

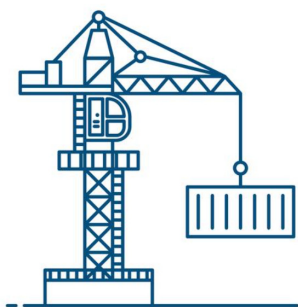
Bilan à mi-parcours du PLH de m2A



■ CE QU'IL FAUT RETENIR	3
■ INTRODUCTION : EN QUOI CONSISTE LE BILAN ?	5
■ AXE 1 : Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire	6
• Les objectifs de construction neuve dépassés	7
• Le rôle des villes noyaux conforté	8
• Une part d'investisseurs qui se maintient à un niveau élevé	8
• La difficile production de logements abordables	9
• La diminution de la production de logements intermédiaires	9
• L'adhésion à un OFS pour favoriser les acquisitions abordables	9
• Le nombre de PSLA progresse...	10
• ... mais la diminution des PTZ traduit la difficulté d'accès à la propriété pour les plus modestes	10
• De la GOU au PPA	11
• Mise place d'une charte qualité des opérations à Mulhouse	12
• L'engagement de m2A dans un PLUi	12
• Une politique foncière qui se développe	12
• La politique sociale de l'habitat se poursuit...	14
• ... mais la production de l'offre très sociale décline	14
■ AXE 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants	16
• Le nombre de logements vacants diminue à Mulhouse	17
• Une étude vacance sur m2A	18
• Une étude du parc de logements vacants spécifique à Mulhouse	19
• Une augmentation des consultations «habitat indigne» à l'ADIL	19
• De multiples actions en matière de rénovation énergétique et d'amélioration du parc de logements privés engagées par m2A	20
• Une dynamique très engagée sur les copropriétés	23
• Le permis de louer mis en oeuvre	25
• Les relogements quasiment tous aboutis dans le cadre du NPNRU 27	27
■ AXE 3 : Bâtir une agglomération inclusive	30
• Une faible mais inégale croissance démographique	31
• Une agglomération touchée par le vieillissement et la réduction du poids des actifs	31
• Des études sur les publics seniors et l'offre de logements adaptés	31
• Une enquête et une étude auprès des étudiants	32
• Des objectifs atteints en ce qui concerne l'accueil des gens du voyage	33
• m2A finalise le PPGDID en 2023	33
• Des actions mises en oeuvre pour développer une offre de logements à vocation sociale dans le parc privé de logements adaptés	34
• Une offre d'hébergement toujours conséquente	36
■ AXE 4 : Animer le PLH	38
• Une gouvernance structurée	39
• L'observation en continue	39
• Maison des territoires vs maison de l'habitat	39
■ ANNEXE	40

CE QU'IL FAUT RETENIR

AXE 1: Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire



- Les objectifs de construction de logements neufs sont largement dépassés (+67%), notamment à Mulhouse où ils ont été multipliés par 4
- La production de logements abordables dans le parc de logement neuf reste difficile
- L'accession à la propriété des ménages les plus modestes reste difficile malgré l'investissement public (OFS/BRS, PSLA ...).
- Le rythme de production de logements sociaux est élevé et le nombre d'agréments dépasse les objectifs fixés par le PLH mais les ambitions de production d'une offre très sociale ne sont pas atteints.

AXE 2: Accroître la qualité du parc de logements existants



- Les actions portées par m2A (études spécifiques, permis de louer, OPAH....) laissent entrevoir une diminution du nombre de logements vacants, à confirmer les prochaines années
- 800 logements ont été réhabilités par le programme d'intérêt général conduit sur m2A. Mais celui-ci n'a pas atteint les objectifs fixés en terme de rénovation du parc de logements au regard des objectifs ambitieux fixés. L'investissement devra se poursuivre dans la mise en oeuvre du prochain PIG.
- De nombreuses actions d'information, de sensibilisation, d'accompagnement sont orientées sur les copropriétés.
- La politique de relogement réalisée dans le cadre du NPNRU est aboutie.

AXE 3: Bâtir une agglomération inclusive



- La ville centre perd des habitants à l'inverse des autres territoires de m2A.
- Le vieillissement de la population se poursuit, de manière plus marquée dans les communes hors Mulhouse. L'offre de résidences privées pour un public de seniors autonome est développée à Mulhouse. Une offre plus sociale, plus en adéquation avec le profil du public de seniors de demain, se développe.
- Les objectifs sont atteints en ce qui concerne les actions à mettre en oeuvre pour le public des gens du voyage.
- L'agglomération mulhousienne dispose toujours d'une offre conséquente en matière d'hébergement et l'offre en intermédiation locative permettant de loger des ménages très modestes.

AXE 4: Animer le PLH



- La gouvernance du PLH est définie.
- Le suivi du PLH se traduit par de nombreux dispositifs d'observation sur le territoire.
- Compte tenu du projet d'envergure de « maison des territoires » de m2A, une maison de l'habitat n'est pour le moment pas envisagée mais la réflexion sur un lieu unique reste ouverte.



Rue du Docteur Laennec, Brunstatt-Didenheim

EN QUOI CONSISTE LE BILAN À MI-PAROURS ?

Ce qui dit la loi

L'établissement public de coopération intercommunale communique pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat et de l'hébergement trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au premier alinéa du II de l'article L. 302-1.

Art. r302-1-4 du Code de la Construction et de l'Habitat

Le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de Mulhouse Alsace Agglomération est entré en vigueur le 20 mars 2021. Après analyse des dynamiques résidentielles et du parc de logements, et grâce aux enseignements des deux PLH précédents, il décline les ambitions intercommunales jusqu'en mars 2027.

Le bilan à mi-parcours permet de faire la synthèse des actions réalisées dans le mars cadre de la politique publique de l'habitat depuis 3 ans dans l'agglomération mulhousienne.

Dresser un bilan global de la première moitié d'exercice

De nombreuses évolutions ont pu influencer les dynamiques du territoire depuis l'adoption du PLH. De ce fait, un certain nombre d'orientations/d'actions peuvent aujourd'hui paraître obsolètes, ne plus être une priorité de la collectivité ou ne plus être en totale adéquation avec les évolutions territoriales, qu'elles soient réglementaires ou sociétales. Le bilan à mi-parcours produit des éléments d'analyse qui permettent de comprendre, de mesurer et de mettre en perspective les éventuels écarts entre les objectifs, les actions engagées et les résultats obtenus, le cas échéant.

Ces analyses peuvent conduire à la réorientation de la stratégie de la politique de l'habitat du territoire lors de l'élaboration du nouveau PLH de m2A., en prenant compte des évolutions réglementaires et du contexte démographique, économique et social.

XX

rappelle l'objectif inscrit dans le PLH

XX

indique le résultat actuel ou l'état d'avancement

Méthodologie retenue pour réaliser le bilan

- Le bilan se structure sur la base des 4 axes du PLH que sont :
AXE 1. Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire, accessible en prix et répondant aux besoins
AXE 2. Accroître la qualité du parc de logements existants pour le rendre plus attractif
AXE 3. Bâtir une agglomération inclusive pour tous les publics
AXE 4. Animer le PLH
- L'exercice consiste en une analyse globale de l'évolution des enjeux définis dans chacun des axes. Les informations contenues dans les cubes oranges (cf. ci-contre) rappellent l'objectif initial du PLH. Celles contenues dans les cubes bleus indiquent l'état d'avancement ou le résultat de l'action.
- Des fiches synthétiques d'avancement de chaque action, complètent cette analyse globale.

AXE 1 : Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire, accessible en prix et répondant aux besoins

- Action A:** Veiller à la bonne coordination et à l'équilibre de la programmation de l'offre de logements neufs
- Action B:** Conduire des opérations innovantes et structurantes dans l'agglomération
- Action C:** Poursuivre la production de logements locatifs sociaux et en assurer la programmation
- Action D:** Favoriser l'accès social à la propriété
- Action E:** Mobiliser les outils de l'urbanisme pour faciliter la mixité sociale
- Action F:** Définir une stratégie foncière
- Action G:** Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération et notamment de sa ville centre

AXE 1- Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire

650 à 700
constructions neuves/
an entre 2020 et 2025
dans m2A

100
constructions neuves/
an à Mulhouse

1138
logements construits
en moyenne/an entre
2020 et 2023 dans
m2A

343
logements construits
en moyenne/an
entre 2020 et 2023 à
Mulhouse



Lotissement le clos des musiciens à Kingsheim, Afut SA 2022

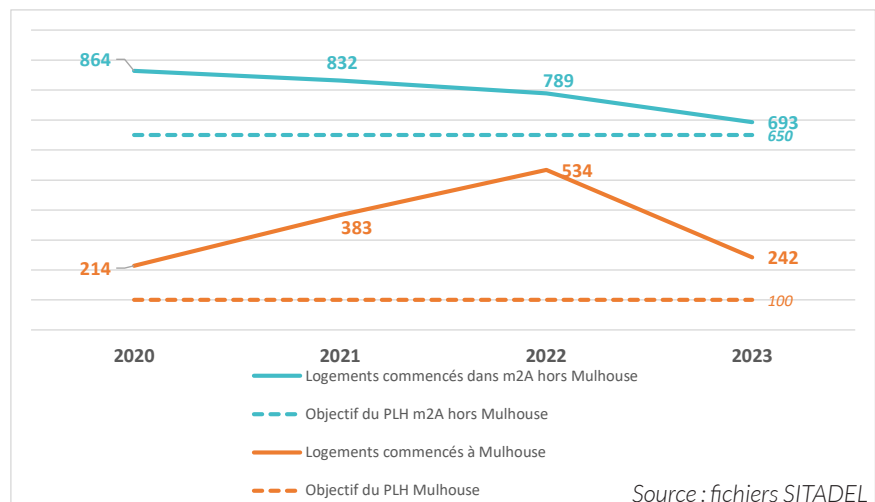
Les objectifs de construction neuve dépassés, y compris à Mulhouse

L'année 2022 s'inscrit comme exceptionnelle dans le cycle immobilier local. Au niveau national, une situation similaire s'observe. Ce nombre exceptionnel d'autorisations de logements accordées en février 2022 à la suite de demandes de permis déposées en décembre 2021, est très probablement en lien avec l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale (RE) 2020 au premier janvier 2022, amenant de nouvelles normes à respecter pour les constructions neuves et la rénovation. En août 2022, on a assisté à un nombre record d'autorisations de logements collectifs avant la date limite d'éligibilité à l'aide à la relance de la construction durable. Ces 3 dernières années, le rythme de construction de logements neufs dépasse largement les objectifs fixés par le PLH.

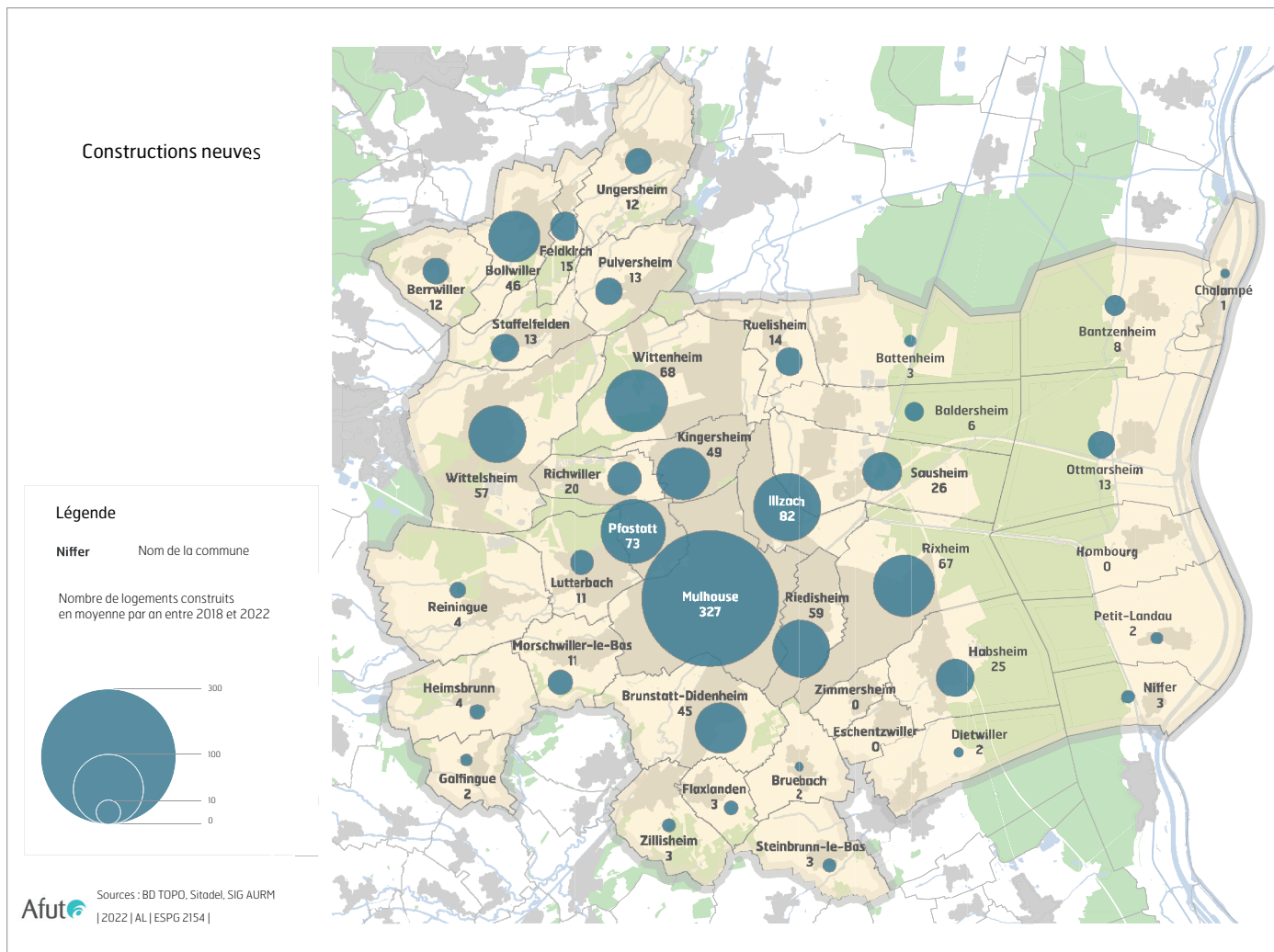
Pour expliquer la **dynamique exceptionnelle de la ville centre**, différents facteurs se cumulent :

- **Un effet de rattrapage.** Sous l'effet de la crise sanitaire, la construction de logements neufs a été ralentie et les mises en vente ont été retardées. On peut penser à un effet de rattrapage : les programmes déjà engagés ont pris du retard et se sont retrouvés sur le marché, en plus des opérations déjà prévues sur la période (permis de construire délivrés en 2020).
- **L'attrait renforcé des opérateurs :** Depuis quelques années, la presse se fait l'écho de la rentabilité de l'investissement à Mulhouse. Les prix d'achat dans le neuf, même en hausse sensible, restent moins élevés que dans la plupart des autres grandes villes françaises. La commune continue donc d'attirer des investisseurs locaux, nationaux et étrangers, d'autant plus que le marché est par ailleurs plus cher et plus saturé à Strasbourg ou St Louis, les deux seules autres villes classées en B1 en Alsace
- **Les taux d'intérêt toujours bas** ont favorisé l'investissement dans la pierre.
- **L'investissement Pinel** était possible, dans m2A, uniquement à Mulhouse. Depuis le 1er janvier 2018, les zones B2 et C, étaient exclues du dispositif Pinel. Mais à compter d'octobre 2023, les communes d'Illzach, Kingsheim et Wittenheim ont pu intégrer la zone B1. Les effets des évolutions de zonages seront à observer dans les prochaines années.

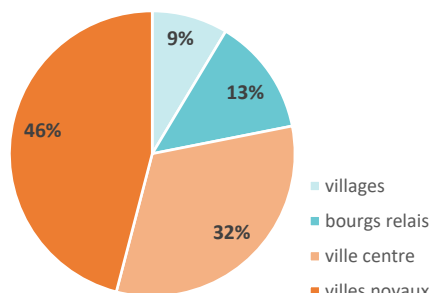
Evolution du nombre de logements neufs construits et objectifs territorialisés du PLH



AXE 1 : Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire



Répartition territoriale des logements neufs construits entre 2020 et 2023

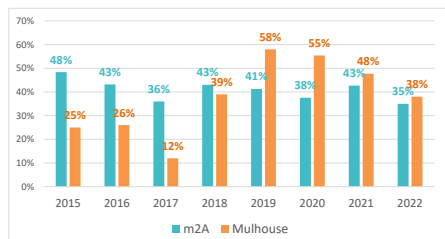


Le rôle des villes noyaux conforté

L'objectif du PLH est de conforter le niveau de production des villes noyaux, que sont : Brunstatt-Didenheim, Riedisheim, Illzach, Rixheim, Wittenheim, Wittelsheim, Pfastatt, Lutterbach et Kingersheim. Au moment de l'élaboration du PLH, 44% de la production neuve de m²A se réalisait dans ces 9 communes ayant un niveau d'équipement élevé. Le graphique ci-dessous montre que pour les 3 dernières années, le poids des villes noyaux dans le développement de l'offre nouvelle s'est renforcé.

Le détail des constructions neuves réalisées par commune est disponible en annexe du document.

Evolution de la part des investisseurs dans les ventes de programmes neufs



Source : Observatoire du logement neuf, CITIVIA-ADEQUATION

Une part d'investisseurs qui se maintient à un niveau élevé

Située en zone B1 depuis 2014, Mulhouse est éligible au dispositif de défiscalisation de la loi PINEL. Entre 2019 et 2020, la part des investisseurs dans la vente de logements neufs s'est maintenue à un niveau élevé à Mulhouse. En 2021 et 2022, le rééquilibrage a profité davantage à la vente aux occupants à Mulhouse comme dans sa périphérie. On peut y voir une conséquence de la crise : les particuliers n'ont jamais autant épargné.

Les investisseurs restent également bien présent dans les opérations en périphérie de Mulhouse malgré l'impossibilité d'y bénéficier d'une mesure de défiscalisation. Un signe d'attractivité du territoire.

AXE 1 : Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire

Produire
des logements
abordables à moins
de 2400€/m²
des logements
intermédiaires
(2400€/m²-3000€/m²)

3%
des logements neufs
vendus en 2022 en
dessous de 2400€/m²

22%
des logements neufs
vendus entre 2400 et
3000€/m² en 2022

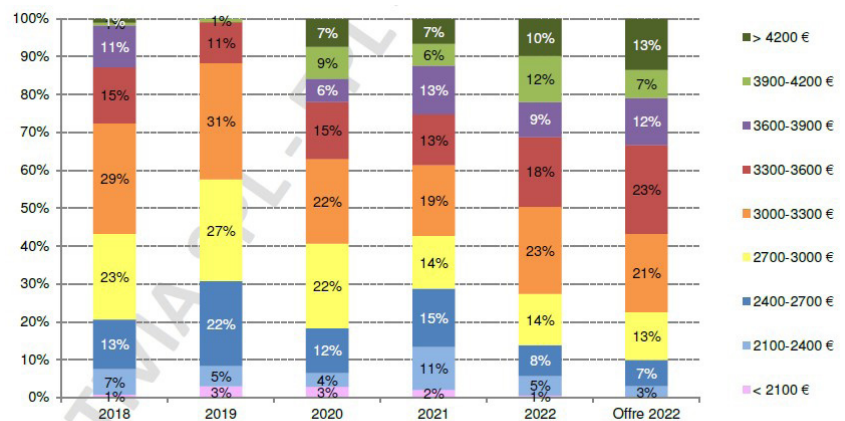


Terrain de 762 m² à vendre 200 000 euros sur le bon coin, juillet 2023

La difficile production de logements abordables

Que ce soit en raison du passage à la RE2020, de la crise sanitaire ou du conflit ukrainien, le coût des matériaux a fortement augmenté les 5 dernières années, rendant de plus en plus difficile la production de logements abordables. En effet, malgré un contexte immobilier plus difficile, les prix n'ont cessé de grimper depuis 2018. En 2021, 13% des logements neufs produits étaient commercialisés à moins de 2400€/m². Depuis, cette part s'amenuise d'année en année. Ainsi, seuls 3% des logements neufs ont été vendus en 2022 à moins de 2400€/m². Une situation problématique dans les parcours résidentiels puisque les primo accédants n'ont plus la possibilité de trouver des produits adaptés dans le parc de logements neufs, obligeant un repli vers l'ancien ou un statut quo dans le parc locatif.

Gamme de prix des logements neufs vendus



Copyright © CITIVIA © Adequation

La diminution de la production de logements intermédiaires

Il apparaît tout aussi difficile de produire des logements intermédiaires dans l'agglomération mulhousienne. : s'il représentaient 36% de l'offre commercialisée en 2018, leur part n'atteint plus que 22% en 2022.

L'adhésion à un Office Foncier Solidaire (OFS) pour favoriser les acquisitions abordables

La loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré le dispositif de «bail Réel Solidaire» (BRS), reposant sur la dissociation de la propriété bâtie et celle du foncier. Son objet est de faciliter l'accession à la propriété des ménages modestes. Le foncier sous BRS demeure la propriété permanente de l'OFS, qui le met à disposition, moyennant la location du foncier. Les logements sous BRS entrent dans la comptabilité des logements sociaux (SRU) pendant toute la durée du bail (18 à 99 ans). M2A a adhéré à l'OFSA (l'office foncier solidaire d'alsace, piloté par la SERS et PROCIVIS), par délibération du 31 mai 2021.

AXE 1 : Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire

125

PSLA ont été agréés en 2021 et 2023

Le nombre de prêts sociaux location-accession (PSLA) progresse...

13 PSLA ont été engagés en 2021 (à Brunstatt-Didenheim et Habsheim), 69 en 2022 (à Richwiller, Wittelsheim, Lutterbach, Kingersheim et Pfastatt) et 43 en 2023 (à Riedisheim, Pulversheim et Pfastatt). 125 projets en PSLA ont ainsi été engagés sur la première période triennale du PLH

117

PTZ délivrés en 2023 dans m2A (- 56% depuis 2017)

... mais la diminution des PTZ traduit la difficulté d'accession à la propriété pour les plus modestes

Avec la hausse des taux immobiliers, l'année 2021 a changé la donne pour les ménages souhaitant devenir propriétaires : la baisse du nombre de prêts à taux zéro, qui s'adresse aux primo-accédants sous conditions de ressources, a concerné la quasi-totalité du territoire français. **Dans l'agglomération mulhousienne, on observe une diminution de moitié des prêts accordés entre 2017 et 2021.** Pourquoi cette baisse ?

- Dans l'ancien, une **obligation de travaux à hauteur de 25%** du coût de l'opération qui a pu contraindre des ménages à renoncer au PTZ.
- L'année 2021 a été marquée par la **remontée des taux d'intérêt**, après plusieurs années de taux particulièrement bas. En parallèle, les prix de l'immobilier ont continué d'augmenter. Avec des taux et des prix élevés, l'accès au crédit immobilier est devenu plus difficile pour les ménages qui désirent devenir propriétaires de leur logement
- Un autre problème, lié, s'est greffé : **le taux d'usure**, c'est-à-dire le taux maximum auquel une banque peut prêter, a évolué de façon décalée par rapport au marché du financement bancaire. Certains ménages dont le dossier aurait pu passer, se sont vu refuser un financement en raison d'un taux d'intérêt supérieur au taux d'usure.

Cette tendance se confirme en 2022.

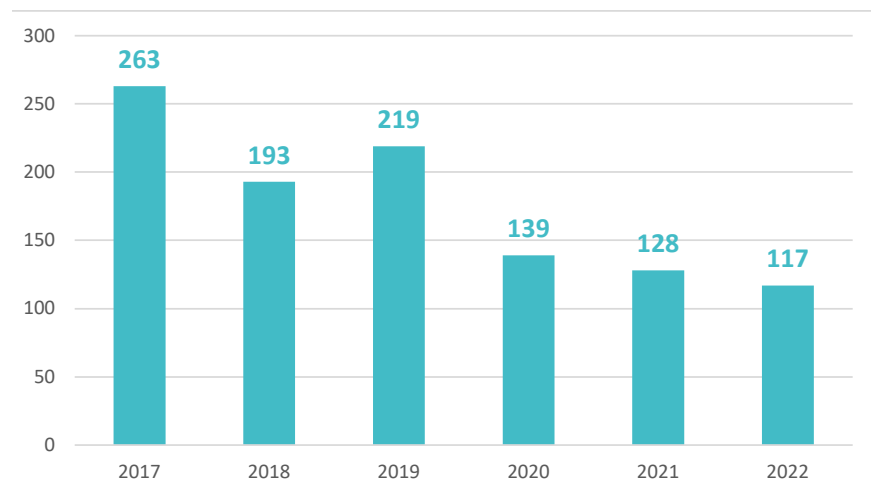
L'accompagnement des accédants à la propriété par l'ADIL68

L'Adil assure une mission de sécurisation des parcours résidentiels. Entre 2020 et 2023, elle a **renseigné 755 personnes ayant des projets d'accession à la propriété.** Cet accompagnement va jusqu'à la simulation financière des capacités financières des ménages à assurer un projet d'achat immobilier. L'ADIL participe par ailleurs aux salons de l'immobilier organisés à Mulhouse. Elle y tient des conférences et renseigne les ménages.

755

ménages ont consulté l'ADIL68 entre 2020 et 2023 pour un projet d'accession

Evolution du nombre de PTZ délivrés dans m2A



Source : ADIL68

AXE 1 : Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire



Aménagement parc de la gare de Mulhouse pour une meilleure qualité de vie, 2023

De la GOU au PPA

Une des actions du PLH prévoyait de «mettre en oeuvre la compétence «ZAC d'intérêt communautaire» pour les opérations structurantes. Faute de moyens, cette action a été abandonnée.

Par ailleurs, la mise en oeuvre d'une Grande Opération d'Urbanisme (GOU) s'est transformée en l'élaboration d'un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA).

Le PPA de Mulhouse et de son agglomération a été signé le 20 août 2020, afin d'accompagner le projet de dynamisation du territoire. Il est caractérisé par la **reconquête de plusieurs friches industrielles de grande ampleur** et **s'inscrit en complémentarité avec les actions portées au titre du renouvellement urbain**, pour former un programme global

Au travers de la mise en oeuvre de trois axes, que sont la diversification de la vocation économique, le développement de l'attractivité résidentielle et la densification du maillage d'équipements publics, le PPA vise à constituer un cœur d'agglomération multifonctionnel.

La convention initiale portait sur un volume d'études et travaux de 12000K€ hors taxes. Ont notamment été mis en oeuvre :

- Les travaux de dévoilement du canal et l'aménagement du square du général de Gaulle ;
- Les études réalisées par l'urbaniste conseil, qui ont permis de faire évoluer le plan de composition de la ZAC Gare pour proposer un nouveau quartier d'affaires, accueillant également des logements dans un environnement apaisé. Le PLU a été modifié, deux projets de constructions sont confirmés sur le secteur et les travaux d'aménagement de l'espace public ont été réalisés en juin 2023 ;
- Sur le quartier Fonderie: réalisation d'une onde verte sous la forme d'un espace vert de 1,2 hectares au cœur du quartier ;
- L'étude sur la stratégie de redressement de la Tour de l'Europe a notamment abouti à la mise en oeuvre d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) et à la désignation d'un administrateur provisoire.



Tour de l'Europe à Mulhouse

AXE 1: Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire



Vue aérienne- Wittenheim/Kaligone

Mise en place d'une charte qualité des opérations à Mulhouse pour renforcer l'attractivité mulhousienne

Pour associer les porteurs de projet à la stratégie de transformation de la ville, la municipalité a mis en place un outil pour :

- Expliquer les attentes de la ville et exprimer des **exigences claires sur la qualité attendue des projets** ;
- **Agir sur la qualité des projets au-delà des règles fixées par le PLU**
- Mieux maîtriser les phases amont du dépôt des permis de construire

En adhérant à la charte, le porteur de projet est positionné comme partenaire de la Ville.

Le document reste au stade de « l'engagement moral » dans un 1er temps. Il pourrait prendre une forme contractuelle après un fonctionnement de 12/18 mois. Une première phase «test» a débuté en 2023.

Il existe, par ailleurs, un règlement municipal des constructions qui s'applique aux quartiers du Reberg et de Dornach. Il n'a pas été étendu pour le moment à d'autres secteurs, ni d'autres communes.

L'engagement de m2A dans un PLUi

Par **délibération du 30 janvier 2023**, le conseil communautaire a décidé de l'élaboration d'un PLUi sur le territoire de m2A. Le diagnostic territorial est en cours de réalisation et permettra de dégager les enjeux thématiques (socio-démographique, environnemental, mobilités, économie, foncier ...) et territorialisés pour m2A.

C'est à présent dans ce cadre que m2A accompagne les communes dans la mise en oeuvre de leurs objectifs de développement résidentiel. Les services de l'agglomération confortent également cette mission au travers des opérations de renouvellement urbain et des modifications de PLU,

Une politique foncière qui se développe

Diverses actions ont été menées sur l'observation du foncier et sur les marchés immobiliers :

- **Un suivi des opérations foncières et immobilières de m2A a été mené via des travaux de recensement auprès des communes au cours de l'année 2019.** Ils ont abouti à la création d'une plate forme interactive permettant de visualiser les projets prévus à court, moyen et long terme ainsi que leurs caractéristiques (nombre de logements, typologies, part du logement social ...) dans chaque commune de l'agglomération.
- l'AURM/Afut Sud Alsace a mis en place une **observation des gisements fonciers à Mulhouse**. Une démarche co-portée avec l'opérateur Citivia qui vise à identifier les fonciers potentiels pouvant accueillir des programmes de logements.

AXE 1: Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire

■ Avec le démarrage de la démarche de PLUI, m2A et l'AURM ont conduit une première analyse de la consommation foncière entre 2011 et 2021 en distinguant la consommation à vocation d'habitat, d'activité et d'équipements.

■ l'Afut Sud Alsace et l'ADIL 68 réalisent chaque année une analyse du marché locatif privé

■ La publication trimestrielle de l'observatoire de la promotion immobilière dans m2A

L'article 205 de la loi « Climat et résilience » n° 2021-1104 du 22 août 2021 a transformé les dispositifs d'observation de l'habitat, adossés aux programmes locaux de l'habitat (PLH), en observatoires de l'habitat et du foncier. Les observatoires de l'habitat et du foncier facilitent l'analyse de la conjoncture des marchés fonciers et immobiliers et de l'offre foncière disponible. Ils rendent également compte, chaque année, du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation...

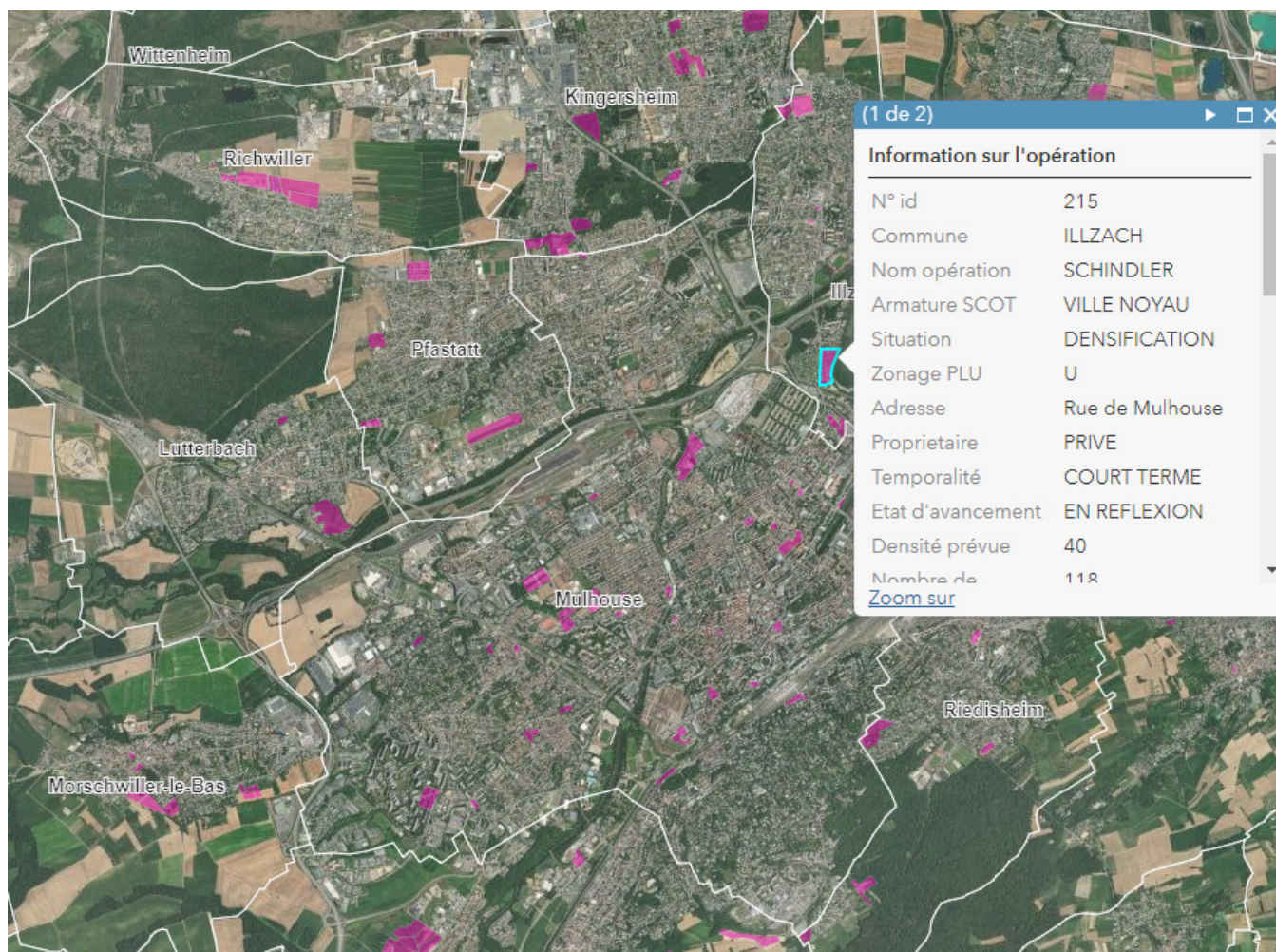
Par ailleurs, par **délibération du 2 mars 2020**, m2A a adhéré à l'**Etablissement Public Foncier d'Alsace** dans la perspective de faciliter la maîtrise des espaces fonciers et de bénéficier d'un accompagnement stratégique. Le montant de la Taxe Spéciale d'Equipement a été fixé à 6€/habitant.



Publication trimestrielle de l'observatoire de la promotion immobilière neuve

La note de conjoncture présente les statistiques détaillées de la commercialisation des logements neufs dans les programmes de promotion immobilière (de 5 logements et plus) dans l'agglomération mulhousienne. Cette démarche d'observation des programmes neufs est reconduite à l'échelle de l'agglomération depuis 2016 par Citivia, aidée du cabinet d'études ADEQUATION.

Cartographie des projets fonciers et immobiliers dans les communes de m2A



Source : Afut-Sud Alsace

AXE 1 : Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire

280 à 300
agrément/an entre
2020 et 2025

445
agrément délivrés
en moyenne/an entre
2021 et 2023

30%
d'agrément PLAI
(a minima), 30% PLS
(au maximum) entre
2020 et 2025

32% PLAI
et 24% PLS délivrés en
moyenne/an entre 2021
et 2023

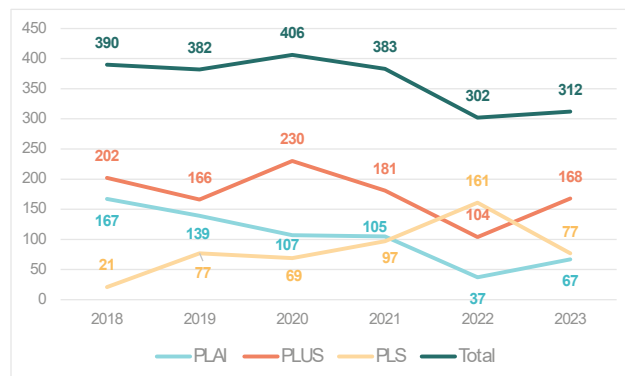
La politique sociale de l'habitat se poursuit

L'objectif du PLH de 280 à 300 agréments délivrés chaque année pour produire du logement social a été défini pour répondre aux obligations de la loi SRU pour les communes ayant atteint le seuil, celles en carence, celles en déficit ainsi que celles dites «SRU en devenir». Cet objectif est pour le moment largement tenu. La production de logements sociaux de droit commun a été orientée en totalité vers les communes SRU. Ainsi en 2021 et 2023, 1136 logements ont été agréés (ou engagés dans le cadre du NPNRU) dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU. Sur les 16 communes SRU, seules 4 ont atteint l'objectif de 20% des présidences principales en logements sociaux

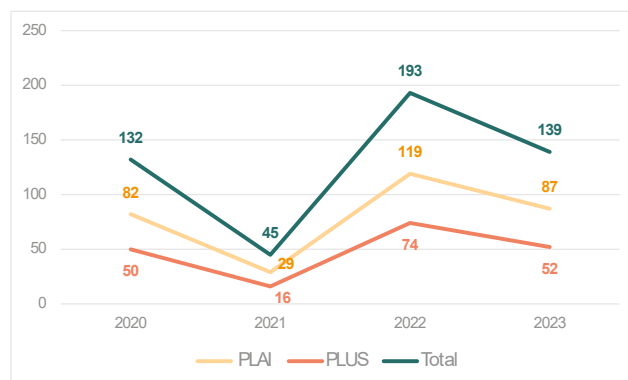
... mais la production de l'offre très sociale diminue

Si en 2020 et 2021 la part des logements financés en PLAI atteignait 26 et 27% des agréments de droit commun, en 2022, seuls 12% des agréments délivrés dans m2A sont des PLAI, mode de financement destiné au public le plus précarisé. En 2023, cette part remonte à 21%. Après 5 années de baisse, le nombre de logements financés en PLUS et PLAI augmente en 2023 au détriment des PLS logements locatifs intermédiaires destinés aux classes moyennes. Ce type de logement est attribué aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé.

Evolution du nombre d'agrément pour du logement social de droit commun délivrés dans m2A



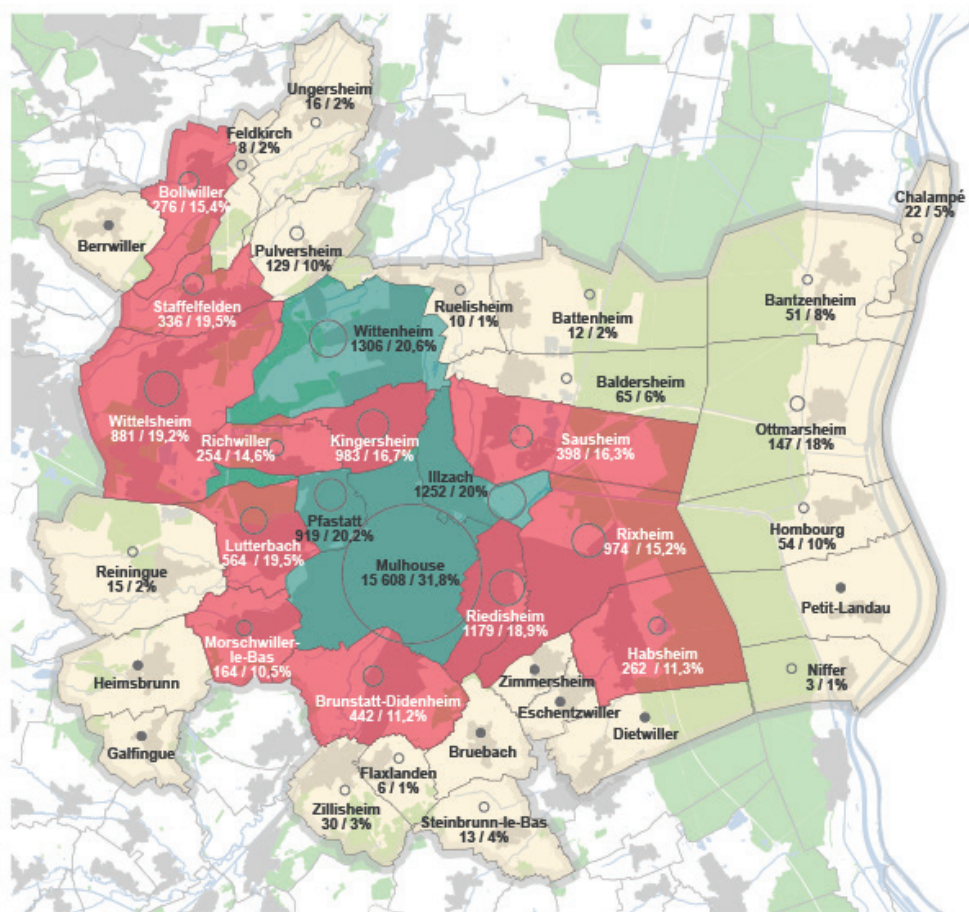
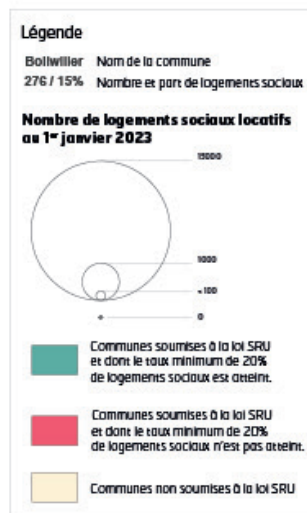
Evolution du nombre d'agrément pour du logement social dans le cadre du NPNRU délivrés dans m2A



Source : m2A

AXE 1 : Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire

Logements locatifs sociaux



Sources : BD TOPQ, INSEE 2020, RPLS 2023, DDT68 inventaire SRU 2023 | 2024 | AL | ESPG 254 |

Une charte de bonnes pratiques a été mise en oeuvre dans m2A. Elle engage la collectivité, les communes et les bailleurs sociaux à fiabiliser la programmation dans un objectif de diversification, de rééquilibrage et de mixité sociale fondée sur les besoins du territoire en termes de logements sociaux, tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif.

AXE 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants pour le rendre plus attractif

- Action H:** Améliorer les performances énergétiques du parc de logements
- Action I:** Mieux connaître la vacance et mettre en place des outils appropriés pour la résorber
- Action J :** Mettre en oeuvre le «permis de louer»
- Action K:** Etendre et proposer de mettre en oeuvre un règlement municipal de constructions pour lutter contre l'habitat indigne
- Action L:** Prévenir et éviter la dégradation de la situation financière des copropriétés
- Action M:** Mettre en oeuvre et coordonner le programme de renouvellement urbain

AXE 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants

110

logements vacants/an
remis sur le marché
entre 2020 et 2025
dans m2A

25

logements vacants de
plus de 2 ans, en moins
entre 2020 et 2022 dans
m2A

10

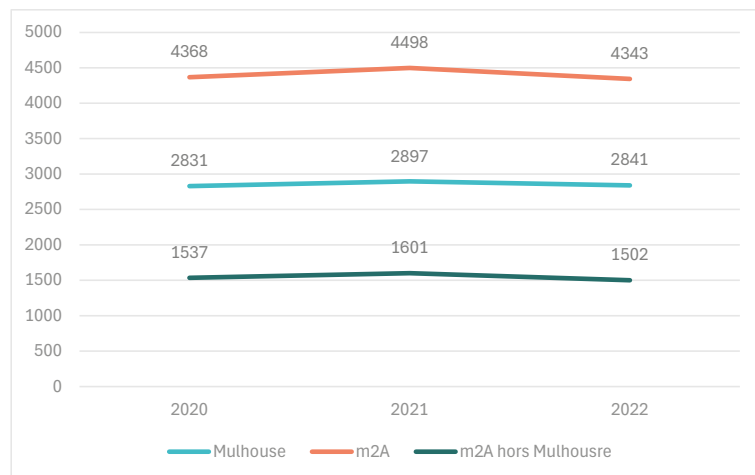
logements vacants de
plus de 2 ans, en plus
entre 2020 et 2022 à
Mulhouse

Le nombre de logements vacants diminue et la vacance longue se stabilise

À Mulhouse, depuis quelques années, la plupart des dispositifs opérationnels de lutte contre la vacance (ORI, OPAH, PIG, NPNRU, prime à la remise sur le marché de logements vacants, taxation des logements vacants, permis de louer...) ont été expérimentés à divers moments et dans différents quartiers de la ville centre. Avec seulement 25 logements vacants depuis plus de 2 ans en moins sur l'agglomération, et 10 de plus à Mulhouse entre 2020 et 2022, la vacance garde une certaine stabilité.

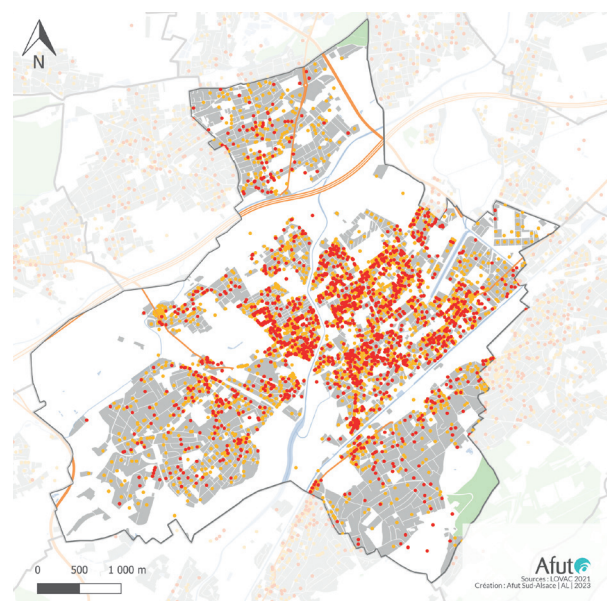
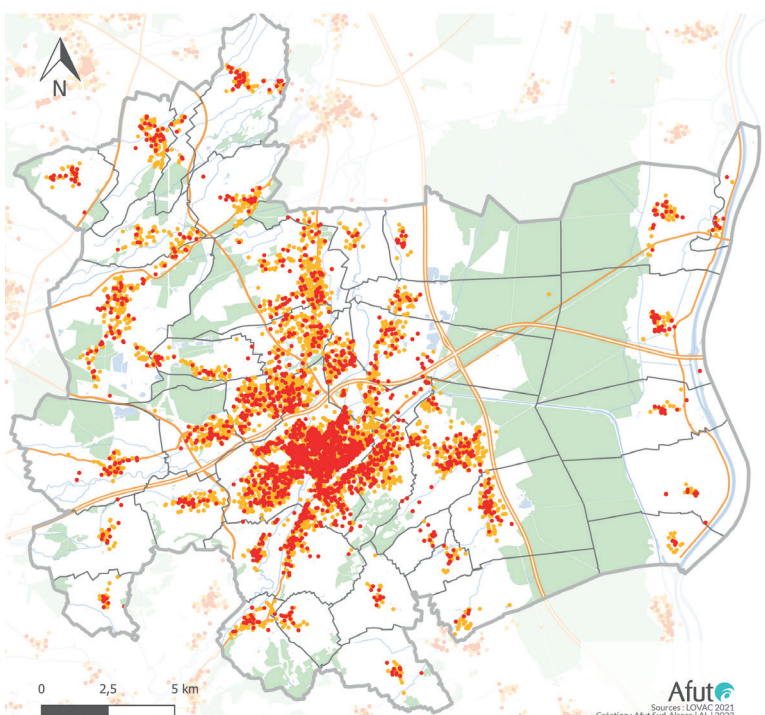
Si la variation du nombre de logements vacants varie légèrement selon les communes, il n'est pas encore possible d'en extrapoler des tendances. Les évolutions à venir seront à observer de près, d'autant plus que quelque que soit le territoire observé, la vacance de longue durée représente entre 26 et 30% de la vacance totale. Les chiffres détaillés par commune sont disponibles en Annexe du document.

Evolution du nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans



Source : fichiers LOVAC

Géolocalisation du parc de logements vacants



Légende

- Logement vacant
- Logement vacant de + de 2 ans

AXE 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants

Le service Habitat de m2A, amené à s'étoffer

Afin de coordonner la mise en œuvre de la politique habitat de l'Agglomération et notamment de son Programme Local de l'Habitat, m2A a lancé en 2023, le recrutement d'un chargé de mission Stratégie et Politiques de l'Habitat. Sa mission sera également de conduire la politique de lutte contre la vacance à l'échelle de la Ville de Mulhouse.

Une étude vacance sur m2A

Le bureau d'études Espacité a conduit en 2019, une étude pré-opérationnelle pour un programme Anah « captation du logement vacant et du mal-logement ». Dans son diagnostic, l'étude relève un état des lieux de la vacance sur le territoire. Celui-ci révèle des :

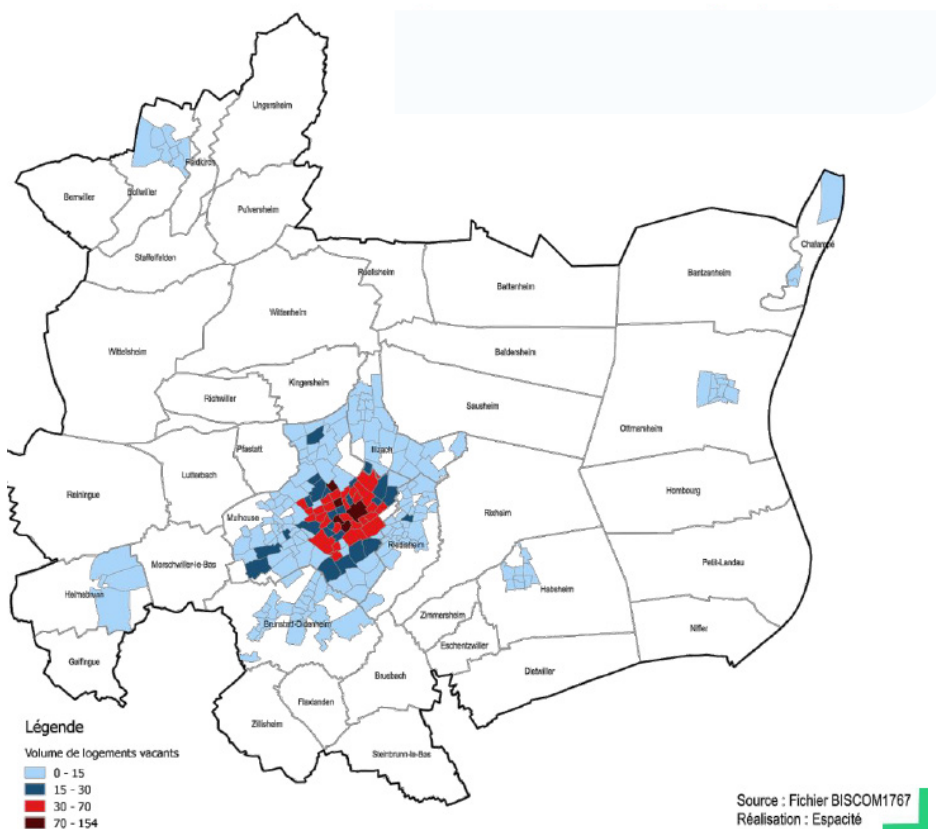
-**difficultés d'ordre patrimonial** : parc vieillissant, manque d'attractivité dans la ville centre, problématique de la vacance au dessus des rez de chaussée commerciaux, inadéquation entre les typologies des logements proposés et la demande

- **difficultés économiques et de gestion** : propriétaires souvent âgés, et/ou modestes, et/ou perdus dans la complexité des dispositifs, des propriétaires inquiets quant aux risques locatifs (dégradation du bien, non-paiement des loyers) » Dans certains cas, une difficulté à trouver des locataires, dû au manque d'attractivité

-**problématiques juridiques** : copropriétés complexes, successions délicates (indivisions, résidents à l'étranger...)

L'étude révèle une vacance structurelle concentrée sur quelques sections cadastrales avec **priorité d'intervention moyenne : Bollwiller, Chalampé, Hasbheim, Heimsbrunn, Ottmarsheim** ». Une vacance structurelle plus importante avec **priorité d'intervention moyenne : Brunstatt- Didenheim, Illzach, Riedisheim**. Et une vacance structurelle importante et spécifique au centre-ville à Mulhouse.

Vacance structurelle dans le parc privé de m2A



L'étude conclut sur une stratégie qui repose sur une double intervention:

1. Une intervention prioritaire au centre-ville élargi de la Ville de Mulhouse dans les sections cadastrales pré-fléchées

2. Une intervention renforcée au sein des autres communes de l'agglomération selon le degré de priorisation suivant :

- **Action renforcée sur les communes déficitaires** et/ou avec une vacance structurelle forte: Brunstatt-Didenheim, Illzach, Riedisheim

- **Action renforcée sur les communes déficitaires et/ou avec une vacance structurelle moyenne** : Bollwiller, Chalampé, Hasbheim, Heimsbrunn, Ottmarsheim et Rixheim.

- **Action généraliste** sur les communes non prises en compte dans l'étude pré-opérationnelle

AXE 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants

10

maisons individuelles/
an occupés par leurs
propriétaires sortis de
l'indignité

20

logements/an de
propriétaires bailleurs
sortis d'indignité
(hors copropriétés- en
monopropriétés ou en
maisons individuelles)

(Objectifs du PIG 2018-
2022 «Habiter mieux, louer
mieux»)

4233

logements
potentiellement
indignes dans m2A
en 2017 dont

88% à
Mulhouse

Et une étude du parc de logements vacants spécifique à Mulhouse

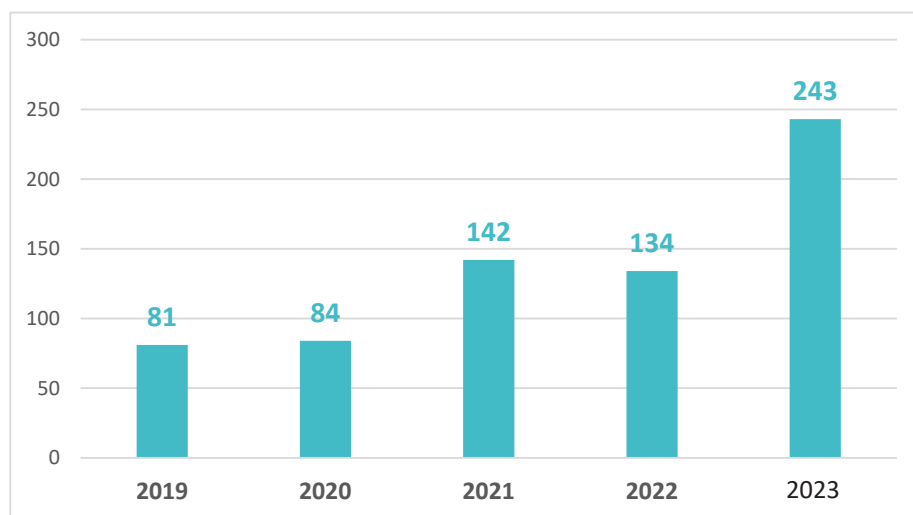
La ville de Mulhouse a lancé en 2022, une étude pré-opérationnelle "logements vacants" sur deux secteurs de la ville : **d'une part le centre-ville et d'autre part, le secteur Briand/Franklin (péricentre Nord)**. **20,6% des logements au sein du Centre-ville sont vacants contre 23,3 % pour le Péricentre Nord**. Ces taux de vacance sont plus élevés que la moyenne communale (16,8%). Néanmoins, la part de la vacance frictionnelle est plus élevée que la part de la vacance structurelle dans les deux périmètres d'étude, suivant ainsi la trajectoire communale.

Le taux de vacance important dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville s'explique par différents facteurs dont **un déficit d'image et d'attractivité résidentielle, mais également d'un parc parfois moins entretenu** qui suppose de lourds travaux de réhabilitation. Dans le centre-ville, ce sont les étages des commerces au rez-de-chaussée (non utilisés ou utilisés comme réserve) qui augmentent des logements vacants.

Une augmentation des consultations «habitat indigne» de l'ADIL

Les années 2021 à 2023 accusent une **forte hausse des consultations relevant des questions d'habitat indigne et plus généralement de mal logement (insalubrité, indécence, indignité...)** dans m2A. Une situation que rencontre également le Haut Rhin : en effet, en passant de 167 consultations en 2019 à 454 en 2023 sur les questions de mal logement, le nombre de consultation dans cette thématique a pratiquement été multiplié par 3.

Evolution du nombre de consultations «logement indigne» de l'ADIL68 dans le périmètre de m2A



Source : ADIL68

AXE 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants

130

logements/an occupés
par des PO en
maisons individuelles
réhabilités

20

logements/an de
propriétaires bailleurs
réhabilités (hors
copropriétés- en
monopropriétés ou en
maisons individuelles)

(Objectifs du PIG 2018-2022
«Habiter mieux»)

34%

des logements
subventionnés dans le
cadre du Programme
«Habiter Mieux»
dans le Haut Rhin
sont situés dans une
commune de m2A en
2021, contre 68% en
2017

De multiples actions en matière de rénovation énergétique et d'amélioration du parc de logements privés engagées par m2A mais des résultats mitigés

L'objectif d'améliorer le parc de logements anciens passe par différents dispositifs visant la rénovation thermique. La collectivité se donne aussi les moyens de lutter contre les logements indécents et rendre les quartiers plus attractifs et plus agréables, en travaillant sur le bâti, mais aussi sur les espaces publics.

■ le PIG «Habiter Mieux» (2018-2022)

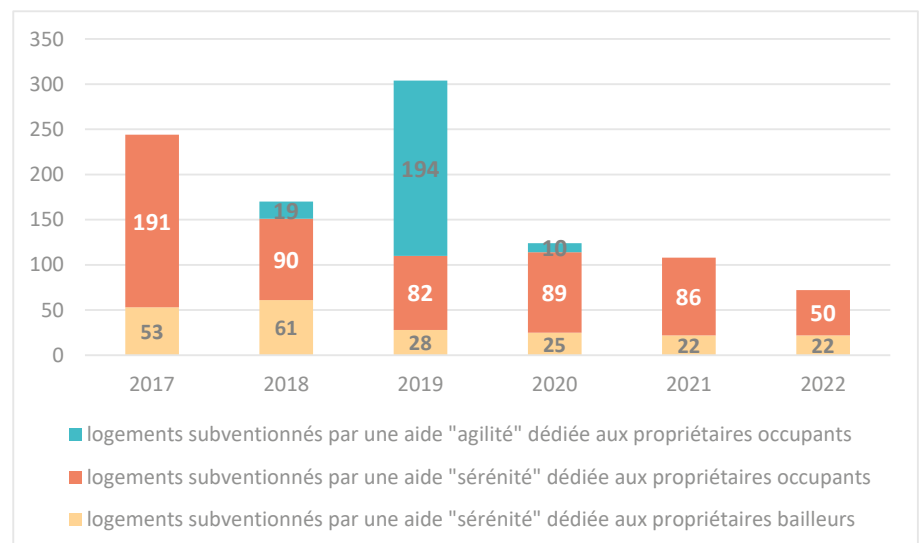
Le programme « Habiter Mieux » de l'agence nationale de l'habitat (ANAH) avait pour objectif d'aider, par des subventions, les ménages à revenus modestes à entreprendre des travaux dans le but d'améliorer l'efficacité énergétique des logements.

- Le programme « Habiter Mieux Sérénité » est destiné aux ménages les plus fragiles et les plus modestes qui réalisent des travaux permettant un gain énergétique de 35% minimum. En moyenne, une centaine de logements/an, occupés par des propriétaires occupants ont bénéficié d'une subvention «sérénité» entre 2018 et 2022.

Si en 2017, 67% des logements subventionnés dans le cadre du programme «Habiter Mieux» à l'échelle haut rhinoise étaient situés dans l'agglomération mulhousienne, seuls 1/3 étaient situés dans m2A en 2022.

- L'aide «Habiter Mieux Agilité» de l'Anah est accordée aux propriétaires occupant une maison individuelle, sous certaines conditions. 2019 marque une année exceptionnelle où 196 maisons ont été subventionnées à l'échelle de m2A. En 2020, 10 maisons ont été financées et aucune ni en 2022, ni en 2023. Aujourd'hui, l'aide « Agilité » a disparu au profit du dispositif «MaPrimeRénov'».

Evolution du nombre de logements aidés par le programme «Habiter mieux» dans m2A



Source : ADIL68

AXE 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants

29%

Taux de réalisation global du PIG (865 logements subventionnés) réparti comme suit:
Propriétaires occupants (PO): 42,6%
Propriétaires bailleurs (PB): 114%
Copropriétés: 18%

2000

logements situés dans une copropriété fragile accompagnés sur la durée du PIG 2018-2022 «Habiter mieux, louer mieux» (soit 400 logements/an)

357

logements en copropriété ont été subventionnés dans le cadre du Programme «Habiter Mieux»

1/3 des objectifs du PIG atteints

Les objectifs du PIG «Habiter Mieux» (2018-2022) ont été dépassés sur la cible des propriétaires bailleurs. Néanmoins, le PIG a été très difficile à mettre en oeuvre pour les logements en copropriété : de grosses irrégularités pour les copropriétés avec 2 années blanches et uniquement de grandes copropriétés touchées par le dispositif.

Plusieurs explications sont avancées pour expliquer cette difficile mise en oeuvre:

- des **objectifs initialement surévalués**
- 2 années de **crise Covid** mettant à l'arrêt les chantiers et les permanences dans des communes de m2A
- une «**concurrence**» avec **d'autres dispositifs** d'aide à la rénovation, plus avantageux et moins contraignants (ex: subvention Action Logement en zone B2 et C)
- la **hausse des coûts des matériaux**, du gaz
- l'intégration des copropriétés dans un dispositif commun avec propriétaires occupants (PO) et propriétaires bailleurs (PB) semble compliquée, la chaîne décisionnelle se complexifiant.
- la difficulté d'**obtenir des devis** de la part des entreprises
- l'**évolution du gain énergétique** requis (25 à 35 %)
- le **manque d'animation du dispositif** : trop peu de communication et de permanences d'information par l'équipe PIG.

Bilan du PIG «Habiter mieux» 2018-2022 dans mA

	objectif PIG (en nb de logements)	réalisé sur la période 2018-2022	niveau d'atteinte des objectifs
Logements de propriétaires occupants (PO)	900	383	43%
dont logements indignes ou très dégradés	50	13	26%
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	850	370	44%
Logements de propriétaires bailleurs (PB)	100	114	114%
Logements en copropriété	2000	357	18%
Total	3000	864	29%

Source : m2A

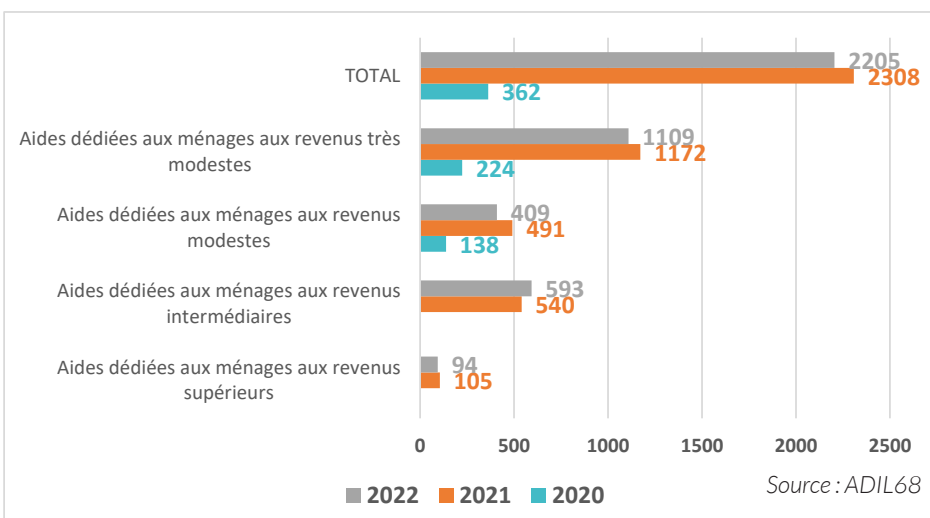
AXE 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants

47% des aides «ma prime rénov» dédiées à des personnes très modestes dans Haut Rhin sont affectées à des ménages de m2A en 2021.

■ Une explosion du nombre de dossiers «MaPrimRénov'»

Lancée le 1er janvier 2020, MaPrimeRénov' remplace le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et les aides de l'Agence nationale de l'Habitat (Anah) « Habiter mieux agilité » et « Habiter mieux sérénité ». Elle est accessible à tous les propriétaires et à toutes les copropriétés de logement construit depuis au moins 15 ans. En 2022, 2205 logements ont été subventionnés avec ce dispositif, dont la moitié dédiés aux ménages à revenus très modestes. A l'échelle départementale, plus de 6197 logements ont été financés en 2022 dans le cadre du dispositif «Ma Prime'Renov'».

Evolution du nombre de logements aidés par «ma prime rénov'» dans mA



26% des logements de m2A classés E

10% des logements de m2A classés F

2% des logements de m2A classés G

Les statistiques DPE repose sur un échantillon de 50 400 logements (/139614 que compte m2A)

Source : Observatoire national des bâtiments, ADEME 2020

■ OPAH RU Fonderie à Mulhouse

Des aides pouvant atteindre jusqu'à 70% du montant des travaux de rénovation des logements, que le pétitionnaire soit propriétaire occupant ou propriétaire bailleur. C'est toute l'idée de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de Renouvellement urbain en cours sur le secteur Fonderie.

Objectif sur 5 ans : 805 logements réhabilités (2020-2024)

-93 logements ont été remis sur le marché entre 2020 et 2023.

- 34 primes sorties de vacance ont été délivrées entre 2020 et 2023

■ ORI Fonderie à Mulhouse

L'Opération de restauration immobilière (ORI) prévoit des obligations de travaux pour les propriétaires d'immeubles présentant des défauts d'entretien, dans le périmètre de l'OPAH. La non-réalisation de ces travaux peut entraîner, en dernier recours, l'expropriation. **23 immeubles sont concernés dans le quartier Fonderie et 10 immeubles (35 logements) sont identifiés dans le quartier Briand/Franklin. Une ORI devrait également être lancée prochainement dans le quartier Vauban-Neppert. Elle concernerait 9 immeubles soit une trentaine de logements.**

■ Convention OKTAVE

Pour prévenir et éviter la dégradation de la situation financière des copropriétés, m2A a signé une convention de financement pour le projet «copros grand Est»(2021-2024) avec la SEM OKTAVE.

AXE 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants

Une dynamique très engagée sur les copropriétés

La prévention de la dégradation de la situation financière des copropriétés est un axe fort du PLH de m2A. Un grand nombre d'actions ont ainsi été mises en oeuvre sur ce champs. (Le bilan du PIG 2018-2022 «habiter Mieux» a été évoqué précédemment.)



Mulhouse, Coteaux

■ La mise en oeuvre du Plan initiative copropriétés dans le quartier des Coteaux à Mulhouse

Les 5 copropriétés du quartier des Coteaux (Peupliers-Camus, Peupliers-Nations, Eugène Delacroix, Plein Ciel 1&2), sont inscrites sur la liste nationale du plan initiative copropriété, ce qui en fait une priorité. Sur le même principe, 12 copropriétés sont inscrites sur la liste régionale du plan. La liste concerne les copropriétés suivantes :

- Construire, Les Fleurs HIQ (1 copropriété), Les Fleurs J, K, L (3 copropriétés) à Illzach,
- La Forêt I et II à Wittenheim,
- Le Diamant Noir, Gunsbach, Le Murat, Dunkerque Saint Malo et la Tour de l'Europe à Mulhouse.

Aux Coteaux, le suivi animation de la démarche a démarré le 1er trimestre 2021. On distingue deux étapes :

- Une tranche ferme qui concerne les copropriétés Peupliers-Camus (150 logements) et Eugène Delacroix
- Une tranche optionnelle qui touche les copropriétés Plein Ciel 1 et 2 (140 logements x2) : ces ensemble sont soumis à la réglementation «Immeubles de Grande Hauteur» (IGH) et dans le cadre de la réunion du comité d'Engagement de l'ANRU en 2022, il a été acté leur démolition.

■ Information et conseil dispensé par l'ADIL68

Pour prévenir et éviter la dégradation de la situation financière des copropriétés, l'ADIL68 poursuit son activité de conseil et d'accompagnement. Ainsi, entre 2020 et 2023:

- 1581 consultations dans le Haut Rhin ont été délivrées sur le thème de la copropriété (rôles et missions du syndic, fonctionnement des instances, charges, règlement de copropriété, immatriculation...) dans le cadre de la mission-socle
- Dans le cadre du PIG «habiter Mieux», l'ADIL accompagne plus de 100 copropriétés dans les projets de rénovation énergétique depuis 2018 avec un rôle de «facilitateur»(éligibilité aux aides, sensibilisation des copropriétaires, sécurisation du projet...)



Copropriété av. de Colmar, Mulhouse

AXE 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants

■ Un POPAC (2021-2023)

Les 8 copropriétés du POPAC

- Résidences les Fleurs J, K, L, HIQ à Illzach pour 252 lots d'habitation
- Résidences Bel Air G2, Pfastatt et Gunsbach à Mulhouse pour 134 logements
- La résidence 1B Guebwiller à Kingersheim pour 5 lots d'habitation.

Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) constitue un dispositif d'accompagnement des copropriétés, piloté par m2A, en lien étroit avec les communes et le soutien de l'Anah. Il est animé par l'ADIL68 et ALÉOS. **8 copropriétés situées dans 3 communes de m2A sont concernées. Elles regroupent près de 390 logements.**

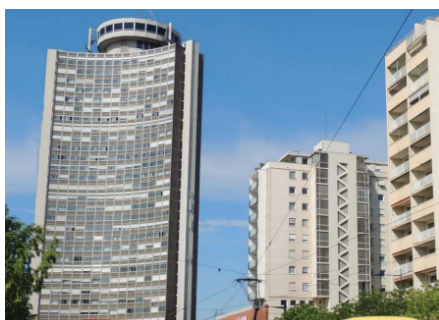
Les principaux enjeux de ce dispositif:

- Poursuivre le redressement financier des copropriétés ;
- Remobiliser les copropriétaires pour une participation plus active au fonctionnement des copropriétés ;
- Travailler à la réorganisation du fonctionnement des conseils syndicaux ;
- Accompagner les copropriétés dans la réalisation des travaux à venir ;
- Favoriser le lien social et le vivre ensemble dans les copropriétés concernées ;
- Réfléchir à la valorisation des espaces extérieurs

Synthèse des actions du POPAC- en 2023

	FLEURS J (Illzach)	FLEURS K (Illzach)	FLEURS L (Illzach)	FLEURS HIQ (Illzach)	BEL AIR (Mulhouse)	PFASTATT (Mulhouse)	GUNSBACH (Mulhouse)	1B RUE DE GUEBWILLER (Kingersheim)
Présentation du POPAC								Sans objet : les copropriétaires n'ont pas donné suite à la démarche d'accompagnement
Diagnostics multicritères								
Visite technique								
Diagnostic technique								
Enquête sociale				À prévoir	Sans objet			
Réorganisation du conseil syndical				Sans objet				
Sessions d'information					Avril 2024	Avril 2024		
Suivi des impayés de charges								
Suivi des procédures en cours								
Accompagnement à la réalisation de travaux de rénovation énergétique	Réflexion en cours	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Audit en cours	Audit réalisé	Audit suspendu	
Accompagnement à la mise en place d'un programme de travaux	En cours Accompagnement des copropriétés à un raccordement à un réseau de chauffage urbain						Sans objet	
Aide à l'ingénierie financière				Sans objet			En cours Aide au redressement de la gestion	
Aide au montage des demandes de subventions				Sans objet			À finaliser	

Source : ADIL68



■ Le POPAC spécifique à la Tour de l'Europe

Urbanis anime le POPAC Tour de l'Europe. Il prévoit un accompagnement gratuit et « sur mesure » des copropriétaires : accompagnement individualisé, sensibilisation et information sur leurs droits, médiation entre les copropriétaires et les locataires, accompagnement du recouvrement des dettes en cours...

AXE 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants



Résidence Dunkerque St Malo- Rue de Dunkerque, Mulhouse



Résidence le Murat- avenue Aristide Briand, Mulhouse



Copropriété Construire à Illzach

■ Deux OPAH CD (2021-2026) à m2A

A Mulhouse : le «Murat» et «Dunkerque/ St Malo»

Engagée dans des projets de renouvellement urbain depuis le début des années 2000, la Ville de Mulhouse s'est fortement impliquée dans l'accompagnement des copropriétés dégradées. L'étude pré-opérationnelle réalisée en 2018 a mis en avant les copropriétés mulhousiennes, identifiées comme dégradées et devant bénéficier d'un accompagnement de la collectivité pour permettre leur redressement :

- **Résidence « Le Murat »** - 99 avenue Aristide Briand. Elle est composée de 19 logements et d'un local commercial (garage), de 13 parkings et de 19 caves.

- **Résidence « Dunkerque Saint-Malo »**: Cette copropriété, est située au 32 à 38 rue de Dunkerque et au 3 à 9 rue de Saint-Malo. Elle est composée de 64 logements (uniquement des T4), 47 garages et 64 caves.

L'étude pré-opérationnelle révèle que compte-tenu de l'occupation de ces copropriétés, du cumul de plusieurs difficultés d'ordre technique, financier, social, juridique et de gestion et des travaux conséquents à réaliser, le dispositif d'OPAH CD est le mieux adapté pour contribuer à leur redressement.

L'OPAH CD a ainsi été mise en place pour la période 2021-2026. Pour les 2 copropriétés, les objectifs de l'OPAH étant :

- l'aide au redressement financier de la copropriété.
- l'appui au fonctionnement des instances de la copropriété.
- le repérage et accompagnement social des ménages en difficultés.
- la réalisation des travaux de conservation du bâti et d'amélioration de sa performance énergétique.

Au terme d'une première année de mise en oeuvre, il apparait:

- Pour la copropriété **Dunkerque St Malo, la situation financière est alarmante avec 53 % d'impayés**. Néanmoins, le conseil syndical et les copropriétaires sont mobilisés autour de l'OPAH et la démarche travaux est enclenchée. En 2022-2023, le lancement de la GUP est prévu ainsi que le choix du maître d'oeuvre et réalisation des études avant-travaux. Les commissions impayés sont poursuivies de même que l'accompagnement social pour réduire les impayés.
- Pour la **copropriété le Murat, la gouvernance est défailante**: le syndic n'est pas coopératif et sans mandat valide. Le conseil syndical reste passif mais la copropriété a besoins de travaux. Les copropriétaires, lors de la réunion de concertation du 13/09/22, ont manifesté leur volonté d'être accompagnés par l'équipe OPAH et d'effectuer des travaux. En mars 2023, un administrateur provisoire a été nommé par le tribunal judiciaire afin de désigner un nouveau syndic. Les sollicitations du prestataire en charge de l'animation du dispositif sont restées sans réponse auprès de l'ancien syndic et du conseil syndical, empêchant l'OPAH d'être conduite dans de bonnes conditions. La poursuite de l'accompagnement de cette copropriété est actuellement compromise

A Illzach: la copropriété «Construire»

Après la signature de l'arrêté préfectoral en 2021, il a été décidé de confier la mission de suivi animation de cette OPAH CD à Urbanis.

AXE 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants

■ Les plans de sauvegarde



Copropriété Eugène Delacroix, Mulhouse

Les plans de sauvegarde s'adressent aux copropriétés ayant les difficultés les plus graves. **On en compte 5** dans l'agglomération mulhousienne:

- le **Diamant noir** à Mulhouse (arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2023), 120 logements
- **Peuplier-Camus** à Mulhouse (arrêté préfectoral en date du 2 mars 2021), 150 logements
- **Delacroix à Mulhouse** (arrêté préfectoral en date du 18 octobre 2021)
- **La forêt 1** (2022-2027) à Wittenheim. la copropriété Forêt 1, construite en 1976, est composée de 5 bâtiments comprenant 100 logements
- **La forêt 2** à Wittenheim (2022-2027): la copropriété Forêt 2, construite en 1976, est composée de 6 bâtiments comprenant 104 logements.

Les difficultés de ces copropriétés concernent : des fragilités juridiques (dysfonctionnement de l'ASL, non-conformité des statuts), des fragilités financières (mauvaises répartitions des charges, erreurs de comptabilisation, impayés chroniques, augmentation des dettes et dépenses), des fragilités de fonctionnement entre les instances et une très importante fragilité technique liée en grande partie à la vétusté des installations sanitaires (eau chaude, eau froide et chauffage).

Le permis de louer mis en oeuvre

Le permis de louer est un dispositif issu de la loi Alur qui vise à lutter contre le mal-logement en permettant aux communes d'appliquer des mesures de contrôle des biens mis en location. Ce dispositif oblige en effet tout bailleur dont le logement se trouve dans un secteur concerné, soit à faire une déclaration préalable à la mise en location, soit à demander une autorisation de mise en location.

Un dispositif «permis de louer» a été mis en oeuvre à partir de 2020 sur deux secteurs à Mulhouse. A compter de 2022, le secteur «Tour de l'Europe» a rejoint le dispositif initial. Une convention m2A, Ville de Mulhouse, CAF et Etat a été signée le 3 janvier 2022 pour instaurer des amendes de pénalité en cas de logements indécents ou insalubres.

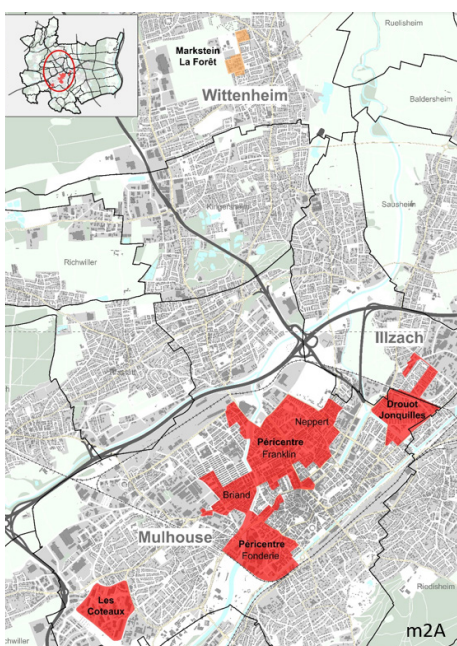
Depuis sa mise en place 2020, 333 visites de logements ont été réalisées. En lien avec la CAF du Haut-Rhin, le contrôle de la décence des logements permet, en cas de non-respect, de consigner les aides au logement versées par la CAF.



Résidence La Forêt, Wittenheim

AXE 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants

Les quartiers ANRU de m2A



Copropriété Eugène Delacroix, Mulhouse

Les relogements quasiment tous aboutis dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)

La convention ANRU a été signée le 7 décembre 2020. Le NPNRU concerne trois sites d'intérêt national :

- Péricentre à Mulhouse qui regroupe plusieurs faubourgs ouvriers, dont certains ont fait l'objet d'une intervention au titre du premier PRU
- Coteaux à Mulhouse
- Drouot-Jonquilles à cheval sur les communes de Mulhouse et d'Illzach ainsi qu'un site d'intérêt régional: Markstein-La Forêt à Wittenheim

En terme de stratégie habitat, la convention ANRU signée le 7/12/2020 fixait comme objectif initial 622 logements à reconstruire, dont 60 en acquisition-amélioration et 538 dans les communes SRU déficitaires.

Un avenant en voie de contractualisation a été validé en octobre 2022 par l'ANRU. Il revoit les objectifs comme suit :

-1018 logements à reconstruire, dont 24 en QPV, 60 logements en acquisition /amélioration en QPV, 934 hors QPV

Fin 2023:

- le bâtiment de 56 logements (dont 30 occupés) au Markstein a été démoli en 2022 et tous les locataires relogés. 1/3 des ces relogements a été réalisé dans le parc privé et 50% des locataires sont restés dans leur quartier.
- le relogement des 212 familles occupant le Nouveau Drouot (289 logements) et la démolition du quartier ont eu lieu.
- Aux Coteaux: 364 logements seront démolis. Il faut rappeler que les ménages des Coteaux préfèrent majoritairement rester dans le quartier pour les questions de taille des logements, plus avantageuse que sur les autres parcs. Les locataires estiment que le quartier leur convient bien et qu'il sera encore mieux après le renouvellement urbain.

- 509 logements ont été reconstruits, soit la moitié de l'objectif

La force de la commission interbailleurs a permis diligence et efficacité de la procédure. L'objectif de 25% de relogements hors QPV inscrit à la convention NPNRU est atteint avec 34%. Le travail réalisé en interbailleurs est vraiment très efficace et permet de résoudre des situations compliquées pour un seul bailleur.

Bilan 2023 du NPNRU : chiffres clés

	Convention initiale (HT)	Dépenses estimées fin 2023 (HT)	Dépenses estimées après signature de l'avenant (HT)
Investissement TOTAL	329 284 962 €	353 306 176 €	521 354 475 €
Programmes logements	226 254 845 €	243 370 824 €	362 544 119 €
Aménagements d'espaces publics	48 055 468 €	47 289 495 €	82 684 105 €
Équipements publics	42 750 000 €	49 800 547 €	63 621 857 €
Immobilier à vocation économique	5 234 749 €	6 213 461 €	5 549 463 €
Opérations d'ingénierie	6 989 900 €	6 631 849 €	6 954 933 €
Subventions ANRU	101 730 691 €	163 460 980 €	

Synthèse programmation habitat fin 2023	Nombre de logements	Réalisations (engagées ou soldées)	Avancement des objectifs actuels
Démolition de LLS (995) et logements en copropriétés dégradées (457)	1452	865	60%
Reconstitution de l'offre	1018	509	50%
Réhabilitation	1491	984	66%

Source : m2A

AXE 3 : Bâtir une agglomération inclusive pour tous les publics

Action N : Encourager le développement d'offre adaptée à un public vieillissant dans le parc locatif social

Action O : Assurer l'accueil des gens du voyage et analyser la faisabilité de leurs besoins spécifiques

Action P : Permettre le rééquilibrage du peuplement par la politique d'attribution du logement social

Action P : Développer une offre de logements à vocation sociale dans le parc privé

Action Q : Mettre en oeuvre le dispositif « Logement d'abord »

Action R : Mettre en place des réponses ciblées pour l'hébergement

AXE 3 : Bâtir une agglomération inclusive

+3000
habitants entre 2020
et 2025
(+0,2%/an)

2%
de croissance démographique entre 2006
et 2020 dans m2A

9% dans les villages

12% dans les bourgs
relais

3% dans les villes
noyaux

-2% A Mulhouse

Une faible mais inégale croissance démographique

L'agglomération compte **273 767 habitants en 2020**. A l'échelle globale de m2A, l'évolution du nombre d'habitants depuis 2006 est assez faible.

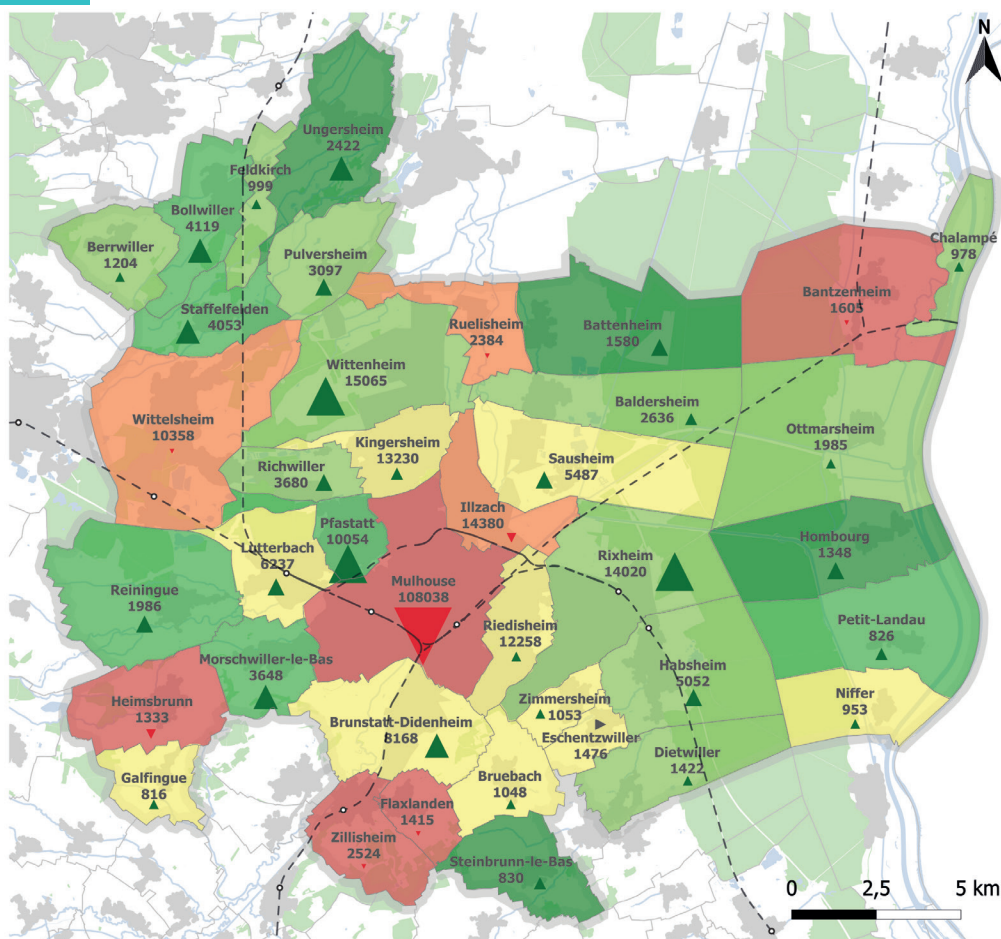
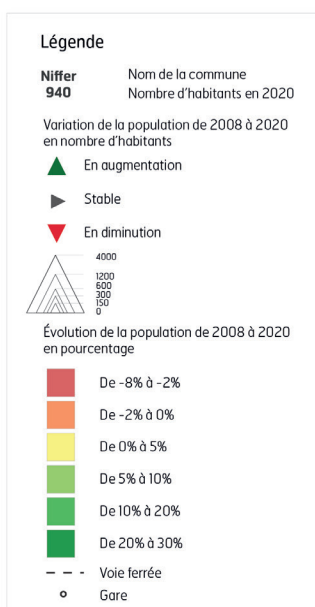
Les plus fortes **croissances de population sont diffuses sur le territoire**. Elles touchent notamment les communes du Nord et à l'Est. Certains villages et bourgs relais enregistrent les plus fortes croissances. Historiquement, c'est dans les communes du Sud de m2A que les croissances de population étaient les plus fortes. Aujourd'hui, **le sud de m2A semble sensiblement moins attractif qu'auparavant, peut être en raison des difficultés d'accéder à la propriété**, les couts du foncier et de l'immobilier étant très élevés.

En 2020, les croissances démographiques les plus fortes se situent dans les bourgs relais.

Mulhouse perd des habitants, bien que son solde naturel soit largement excédentaire. La ville centre est marquée par un déficit migratoire persistant.

Les 3 autres territoires de m2A enregistrent des excédents naturels et migratoires.

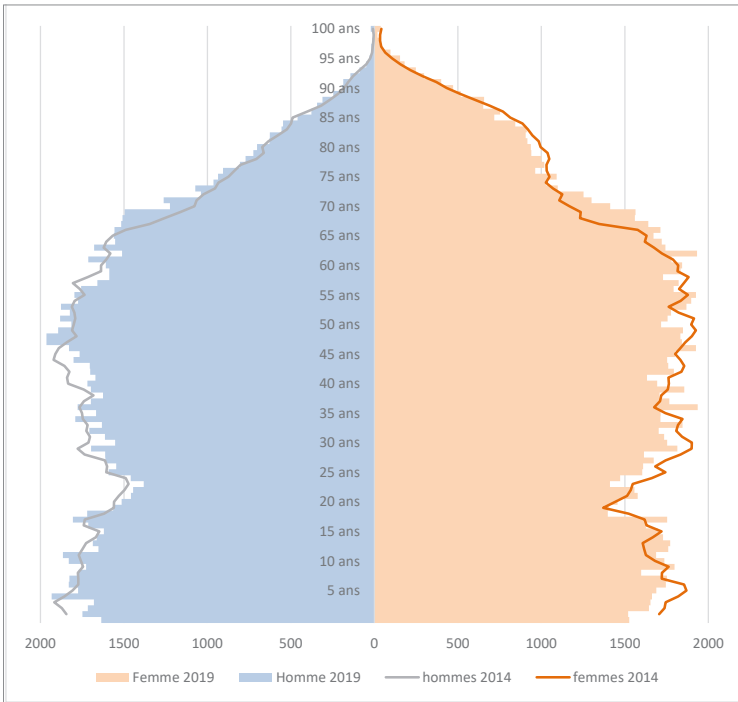
Évolution de la population de 2008 à 2020



AXE 3 : Bâtir une agglomération inclusive

Une agglomération touchée par le vieillissement et la réduction du poids des actifs

Pyramide des âges de m2A



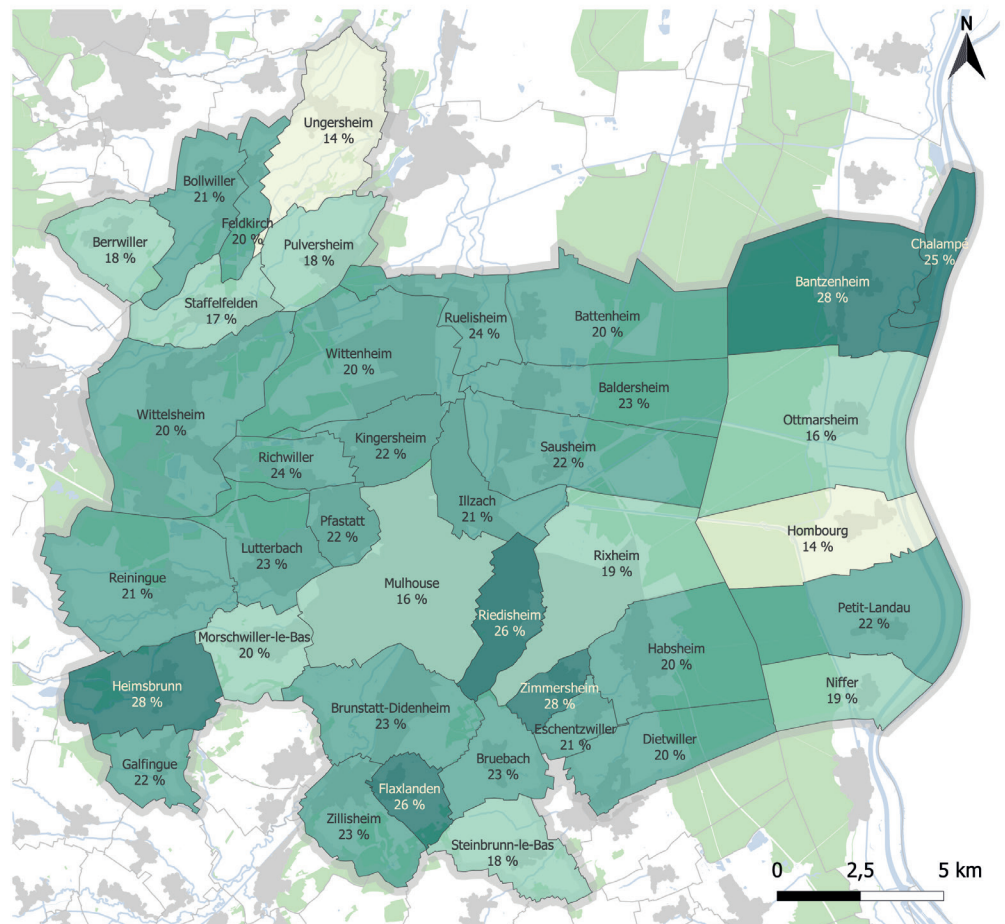
Source : INSEE

50% des communes de m2A ont un taux de personnes âgées supérieur à la moyenne française qui s'est établie en 2019 à 20,5%.

La part des jeunes enfants (0-10 ans) diminue (13,8% en 2019), de même que celle des 19-30 ans (13,6%), des 31-40 ans (12,6%) et des 41-60 ans (26,1%). La part des jeunes diminue à Mulhouse mais se maintient à un niveau élevé. Dans la ville centre, le poids des populations en âge de travailler diminue mais la part des adolescents augmente. Dans les villes noyaux, le poids des jeunes actifs diminue mais celui des actifs de 40/50 ans augmente ce qui explique la stagnation de la part des enfants.

A contrario, la part des 61-80 ans (19% en 2019) augmente, comme celle des plus de 81 ans (5% en 2019). **Le vieillissement de la population est plus marqué dans les villages** où la diminution de la part des enfants et des jeunes actifs entraîne une forte croissance de la part des plus de 60 ans.

Vieillesse de la population : Part des plus de 65 ans



Légende
Bollwiller Nom de la commune
 Part de population de + de 65 ans

- Faible (<15%)
- Modérée (15 à 20%)
- Forte (20 à 25%)
- Très forte (>25%)

Sources : BD TOPO, INSEE 2020
 aum | 2023 | AL | ESPG 2154 |

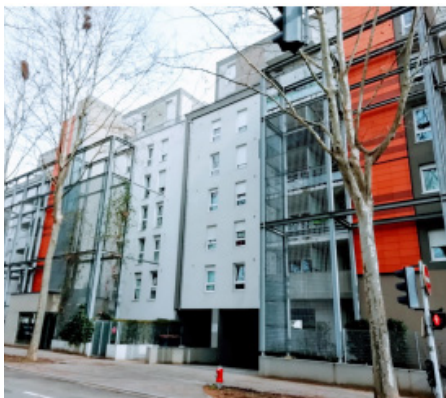
AXE 3 : Bâtir une agglomération inclusive

Des études sur les publics seniors et l'offre de logements adaptés

L'AURM (aujourd'hui Afut Sud-Alsace) a réalisé en mai 2021, une publication intitulée «Résidences & habitat inclusif pour les seniors autonomes: Publics, offres et perspectives dans la Région Mulhousienne»

A partir d'interview auprès de gestionnaires privés, d'associations et de bailleurs sociaux, cette publication ambitionne de défricher un marché complexe et hétérogène pour un public qui l'est tout autant. Le document traite de 3 solutions d'habitat dédiées aux seniors autonomes proposées dans l'agglomération mulhousienne : les résidences autonomie (structures à but non lucratif), les résidences services privées, les résidences sociales développées par les bailleurs sociaux.

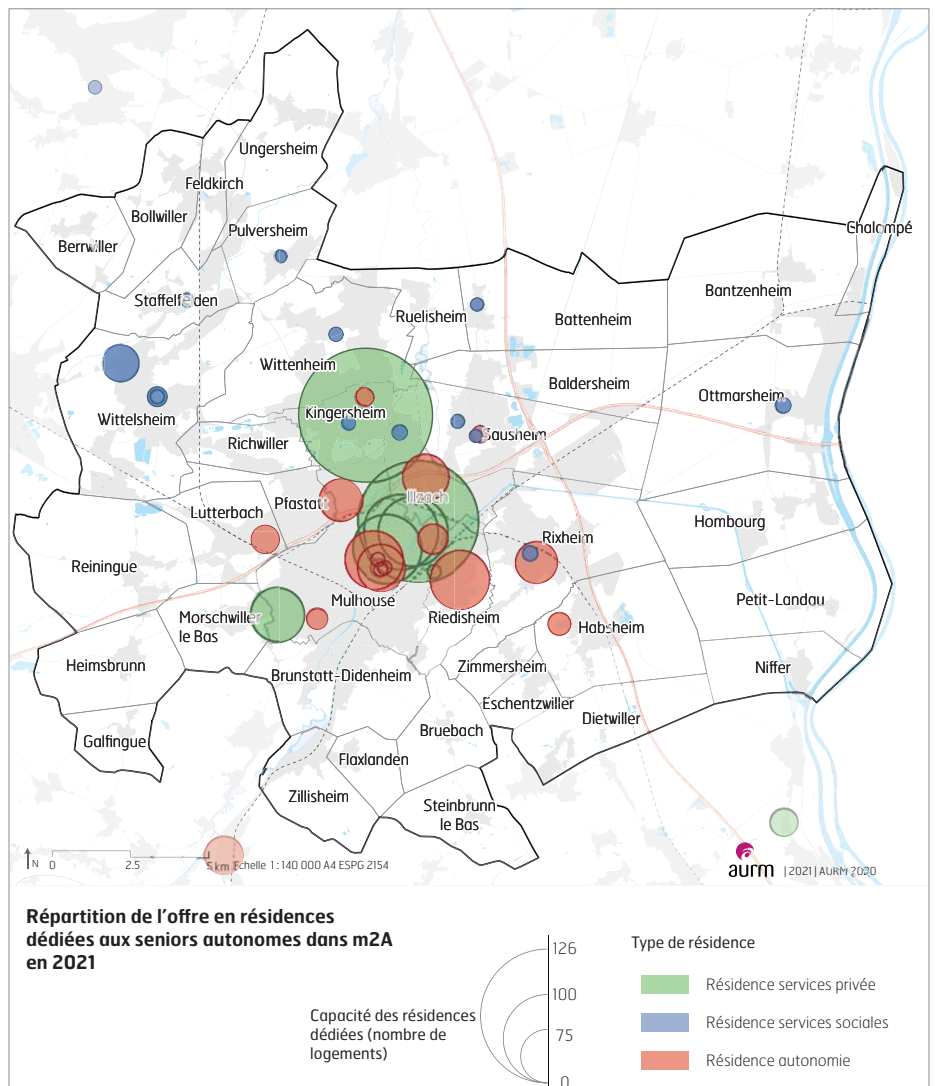
En complément, dans le cadre de «Ville amie des aînés», la commune de Bollwiller a lancé en 2020, une enquête auprès du public senior de la commune afin de mieux connaître les besoins de la population plus âgée.



Les villages d'or, Mulhouse

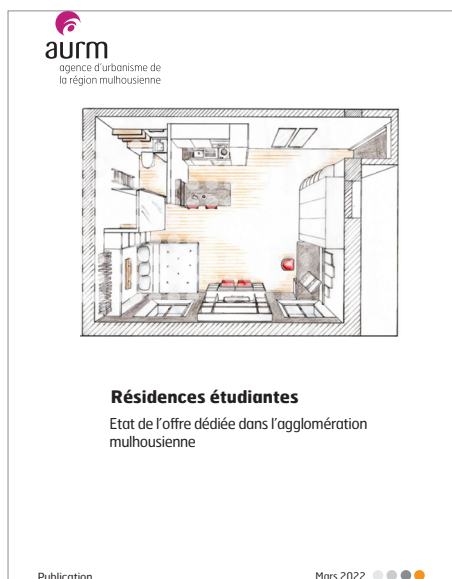


Beguinage, Riedisheim



AXE 3 : Bâtir une agglomération inclusive

Une enquête et une étude auprès des étudiants et l'offre de logements adaptés



L'AURM (aujourd'hui Afut Sud-Alsace) a réalisé en mai 2022, une publication intitulée «Résidences étudiantes: état de l'offre dédiée dans l'agglomération mulhousienne». A partir d'interview auprès de gestionnaires publics et privés, la publication ambitionne de défricher un marché complexe et hétérogène pour un public qui l'est tout autant. Le document traite de 3 solutions d'habitat dédiées aux étudiants proposées dans l'agglomération mulhousienne :

- les résidences privées
- les résidences services privées
- les résidences universitaires du CROUS

Cette publication s'inscrit également dans une des actions du programme local de l'habitat (PLH) de l'agglomération mulhousienne. Il en ressort les principaux éléments suivants:

- Une offre inexistante en résidence sous forme de petites unités (moins de 40 logements).
- Les offres en résidences dédiées sont de grands programmes (jusqu'à 190 logements).
- 1 448 logements dédiés aux étudiants sous forme de résidences dans l'agglomération dont la quasi totalité à Mulhouse.
- Des niveaux de prix qui varient du simple au double en fonction du statut de la résidence et des prestations proposées
- Des taux d'occupation des résidences compris entre 70% et 100% mais un taux qui s'effrite à compter du mois de février (réorientations, stages qui impliquent un départ de certains résidents).



Résidence de la Fonderie, Mulhouse

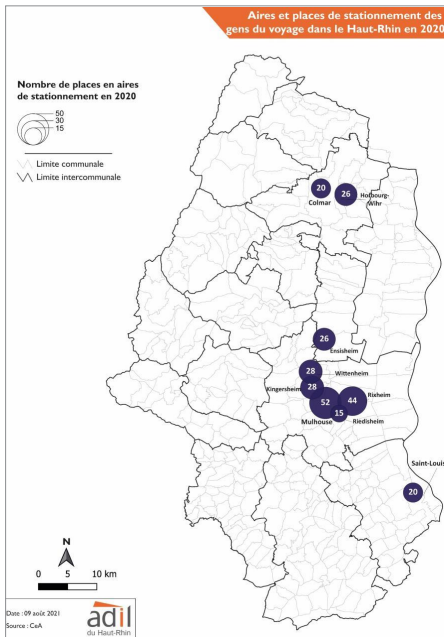


Résidence Master Doctorat CLOUS
Mulhouse

En complément, une enquête auprès de 270 étudiants a été conduite en 2022 sur les campus mulhousiens afin de mieux comprendre les profils et les parcours des étudiants ainsi que leur conception du «logement idéal».

Une étude sur le phénomène de colocation a été également réalisée dans le cadre du suivi du PLH et montre le volume important de logements privés rénovés sans aide spécifique sur un marché en plein essor pour des étudiants mais aussi de jeunes actifs.

AXE 3 : Bâtir une agglomération inclusive



Des objectifs atteints en ce qui concerne l'accueil des gens du voyage

Mulhouse Alsace Agglomération dispose de **5 aires d'accueil des gens du voyage d'une capacité totale de 167 places** situées à Mulhouse (rue de la Mertzau), Kingersheim (rue de la Griotte), Wittenheim (rue de Soultz), Riedisheim (rue de Bâle) et Rixheim (rue des Armateurs). Elles sont ouvertes toute l'année. Elles permettent d'accueillir, sur chaque emplacement, deux à trois caravanes pour des durées de séjour allant jusqu'à 5 mois.

La délégation de service public a été mise en oeuvre comme prévu dans le PLH. Elle améliore la situation pour l'usager qui est plus vite renseigné. Elle mobilise moins de personnels de la collectivité mais a un coût financier. Une réserve foncière pour l'agrandissement de l'aire de Rixheim est prévue dans le cadre des travaux de modification de l'aire.

Le projet d'une aire familiale de sédentarisation est aujourd'hui abandonné. Un nouveau schéma départemental d'accueil est en cours de réalisation et m2A participe à son élaboration.

m2A finalise le PPGDID en 2023

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information au Demandeur (PPGDID) découle des orientations sur les attributions définies par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Il formalise opérationnellement les moyens et procédures au service d'une meilleure gestion de la demande en logement social et de l'information aux demandeurs.

Le taux de pression longtemps qualifié comme faible, a nettement augmenté entre 2022 et 2023 dans m2A, passant de 2,61 (demandes pour une attribution) en 2022 à 4,4 en 2023.

En 2022, la quasi majorité des demandes font l'objet d'une saisie numérique, en ligne. Ainsi, 2998 demandes ont été réalisées directement en ligne, soit 45% des demandes. Cette tendance est en hausse constante.

Dans le cadre de l'élaboration du PPGDID, l'ensemble des structures, associations, administrations locales ont été sollicitées afin de connaître le degré d'informations transmises par ces établissements à de potentiels demandeurs. Il apparaît que les informations dispensées par les structures interrogées sont très hétérogènes. En terme d'information, les missions ont été réparties en 3 niveaux. Le 4ème niveau regroupe les guichets d'enregistrement de la demande. Un grand nombre de structures contribuent aujourd'hui à informer les demandeurs. Elles constituent ainsi un réseau de partenaires et de lieux d'information dans m2A.

Le PPGDID de m2A sera adopté en 2024.

6720

demandes pour un logement social ayant comme choix n°1, une commune de m2A (49% de la demande Haut Rhinoise), en février 2022

2456

entrées dans les lieux/attributions en 2022

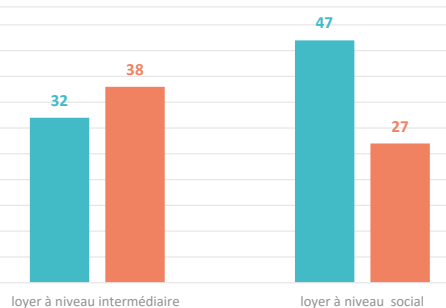
Source : Fichier n°unique, AREAL, 02/2022

AXE 3 : Bâtir une agglomération inclusive



Isolation par l'extérieur, Wittenheim

Nombre de logements conventionnés sans travaux en 2021 dans m2A



Source : ADIL68

Organisation du 1er Forum du bailleur solidaire le 1er octobre 2022. Pilotage : DDETSPP 68/AIVS Iméos. Financeurs : DDETSPP 68, ANAH, m2A et Ville de Mulhouse. Partenaires engagés : 20 dont la CAF, l'ADIL... Programme : 5 conférences et des stands des partenaires engagés dans la location solidaire. Une 60aine de curieux venus y assister. Taux de satisfaction des partenaires engagés dans la démarche : 4,5/5. Cette action a été reconduite en 2023 et dans l'idéal une fois/an pour construire une culture de territoire.

Des actions mises en oeuvre pour développer une offre de logements à vocation sociale dans le parc privé

■ Conventionnement avec ou sans travaux : un outil pour développer le parc privé social

La vétusté et la dégradation réduisent l'offre locative privée et son attractivité. Dans ce contexte, pour les collectivités qui élaborent des politiques d'amélioration du parc privé, le conventionnement avec ou sans travaux de l'Anah permet de développer une offre à loyers maîtrisés. En signant cette convention, le bailleur s'engage pour une durée minimum de 6 ou 9 ans à louer son logement en respectant certains plafonds de loyers, de ressources des locataires et, le cas échéant, certaines conditions de choix des locataires.

Le conventionnement permet à un propriétaire bailleur de signer une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour bénéficier d'un abattement fiscal.

En 2021, aucune convention avec travaux n'a été signée ni dans m2A, ni même dans le Haut Rhin.

Dans le cadre d'un conventionnement sans travaux, 48 logements à loyers intermédiaires ont été conventionnés dans le Haut Rhin en 2021 dont 67% dans l'agglomération mulhousienne. 69 logements ont fait l'objet d'une convention ANAH à loyer social, dont 68% dans les communes de m2A. Aucune convention à loyer très social n'a été conclue en 2021 dans le Haut-Rhin, malgré le fait que jusqu'au 31 décembre 2022, l'Anah proposait une prime de 1 000 € pour une convention à loyer social et très social, sous réserve de recourir au dispositif d'intermédiation locative pendant au moins 3 ans.

Exemples de montants du plafond de loyer 2023 hors charges par mètre carré de surface habitable (en euros €) en fonction de l'affectation du logement (JO n° 0303 du 31/12/2022)

	Zimmersheim	Mulhouse	Richwiller
Location intermédiaire	9,61	8,34	8,83
Location sociale	7,92	6,87	7,27
Location très sociale	6,22	5,4	5,71
Loyer de marché (étude locale)	nr	9,1	9,6
Loyers de marché (carto nationale des loyers)	11,5	10,6	11,2

■ L'ADIL poursuit la sensibilisation des propriétaires bailleurs

Entre 2020 et 2023 :

- Plus de 300 consultations ont concerné la fiscalité du bailleur, l'intermédiation locative, la vacance.
- L'ADIL informe sur la location solidaire et l'intermédiation locative en utilisant une fiche de liaison renvoyée vers les deux agences immobilières à vocation sociale (AIVS) chargées de prendre contact.
- Le 1er forum du bailleur solidaire a été monté en 2022. le second en 2023.

AXE 3 : Bâtir une agglomération inclusive

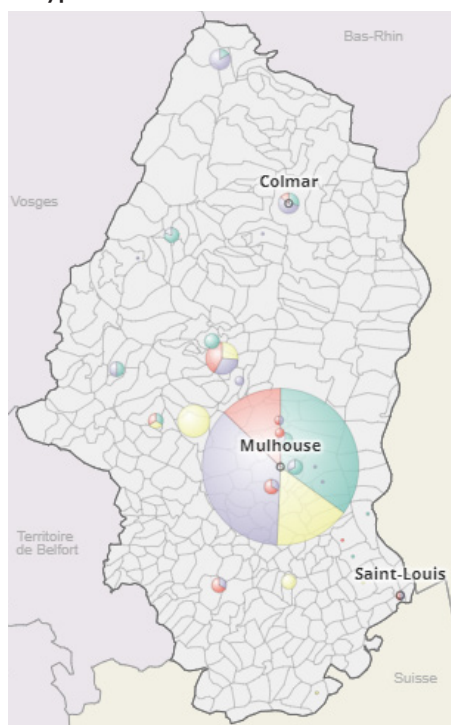
81%

de l'offre de logements gérés par une AIVS dans le Haut Rhin est située dans m2A, soit

428

logements

Nombre de logements gérés par des AIVS et type de conventionnement



Sans conventionnement (31,7 %)
Très social (18,9 %)
Social (34,9 %)
Intermédiaire (14,4 %) Source : ADIL68

143

logements captés en IML dont 50% à Mulhouse et 13% dans les autres communes de m2A en 2021

90

logements captés en IML dont 56% à Mulhouse et 10% dans les autres communes de m2A en 2022

■ Le parc des agences immobilières à vocation sociale (AIVS) se développe fortement

En 2015, le parc immobilier des AIVS comptait 232 logements dans m2A. Aujourd'hui, près de 430 logements sont gérés par deux AIVS : Appuis et IMEOS. La ville de Mulhouse concentre ce parc avec 337 logements en 2021. A l'échelle de m2A, 35% de ce parc n'est pas conventionné, 16% est conventionné très social, 36% social et 13% en intermédiaire.

■ La promotion de l'intermédiation locative

En 2018/2019, on comptait 140 logements en intermédiation locative dans le Haut Rhin dont la moitié se situait à Mulhouse.

Le bilan est le suivant :

- une vraie difficulté à capter du logement privé en particulier des petits logements

- Expérimentation par APPUIS, en 2020 et 2021, d'un accompagnement IML dédié aux jeunes 18/25 ans. Création en 2022, dans le cadre de la Trajectoire 2022/2024, de 25 places :

* 20 places IML dédiées au public Jeunes : APPUIS à Colmar (x7), ALEOS à Mulhouse et Saint Louis (x6), ALSA à Mulhouse et Altkirch (x7)

* Inscription des 5 places historiques IML de SURSO dans ce dispositif sur les territoires de Mulhouse et Thann Cernay. Public cible : 18-25 ans, isolés ou en couple et situation administrative réglée par rapport au séjour. Au 31/10/2022, 13 jeunes sont accompagnés

- Création de 5 mesures IML grands exclus en 2019 mais véritable mobilisation depuis juillet 2022 (2 personnes bénéficiaires à ce jour)

- Constat partagé par plusieurs partenaires : les logements en IML sont encore souvent trop chers pour le public «Logement d'abord».

■ Du «Logement d'abord» au SPRULO

La mise en oeuvre accélérée du dispositif Logement d'abord s'étendait sur la période 2018-2022. La politique publique «Logement d'abord» se poursuit et la Ville de Mulhouse reste territoire de mise en oeuvre accéléré pour 2023. A compter de 2024, la politique du Logement d'abord devrait se déployer pleinement à l'échelle du département depuis le Service public de la rue au logement (SPRULO). La Ville de Mulhouse restera un partenaire incontournable. La DDETSPP 68, service inclusion sociale, et le SIAO sont les pilotes du SPRULO et la Ville siège au Comité stratégique partenarial.

En 2021, le renforcement du SIAO 68 avec 4 postes, dont un statisticien, permet d'envisager un pilotage de l'observation sociale par le SIAO.

Le bureau d'études Espacité a conduit en 2019, une étude pré-opérationnelle pour un programme Anah « captation du logement vacant et du mal-logement » (cf. précédemment). L'étude sur la vacance sur le centre-ville et le péricentre a permis d'identifier des gisements pour la stratégie globale logements d'abord. La Ville de Mulhouse est lauréate de l'appel à projet «Plan national de lutte contre le logement vacant» lancé le 10/02/2020. Le 15/03/2021, une convention de partenariat entre m2A et les 2 AIVS du territoire a été signée. Les objectifs de la convention étaient de capter une dizaine de logements par structure pour le public du Logement d'Abord et de proposer un accompagnement opérationnel. Cependant, aucun des logements captés n'a pu être proposé ou loué au public cible.

AXE 3 : Bâtir une agglomération inclusive

45%

de l'offre de places d'hébergement dédiées à la demande d'asile est située dans m2A

73%

de l'offre de places d'hébergement de droit commun est située dans m2A

Une offre d'hébergement toujours conséquente

680 places sont dédiées à la demande d'asile dans m2A en 2020. Elles sont réparties selon 7 dispositifs.

	CADA	HUDA DNA	HOTEL	CPH	Autre dispositif CAO	CPAR	PRAHDA
m2A	279	247	30	39	40	45	0
Total Haut Rhin	717	552	40	100	40	45	20
Part m2A dans total Haut Rhin	39%	45%	75%	39%	100%	100%	0%

Source : ADIL68- DDCSPP

3029 places sont consacrées aux personnes fragilisées relevant du droit commun dans m2A en 2020. Elles sont réparties en 9 dispositifs.

	Hébergement d'urgence	CHRS urgence	CHRS insertion	stabilisation	ALT exclusif	ALT Cofinancé BOP 177	HUAS	HOTEL	Logement accompagné
m2A	230	126	248	101	57	297	50	66	1854
Total Haut Rhin	373	194	406	234	88	391	50	80	2339
Part m2A dans total Haut Rhin	62%	65%	61%	43%	65%	76%	100%	83%	79%

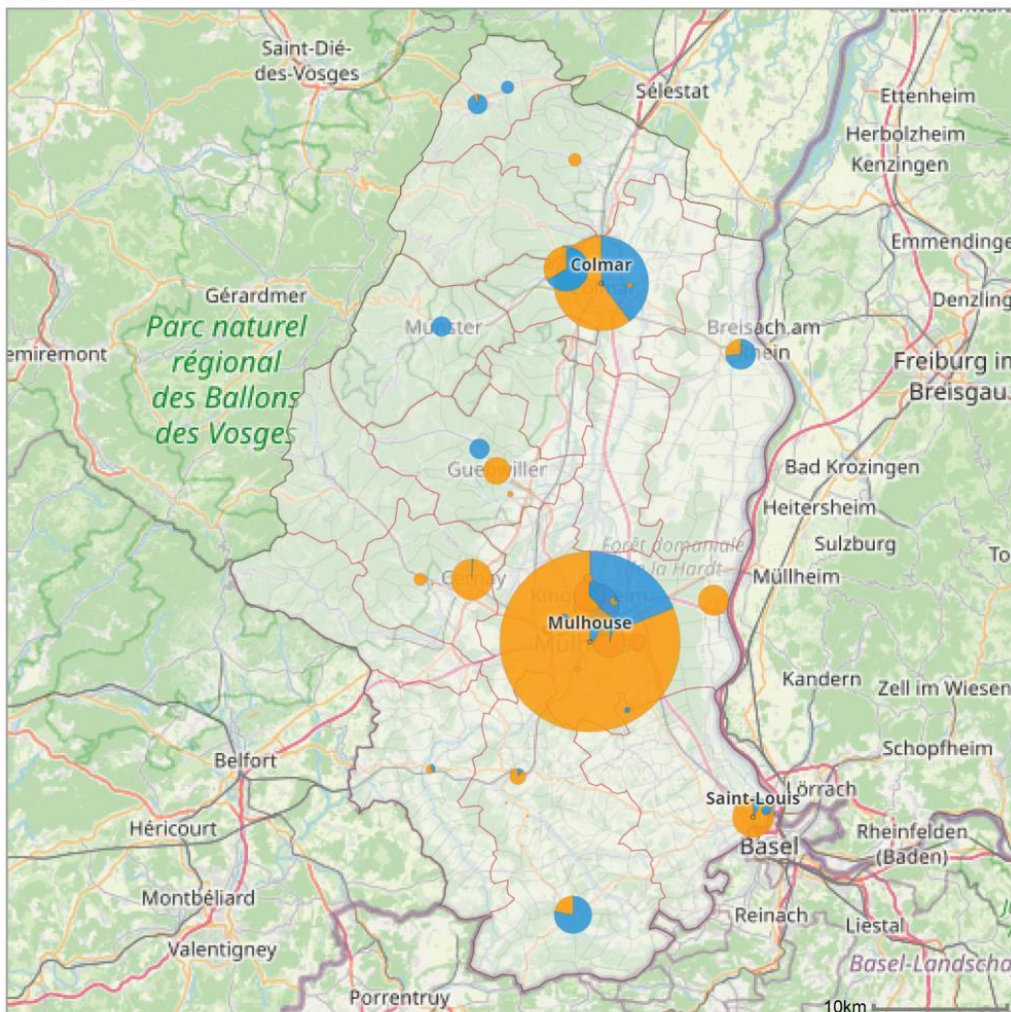
Source : ADIL68- DDCSPP

La grande majorité des places d'hébergement relevant de la demande d'asile comme du droit commun se situe dans la ville centre de Mulhouse.

Le centre communal d'action sociale de Mulhouse a été créé le 1er janvier 2022.

1 Nombre de places d'hébergement par type de droit (place) 2020

Source : DDCSPP



© 2019 - IGN GéoFla Map tiles by Stamen Design, under CC BY 3.0. Data by OpenStreetMap, under CC BY SA.

AXE 3 : Bâtir une agglomération inclusive



Démolition du foyer les Marronniers, Mulhouse 2022

AXE 4 : Animer le PLH

Action S : Renouveler la délégation des aides à la pierre

Action T : Structurer une gouvernance transversale et participative

Action U : Piloter le PLH via des observatoire portant sur des dimensions stratégiques

Action V : Assurer un meilleur accueil de la population pour la guider dans son projet d'habitat

AXE 4 : Animer le PLH

Une gouvernance structurée

m2A anime les temps forts de sa politique locale de l'Habitat à savoir:

- la commission de coordination de la conférence intercommunale d'attribution (CIA) : une réunion/an
- la conférence intercommunale du logement : une réunion/an
- les conférences interbailleurs : une réunion a minima 1 fois/an
- les revues de projet NPNRU: un bilan/an
- les coordinations Habitat m2A (réunions bi-mensuelles) : elles réunissent un groupe d'élus en charge de l'habitat et sont animées par Vincent Hagenbach, vice président de m2A en charge de l'habitat.

M2A est la seule agglomération du Haut-Rhin à avoir la délégation de l'aide à la pierre, par convention avec l'État depuis 2006. Une nouvelle convention de délégation des aides à la pierre a été signée le 22 février 2020 pour une durée de 6 ans. Depuis le 1er janvier 2022, m2A a pris la délégation de compétences de type 3 ce qui signifie que les dossiers sont instruits par les services de l'agglomération et non plus par ceux de l'Etat.

L'observation en continu

La mission d'observation est confiée pour une grande partie à l'Afut Sud-Alsace. Les observatoires territoriaux sont devenus une nécessité. Ils permettent de comprendre le fonctionnement des territoires et ainsi d'établir un diagnostic partagé pour construire une vision commune à tous les acteurs du territoire. Sur le champs de l'habitat, l'Afut compte notamment parmi les missions annuelles:

- l'observatoire des loyers du parc de logements privés dans m2A
- la valorisation de l'observatoire du logement neuf initié par CITIVIA
- l'analyse du foncier
- le suivi des copropriétés (VOC): terminé en 2022
- l'analyse des marchés immobiliers

En 2018, l'Afut a réalisé l'observatoire du sans abrisme, confié ensuite au SIAO.

Dans le cadre du PDLHPD, l'ADIL68 assure la mission d'observatoire pour l'ensemble du Haut Rhin.

La maison des territoires de m2A

Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) a impulsé une démarche partenariale, visant à créer plus de synergies entre les acteurs publics et privés, pour développer ses politiques économiques, environnementales et de cohésion sociale et territoriale. Ainsi, la « maison des territoires » accueille une partie des services de m2A ainsi que d'autres partenaires en 2023. Compte tenu de ce projet d'envergure, une maison de l'habitat n'est pour le moment pas envisagée mais la réflexion sur un lieu unique reste ouverte.



La maison des territoires de m2A se situe dans les locaux de l'ancien siège de la banque populaire à Illzach

ANNEXES

Evolution de la construction de logements neufs par commune de m2A (Source : Fichiers SITADEL)

Communes	Armature Scot	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
BALDERSHEIM	village	2		4	22	5	2	
BANTZENHEIM	village	2	7	10	3	10	8	5
BATTENHEIM	village		1	4	4	2	2	1
BERRWILLER	village	1	26	9	11	8	5	5
BOLLWILLER	bourg-relais	1	23	27	130	6	44	29
BRUEBACH	village	0	2		3	2	1	
Brunstatt-Did	ville-noyaux	13	101	9	91	11	25	115
CHALAMPE	village	5	2	1	2	1	1	
DIETWILLER	village	0	0	4	1	2	3	7
ESCHENTZWILLER	village	0	0	1				2
FELDKIRCH	village	0	0	3	31	25	17	3
FLAXLANDEN	village	1	2	4	5	2	5	11
GALFINGUE	village	1	3	2	1	4	2	25
HABSHEIM	bourg-relais	17	8	5	42	4	72	29
HEIMSBRUNNEN	village	0	6	1	2	7	4	10
HOMBOURG	village						2	1
ILLZACH	ville-noyaux	2	6	149	86	96	79	5
KINGERSHEIM	ville-noyaux	12	81	17	9	61	78	32
LUTTERBACH	ville-noyaux	2	15	2	28	6	2	7
MORSCHWILLER	bourg-relais	4	25	24		2	2	11
MULHOUSE	ville centre	10	328	181	214	383	534	242
NIFFER	village	2	5	5	5	1		
OTTMARSHEIM	bourg-relais	7		0	2	57	8	11
PETIT-LANDAU	village	3	2	3		2	6	3
PFASTATT	ville-noyaux	121	36	145	26	62	160	13
PULVERSHEIM	village	22	41	6	2	12	2	2
REININGUE	village	1	3	4	11	2	2	1
RICHWILLER	bourg-relais	1	30	0	15	37	18	30
RIEDISHEIM	ville-noyaux	12	103	43	79	38	32	92
RIXHEIM	ville-noyaux	26	56	63	88	113	17	93
RUELISHEIM	village	12	23	35	4	6	2	3
SAUSHEIM	ville-noyaux	2	22	6	19	19	65	29
STAFFELFELD	bourg-relais	10	1	32	14	8	12	2
STEINBRUNNEN	village	4	7	3	3	0	3	
UNGERSHEIM	village	9	19	6	5	23	6	3
WITTELSHEIM	ville-noyaux	29	50	22	23	137	55	80
WITTENHEIM	ville-noyaux	35	60	91	91	58	41	27
ZILLISHEIM	village	0	2	2	6	3	6	4
ZIMMERSHEIM	village							2
Total m2A		369	1096	923	1078	1215	1323	935

Evolution de la vacance par communes de m2A (Source : Fichiers LOVAC)

Communes	Armature Scot	2021			2022		
		Nombre de logements	Nombre de Logements vacants	Nombre de Logements vacants > 2 ans	Nombre de logements	Nombre de Logements vacants	Nombre de Logements vacants > 2 ans
BALDERSHEIM	village	1107	53	13	1118	44	14
BANTZENHEIM	village	717	50	20	722	43	21
BATTENHEIM	village	689	35	18	708	35	10
BERRWILLER	village	580	47	20	588	39	22
BOLLWILLER	bourg-relais	1689	122	31	1702	100	26
BRUEBACH	village	469	21	9	475	24	8
Brunstatt-Didenheim	ville-noyaux	4160	412	145	4202	397	125
CHALAMPE	village	431	29	15	433	35	14
DIETWILLER	village	639	25	5	637	19	8
ESCHENTZWILLER	village	706	29	9	712	22	7
FELDKIRCH	village	431	27	9	454	22	6
FLAXLANDEN	village	635	33	12	640	24	14
GALFINGUE	village	373	26	10	375	21	9
HABSHEIM	bourg-relais	2265	181	50	2269	140	54
HEIMSBRUNN	village	591	35	10	589	26	9
HOMBOURG	village	518	21	11	523	19	11
ILLZACH	ville-noyaux	5672	485	139	5723	425	108
KINGERSHEIM	ville-noyaux	5434	363	89	5455	300	71
LUTTERBACH	ville-noyaux	2571	186	46	2577	158	48
MORSCHWILLER-LE-BAS	bourg-relais	1560	101	31	1562	100	40
MULHOUSE	ville centre	45372	7622	2897	45490	7114	2841
NIFFER	village	424	21	5	427	17	6
OTTMARSHEIM	bourg-relais	894	194	135	934	199	134
PETIT-LANDAU	village	366	23	13	367	19	12
PFASTATT	ville-noyaux	4300	322	93	4263	288	91
PULVERSHEIM	village	1199	66	19	1207	61	18
REININGUE	village	887	62	27	898	65	30
RICHWILLER	bourg-relais	1695	120	32	1717	98	21
RIEDISHEIM	ville-noyaux	5957	515	146	6028	534	148
RIXHEIM	ville-noyaux	6053	416	97	6135	396	94
RUELISHEIM	village	1095	43	12	1105	34	10
SAUSHEIM	ville-noyaux	2240	129	46	2259	110	50
STAFFELFELDEN	bourg-relais	1454	71	15	1469	63	9
STEINBRUNN-LE-BAS	village	366	26	11	371	30	9
UNGERSHEIM	village	1043	90	38	1047	72	31
WITTELSHEIM	ville-noyaux	4015	215	72	4069	229	86
WITTENHEIM	ville-noyaux	5543	399	105	5643	348	86
ZILLISHEIM	village	1204	78	34	1214	86	35
ZIMMERSHEIM	village	513	21	10	517	22	7
Total m2A		115857	12714	4499	116624	11778	4343



agence de fabrique
urbaine et territoriale
SUD-ALSACE

CONTACT

Jennifer KEITH

Afut Sud-Alsace

33 avenue de Colmar
68200 MULHOUSE

www.afut-sudalsace.org

Direction de la publication

Viviane BEGOC, directrice de l'Agence

Rédaction

Jennifer KEITH

Photographies

Afut Sud-Alsace, sauf mention contraire

Iconographie

Flaticon

Graphisme et mise en page

MW Création / Anne LICHTLÉ Afut Sud-Alsace

Toute reproduction autorisée avec mention précise
de la source et référence exacte.