

Déroulé de la présentation

1. Contexte et spécificité de l'intervention de l'ADEUS
2. L'articulation des différents travaux
3. Quelques exemples de travaux
4. Les résultats de la démarche

Le contexte de l'intervention de l'Adeus

- ⊙ Accompagnement de la collectivité depuis 2016
 - * En collaboration étroite avec les services de l'Eurométropole de Strasbourg
- ⊙ Validation progressive et continue par les élus
- ⊙ Les effets positifs d'une démarche au long cours
 - * Définition partagée de la problématique et des questions qui émergent au fur et à mesure
 - * Construction progressive des méthodes
 - * Culture commune et connaissance qui s'affine

Les spécificités de la démarche mise en place



Les spécificités de la démarche mise en place

🎯 Comprendre les questions de ségrégation territoriales à l'échelle de l'ensemble de l'EMS

* **Partir du haut**

- Une vision d'ensemble du fonctionnement territorial (et pas uniquement du fonctionnement du parc social existant)

* **Aller du plus général au particulier**

- Depuis l'ensemble des demandeurs, l'ensemble des territoires... jusqu'au demandeurs du Q1, au logements abordables hors QPV...

* **Décliner la démarche**

- par blocs d'analyse et d'éléments explicatifs

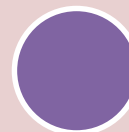
La progressivité de la démarche

2016

Diagnostic des fractures territoriales et des enjeux de cohésion sociale



Analyse des mécanismes de disparité entre les territoires



Comprendre le profil et les besoins des plus modestes et les capacités du territoire à y répondre

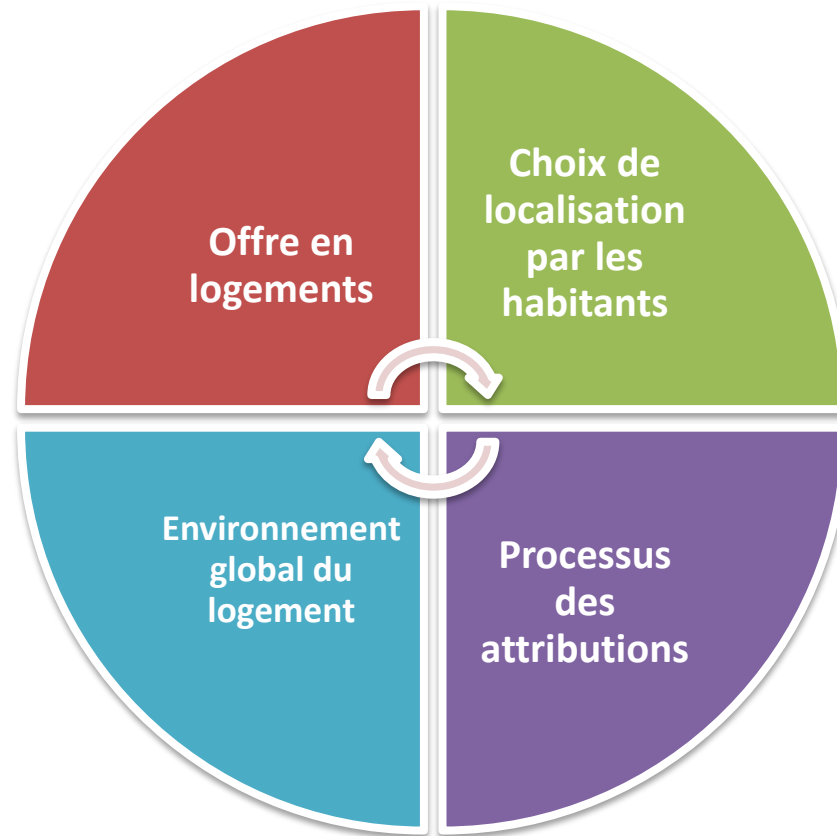
Prendre en compte les spécificités des territoires les plus fragiles et les enjeux d'équilibre social

Identifier des orientations stratégiques pour ces publics et ces territoires

2019

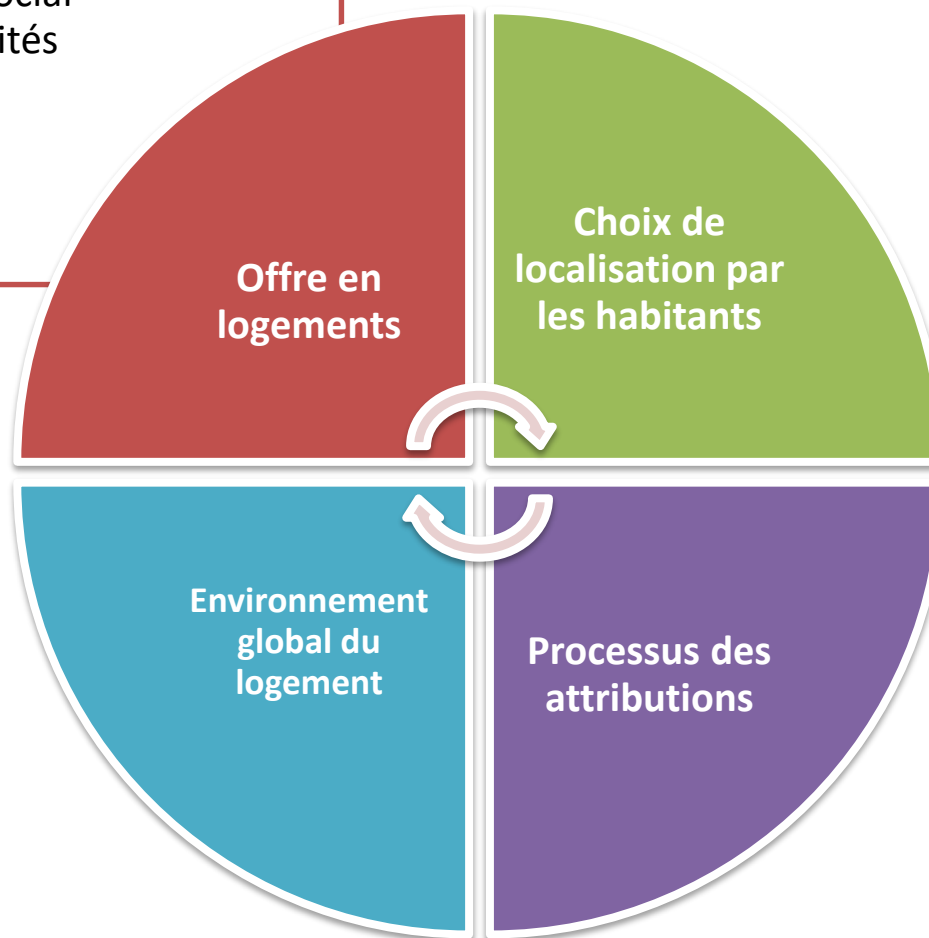


A l'origine des disparités entre territoires



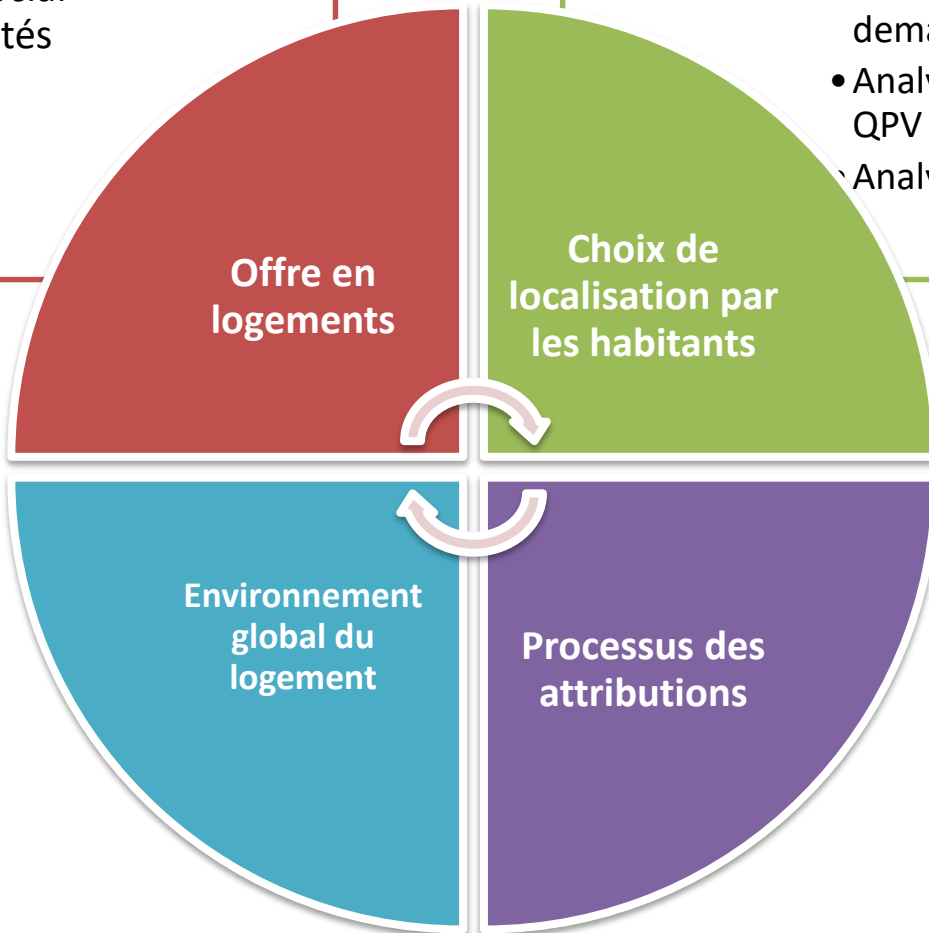
Des travaux de plus en plus fins

- 5 secteurs d'habitat social à attractivité et capacités d'accueil variables
- 4 types de QPV
- Une analyse de l'offre abordable hors QPV



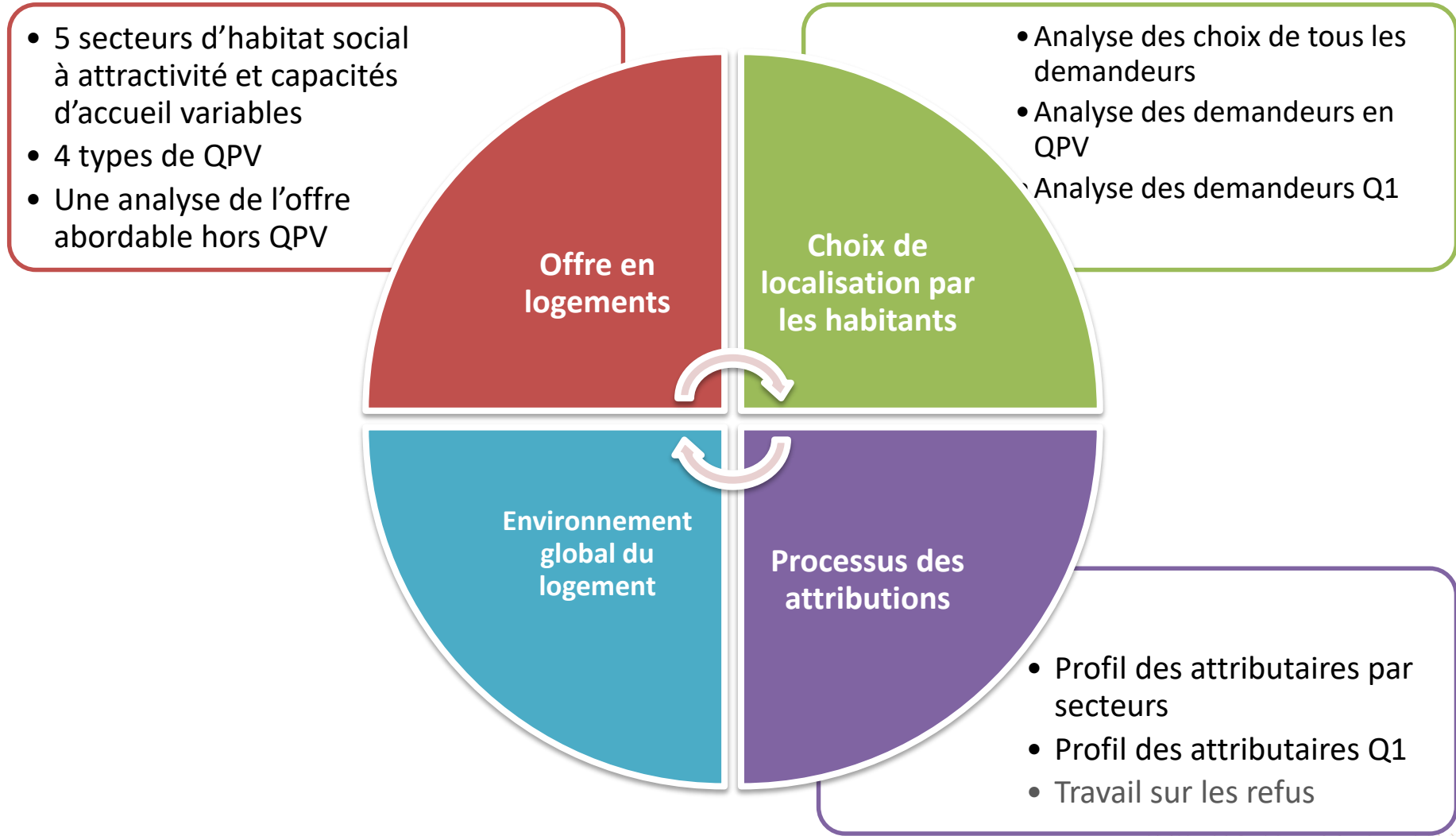
Des travaux de plus en plus fins

- 5 secteurs d'habitat social à attractivité et capacités d'accueil variables
- 4 types de QPV
- Une analyse de l'offre abordable hors QPV

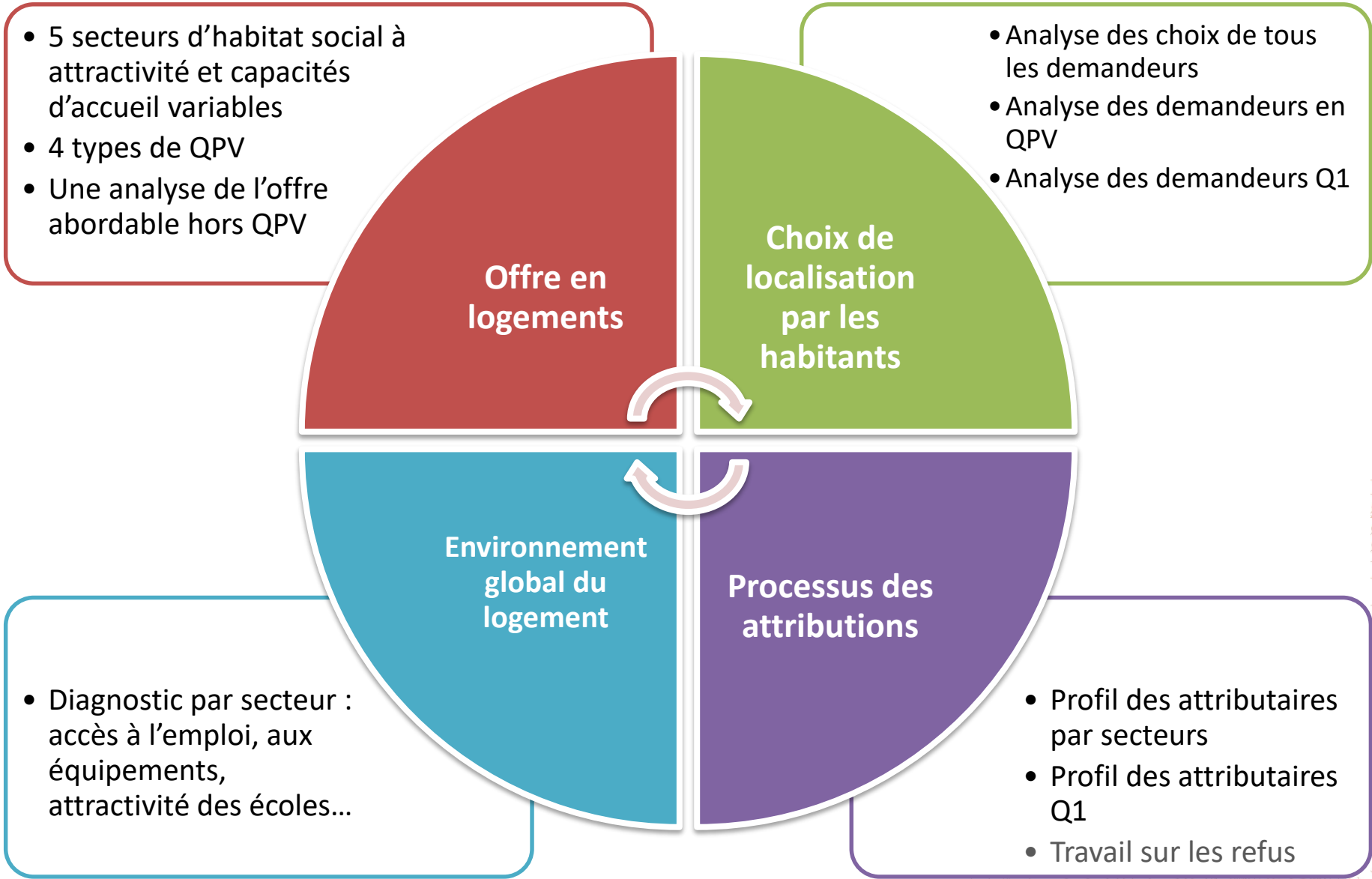


- Analyse des choix de tous les demandeurs
- Analyse des demandeurs en QPV
- Analyse des demandeurs Q1

Des travaux de plus en plus fins



Des travaux de plus en plus fins



Quelques exemples de travaux

L'approche globale : offre / demande / attribution

Analyse par QPV

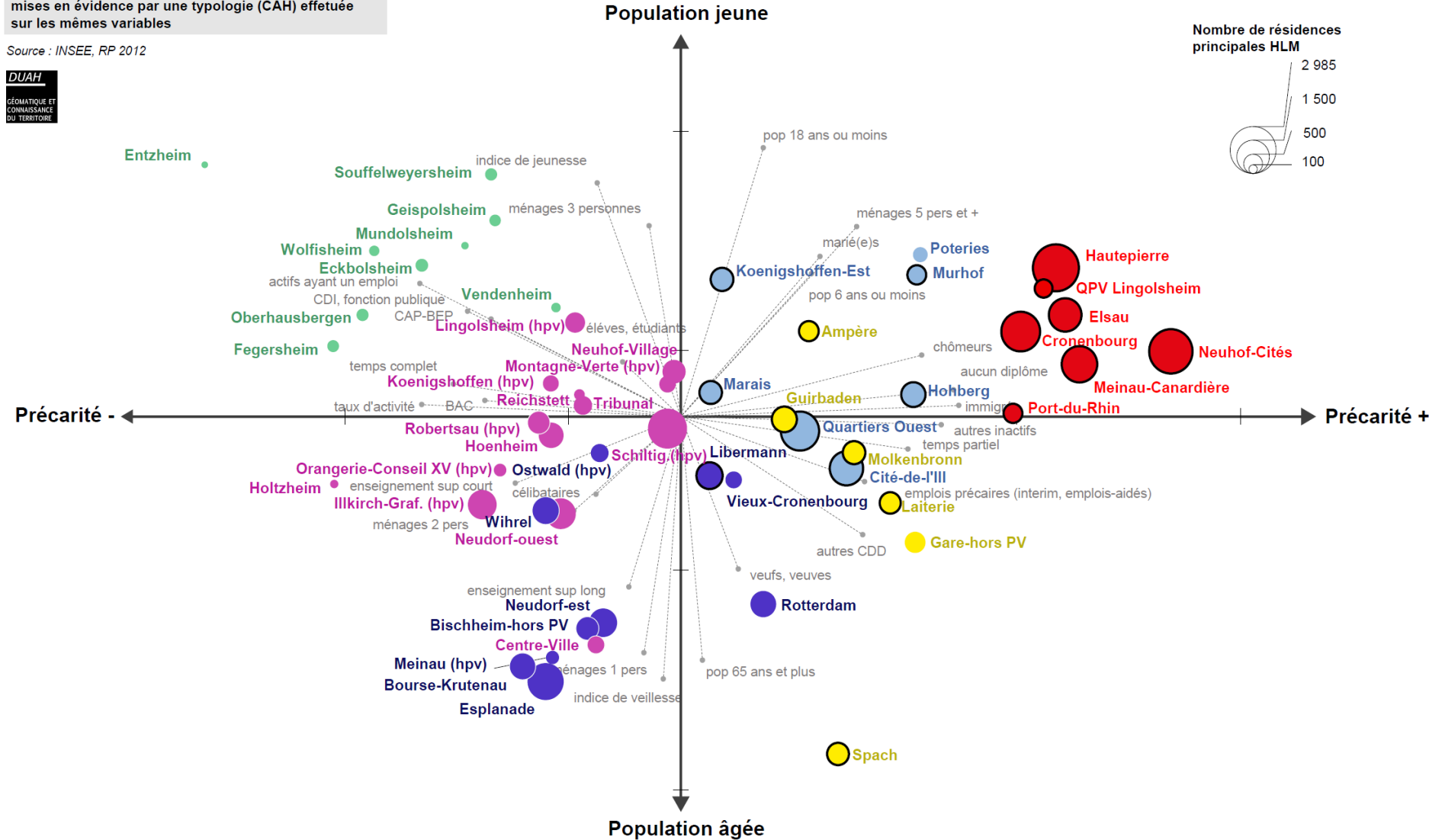
Les capacités d'accueil du parc hors QPV

Le cadre d'analyse : construction d'une typologie de territoires

Peuplement du parc social de l'EmS en 2012 : approche comparée des communes et des quartiers

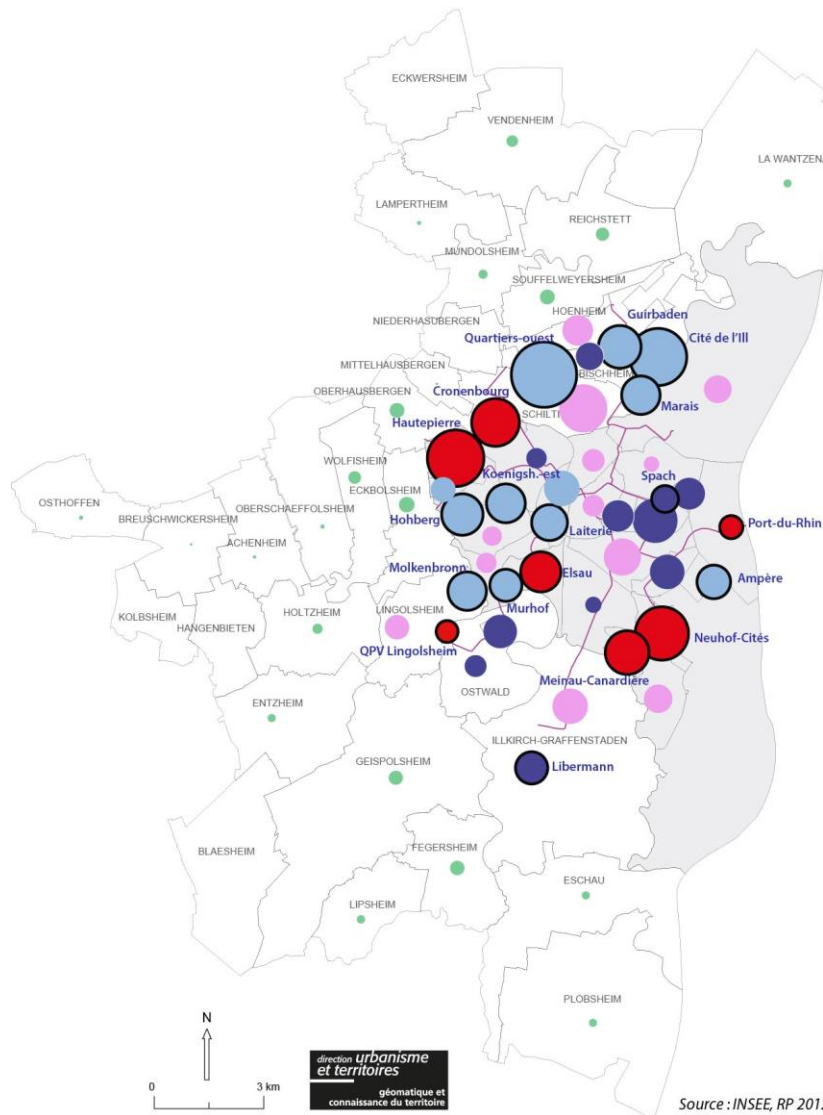
Les couleurs représentent l'appartenance aux 6 classes mises en évidence par une typologie (CAH) effectuée sur les mêmes variables

Source : INSEE, RP 2012

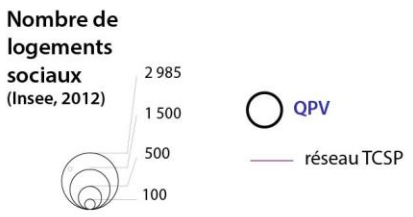


Le cadre d'analyse : construction d'une typologie de territoires

Cinq secteurs d'habitat social à attractivité et capacité d'accueil variables



Secteurs attractifs sous conditions	<ul style="list-style-type: none"> • Parc récent / grand logements • Ménages les moins précaires • Localisation nécessitant motorisation 	Loyers élevés (6,3€/m ²) 1 390 LLS (3,3% du parc)
Secteurs diversifiés	<ul style="list-style-type: none"> • Parc diversifié et bien situé • Ménages moins précaires 	Loyers élevés (6,2€/m ²) 9 850 LLS (23,2% du parc)
Secteurs fragiles	<ul style="list-style-type: none"> • Parc ancien bien situé • Ménages moins précaires 	Loyers moyens (5,3€/m ²) 8 400 LLS (19,8% du parc)
Secteurs de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> • Parc ancien • Ménages avec enfants/précaires 	Loyers bas (4,9€/m ²) 10 770 LLS (25,4% du parc)
Secteurs à enjeux de revalorisation globale	<ul style="list-style-type: none"> • Parc ancien • Ménages avec enfants/très précaires 	Loyers très bas (4,7€/m ²) 12 010 LLS (28,3% du parc)



Source : INSEE, RP 2012 ; DREAL, RPLS 2013

L'analyse des choix de demandeurs

Profils dominants des demandeurs de logements sociaux en 2015 selon le secteur souhaité

Secteurs attractifs sous conditions

Secteurs diversifiés

Secteurs fragiles

Secteurs de vigilance

Secteurs à enjeux de revalorisation globale



Entre 18 et 34 ans

Entre 18 et 55 ans

Plus de 45 ans

Entre 25 et 64 ans

Plus de 45 ans

Couples et familles
monoparentales

Personnes seules

Personnes seules

Familles
Personnes âgées

Familles
Personnes âgées



Sans activité
Chômeurs
Retraités

Sans activité

Sans activité
Chômeurs
Retraités

Parc privé : locataires et
propriétaires
Chez les parents

Parc privé : locataires
Sans logement : en
structure d'habitat
précaire ou chez un tiers

Locataires HLM
Sans logement : en
structure d'habitat
précaire ou chez un tiers

Parc privé : locataires
Locataires HLM

Locataires HLM
Chez les parents
Sans logement : en
structure d'habitat
précaire ou chez un tiers

Logements
intermédiaires

Petits
logements

Petits
logements

Grands
logements

Grands
logements



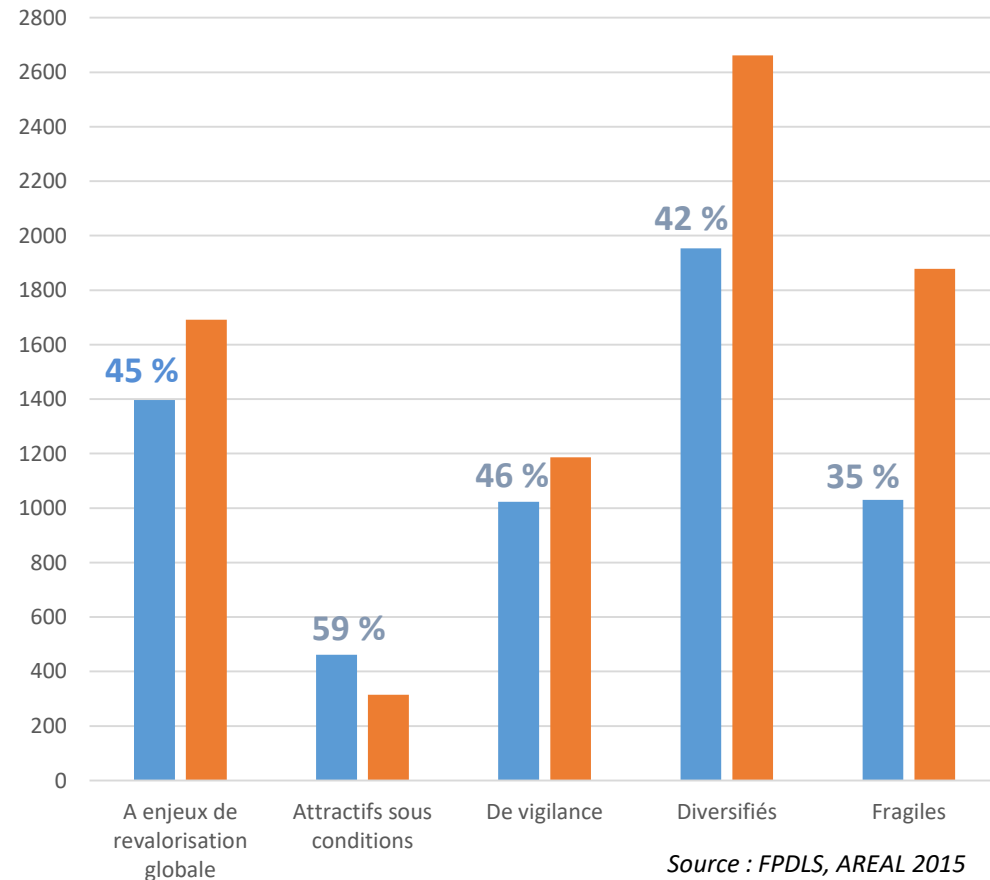
Strasbourg.eu
eurométropole



ADEUS

Marge de manœuvre : attractivité pour les demandeurs habitant les secteurs

Les secteurs de résidence actuels :
entre désir de partir et volonté de rester

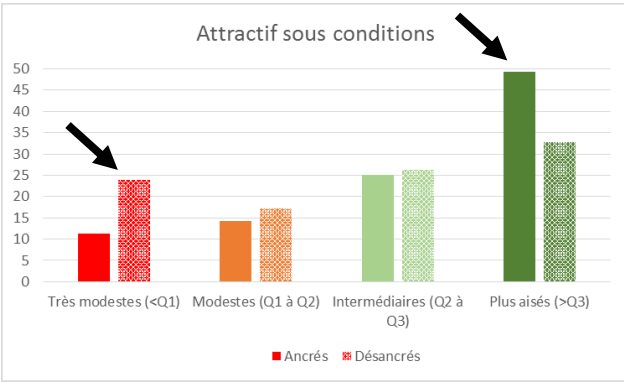


■ Même secteur que le secteur de résidence ■ Autre secteur que le secteur de résidence

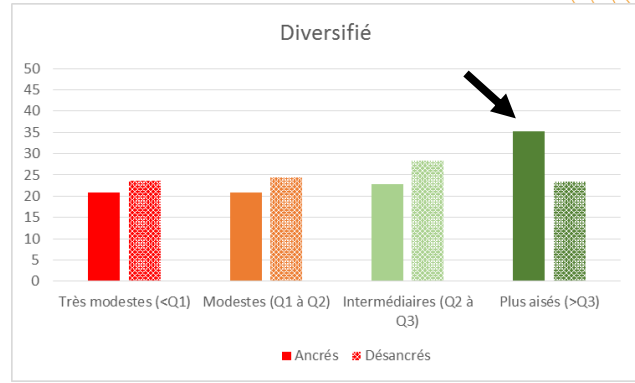
- ↳ Entre **désir de partir...** :
Les **secteurs « fragiles » et « diversifiés »** sont les secteurs où le désir de départ est le plus fort
- ↳ ... et **désir de rester** :
A contrario, les **secteurs « attractifs sous conditions »** sont ceux où la volonté d'y rester est la plus forte
- ↳ Les **secteurs « à enjeux de revalorisation globale » et « de vigilance »** sont les plus **équilibrés** entre volonté d'y rester et désir de départ

Revenu des demandeurs selon souhait du secteur de résidence

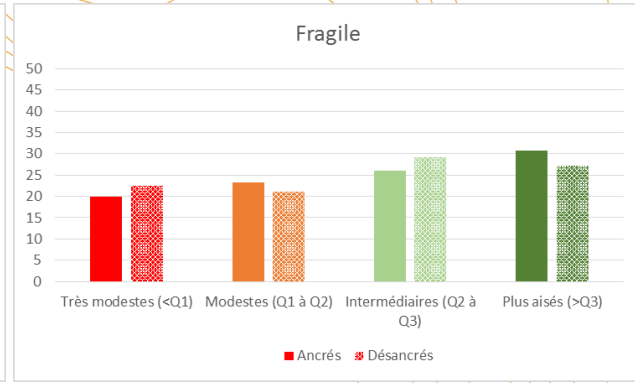
Attractifs sous conditions



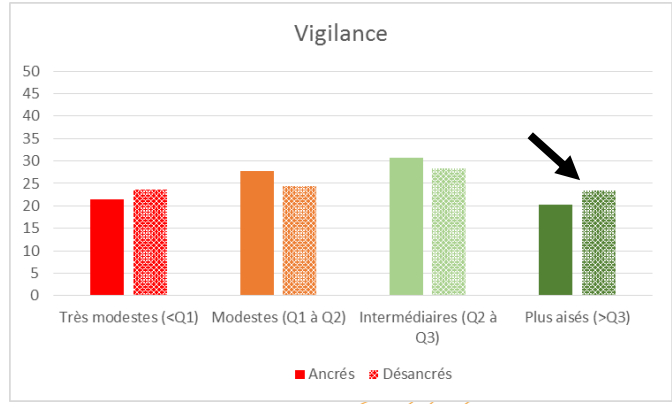
Diversifiés



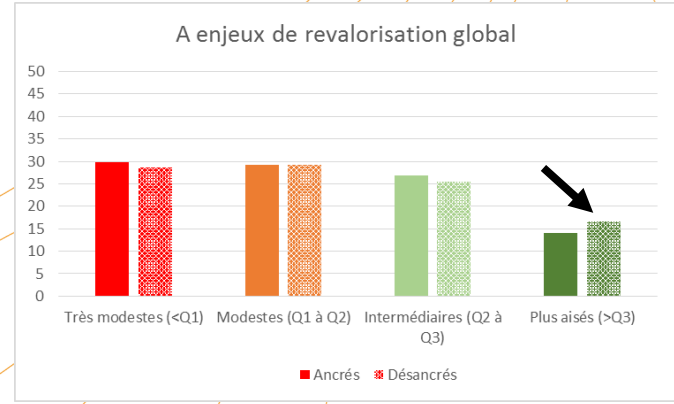
Fragiles



De vigilance



Enjeux de revalorisation globale



1^{er} quartile : 0 €
2^{ème} quartile : de 1 à 5 566 €
3^{ème} quartile : de 5 567 à 11 053 €
4^{ème} quartile : plus de 11 053 €



Des attributions corrélées aux demandes

Profils dominants des attributaires de logements sociaux en 2015 selon le secteur attribué

Secteurs attractifs sous conditions



Personnes seules et familles monoparentales

Actifs avec emploi

1^{er} quartile : **10 %** des attributions

Parc privé : locataires et propriétaires

Secteurs diversifiés



Personnes seules et couples ss enfants

Actifs avec emploi

1^{er} quartile : 22 % des attributions

Locataires du privé et hébergés par familles

Secteurs fragiles



Personnes seules et familles monoparentales

Equilibre emploi/sans activité

1^{er} quartile : 24,4 % des attributions

Structures d'hébergement ou habitat précaire

Secteurs de vigilance



Familles nombreuses et monoparentales

Sans activité

1^{er} quartile : **31,6%** des attributions

Structures d'hébergement, habitat précaire et hébergé chez un tiers

Secteurs à enjeux de revalorisation globale



Familles dont nombreuses

Sans activité

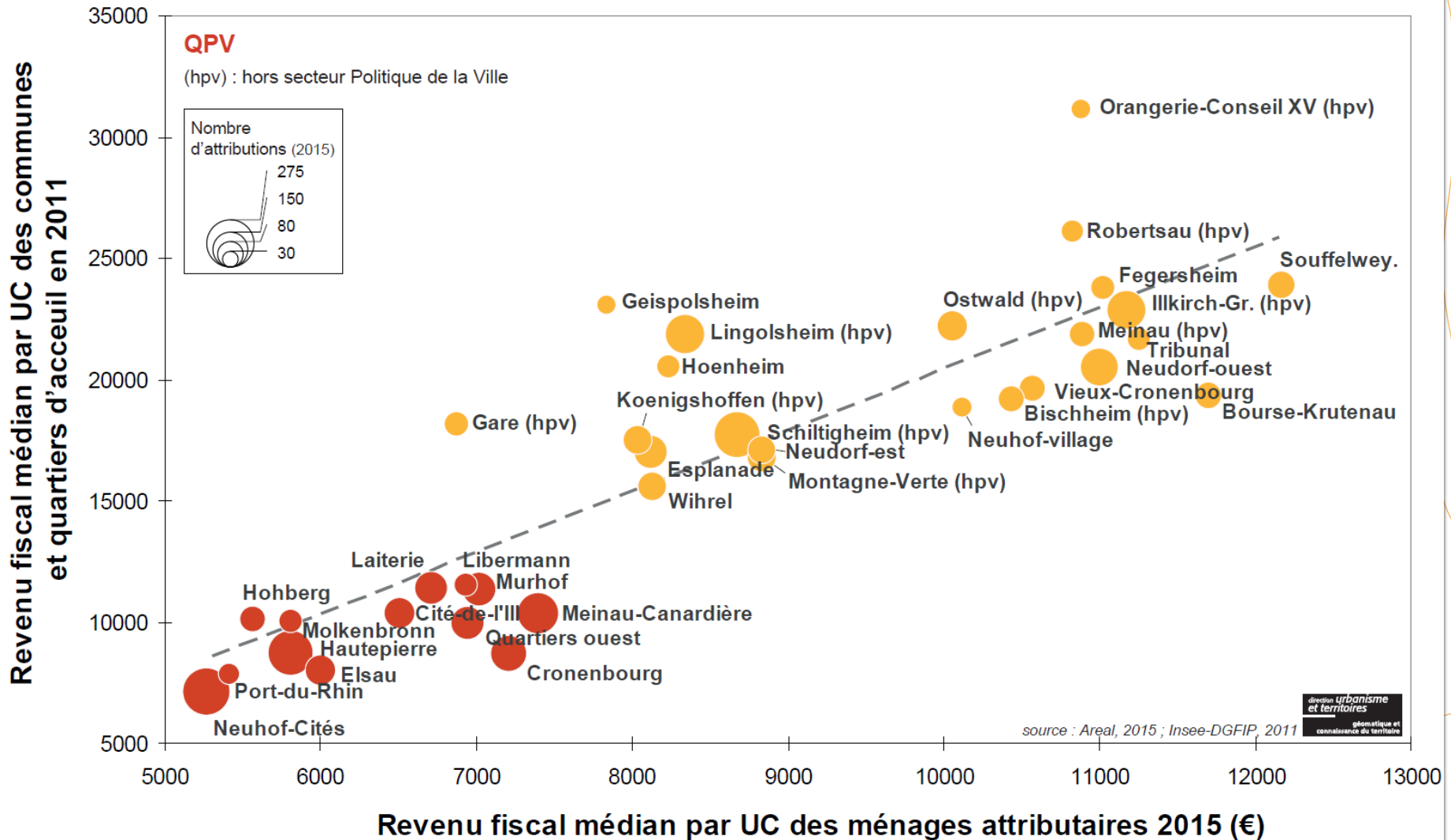
1^{er} quartile : **31,9 %** des attributions

Locataires HLM hébergés par familles ou un tiers et habitat précaire



Corrélation entre le revenu médian des ménages auxquels sont attribués un logement social et le revenu médian des quartiers et communes d'accueil

Quartiers et communes avec au moins 30 attributions en 2015



Source : INSEE, filosofi 2012

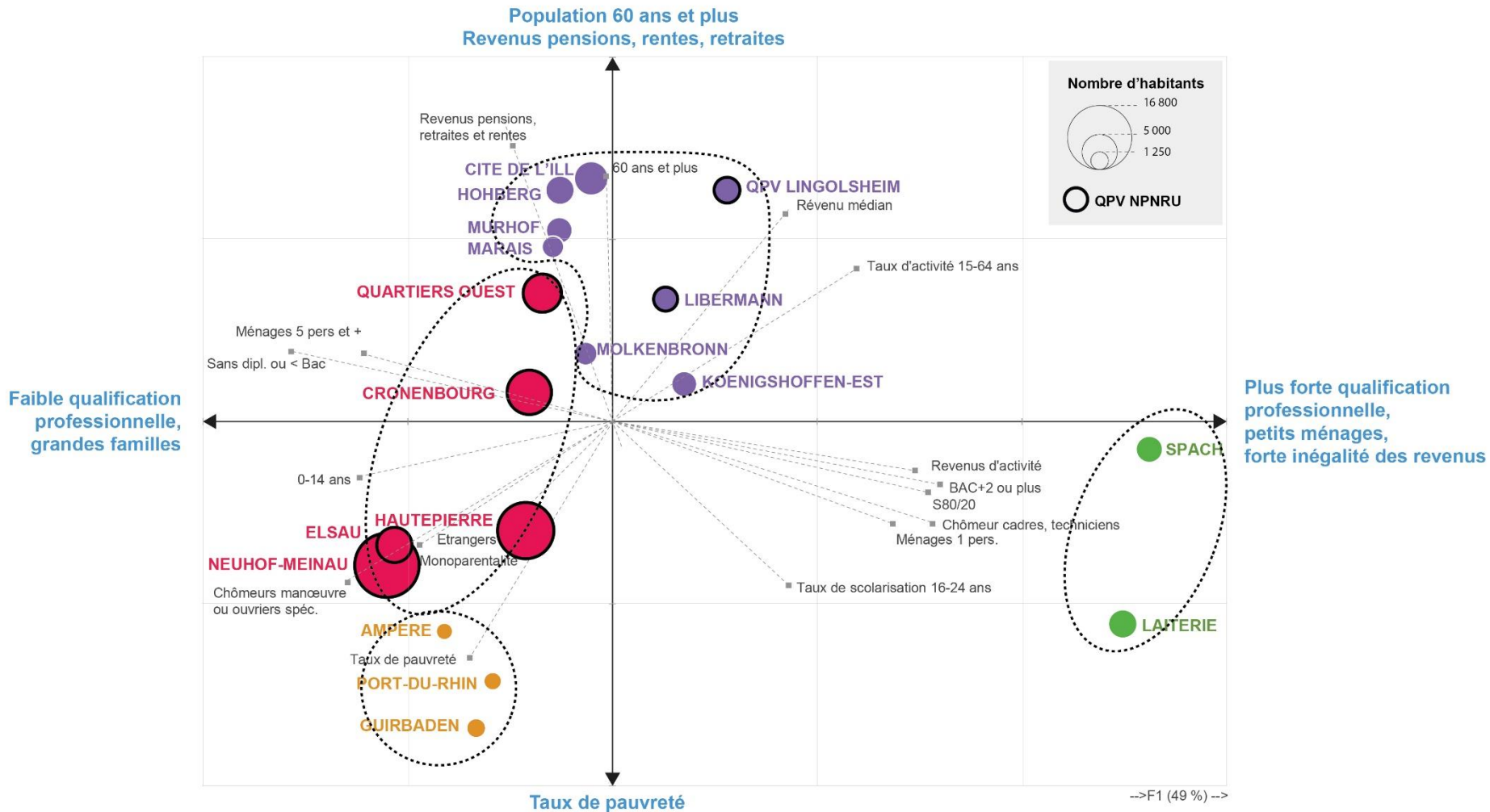
Quelques conclusions à retenir de ces travaux

- 🎯 Une diversité des demandes qui ne se traduit pas forcément dans les attributions
 - * Des différences significatives entre les secteurs quant au profil des attributaires
 - * Reflet de mécanismes d'attribution mais surtout de « capacités d'accueil » différentes
- 🎯 Un écart important entre les secteurs dans les attributions pour les plus pauvres, mais encore plus important pour les « plus aisés »
 - * Un attachement significatif d'une partie des habitants les plus pauvres aux secteurs les moins diversifiés

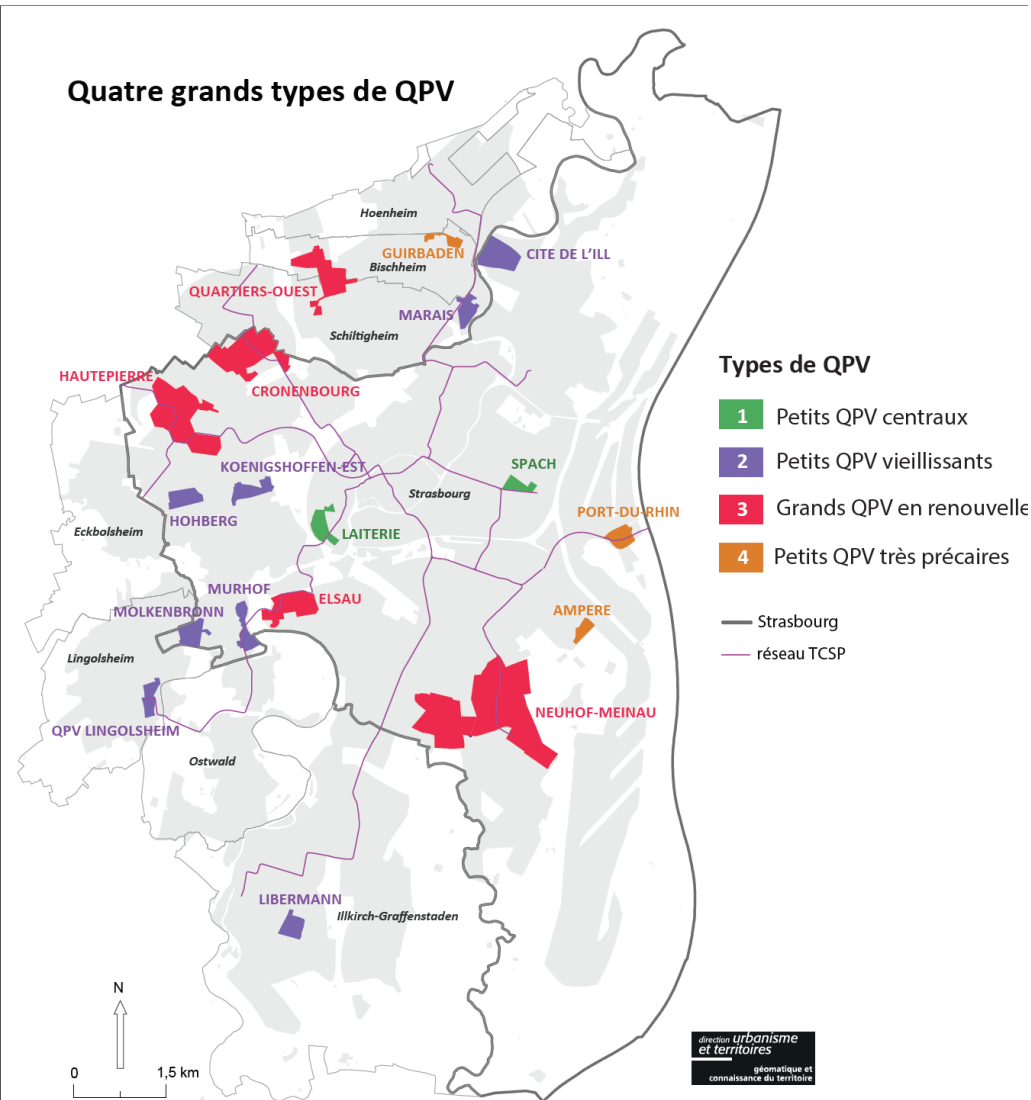
Dans un deuxième temps, une typologie des quartiers les plus pauvres

Profils socio-économiques comparés des QPV de l'Eurométropole de Strasbourg

Analyse en composantes principales produite à partir du croisement de 17 variables socio-économiques. Les couleurs mettent en évidence 4 grands types de QPV (typologie produite sur ces mêmes variables).



Dans un deuxième temps, une typologie des quartiers les plus pauvres



1. Des QPV centraux

- * Ménages d'une personne
- * Plus forts taux d'activité, de scolarisation et de qualification

2. Des petits QPV vieillissants :

- * Des ménages âgés : 60 ans et plus
- * Revenus plus élevés, avec forte part de pensions, rentes, retraite

3. Des grands QPV en renouvellement

- * Grandes familles avec enfants
- * Personnes sans diplômes; Etrangers

4. Des petits QPV très précaires

- * Taux de pauvreté élevé
- * Dépendance aux prestations sociales

Profils dominants des attributions en QPV selon les types de QPV (2017)

Ensemble des QPV



25-44 ans

Familles monoparentales

Employés, Autres sans activité

Sans abri, résidences, struct, foyers

Publics prioritaires : 29%

Revenu total attributions <Q1 et de Q1 à Q2

T4, T5 et +

Petits QPV centraux



55-64 ans et 35-44 ans

Personnes seules

Employés

Sans abri-résid-struct-foyers, Ss-loc ou logt temp

39%

>Q3

T2, T1

Petits QPV vieillissant



65 ans et +

Personnes seules familles monoparentales

Employés

Loc parc privé ou propr, loc parc social

28%

>Q3 et Q2 à Q3

T3, T4

Grands QPV en renouvellement



18-24 ans ; 55 ans et plus

Familles

Autres sans activité

Héberg chez parents, loc parc social

27%

<Q1

T4, T5 et +

Petits QPV très précaires



25-34 ans ; 45-54 ans

Personnes seules et familles monoparentales

Chômeurs

Héberg chez un tiers

30%

Q1 à Q2

T2, T3

Le profil des différents types de demandeurs

Veulent rester



Familles avec enfants : 65%
Grandes familles 19%

Plus de 65 ans 14%

Demande de mutation : 69%

25% CDI – 12% CDD
34% sans activité
15% retraités

Revenu médian le plus faible

Motifs demandes
Trop petit (26%)
Sans logement (15%)
Trop cher (9%) Raison de santé (9%)

Veulent venir



Personnes seules 37%
Familles avec enfants 50%

Moins de 25 ans 10%
25-35 ans 28%

Locataires du parc privé 25%
Hébergés chez des tiers ou en structure : 22%

26% CDI – 15% CDD
14% chômeurs
32% sans activité

Revenu médian le plus élevé

Motifs demandes
Sans logement (25%)
Trop petit (18%)
Trop cher (15%)

Veulent partir



Familles avec enfants : 63%
Familles monoparentales 27%
Personnes seules 25%

Moins de 25 ans 8%
25-34 ans 27%

Demande de mutation : 66%

30% CDI – 14% CDD
32% sans activité

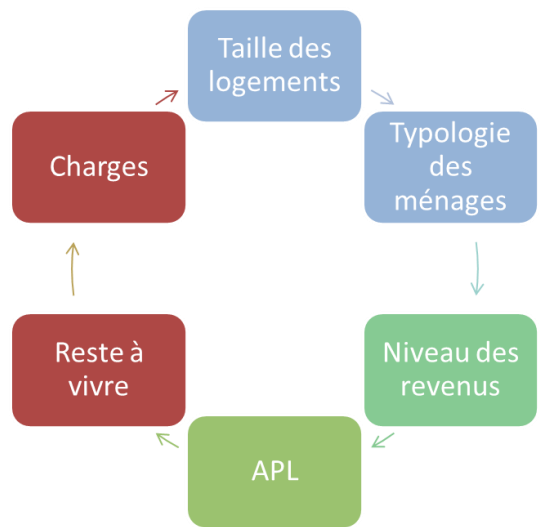
Revenu médian intermédiaire

Motifs demandes
Trop petit (22%)
Sans logement (17%)
Problème d'environnement, voisinage (12%)

Quelques conclusions à retenir de ces travaux

- Des QPV **moins homogènes** que dans la représentation commune
- **L'offre en logement** détermine fortement les marges d'attribution et donc d'équilibre social
- Une **dynamique résidentielle** permettant d'agir sur le peuplement, mais susceptible de fragiliser davantage ces quartiers

Objectiver les capacités d'accueil du parc hors QPV pour les Q1

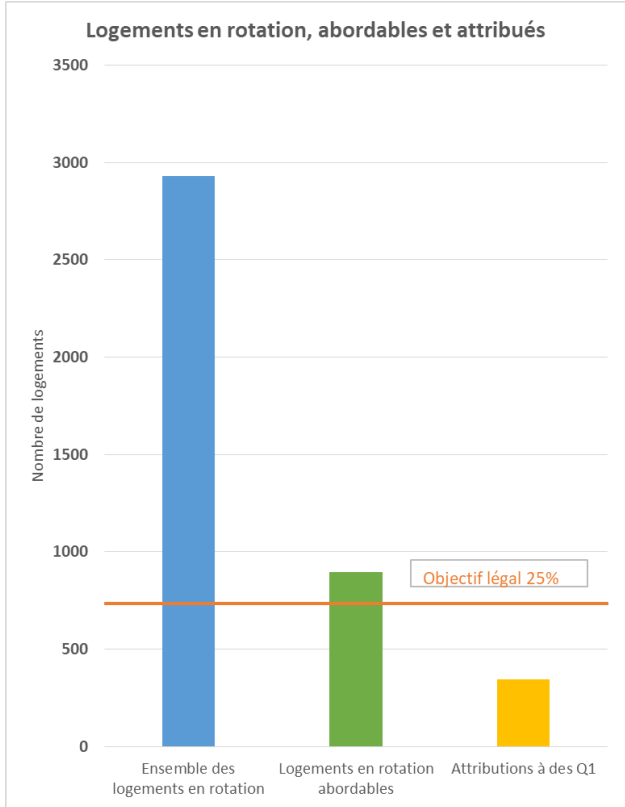


Loyer maximum = (Revenus + APL) – (charges + RAV)

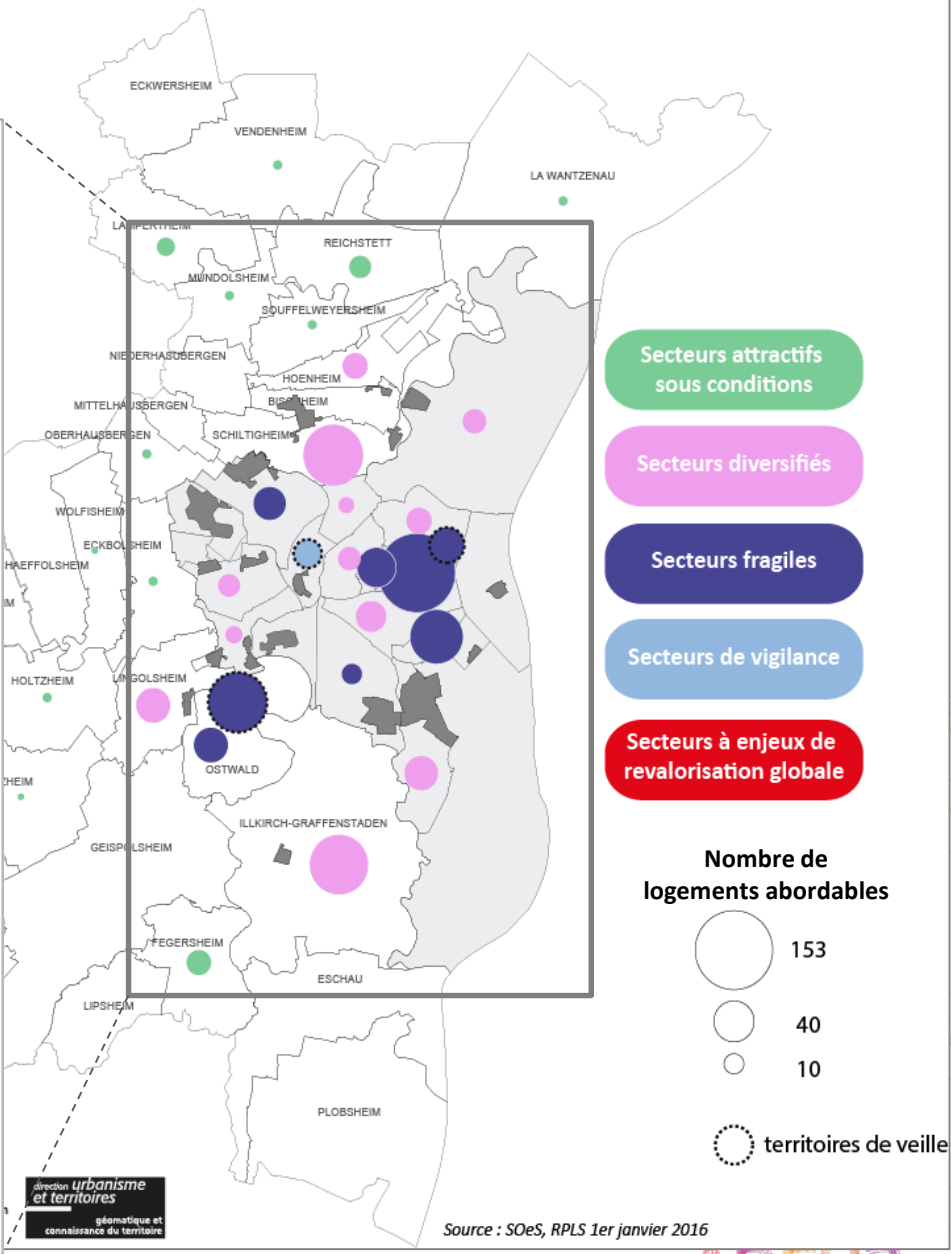
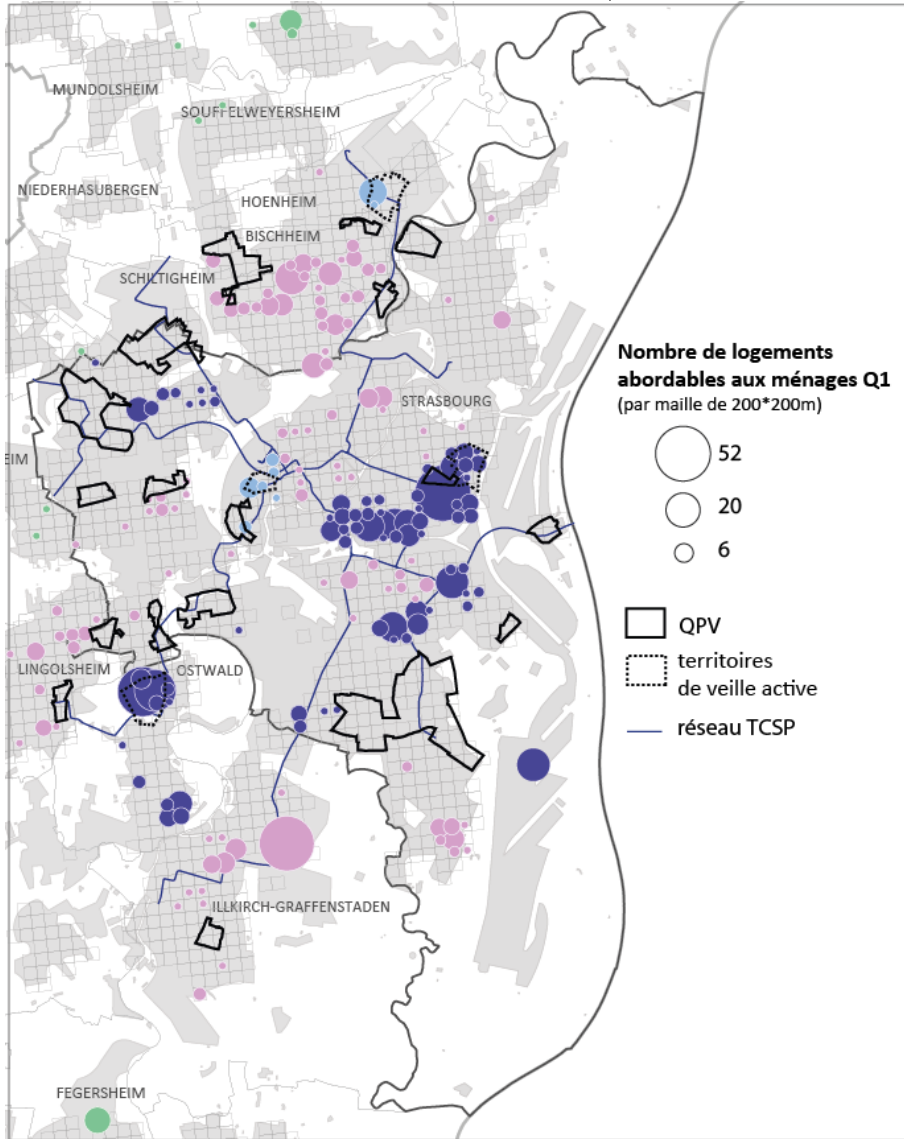
Nombre et part de logements sociaux hors QPV accessibles aux ménages du Q1 pour un RAV journalier de 12 €

	T1	T2	T3	T4	T5	Total
En stock	956	1 521	4 694	2 993	636	10 874
	80%	30%	45%	46%	32%	43%
En rotation	189	155	338	178	38	899
	74%	22%	29%	29%	19%	31%
En mutation	42	24	81	28	8	183
	38%	6%	9%	5%	5%	9%

Sources : SOeS, RPLS 1er janvier 2016 ; AREAL, demandes actives au 07/2017



Objectiver les capacités d'accueil du parc hors QPV pour les Q1



Quelques conclusions à retenir de ces travaux

- ① Un potentiel de loyers abordables important mais qui pourrait être mieux activé
 - * Un potentiel qui demeure insuffisant du fait des décalages inéluctables entre offre et demande
- ② Le potentiel de loyers à développer par plusieurs actions :
 - * Ne pas diminuer le stock de loyers abordables actuels en pratiquant des augmentations importantes à la relocation.
 - * Adaptation des loyers : péréquation propre à chaque bailleur, reconvention en PLAI des logements les moins chers, etc.
 - * Développement de loyers abordables dans l'offre neuve, adaptation de la surface des T2 et T3 à des petits ménages.
- ③ Nécessité d'une approche progressive pour ne pas déstabiliser les territoires fragiles

Les résultats de la démarche

Quels leviers d'action dans les documents cadres pour plus de diversité sociale ?

1. Des orientations nationales déclinées et adaptées aux caractéristiques de chaque secteur : une trajectoire propre permettant d'aller vers plus de diversité
 - Un effort inscrit dans la durée : orientations à court, moyen et long termes
2. Une diversité sociale recherchée au niveau local qui tient compte, en plus du revenu des ménages, de leurs profils socio-démographiques et de réalités qualitatives comme le vieillissement.
3. Envisager les orientations dans une stratégie d'ensemble : agir sur les attributions mais aussi sur les capacité d'accueil et l'environnement des territoires

Merci de votre attention
www.adeus.org

Équipe projet :

ADEUS : Samuel Jablon (s.jablon@adeus.org) , Nadia
Monkachi (cheffe de projet)

Eurométropole de Strasbourg : Benjamin Soulet

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

