

Le logement en Alsace

Un enjeu fort, des défis à relever ensemble

Synthèse d'avis



Le logement en Alsace

Un enjeu fort, des défis à relever ensemble

« Le logement est synonyme d'intimité, de convivialité et de protection. Il est le lieu de notre identité, qu'elle soit familiale ou individuelle. Premier poste de dépenses des ménages, il est porteur d'enjeux : sociaux, économiques et urbains, en lien avec les évolutions de la société » **Marcel Czaja**, Président du CÉSER-Alsace

Des réalités économiques et sociales qui influent sur le logement

→ La précarité au cœur du débat

De nombreux indicateurs témoignent d'une précarisation de la société alsacienne :

- Augmentation des interventions et demandes d'aide auprès des associations (ex : Caritas constate 74% de nouveaux cas de pauvreté en 2011) ;
- Forte progression du chômage en 10 ans : de 8,6% à 10,8% ;
- Evolution plus lente des salaires entre 2005 et 2010 : +0,6% contre 0,8% en moyenne française ;
- Forte éligibilité au logement social : 62% des Alsaciens. ¾ des demandes émanent de foyers disposant de ressources inférieures aux plafonds du « logement très social » ;
- Hausse des impayés de loyers.

→ Coûts du logement

En Alsace, le coût du foncier est élevé. Les prix des maisons et appartements dans l'ancien ont également connu une forte augmentation (respectivement +56 % et + 65 %). Parallèlement, les loyers apparaissent plutôt raisonnables, mais sont élevés dans les secteurs tendus comme Strasbourg.

→ Une société en mutation

L'augmentation démographique (en moyenne 8700 ménages de plus entre 2005 et 2030), le vieillissement des populations, les décohabitations familiales ainsi que l'urbanisation ont modifié le visage de notre société et génèrent de nouveaux besoins en logement. Ainsi, on constate un déficit en petits logements pour les personnes vieillissantes et les jeunes, mais aussi en grands logements pour accueillir les familles. La production est principalement concentrée sur les appartements de 3 pièces (F3).

→ Le logement, au cœur de la problématique énergétique

Le bâti résidentiel et tertiaire représente 35% de la consommation énergétique : 2/3 sont liés au chauffage. Le parc est particulièrement ancien en Alsace (27% du parc public / plus de 40% du parc privé construit avant 1949) et nécessite donc des rénovations, en particulier pour améliorer l'isolation thermique et ainsi baisser la facture des habitants.

Les ménages socialement fragiles sont les plus concernés par la hausse des charges énergétiques et les logements énergivores ou vétustes avec pour conséquence l'augmentation des impayés de loyers et/ou de charges.

Autre avantage de la rénovation énergétique : le secteur de « l'économie verte » est porteur d'emplois non délocalisables dans le secteur du BTP qui emploie environ 9% de la masse salariale en région.

→ Des pouvoirs publics contraints financièrement

Si les collectivités locales qui ont pris une délégation des aides à la pierre (Conseils généraux du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, Communauté urbaine de Strasbourg et Mulhouse Alsace Agglomération) se sont volontairement fortement impliquées dans les politiques de l'habitat, force est de constater que leurs marges de manœuvre budgétaires sont de plus en plus réduites dans un contexte inquiétant de désengagement de l'Etat (jusqu'à moins 60%) dont relève pourtant toujours ce champ de compétence.

« La société est en mutation constante. Le logement est au cœur des préoccupations - notamment financières- de chacun. Il est urgent de répondre aux besoins d'un nombre grandissant de personnes »

Jackie Paulus-Dervogne

Rapporteur de l'avis

Trois priorités pour le CESER-Alsace

→ Répondre à l'urgence sociale

Agir sur les coûts

Il est urgent de produire des logements territorialement et financièrement accessibles. Cela implique de :

- relancer la production de logements répondant aux besoins des ménages
- créer un « super PLAI* » pour loger les plus modestes
- stabiliser les normes pour réduire les coûts de construction
- maîtriser les augmentations de loyers et charges après réhabilitation
- créer un établissement public foncier régional pour constituer des réserves foncières à des coûts maîtrisés.

Améliorer les aides individuelles

Afin que les aides au logement soient un réel soutien pour les ménages, il est nécessaire :

- d'étudier plus finement leurs situations (travailleurs pauvres, publics fragiles comme seniors, jeunes, femmes isolées,...) ainsi que les causes de non-recours aux aides
- de revaloriser les barèmes en tenant compte de l'ensemble des ressources récentes
- de réformer la garantie des risques locatifs afin de mieux sécuriser propriétaires et locataires.

Poursuivre les actions spécifiques pour accompagner le vieillissement et la dépendance

Compte tenu des projections démographiques et de l'augmentation de la population dépendante, il conviendra :

- d'augmenter progressivement le nombre de logements adaptés et adaptables
- de mieux connaître les conditions socioéconomiques des seniors et des personnes en difficultés
- de simplifier les procédures de rénovation afin d'accélérer les mises en travaux.

Mieux répondre aux besoins des jeunes

Le SMIC et les contrats précaires deviennent la norme. Les étudiants rognent sur des dépenses de base comme l'alimentation. D'où l'importance de :

- mieux connaître les besoins des jeunes publics
- créer des modes de logement adaptés à la diversité de leurs statuts (stagiaires, alternants, apprentis...)
- soutenir les structures visant leur recherche d'autonomie comme les Comités locaux pour le logement autonome des jeunes.

→ Rénover et prendre la mesure du défi énergétique

Les pouvoirs publics (du local au niveau européen) doivent s'engager dans un véritable projet politique apte à relever l'enjeu mondial de la transition énergétique :

- multiplier les actions visant à réduire la facture énergétique des locataires
- soulager les ménages les plus fragiles grâce à un système d'aide favorisant des réhabilitations rapides tout en conservant l'objectif d'optimum énergétique
- mobiliser les parlementaires en faveur d'une fiscalité incitative (TVA 5%) pour les réhabilitations
- veiller à la formation des professionnels du BTP et à la sensibilisation des habitants à la « sobriété énergétique »
- limiter l'inflation des labels, sources de confusion voire de surcoûts.

→ Assurer une meilleure gouvernance des politiques de l'habitat

Le CESER appelle les collectivités alsaciennes délégataires des aides à la pierre à élaborer une stratégie concertée et, à terme, il plaide pour que l'Etat leur transfère la compétence logement / hébergement.

Par ailleurs, le CESER juge prioritaire de créer un schéma régional d'aménagement du territoire à même d'assurer les liens entre habitat / emploi / transport / commerces / services et de produire des logements situés à proximité des emplois, commerces, transports et services.

Constatant la dégradation du « vivre ensemble » et la progression des ségrégations spatiales et sociales dans les territoires, le CESER appelle à :

- placer les habitants au cœur des projets publics
- encourager les expériences innovantes de logement solidaire
- renforcer les solidarités par un accompagnement dédié.

Ingrédient essentiel du vivre-ensemble, la mixité sociale ne se décrète pas, elle s'accompagne.



Ce qu'il faut retenir

La situation économique fragilise les publics déjà en difficultés : augmentation des coûts, système d'aides dépassé, manque de logements accessibles...

Principales préconisations :

- relancer la production de logements et créer un « super PLAI* »
- développer un véritable projet politique et de soutien financier à la rénovation énergétique pour répondre aux enjeux environnementaux et diminuer la facture énergétique des ménages
- créer, au niveau régional, un établissement public foncier, un schéma d'aménagement du territoire et une stratégie du logement au niveau
- mieux diagnostiquer les besoins des personnes vieillissantes et des jeunes et poursuivre les efforts dans la recherche des solutions de logement adaptés à ces publics.
- placer l'humain au cœur des politiques publiques pour renforcer les solidarités.

« Les coûts du logement et des énergies sont des facteurs sur lesquels il convient d'agir durablement. Les pouvoirs politiques doivent se concerter pour proposer un véritable projet politique. »

Joseph Zorgniotti

Président de la 3^e commission Cohésion sociale et santé

QUELQUES CHIFFRES

- Un taux d'effort en Alsace de 25% en moyenne dans le locatif privé, 12% dans le locatif public
- 62% des ménages alsaciens sont éligibles au logement social ; les 3/4 disposent de ressources inférieures aux plafonds du logement très social (PLAI)
- Une croissance de 193% du prix des terrains à bâtir en 10 ans et de 30% de l'indice du coût de la construction entre 2005 et 2012
- Un besoin en logements estimé à une hausse de 30% d'ici 2017
- Un déficit en logements sociaux : 14% en Alsace contre 16,7% en moyenne nationale. 33 000 demandes annuelles (dont 1/3 de demandes nouvelles) et 19 000 rien que pour la CUS.
- Un vieillissement accéléré : en 2020, plus du 1/4 de la population aurait plus de 60 ans et la part des personnes dépendantes augmenterait de 23%
- Les dépenses de chauffage représentent les 2/3 des consommations énergétiques sachant que le parc social public à rénover est vétuste à 27% et le parc privé construit avant 1949 à plus de 40%.

* prêt locatif aidé d'intégration

CÉSER  **Alsace**
Conseil Économique, Social et Environnemental Régional

Maison de la Région, 1 place Adrien Zeller
BP 91 006 - 67000 Strasbourg
Tél. 03 88 15 68 00 - Fax : 03 88 15 68 09
Mail : ceser@region-alsace.eu

www.ceser-alsace.eu

2^e assemblée de la Région Alsace, le CESER-Alsace rend des avis et formule des préconisations sur l'ensemble des thèmes de la société : l'économie, l'aménagement du territoire, les transports, l'environnement, la formation, la culture, le sport, la santé, la cohésion sociale...

Lieu de débats, d'études et de réflexion, le CESER-Alsace se veut ouvert sur son environnement, proche de ses partenaires économiques, sociaux et environnementaux et plus largement de la société civile.