afin de permettre aux politiques publiques d'adapter les réponses (typologies de logement, niveaux de loyer, localisation...)

2. Éléments de cadrage

Les demandeurs de mutation dans l'ensemble de la demande



Source : Fichier de la demande 2019

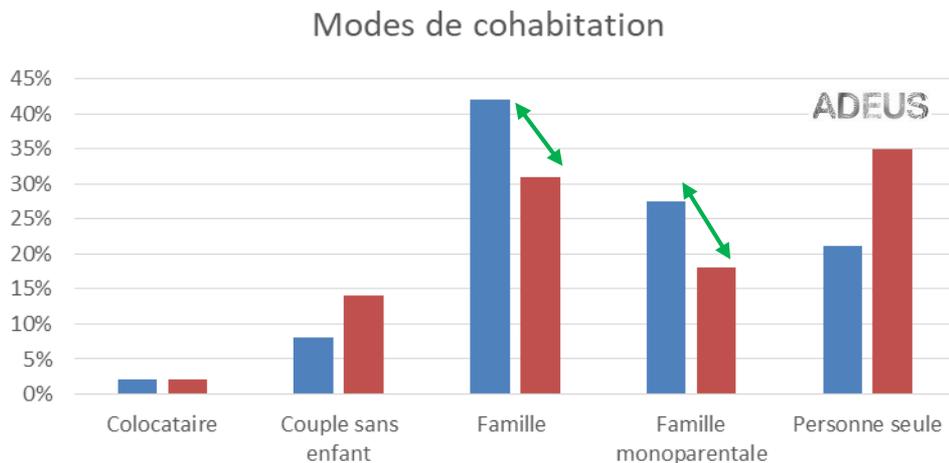
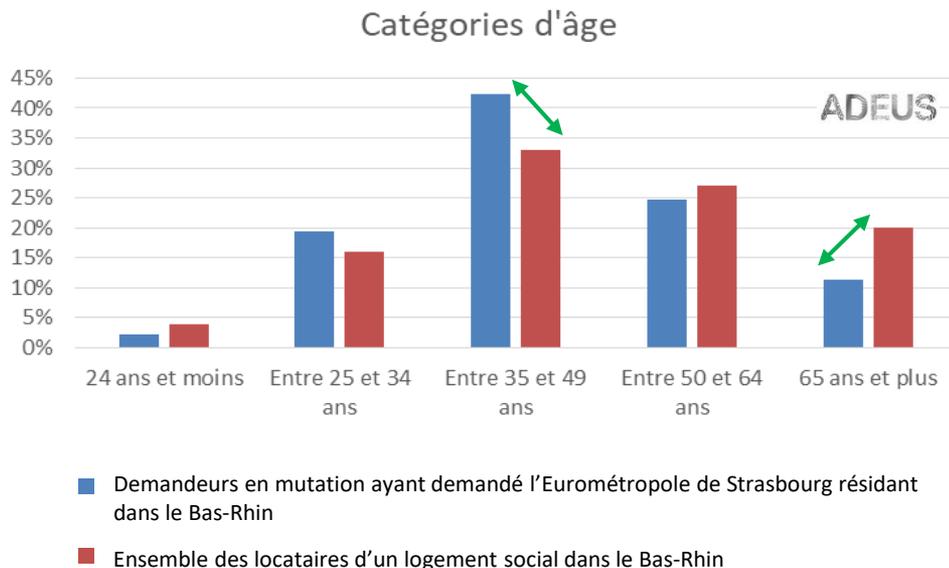
➔ **8 312 demandes de mutation en 2019 (37 % de la demande)**

➔ **+ 19 % par rapport à 2012**

Les demandeurs de mutation : un profil dominant de famille en milieu de cycle de vie

➔ Des cycles d'âge intermédiaires et une part réduite de personnes âgées

➔ Une surreprésentation des familles parmi les demandes de mutation

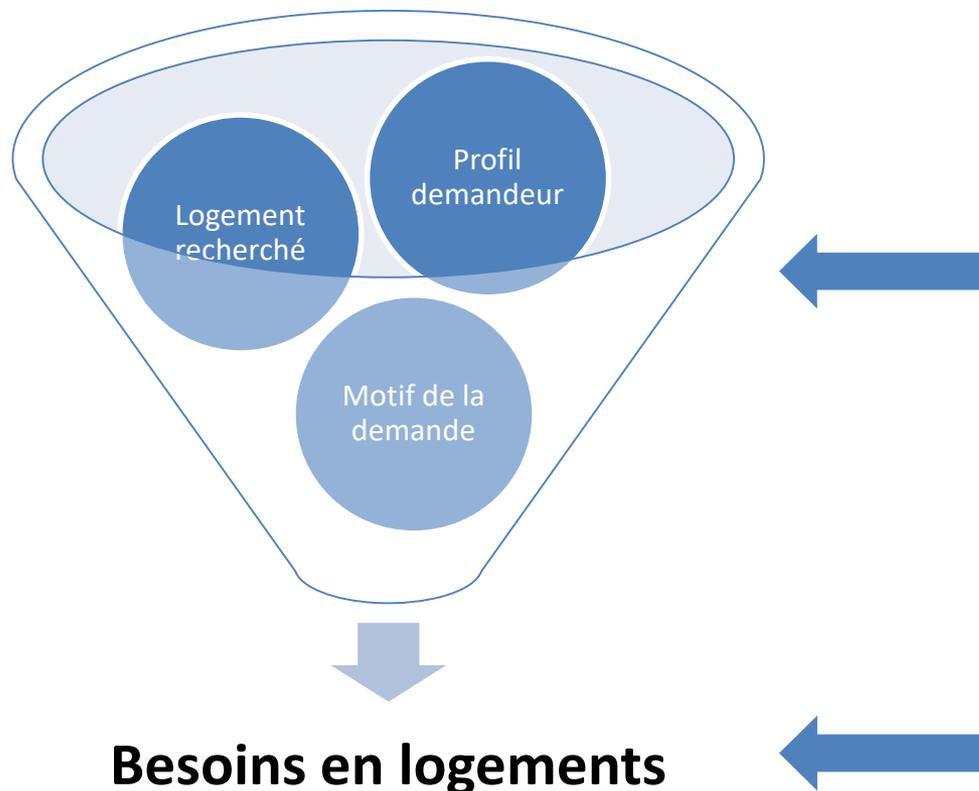


Source : Fichier de la demande 2019 / RP Fichier Détail 2017

3. Quelle typologie de besoins en logements des demandeurs de mutation ?



Passer d'une connaissance des demandes à une qualification des besoins : éléments de méthode



Croisement d'une multitude de caractéristiques des demandeurs issues du Fichier Partagé de la Demande (15 indicateurs)



Pour identifier les types de besoins en logements (typologie, niveau de loyer, adaptation du logement, ...)

Les besoins démographiques :

36 % des demandes de mutation

Principales caractéristiques du profil



- Couple avec enfant(s)
- Entre 25 et 34 ans



- Motif de la demande :
- « Logement trop petit »



- Sur-occupation *



Les besoins en logements

Des besoins liés à un **évènement démographique** (naissance(s) d'enfant(s), ...)

- **Besoin d'un logement plus grand (T4/T5)** que celui occupé

* Voir définition sur-occupation en annexe

Le parcours résidentiel avancé : les problématiques liées à la santé

15 % des demandes de mutation

Principales caractéristiques du profil



- ⇒ Personne seule
- ⇒ 50 à 60 ans



- Motifs de la demande :
- ⇒ Raisons de santé/handicap



- ⇒ Loyer et typologie adaptés



Les besoins en logements

Adaptation du logement à la **réduction de la mobilité** et/ou à des **contraintes liées au vieillissement** :

- ⇒ RDC, ascenseurs, organisation de l'espace, ...

Le parcours résidentiel avancé : les problématiques financières

13 % des demandes de mutation

Principales caractéristiques du profil



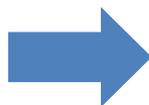
- ➔ Personne seule
- ➔ 50 à 60 ans



- ➔ Taux d'effort supérieur à 30 %



- ➔ Sous-occupation *



Les besoins en logements

Inadéquation entre **la taille du logement et la composition du ménage** (décohabitation des enfants, veuvage, ...)

Diminution des revenus (passage à la retraite, ...)

- ➔ Besoin d'un **logement plus petit (T3)** avec un **loyer moins élevé**

* Voir définition sur-occupation en annexe

Problématiques liées à des accidents de la vie :

8 % des demandes de mutation

Principales caractéristiques du profil



Les besoins en logements

Des demandeurs subissant des **accidents de la vie**

→ **Besoin d'une réponse rapide**

* Par rapport à l'ensemble des demandeurs de logements sociaux sur l'Eurométropole de Strasbourg

Amélioration du cadre de vie : 15 % des demandes de mutation

Principales caractéristiques du profil



⇒ Couple avec enfant(s)



⇒ Niveau de revenus élevé *



Motif renseigné :
⇒ « Problème d'environnement et de voisinage »



Les besoins en logements

Besoins liés à une volonté de **mobilité géographique** :

⇒ **Amélioration du cadre de vie** (changement de quartier, de commune, ...)

* Par rapport à l'ensemble des demandeurs de logements sociaux sur l'Eurométropole de Strasbourg

Les caractéristiques physiques du logement :

7 % des demandes de mutation

Principales caractéristiques du profil



⇒ Couple avec enfant(s)



⇒ Personne seule



⇒ Niveau de revenus élevé *



⇒ Typologie et loyer adaptés



Les besoins en logements

Amélioration des conditions de logements :

⇒ Surface du logement pour les familles

⇒ Typologie du logement (T2) pour les personnes seules

* Par rapport à l'ensemble des demandeurs de logements sociaux sur l'Eurométropole de Strasbourg

Les demandes spécifiques :

7 % des demandes de mutation

Principales caractéristiques du profil



⇒ Couple avec enfant(s)



⇒ ¼ des demandeurs avec plus de deux propositions refusées



⇒ Typologie et loyer adaptés



Les besoins en logements

Des demandes très spécifiques ciblées sur **des éléments très précis du logement**

⇒ Adresse, étage, orientation, ...

En résumé : trois grandes catégories de demandes de mutation ayant chacune des besoins en logements nécessitant des réponses spécifiques (nombre de pièces, surface, localisation, niveaux de loyer, ...)

1. Les demandes « comme les autres » (71 %)

Motivées par les mêmes besoins que ceux d'un parcours résidentiel standard

↳ Les besoins démographiques (*typologie plus grande*)

↳ Le parcours résidentiel avancé :

* Problématiques de santé (*adaptation du logement aux contraintes liées au vieillissement*)

* Problématiques financières (*typologie plus petite avec un loyer moins élevé*)

↳ Les problématiques liées à l'habitat (*besoin d'une réponse rapide*)

2. Les demandes liées à un parcours résidentiel ascendant mais captif du logement social (22 %)

Ménages désireux d'améliorer leurs conditions de logements **mais ne pouvant le faire dans le parc privé**

↳ Le changement de cadre vie (*mobilité géographique*)

↳ Les conditions de logement (*surface / typologie*)

3. Les demandes spécifiques (7 %)

Demandes ciblées sur des éléments très particuliers du logement difficilement identifiables





L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise

Équipe projet :

Nadia Monkachi (Cheffe de projet), Jules Bortmann, Léa Kine, Camille Muller

PTP 2021 – Projet n° 2.1.1.8

ADEUS – Janvier 2022

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
sur le site de l'ADEUS www.adeus.org

ANNEXES

L'identification des situations de **sur-occupation** dans le cadre de cette étude est liée à la définition de l'occupation adaptée d'un logement décrite par l'INSEE :

« Une pièce de séjour pour le ménage, une pièce pour chaque personne de référence d'une famille, une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans ou plus. Pour les célibataires de moins de 19 ans, on compte une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par enfant »

L'identification des situations de **sous-occupation** est liée à sa définition dans le Code de la construction et de l'habitation, article L621 – 2 :

« Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces [...] supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale »