

Intermédiation locative (IML)

La captation de logements dans le Haut-Rhin

Janvier 2025

adil

Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
du Haut-Rhin



Afut

agence de fabrique
urbaine et territoriale
SUD-ALSACE

CONTEXTE & SOMMAIRE

« L'intermédiation locative (Louez en toute tranquillité avec solibail) est un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Le dispositif repose également sur des déductions fiscales, pouvant atteindre jusqu'à 65 % des revenus locatifs, aux bailleurs qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté » (Source: ANIL).

Il existe deux formes d'intermédiation locative :

- la location/sous-location : le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture (pour une durée de trois ans renouvelable). C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement. Elle met le logement à disposition du ménage. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance
- le mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière à vocation sociale (AIVS). L'AIVS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins.

Le développement de l'offre à vocation sociale dans le parc privé constitue un enjeu majeur pour le logement des ménages modestes ou en difficulté. Ce parc existe, mais l'enjeu réside dans la capacité à capter davantage de logements, notamment par les dispositifs d'intermédiation locative (IML), grâce au réseau des agences immobilières à vocation sociale (AIVS) ou des associations qui interviennent en location/ sous-location. Le Plan Logement d'Abord prévoit le doublement, en cinq ans, en France, du nombre de logements ainsi mobilisés et financés par l'État. Si le public cible de l'IML, correspond au public des demandeurs de logements sociaux du point de vue des ressources, il se distingue par le besoin fort d'un accompagnement social.

Les services de l'Etat (DDETSP68) et l'association Aléos (gestionnaire du fonds de sécurisation régional) ont souhaité confier à l' ADIL68 et l' Afut Sud Alsace, une mission visant à mieux connaître l'offre et les besoins en IML sur le territoire haut-rhinois.

I – CARACTÉRISTIQUES DE LA DEMANDE.....	3
• Analyse de la demande locative sociale exprimée.....	4
• Analyse de la demande potentielle	8
• Analyse de l'occupation du parc ayant fait l'objet d'une mesure IML..	15
➔ Ce qu'il faut retenir.....	18
II – IDENTIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR L'IML.....	19
• Parc social.....	20
• Parc locatif privé.....	23
• Parc locatif des agences immobilières à vocation sociale (AIVS).....	30
➔ Ce qu'il faut retenir.....	34
III – SYNTHÈSE DES ENJEUX TERRITORIAUX.....	35
IV – PROFIL TYPE DE L'INVESTISSEUR EN IML.....	39
V – QUELS LEVIERS POUR CAPTER DES LOGEMENTS EN IML ?.....	47
VI – ANNEXES.....	49

I - CARACTÉRISTIQUES DE LA DEMANDE



**Analyse de la demande locative sociale exprimée à travers
l'exploitation des données du Numéro unique (AREAL) _____**

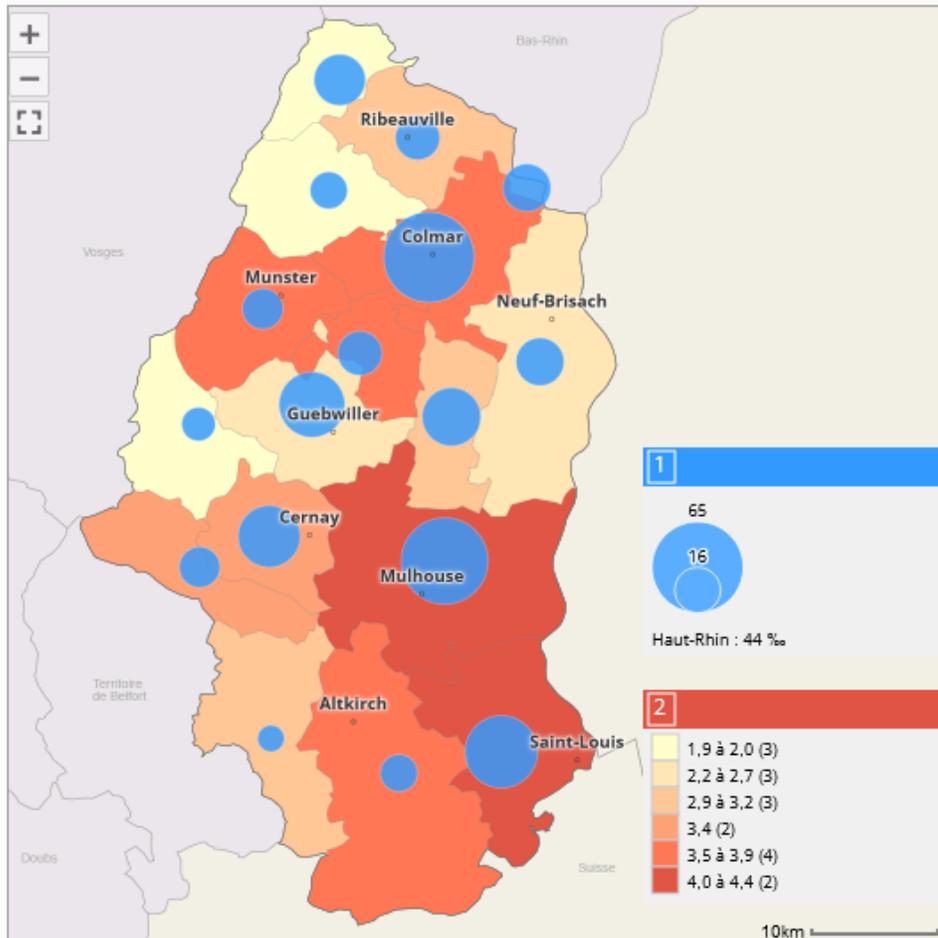
UNE PRESSION LOCATIVE SOCIALE QUI SE RENFORCE DANS LES AGGLOMÉRATIONS

1 Nombre de demandes actives pour 1 000 ménages (%o) 2023

Source : Fichier Partagé de la Demande (AREAL) / INSEE

2 Taux de la pression de la demande (demande pour une attribution), 2024

Source : Fichier Partagé de la demande (AREAL)



© 2022 - IGN GéoFla

Un taux de pression de la demande locative globalement élevée dans le Haut-Rhin

On compte 44 demandes actives pour 1 000 ménages dans le Haut-Rhin. Rapportées au nombre de ménages, celles-ci se répartissent sur l'ensemble du département, même si elle est globalement plus faible dans certaines vallées. La majorité des demandes sont concentrées dans les trois grandes agglomérations.

Les communautés de communes d'Altkirch et de Munster se démarquent par un taux de pression assez élevé. La faiblesse de l'offre dans ces territoires (moins de 5% de logements locatifs sociaux) ainsi que la croissance des inégalités de revenus dans le Sundgau notamment, peuvent expliquer le phénomène.

→ Les EPCI du Sud Alsace ainsi que ceux de Colmar et Munster peinent à répondre à la demande locative sociale élevée sur ces territoires. Les publics étant similaires, le développement de l'IML dans ces secteurs représenterait un enjeu important.

Nombres de demandes actives les plus élevés (pour 1 000 ménages)

- Colmar Agglomération : 65
- Mulhouse Alsace Agglomération : 62
- Saint-Louis Agglomération : 44

Taux de pression de la demande les plus forts :

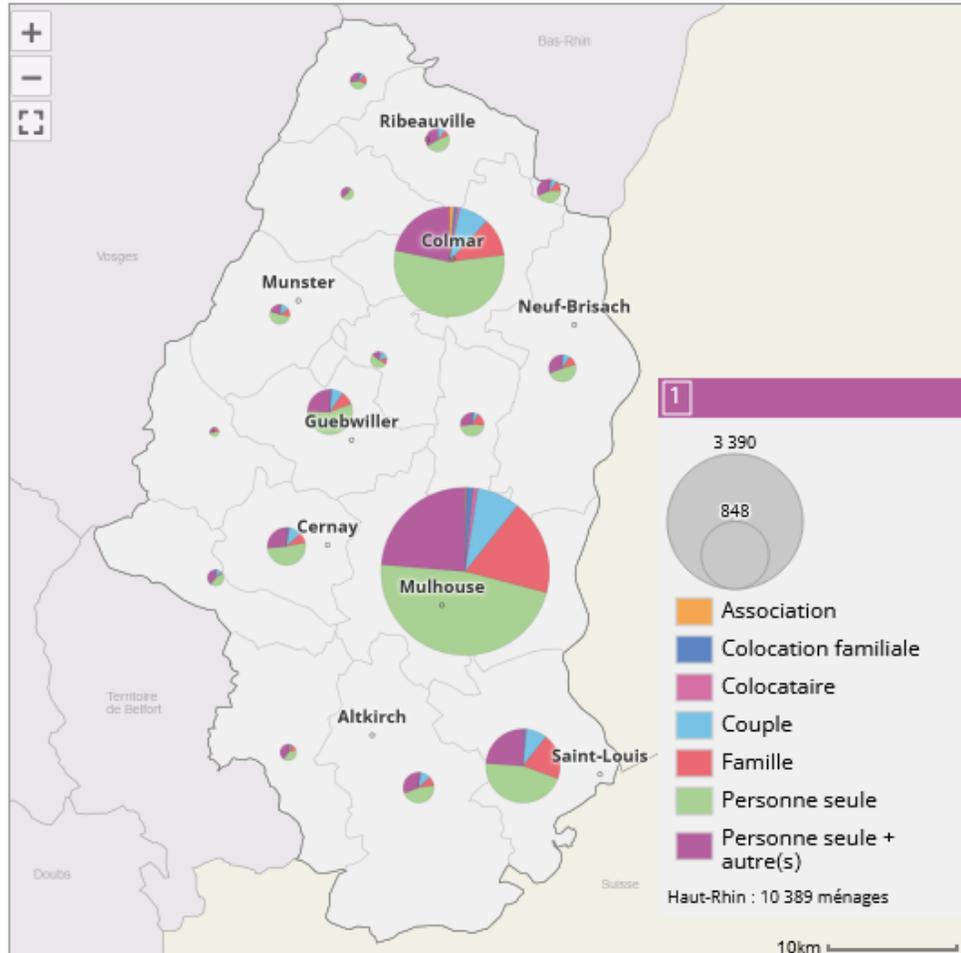
- Mulhouse Alsace Agglomération : 4,4
- Saint-Louis Agglomération : 4,0
- Colmar Agglomération et CC de la Vallée de Munster : 3,9

Source : AREAL, INSEE, 2023

UN PROFIL DE LA DEMANDE HOMOGÈNE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

1 Composition familiale de la demande active au 1er janvier (ménages) - Demandes externes (demandeurs externes au parc public), 2024

Source : Fichier Partagé de la Demande (AREAL)



© 2022 - IGN GéoFla

Une majorité de personnes seules et de familles monoparentales dans tous les EPCI

Ces deux catégories représentent plus de **73,0% de la demande externe** (c'est-à-dire issue de ménages qui ne sont pas locataires du parc social).

Le taux de personnes seules et de familles monoparentales dans la demande externe, est plus élevé dans les EPCI suivants :

- CC de la Vallée de Kaysersberg : **88,9%** (dont 22,5% de moins de 30 ans et 7,5% de plus de 65 ans)
- CC de la Vallée de la Doller et du Soultzbach : **83,6%** (dont 13,7% de moins de 30 ans et 3,9% de plus de 65 ans)
- CC du Pays de Ribeauvillé : **81,3%** (dont 16,5% de moins de 30 ans et 15,4% de plus de 65 ans).

À l'inverse, la part la plus faible est observée dans la CC du Pays de Rouffach Vignobles et Châteaux (**65,3%**).

➔ Cette situation traduit un enjeu de développer un parc de petits logements abordables.

Composition familiale des demandeurs externes dans le Haut-Rhin

- Personnes seules : **5 166 (49,2%)**
- Personnes seules + autre(s) : **2 525 (24,0%)**
- Famille : **1 645 (15,7%)**
- Couple : **900 (8,6%)**
- Colocation familiale : **119 (1,1%)**
- Colocataire : **98 (0,9%)**
- Association : **46 (0,4%)**

Part les plus faibles de personnes seules dans la demande de LLS (demandes externes)

- CC Sud Alsace Largue : **40,4%**
- CC du val d'Argent : **40,7%**
- CC de la vallée de la Doller et du Soultzbach : **44,3%**

Source : AREAL, fichier partagé de la demande 2024

LA DEMANDE AU REGARD DES PLAFONDS LOC'AVANTAGES

Le dispositif Loc'Avantages (Loc1, Loc2 ou Loc3) vise à faciliter l'accès au logement pour des ménages aux revenus modestes tout en offrant aux propriétaires bailleurs des avantages fiscaux en échange de loyers plafonnés. Le dispositif Loc1 vise à loger les ménages les moins en difficulté. Loc3 vise à loger les ménages les plus en difficulté.

45 à 92% des demandeurs externes vivant seuls sont sous les plafonds de ressources du Loc3

On retrouve une forte proportion de demandeurs externes vivant seuls pouvant entrer dans les plafonds de ressources du Loc 3 dans les territoires suivants : Mulhouse Alsace Agglomération, CC de la Vallée de Saint-Amarin, CC du Val d'Argent, **CC du Sud Alsace Largue et CC du Pays de Rouffach**. **À noter que ces deux derniers EPCI présentent un faible taux de logements locatifs rendant bien plus compliqué qu'ailleurs, l'accès au logement des plus modestes.**

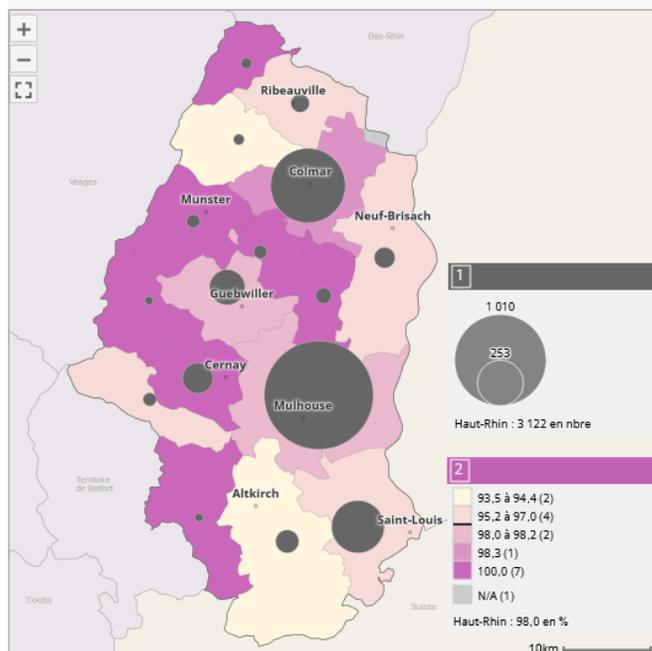
Par ailleurs, le taux de chômage dans certaines zones du département, notamment à Mulhouse, est relativement élevé. Cela augmente la part des ménages aux faibles ressources, souvent sous les plafonds du Loc'Avantages. L'offre de logements sociaux, bien que présente, est parfois insuffisante pour répondre à la demande croissante, notamment dans les zones urbaines.

1 Nombre de demandeurs externes - personne seule (en nbre) 2024

Source : FPD - AREAL

2 Taux de demandeurs externes - personne seule - étant sous les plafonds de ressources Loc1 (en %) 2024

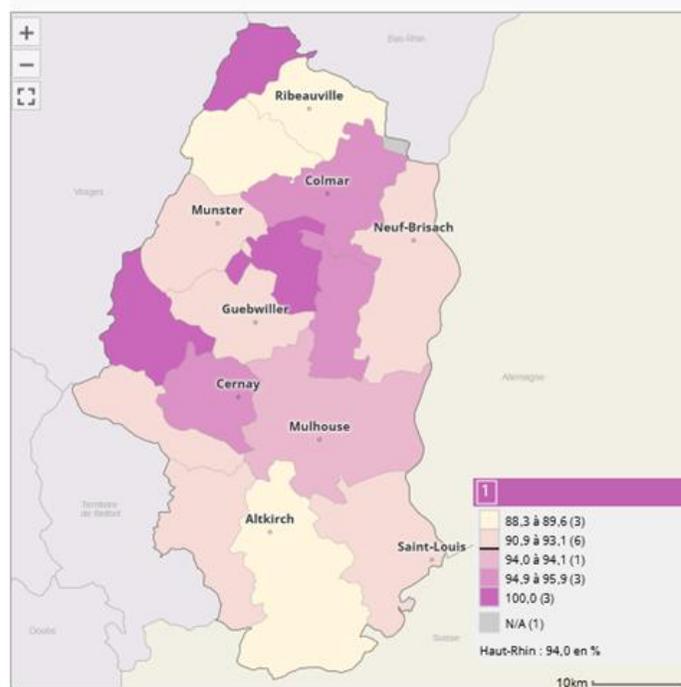
Source : AREAL - FPD



© 2022 - IGN GéoFla

1 Taux de demandeurs externes - personne seule - étant sous les plafonds de ressources Loc2 (en %) 2024

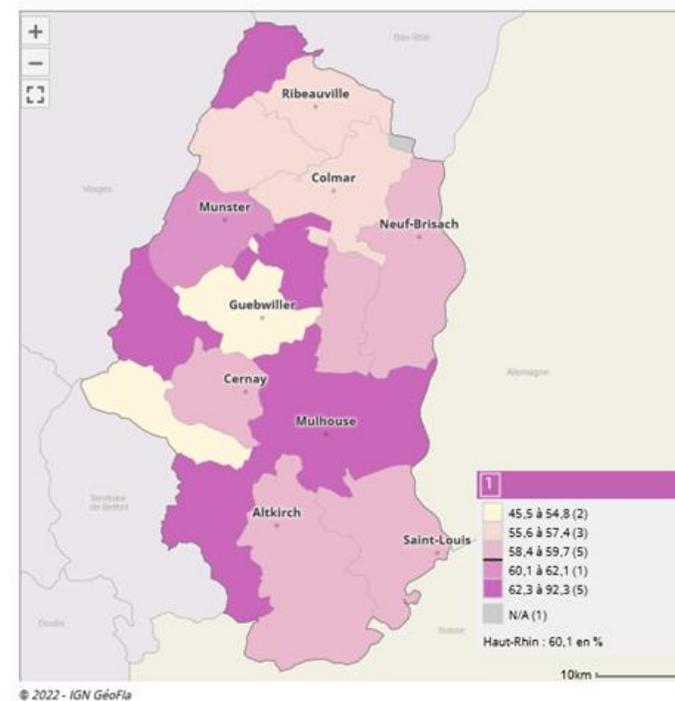
Source : FPD - AREAL



© 2022 - IGN GéoFla

1 Taux de demandeurs externes - personne seule - étant sous les plafonds de ressources Loc3 (en %) 2024

Source : FPD - AREAL



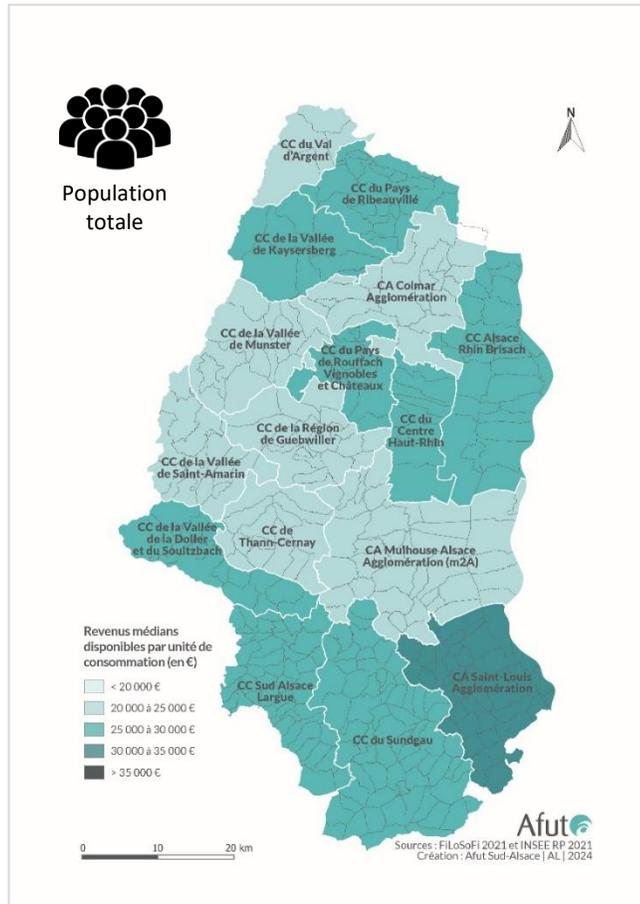
© 2022 - IGN GéoFla



**Analyse de la demande potentielle au regard des niveaux
de ressources de la population dans les EPCI du Haut-Rhin** _____



GRANDE DISPARITÉ DE NIVEAUX DE VIE ENTRE LES EPCI DU HAUT-RHIN



Revenu médian le plus bas : CC du Val d'Argent avec 21 600€
Revenu médian le plus élevé : CA Saint Louis avec 32 205€

Un niveau de vie qui augmente avec la proximité de Bâle

Le sud du Haut-Rhin concentre les territoires aux plus hauts niveaux de vie (de 26 à 32 200€). Ils sont rejoints par la CC Alsace Rhin Brisach qui jouit probablement de la présence de grands sites industriels ayant des salaires relativement élevés et avec des emplois à temps complet et par Rouffach, territoire viticole avec une forte présence de CSP+. Les communes du sud du Haut-Rhin, davantage tournées vers l'économie bâloise et peuplées de personnes plus qualifiées, ont des revenus beaucoup plus élevés, compris entre 29 500€ et 36 610€.

Une plus grande diversité de revenus dans les agglomérations

Les deux principales agglomérations, (Colmar et Mulhouse) ont globalement les niveaux de vie les plus faibles. Dans l'agglomération mulhousienne, c'est dans la ville de Mulhouse que le revenu médian est le plus faible alors que la périphérie enregistre un niveau de vie plus élevé.

Dans la ville de Saint-Louis, le niveau de vie est plus élevé qu'à Mulhouse ou Colmar mais là aussi, les autres communes de l'agglomération ont des niveaux de vie nettement plus élevés.

Le revenu médian est plus élevé en périphérie des grandes villes. Depuis plusieurs années, **les ménages les plus aisés s'installent davantage dans les communes de première, voire seconde couronne des villes.** Le niveau de vie médian des communes périphériques est supérieur à celui de la commune de Colmar, il en va de même pour Mulhouse et Saint-Louis. Il est nettement plus faible dans les centres urbains.

Un niveau de vie plus faible dans les vallées le long des Vosges

C'est dans les vallées vosgiennes du Val d'Argent, de Munster et de Saint-Amarin que les niveaux de vie sont les plus faibles. Le niveau de revenu médian de ces communes y est nettement plus faible que dans le reste du département.

Revenu médian

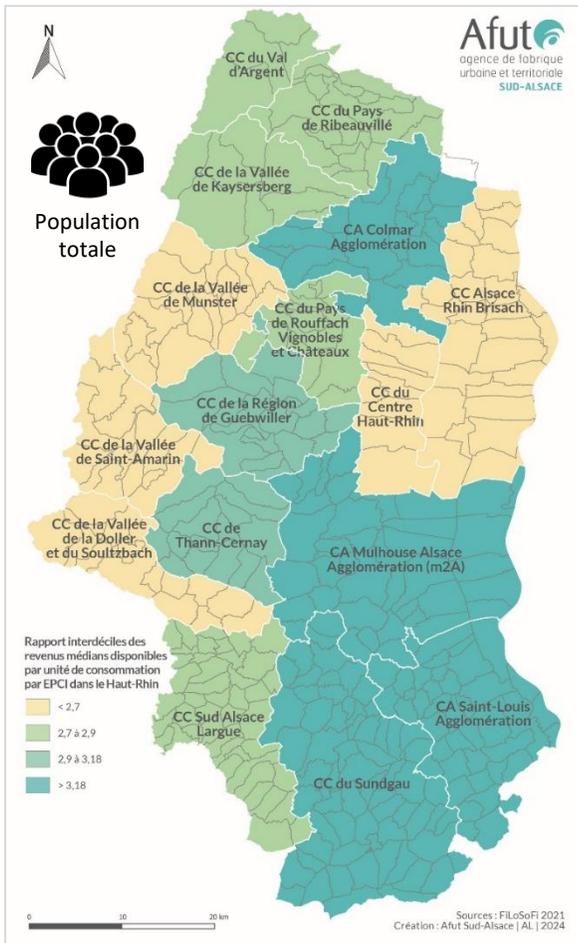
Le revenu médian est le montant qui divise la distribution du revenu en deux groupes égaux, la moitié ayant un revenu supérieur à ce montant et la moitié ayant un revenu inférieur à ce montant.

Revenus médians 2021

- Colmar: 21 120 €
- Mulhouse: 16 620 €
- Saint Louis: 24 530 €
- Haut Rhin: 24 470€
- France: 24 330€

Source : Fichiers FiloSoFi 2021

LES INÉGALITÉS DE NIVEAU DE VIE TRÈS MARQUÉES DANS LES COMMUNAUTÉS D'AGGLOMÉRATIONS



Une plus grande homogénéité des revenus dans les territoires de vallée

Le rapport interdécile permet de repérer le niveau des inégalités de niveau de vie au sein des territoires. Dans les vallées vosgiennes, les inégalités sont faibles. En effet, le faible niveau de vie des ménages est assez homogène dans la CC de la vallée de Munster, celle de Saint-Amarin, ainsi que dans le val d'Argent.

De plus fortes inégalités de niveau de vie dans la communauté de communes du Sundgau et dans les trois agglomérations

La situation est très contrastée avec des revenus très élevés au sud du département (CA de Saint-Louis notamment) et faibles dans les EPCI les plus urbains (Colmar et Mulhouse).

Quatre EPCI ont des rapports interdéciles très élevés : Colmar Agglomération (3,4 : ce qui signifie que les 10% des plus riches gagnent 3,4 fois plus que les 10% des plus pauvres), Mulhouse Alsace Agglomération (3,9) et Saint-Louis Agglomération : 4,9. La communauté de communes du Sundgau complète ce groupe avec un rapport de 3,5. Ces intercommunalités sont ainsi marquées par de fortes inégalités de revenu.

Cependant, que le revenu disponible soit élevé ne signifie pas que toute la population est « riche ». La CA de Saint-Louis illustre le cas d'un territoire où d'une manière générale, la population a des revenus élevés, mais avec un niveau d'inégalité très fort, soit « des riches très riches » et « des pauvres très pauvres ».

Autour de l'agglomération colmarienne, des EPCI moins inégalitaires mais des revenus médians élevés

Dans la CC Centre Haut-Rhin ou la CC Alsace Rhin Brisach, le rapport interdécile est faible reflétant moins d'inégalité de revenus dans ces territoires, l'homogénéisation se faisant sur des niveaux de revenus médians plutôt élevés. C'est également le cas dans la vallée de la Doller et du Soultzbach.

Rapport inter-déciles

Il s'agit de la division entre les revenus médians du premier décile des ménages (ceux ayant les revenus les plus élevés) et les revenus médians du dernier décile des ménages (ceux ayant les revenus les plus faibles). Il met en évidence les inégalités de niveaux de vie des ménages (revenu disponible du ménage/nombre d'unités de consommation).

REVENUS: PERSONNES SEULES ET FAMILLES MONOPARENTALES LES PLUS PAUPÉRISÉES

Des revenus médians nettement moins élevés pour les personnes vivant seules

À l'exception de Saint-Louis Agglomération, les personnes seules ont des revenus médians qui ne dépassent pas 25 000 euros/an. Ils sont inférieurs de 11 à 16% aux revenus médians de la population totale.

Une dichotomie hommes/femmes persistante

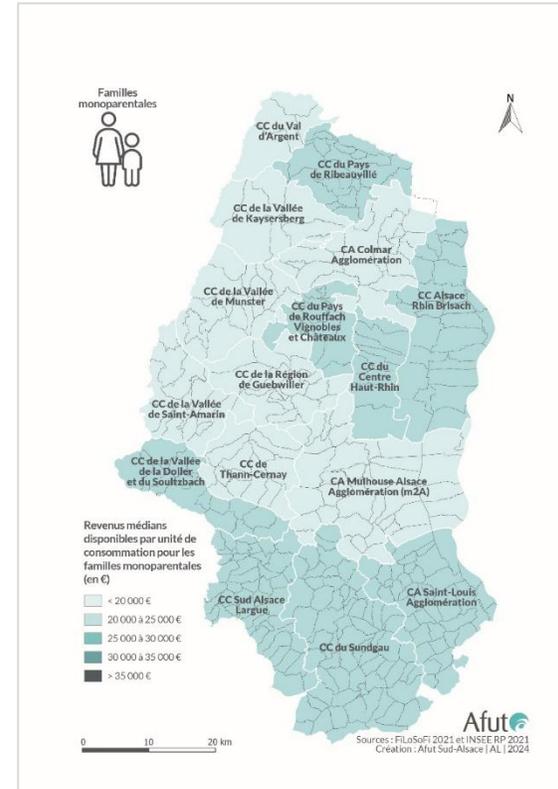
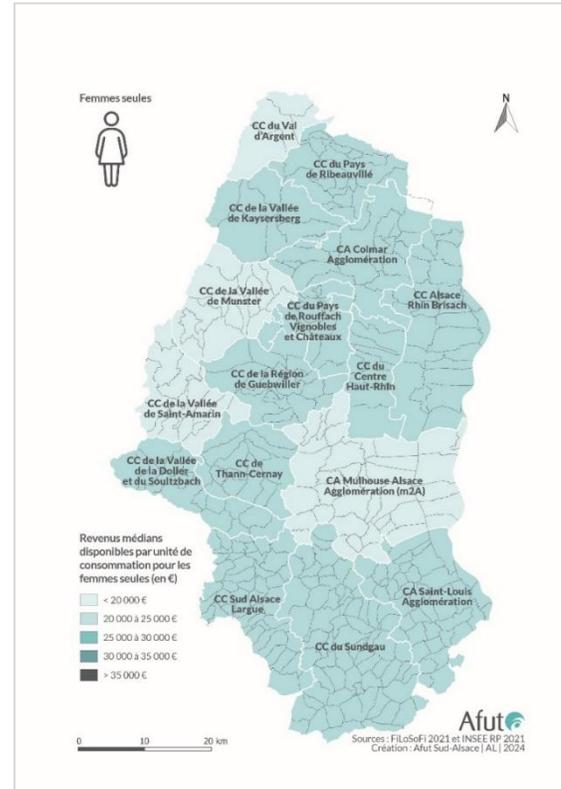
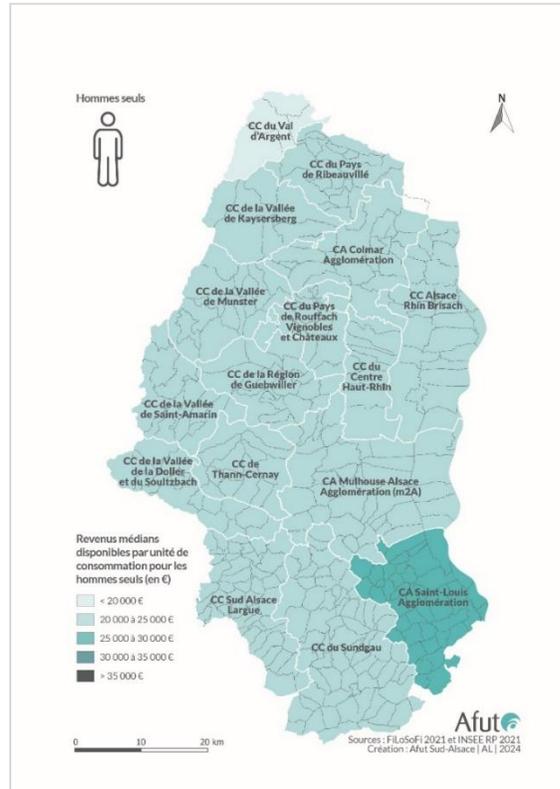
Les femmes vivant seules ont quasi systématiquement des revenus médians plus faibles que les hommes vivant seuls.

Les personnes seules recouvrent un public très varié et ainsi des situations très contrastées entre des étudiants, des personnes isolées et de plus en plus, des seniors et des retraités.

Des revenus médians nettement plus faibles pour les familles monoparentales

Les familles monoparentales ont un niveau de vie plus faible. Elles ne bénéficient ni des économies d'échelle procurées par la présence d'un second adulte ni du revenu que celui-ci est susceptible d'apporter.

Les revenus médians de cette catégorie de ménages sont inférieurs de 26% au revenu médian de l'ensemble des ménages à l'échelle haut-rhinoise.



Une situation moins défavorable dans les EPCI du sud et ceux limitrophes de l'agglomération colmarienne

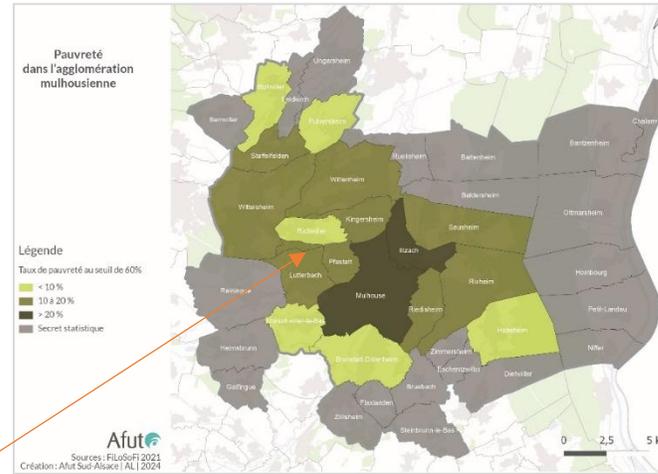
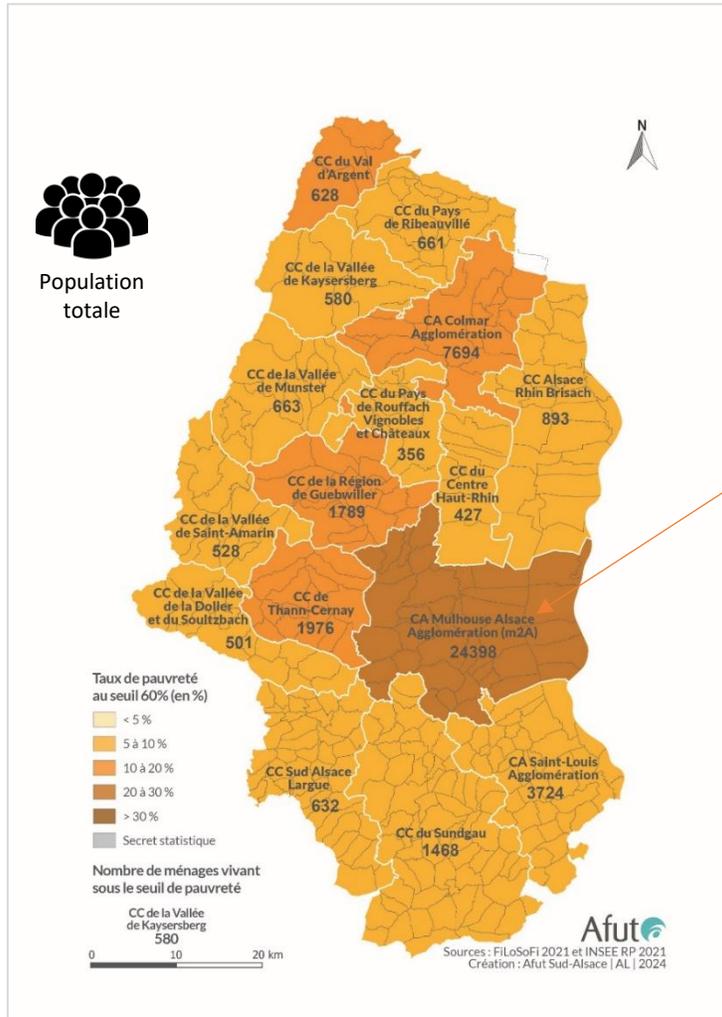
Dans les EPCI du sud ainsi que ceux étant limitrophes à Colmar Agglomération, la situation des familles monoparentales apparaît légèrement meilleure dans le sens où le revenu médian est légèrement supérieur à celui des autres territoires. Mais les situations à l'intérieur même des EPCI sont très contrastées.

Revenus médians dans le Haut-Rhin 2021

- Ensemble de la population: 24 470 €
- Hommes seuls: 21 850 €
- Femmes seules: 20 530 €
- Familles monoparentales : 18 170 €

Source : Fichiers FiloSoFi 2021

LA PAUVRETÉ TOUCHE PLUS DUREMENT L'AGGLOMÉRATION MULHOUSIENNE ET SURTOUT MULHOUSE



Taux de pauvreté à 60%

Le taux de pauvreté monétaire correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) étant en situation de pauvreté monétaire. Sont considérés comme tels les individus qui ont un revenu inférieur à 60% du revenu médian.

Une pauvreté plus marquée dans l'agglomération mulhousienne en raison du poids de Mulhouse

Avec 20,1% de personnes pauvres au seuil de 60% du revenu disponible par unité de consommation, l'agglomération mulhousienne figure en 1 132ème position, sur 1 233 EPCI de France métropolitaine.

La pauvreté est donc prégnante dans l'agglomération mulhousienne, mais on doit préciser que c'est le cas de nombreuses agglomérations importantes, comme ; Lille, Montpellier ou Saint-Etienne.

70% des 24 398 personnes vivant sous le seuil de pauvreté vivent à Mulhouse.

Des taux de pauvreté plus faibles dans les territoires de vallées et le Sundgau

Certaines intercommunalités (Rouffach, Alsace Rhin Brisach, Centre Haut-Rhin, Sud Alsace Largue, Sundgau, Doller, Ribeauvillé, Munster et Saint-Amarin), enregistrent des taux de pauvreté inférieurs à 10%.

Quatre EPCI ont des taux de pauvreté compris entre 10 et 15% : Guebwiller, Thann-Cernay, Colmar et Val d'argent.

Les revenus, les taux de pauvreté et l'intensité de la pauvreté, très différents d'une commune à l'autre, peuvent s'expliquer de plusieurs manières.

Le **taux de chômage** est un facteur important. Plus le nombre de demandeurs d'emploi dans la commune est important, plus le revenu médian disponible de la commune est faible.

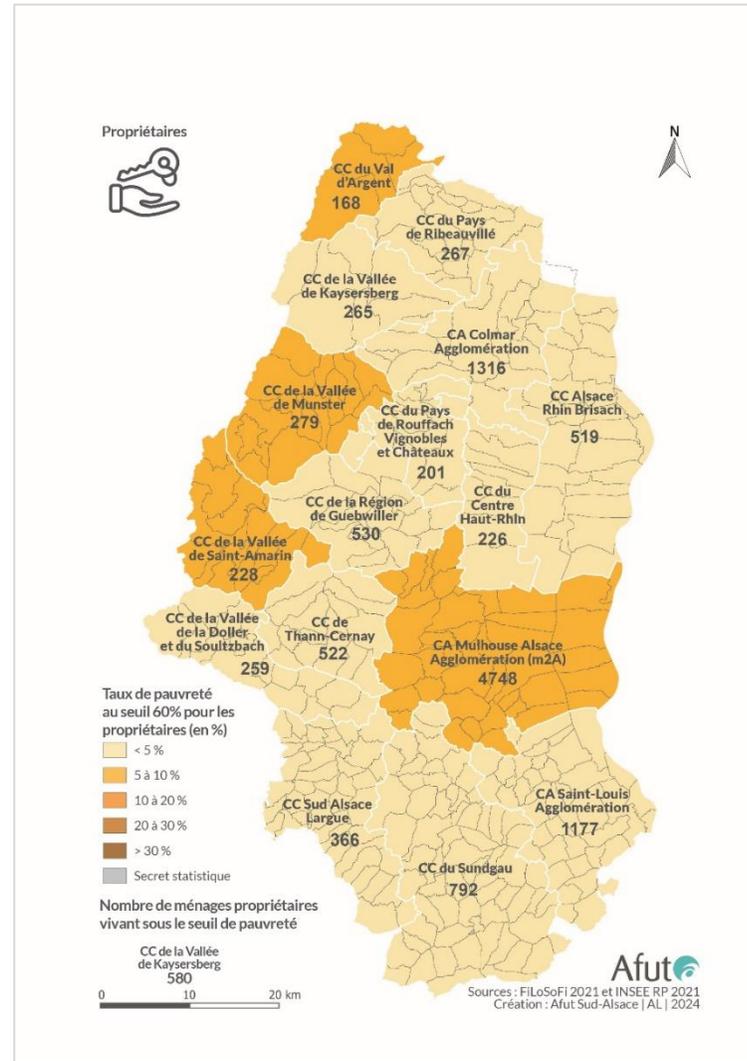
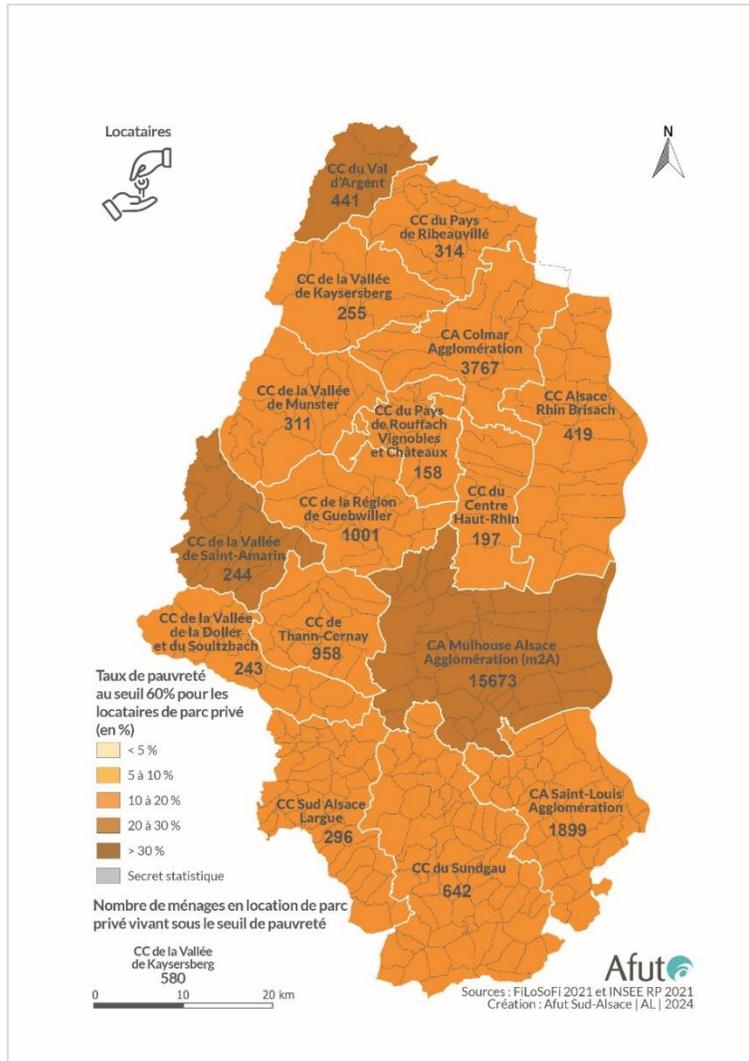
Deuxième élément d'explication aux différences entre communes : **l'âge de la population**. La comparaison des revenus médians des moins de 30 ans et des plus de 50 ans montre que le revenu des plus jeunes est systématiquement plus faible que celui des plus âgés.

Ces différences de revenus entre jeunes/moins jeunes peuvent probablement s'expliquer par une insertion professionnelle plus difficile pour les plus jeunes qui sont souvent contraints d'alterner emploi et chômage, surtout s'ils sont peu qualifiés.

Taux de pauvreté 2021

- Colmar: 21%, soit 6 851 ménages
- Mulhouse: 36%, soit 17 269 ménages
- Saint Louis: 20%, soit 2069 ménages
- Haut Rhin: 14%, soit 46 665 ménages
- France: 14,5%

DES LOCATAIRES PLUS PAUVRES QUE LES PROPRIÉTAIRES



La pauvreté touche plus massivement les locataires

Au niveau national, la pauvreté touche d'abord massivement les locataires dont près de 20 % sont concernés quand ils vivent en logement social ou dans un meublé, 13,8 % dans le parc privé non meublé, pour une moyenne française de 8,2 % au seuil de 50 % du niveau de vie médian. Chez les propriétaires, le taux atteint 2,4 % pour ceux qui ont des emprunts en cours (dits « accédants ») et 3,9 % pour ceux qui ont achevé de rembourser leurs emprunts.

L'écart est considérable entre propriétaires et locataires, mais cette situation est mécanique : c'est la faiblesse des revenus qui conduit à rester locataire, alors que seuls des revenus stables et relativement élevés permettent d'emprunter. Cette situation illustre un phénomène qui démultiplie les inégalités: en remboursant leurs emprunts, les plus aisés accumulent de la richesse, ce qui accroît encore leur niveau de vie au bout du compte.

Des inégalités territoriales persistantes dans le Haut Rhin

Les taux de pauvreté sont plus élevés dans m2A, la CC du Val d'Argent et la CC de St-Amarin quel que soit le statut d'occupation du parc de logement.

Taux de pauvreté dans le Haut-Rhin en 2021

- Locataires du parc privés: 20,6%, soit 26 350 ménages
- Propriétaires : 5,1%, soit 10 500 ménages

Source : Fichiers FiloSoFi 2021



**Analyse de l'occupation du parc
ayant fait l'objet d'une mesure IML _____**

CARACTÉRISTIQUES DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS ACTUELLEMENT LOUÉS EN IML

Un parc occupé en grande majorité par des personnes seules

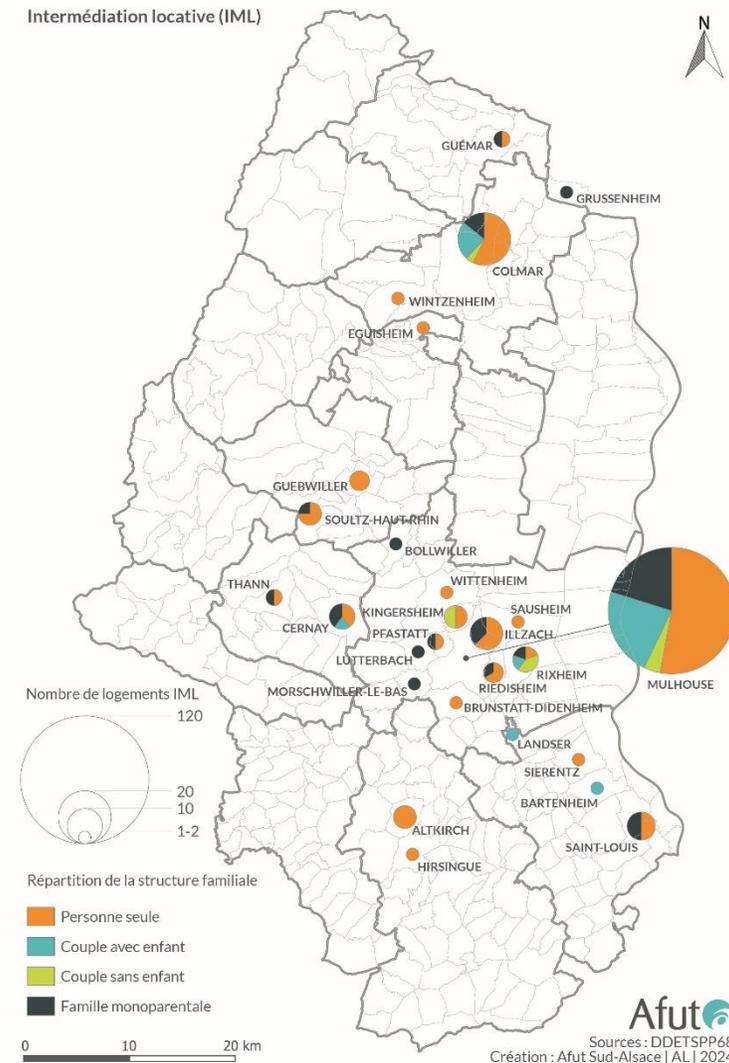
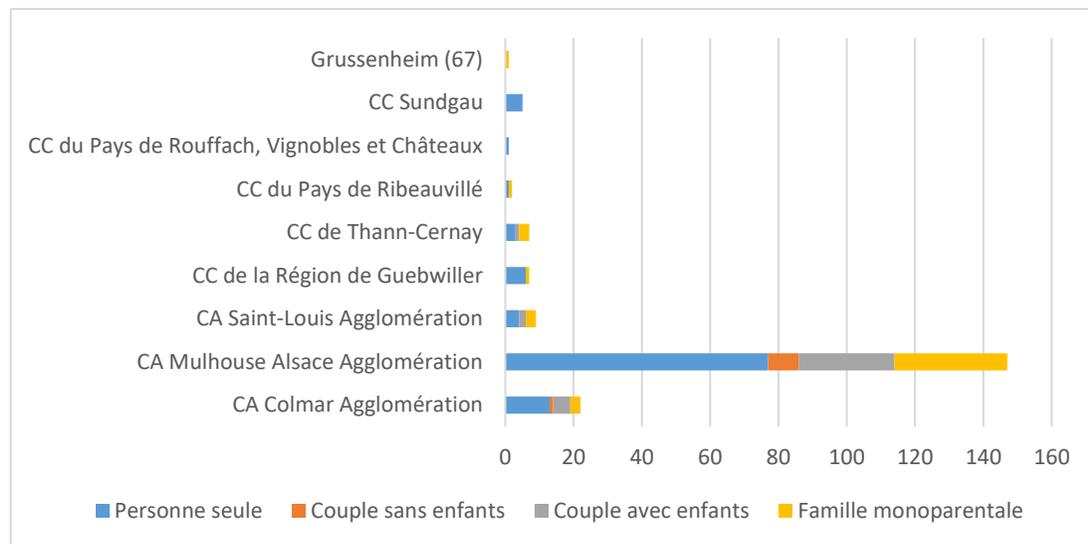
Sur les 203 logements faisant l'objet d'une mesure IML dans le Haut-Rhin, **55% sont occupés par des personnes seules**. Cette prédominance des personnes seules s'observe à **toutes les échelles territoriales**, dans les milieux urbains comme dans les milieux plus ruraux.

Les familles monoparentales sont la seconde catégorie de ménages la plus représentée avec 22% des logements occupés par ce profil de ménages.

Les couples sans enfants sont les moins nombreux dans le parc en IML et sont représentés uniquement dans les agglomérations de Colmar et Mulhouse.

➔ **Un profil des occupants similaire à celui de la demande locative sociale**

Typologie des ménages occupant le parc en IML

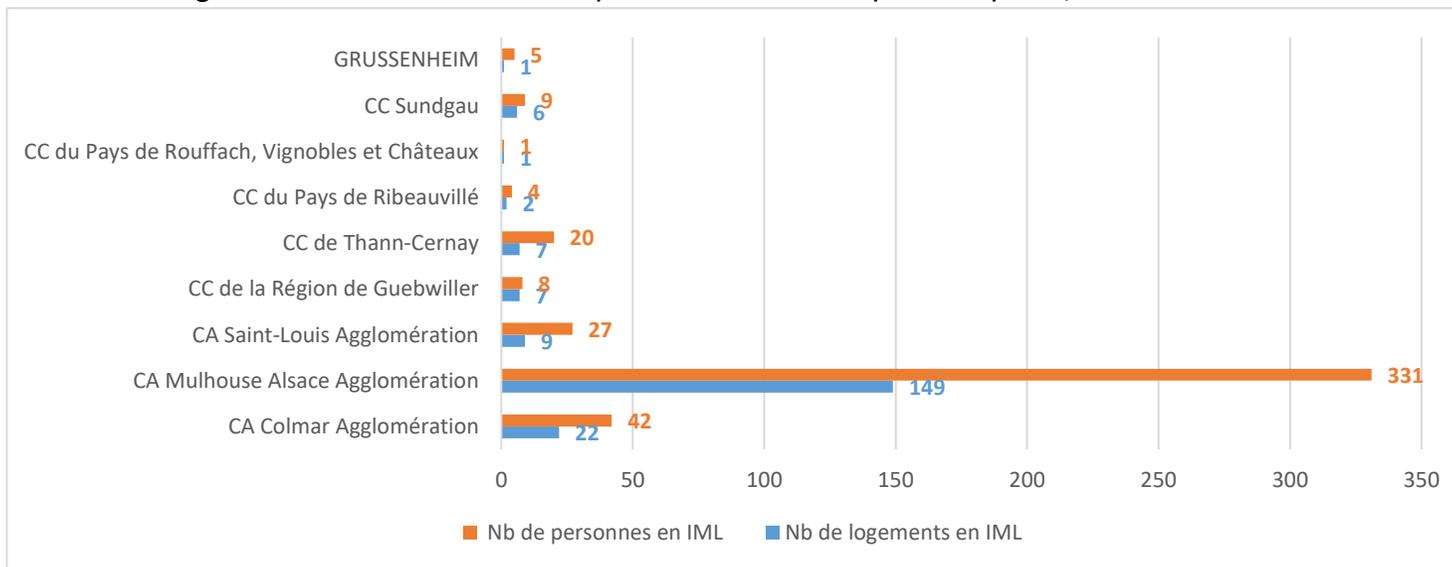


CARACTÉRISTIQUES DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS ACTUELLEMENT LOUÉS EN IML

Des logements pour de petits ménages

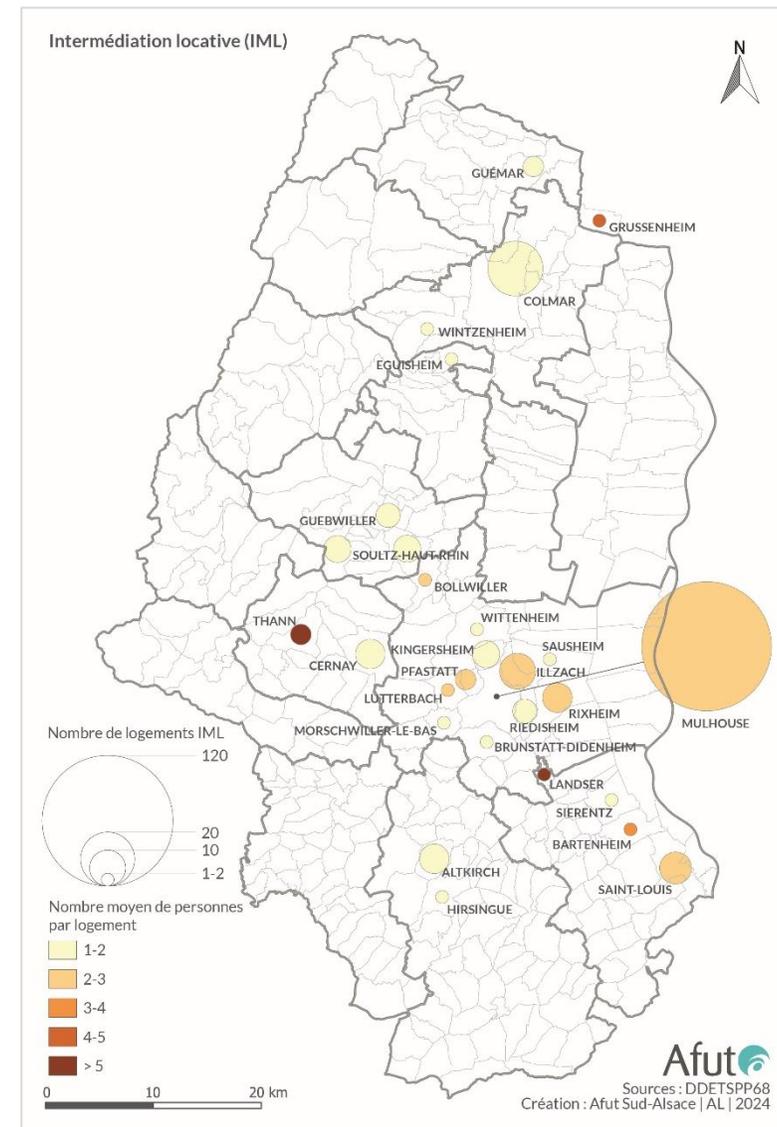
C'est à Thann ou à Landser que les logements IML logent de plus grandes familles (9 à 10 personnes). À Mulhouse, une dizaine de logements accueillent des familles de plus de 5 personnes. À Illzach également, un logement accueille un ménage de 8 personnes. Néanmoins, la plupart des logements proposés en IML, logent des ménages composés au maximum de 3 personnes sur l'ensemble du territoire haut-rhinois.

Nombre de logements en IML et nombre de personnes couvertes par le dispositif



40% des ménages occupants perçoivent moins de 1 000 euros/mois

Les logements concernés par l'IML sont par principe, loués à des ménages en grande précarité. Dans la CA de Colmar Agglomération ou la CC de Ribeauvillé, plus de 50% des ménages occupant le parc dédié, ont un niveau de ressources inférieur à 1 000 euros (cf. Tableau en Annexe).





- **La pression locative sociale s'accroît** dans un contexte marqué par une montée de l'inflation. **La baisse du taux de rotation dans le parc social a un impact sur la tension de la demande.** Les EPCI du Sud Alsace ainsi que ceux de Colmar et Munster peinent à répondre à la demande locative sociale sur ces territoires. **Aussi, le développement de l'IML dans ces secteurs représenterait un enjeu important.**
- Dans tout le Haut-Rhin, **la demande locative sociale concerne une majorité de personnes seules et de familles monoparentales.** Le parc en IML est lui aussi très largement occupé par des profils similaires. Les revenus médians sont nettement moins élevés pour les personnes vivant seules et nettement plus faibles pour les familles monoparentales. **Cette situation traduit un enjeu de développer un parc de petits logements abordables.**
- C'est dans les vallées vosgiennes du Val d'Argent, de Munster et de Saint-Amarin que les niveaux de vie sont les plus faibles. **Près de 18 900 personnes seules et plus de 9 000 familles monoparentales vivent sous le seuil de pauvreté dans le Haut-Rhin.** Quatre EPCI ont des taux de pauvreté compris entre 10 et 15% : Guebwiller, Thann-Cernay, Colmar et Val d'Argent. À Mulhouse, le taux de pauvreté atteint 36%. **Les publics potentiellement éligibles à l'IML apparaissent ainsi plus nombreux dans ces territoires.**

II – IDENTIFICATION DE L’OFFRE EN LOGEMENTS POUR LE PUBLIC EN IML





Analyse du parc locatif social _____

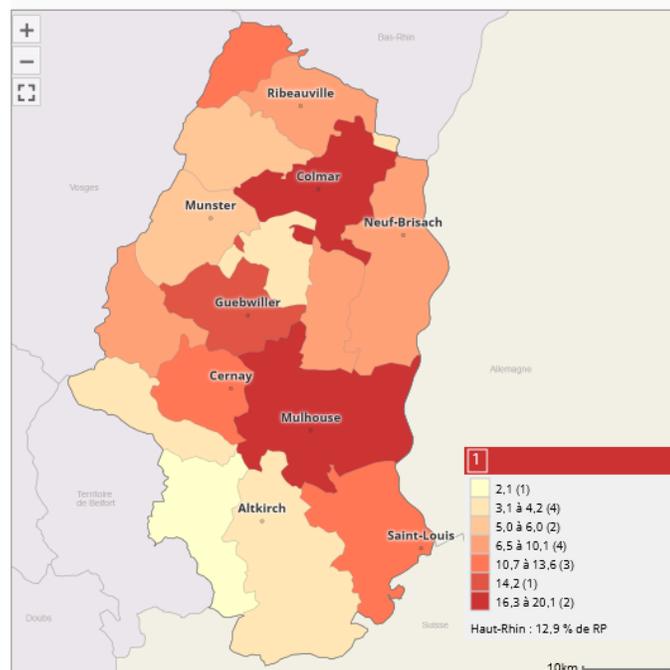
PRÈS DE 13% DES MÉNAGES SONT LOCATAIRES DU PARC PUBLIC

Un parc social spatialement bien réparti dans le Haut-Rhin

Le riche passé industriel du département a permis le développement d'un parc de logements à loyer abordable sur l'ensemble du département.

Entre 2014 et 2021, le taux de résidences principales occupées par des ménages locataires du parc public a reculé de 0,5 point.

1 Taux de résidences principales occupées par des ménages locataires du parc public (% de RP), 2021
Source : INSEE

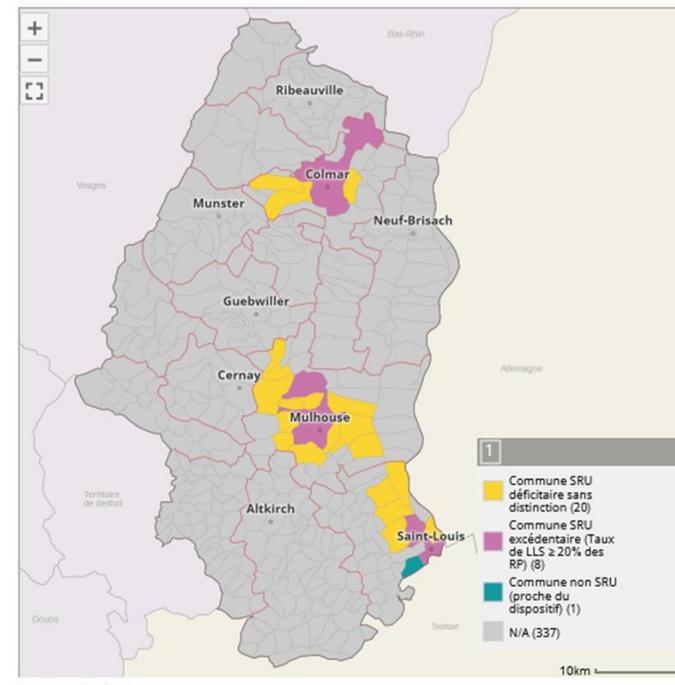


© 2022 - IGN GéoFla

Un nombre de logements du parc public en légère progression

Entre 2019 et 2022, le nombre de logements sociaux a augmenté de 0,9%, soit 442 logements de plus. Avec 50 403 logements sociaux, le taux de logements sociaux dans le Haut-Rhin était de **12,9%**, contre **13,7%** à l'échelle nationale. Il tend notamment à se développer dans les communes soumises à la loi SRU et déficitaires.

1 Statut des communes SRU, 2023
Source : DDT68



© 2022 - IGN GéoFla

Taux de résidences principales occupées par des locataires du parc public les plus élevés

- Colmar Agglomération : **20,1%**
- Mulhouse Alsace Agglomération : **16,3%**
- CC de la Région de Guebwiller : **14,2%**

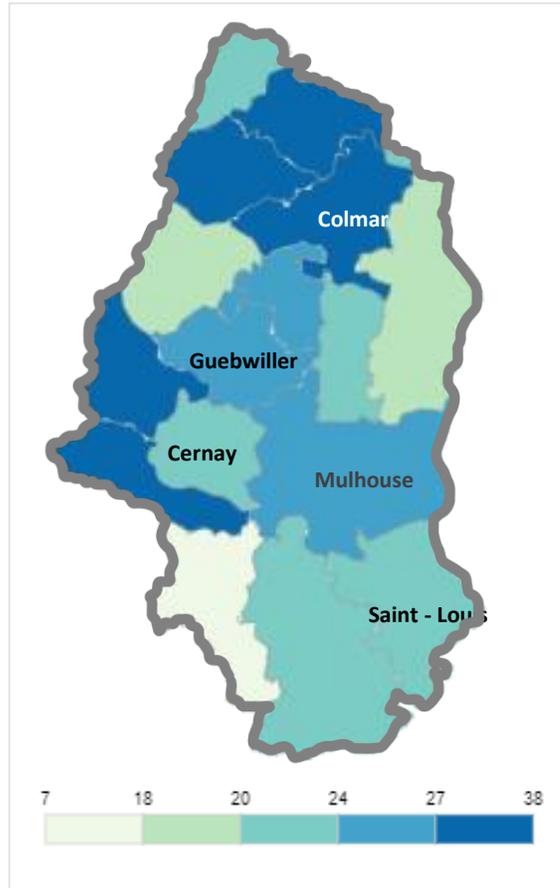
Taux de résidences principales occupées par des locataires du parc public les plus faibles

- CC Sud Alsace Largue : **2,1%**
- CC de la Vallée de la Doller et du Soultzbach : **3,1%**
- CC du Sundgau : **3,5%**

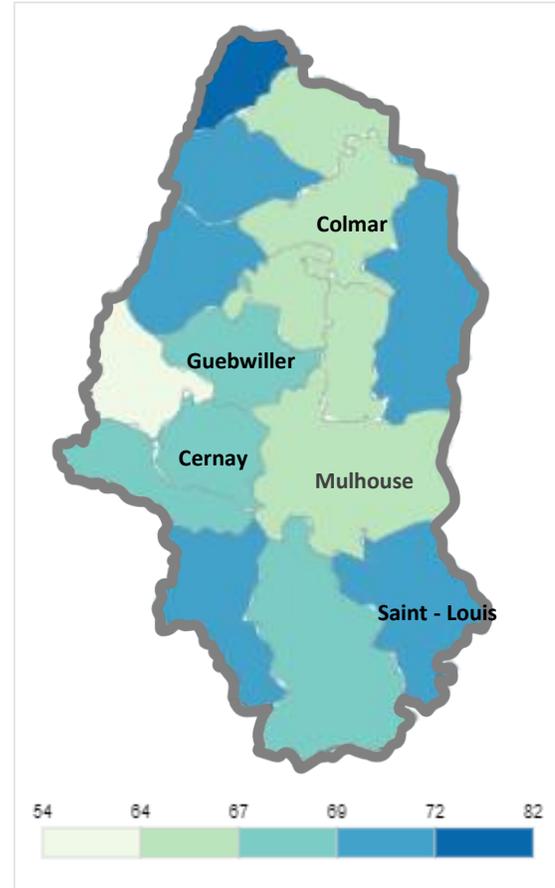
Source : INSEE, 2021

UNE MAJORITÉ DE LOGEMENTS SOCIAUX DE 3 ET 4 PIÈCES

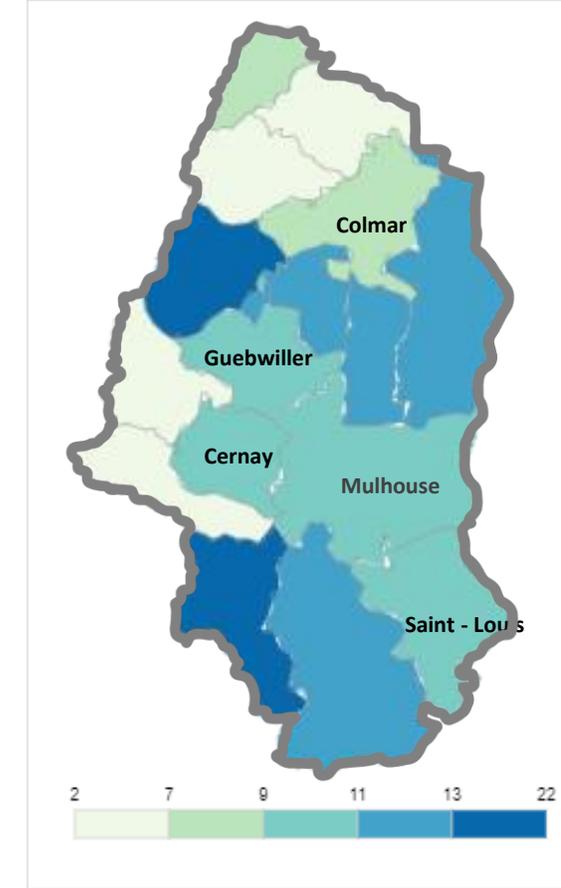
Part des 1 et 2 pièces parmi les logements sociaux



Part des 3 et 4 pièces parmi les logements sociaux



Part des 5 pièces et plus parmi les logements sociaux



Quelques spécificités notables dans la typologie du parc social

Dans les CC de la vallée de Saint-Amarin, de la vallée de la Doller et du Soultzbach, de la vallée de Kaysersberg, du pays de Ribeauvillé et la communauté d'agglomération de Colmar, la part des petits logements est sensiblement plus élevée dans le parc social.

Dans la CC Sud Alsace Largue, le parc social est très faible mais la part des grands logements y est plus élevée. Même constat que précédemment pour la CC de la vallée de Munster.

Source : RPLS 2022

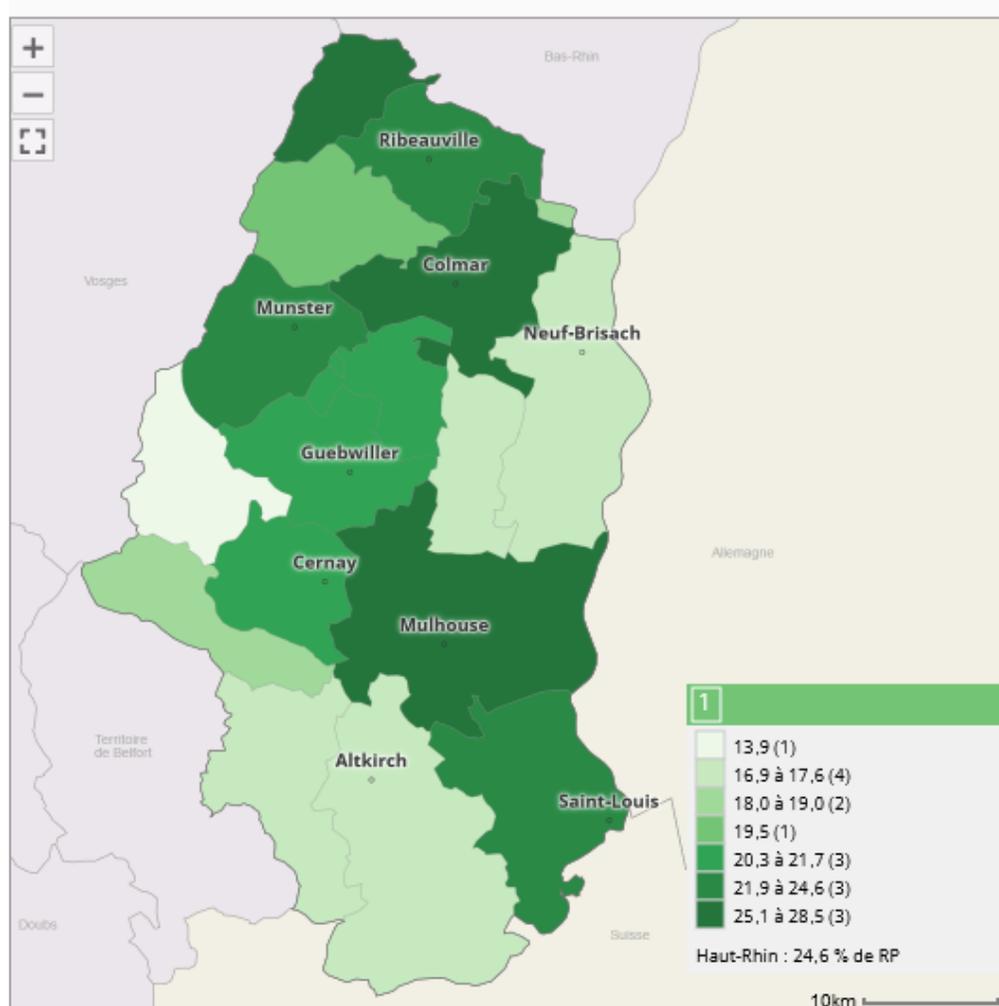


Analyse du parc locatif privé _____

UN PARC LOCATIF PRIVÉ QUI LOGE PRÈS D'UN QUART DES MÉNAGES HAUT-RHINOIS

1 Taux de résidences principales occupées par des ménages locataires du parc privé (% de RP), 2021

Source : INSEE



© 2022 - IGN GéoFla

24,6% de ménages logés dans le parc locatif en 2021

Cette part a légèrement progressé depuis 2014 (+0,4 point).

Près d'1% d'augmentation moyenne annuelle entre 2015 et 2021

En 2021, le département totalisait **44 111 ménages locataires du parc privé**.

Alors que la part des résidences principales occupées par des propriétaires est restée stable dans le Haut-Rhin entre 2015 et 2021, celle des locataires du parc privé a légèrement progressé. Par exemple, dans Saint-Louis Agglomération, le secteur de la construction a été dynamique au cours de cette période, avec notamment un certain nombre de programmes immobiliers dont les logements ont été vendus en Pinel. Cela a permis d'accroître sensiblement le parc locatif dans ce secteur.

➔ Un parc de logements potentiellement mobilisable pour de l'IML tendanciellement moindre dans la CC St Amarin, dans le Sundgau ainsi que dans la CC Alsace Rhin Brisach. Un vivier toujours plus élevé dans les 3 principales agglomérations du territoire.

Taux de résidences principales occupées par des locataires du parc privé les plus élevés

- Colmar Agglomération : **28,5%**
- Mulhouse Alsace Agglomération : **28,3%**
- CC du Val d'Argent : **25,1%**

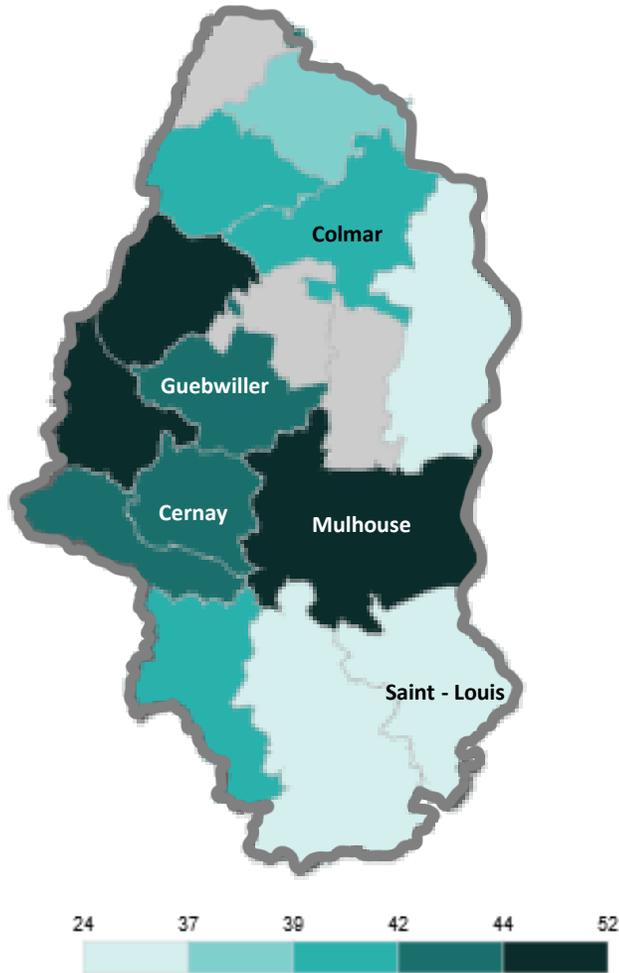
Taux de résidences principales occupées par des locataires du parc privé les plus faibles

- CC de la Vallée de Saint-Amarin : **13,9%**
- CC Sud Alsace Largue : **16,9%**
- CC du Centre Haut-Rhin : **17,0%**

Source : INSEE, 2021

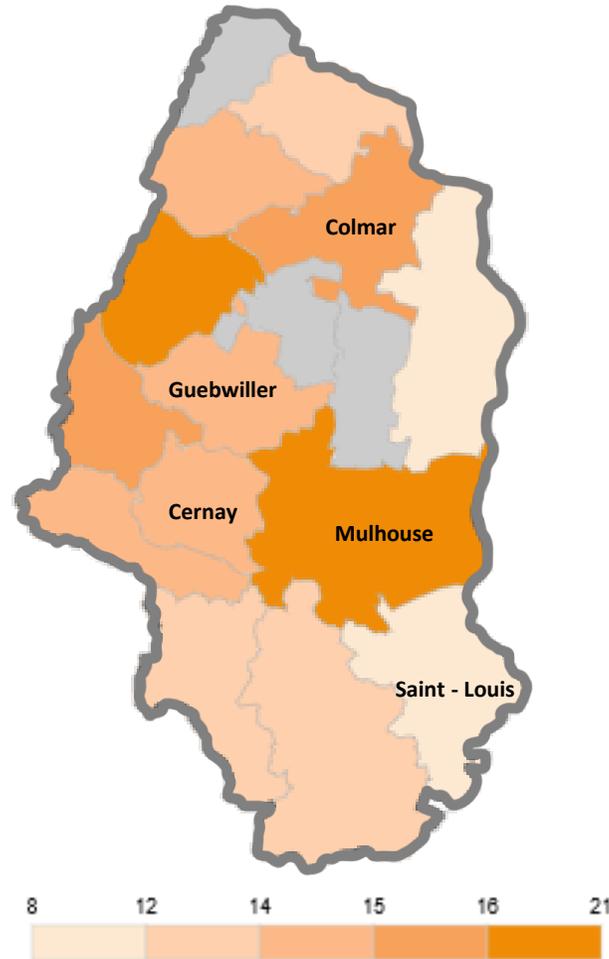
UN PARC PRIVÉ QUI JOUE UN RÔLE SOCIAL IMPORTANT

Part des ménages logés dans le parc privé sous 100% des plafonds du logement social



Source : Filocom 2022

Part des ménages logés dans le parc privé sous 60% des plafonds du logement social



Source : Filocom 2022

Un parc privé qui loge beaucoup de ménages très modestes

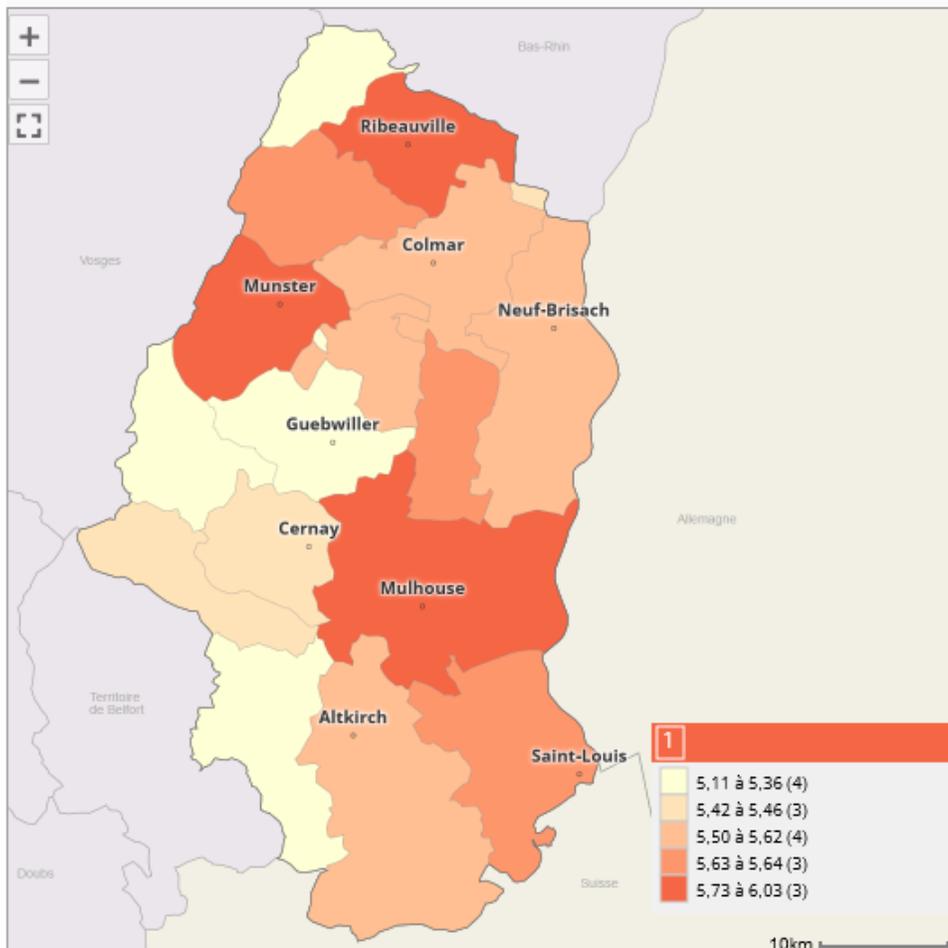
Dans la communauté de communes de la Vallée de Munster et dans m2A, plus de 16% des ménages logés dans le parc privé ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds du logement social. Cela correspond aux plafonds du PLA-I : par exemple, 12 032 € de ressources annuelles pour une personne seule vivant dans le Haut-Rhin.

Pour les plafonds PLUS, les ressources annuelles en 2023 ne devaient pas dépasser 21 878 € pour un ménage constitué d'une seule personne.

DES LOYERS DU PARC SOCIAL INFÉRIEURS DE MOITIÉ À CEUX DU PARC PRIVÉ

1 Loyer moyen dans le parc public HLM (€/m² Shab), 2021

Source : RPLS



© 2022 - IGN GéoFla

Près d'un euro d'écart au mètre carré selon les zones

Ces différences de loyers sont en partie liées au niveau de financement des logements sociaux. En 2021, c'est dans la communauté de communes du Pays de Ribeauvillé que les loyers observés dans le parc social étaient les plus élevés.

En l'absence de tension locative et en raison d'un parc ancien, c'est dans le Val d'Argent que le logement social est demeuré le plus accessible.

Loyers moyens les plus élevés

- CC du Pays de Ribeauvillé : **6,0€/m²**
- Mulhouse Alsace Agglomération : **5,8€/m²**
- CC de la Vallée de Munster : **5,7€/m²**

Loyers moyens les plus faibles

- CC du Val d'Argent : **5,1€/m²**
- CC de la Vallée de Saint-Amarin : **5,2€/m²**
- CC de la Région de Guebwiller : **5,2€/m²**

Source : RPLS, 2021

Différences de loyers moyens les plus notables observées entre le parc privé et le parc social

- Saint-Louis Agglomération : **11,0€/m² - 5,6€/m²**
- CC de la Vallée de la Doller et du Soultzbach : **10,1€/m² - 5,4€/m²**
- Colmar Agglomération : **9,5€/m² - 5,5€/m²**

UNE COMPARAISON DES LOYERS MOYENS SELON LES PARCS

EPCI	Niveau de loyers moyens dans le parc public HLM (2021)	Niveau de loyers moyens dans le parc en IML (2024)	Niveau de loyers moyens dans le parc privé (2023)
CC de Thann-Cernay	5,4	5,1	8,9
CA Mulhouse Alsace Agglomération	5,8	7,4	9,0
CC Alsace Rhin - Brisach	5,6	NR	8,5
CC Sud Alsace Largue	5,4	NR	NR
CC Sundgau	5,6	6,4	8,2
CA Saint-Louis Agglomération	5,6	8,4	11,0
CC de la Vallée de Saint-Amarin	5,2	NR	NR
CC du Val d'Argent	5,1	NR	NR
CC du Centre du Haut-Rhin	5,6	NR	NR
CC du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux	5,6	NR	8,7
CC de la Vallée de Kaysersberg	5,6	NR	9,1
CC de la Région de Guebwiller	5,3	7,7	8,00
CC du Pays de Ribeauvillé	6,0	NR	9,2
CC de la Vallée de Munster	5,7	NR	7,4
CC de la Vallée de la Doller et du Soultzbach	5,4	NR	10,1
CA Colmar Agglomération	5,5	7,4	9,5

Source : RPLS

Source : AIVS

Source : ADIL68

Des loyers médians en IML parfois supérieurs aux loyers moyens dans le parc locatif social

A l'exception de la communauté de communes Thann Cernay, le loyer médian dans le parc en IML est très souvent supérieur aux niveaux de loyers observés dans le parc social. La typologie et la taille des logements pourraient expliquer en partie ce phénomène.

L'ENJEU DE LA REMOBILISATION DU PARC PRIVÉ VACANT DANS LA CAPTATION POUR L'IML

Une vacance du parc privé plus prégnante dans les territoires où le parc de logements est le plus ancien

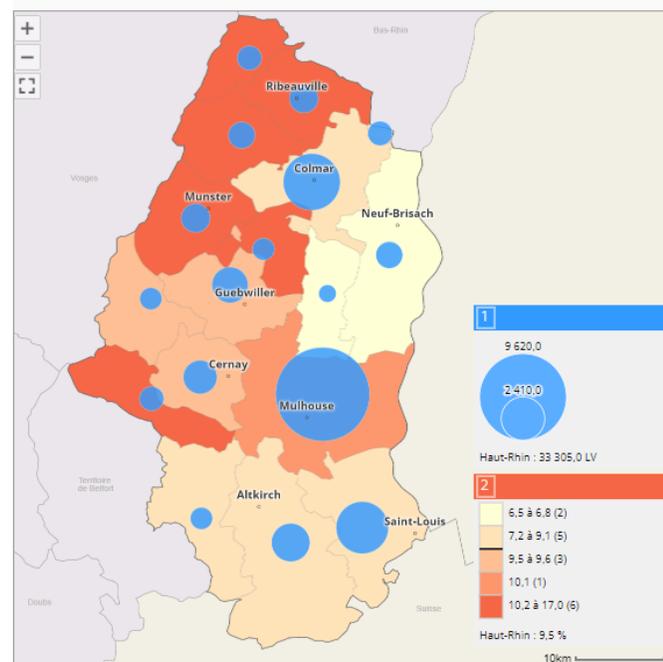
Dans le Haut-Rhin, 33 305 logements vacants sont recensés.

1 Nombre de logements vacants du parc privé (LV), 2022

Source : LOVAC (croisement 1767BISCOM / Fichiers Fonciers)

2 Taux de logements vacants du parc privé (%), 2022

Source : LOVAC (croisement 1764BISCOM / Fichiers Fonciers)



© 2022 - IGN GéoFla

Une vacance du parc privé de longue durée (plus de 2 ans) qui touche principalement les vallées haut-rhinoises

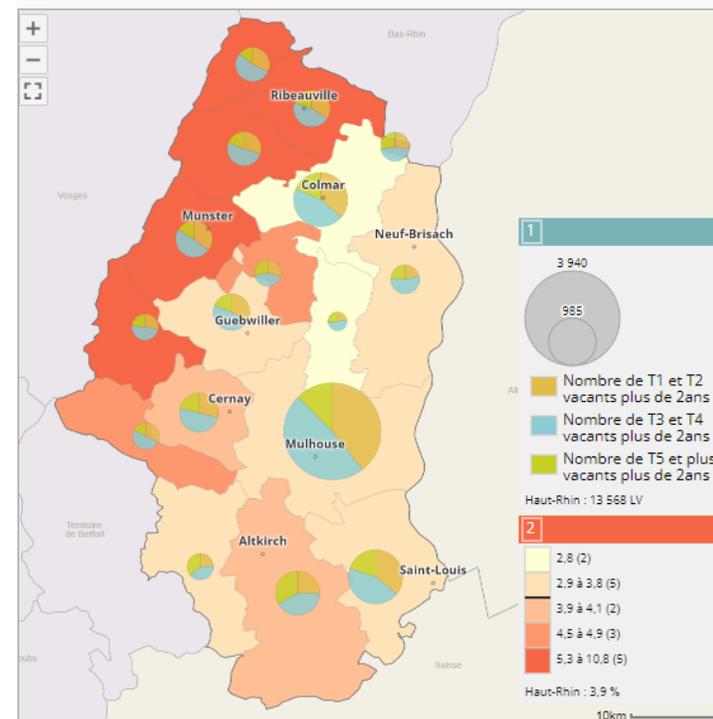
Près de 50% des logements vacants du parc privé sont des T3 et T4, puis viennent ensuite les petits logements de types T1 et T2..

1 Nombre de logements vacants plus de 2ans selon la taille du logement (parc privé) (LV), 2022

Source : LOVAC (croisement 1764BISCOM / Fichiers Fonciers)

2 Taux de logements vacants de plus de 2ans du parc privé (%), 2022

Source : LOVAC (croisement 1764BISCOM / Fichiers Fonciers)



© 2022 - IGN GéoFla

La part des T5 et plus ne représente que 19% des logements vacants de longue durée dans le Haut-Rhin.

Taux de vacance du parc privé les plus élevés

- CC du Val d'Argent : **17,0%**
- CC de la Vallée de Munster : **10,9%**
- CC du pays de Ribeauvillé : **10,6%**

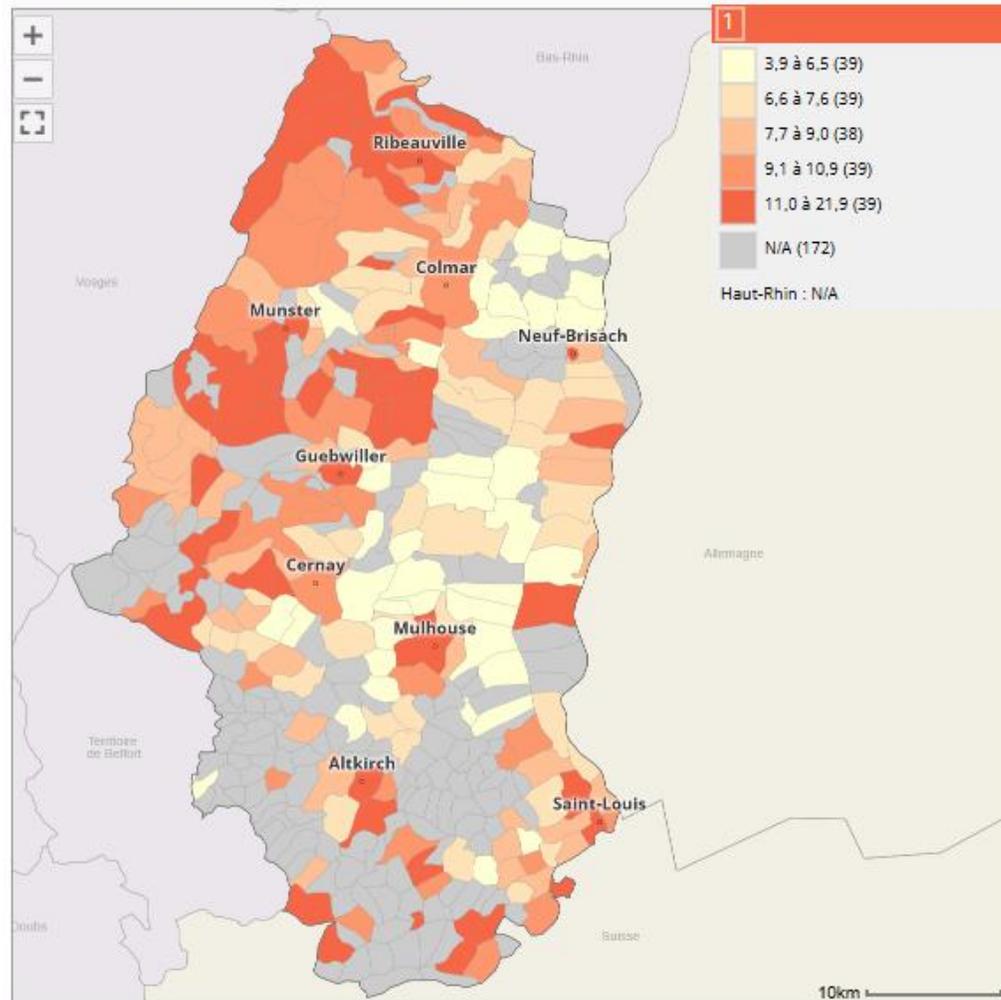
Taux de vacance du parc privé les plus faibles

- CC du Centre Haut-Rhin : **6,5%**
- CC Alsace Rhin Brisach : **6,8%**
- CC Sud Alsace Largue : **7,2%**

FOCUS SUR LE TAUX DE LOGEMENTS VACANTS DU PARC PRIVÉ PAR COMMUNE

1 Taux de logements vacants du parc privé (communes) (% du parc privé), 2022

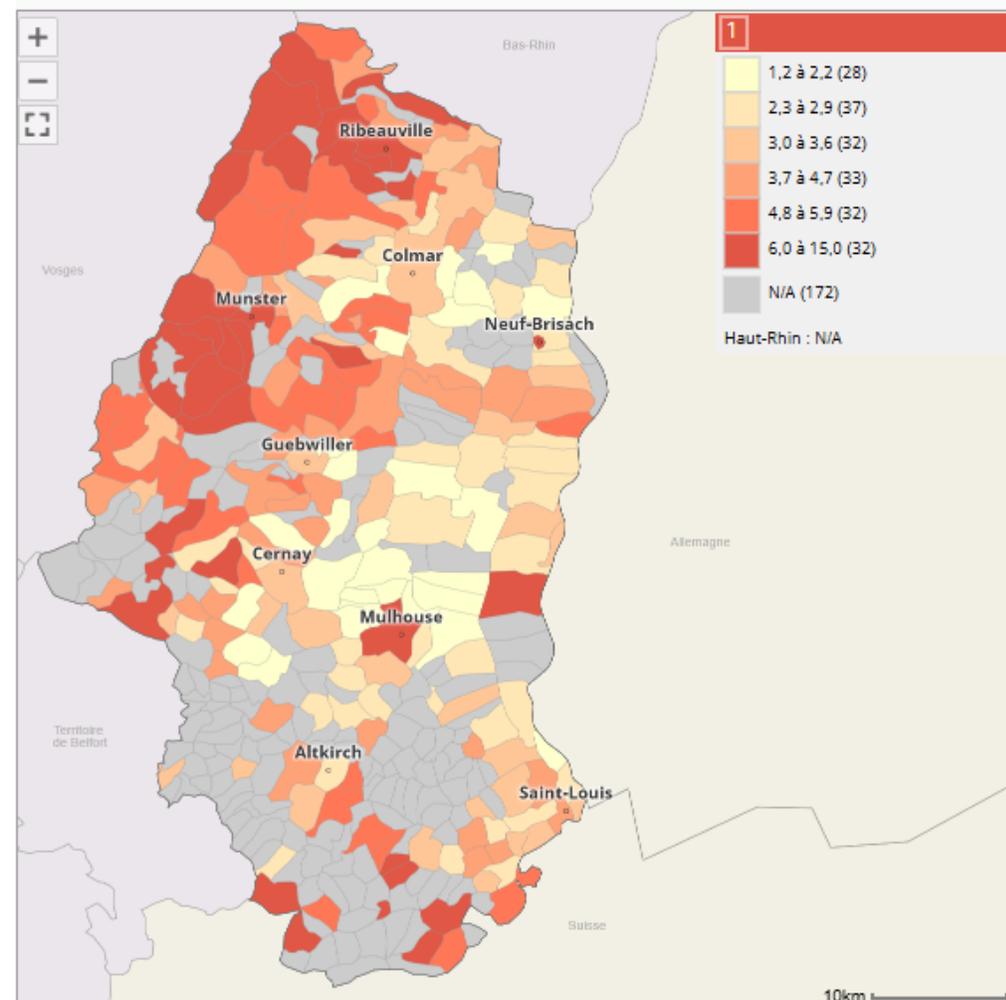
Source : LOVAC (croisement 1767BISCOM / Fichiers Fonciers)



© 2022 - IGN GéoFla

1 Taux de logements vacants du parc privé depuis deux ans ou plus (communes) (% du parc privé), 2022

Source : LOVAC (croisement 1767BISCOM / Fichiers Fonciers)



© 2022 - IGN GéoFla

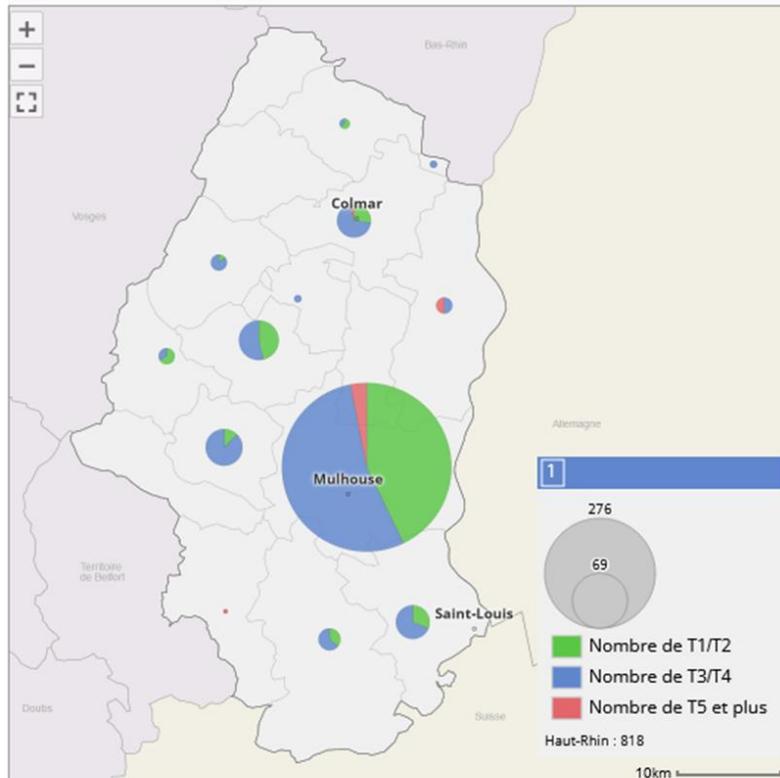


Analyse du parc locatif des agences immobilières à vocation sociale (AIVS) _____

UN PARC DE LOGEMENTS DES AIVS CONCENTRÉ DANS LA RÉGION MULHOUSIENNE

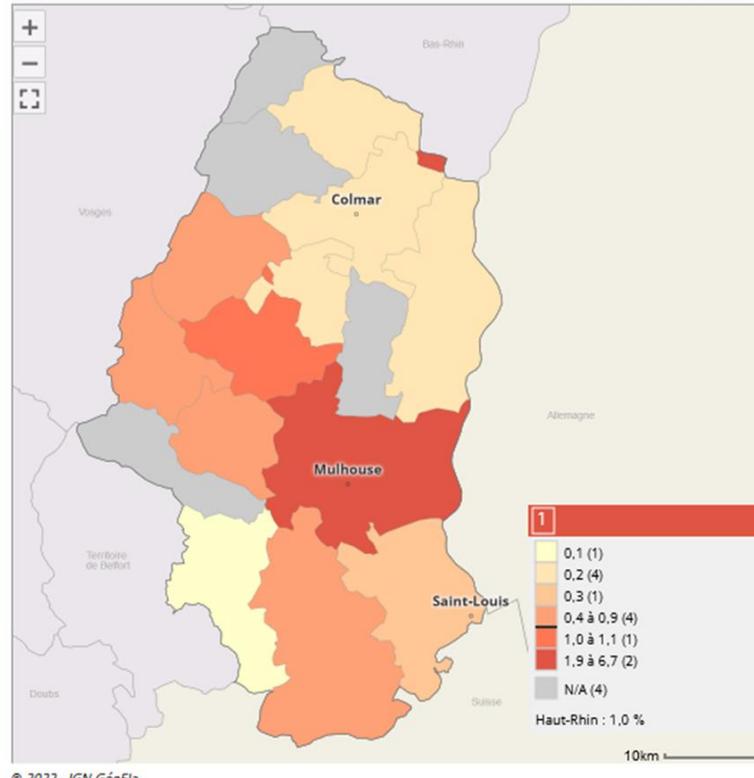
1 Parc de logements des AIVS selon la typologie 2024

Source : aivs (Appuis'Loge, IMEOS)



1 Part du parc de logements des AIVS par rapport au nombre de locataires du parc privé (%) 2024

Source : aivs (Appuis'Loge, IMEOS)



820 logements sont gérés par les deux AIVS dans le Haut-Rhin

Plus de 79% des logements sont localisés dans le territoire de m2A.

Ce parc représente une très faible part du parc privé total

La part du parc de logements des AIVS représente 1% du parc locatif privé. À l'exception de Mulhouse où il représente 6,7% du parc privé, il oscille entre 0,1% dans la CC Sud Alsace Largue et 1,1% dans la CC de la région de Guebwiller.

Parc des deux AIVS

- T1 / T2 : **40,2%**
- T3 / T4 : **56,7%**
- T5 et plus : **3,1%**

Source : Appuis Loge et IMEOS

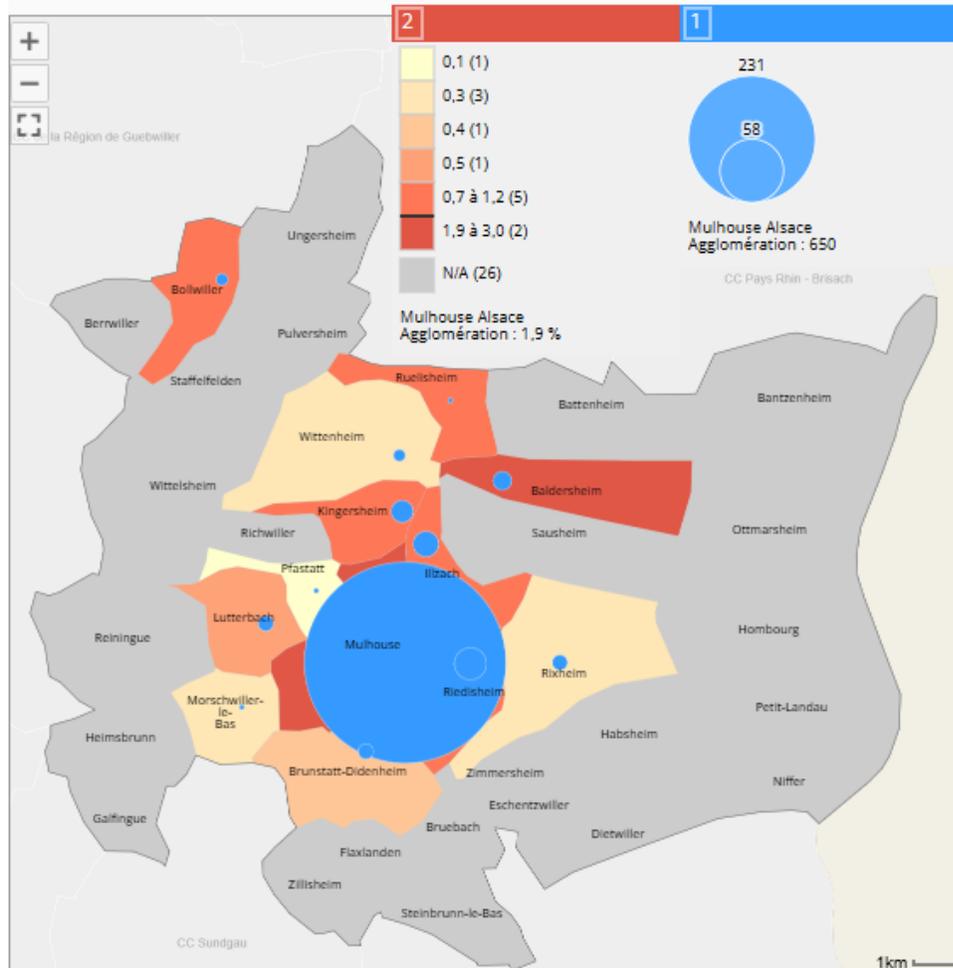
FOCUS DU PARC DE LOGEMENTS DES AIVS DE LA RÉGION MULHOUSIENNE

1 Parc de logements des AIVS 2024

Source : aivs (Appuis'Loge, IMEOS)

2 Part du parc de logements des AIVS par rapport au nombre de locataires du parc privé (%) 2024

Source : aivs (Appuis'Loge, IMEOS)



Parc des deux AIVS au sein de m2A

- Mulhouse : 591 logements
- Riedisheim : 15 logements
- Illzach : 11 logements

Source : Appuis Loge et IMEOS

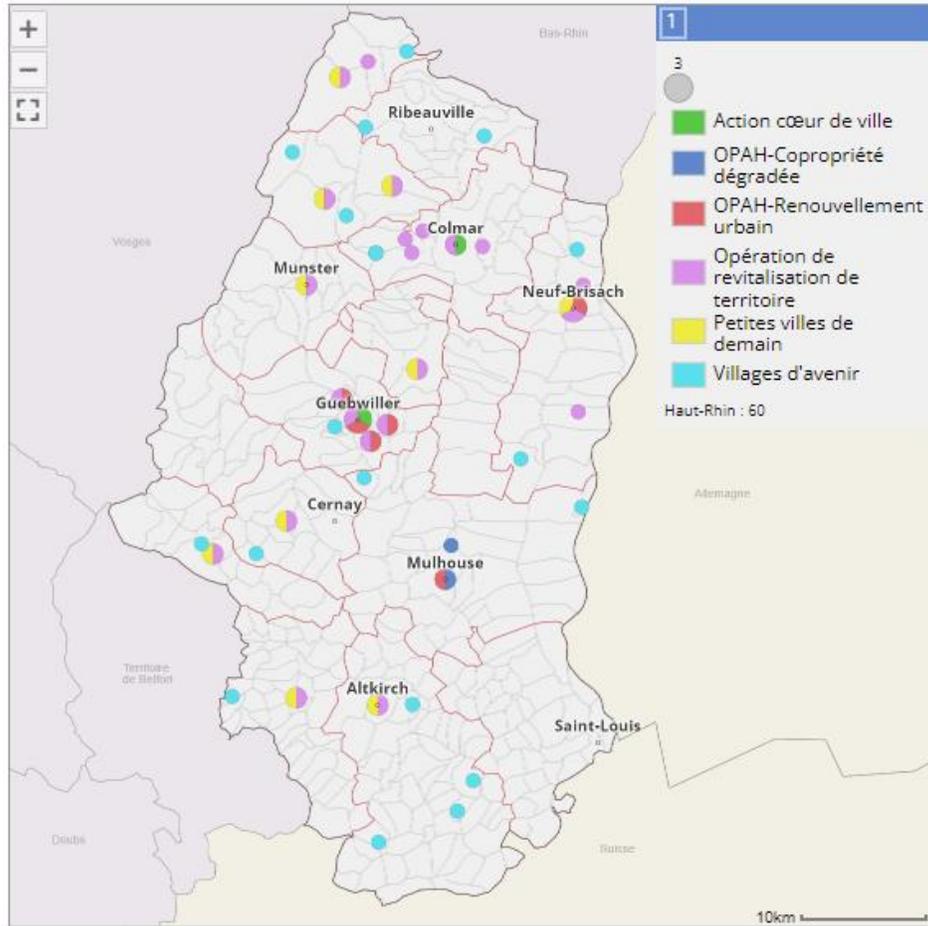
Mulhouse représente 90,1% du parc de logements des AIVS au sein de son agglomération

Source : Appuis Loge et IMEOS

DES DISPOSITIFS EN FAVEUR DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

1 Dispositifs habitat 2024

Source : ADIL68



La présence de dispositifs habitat peut représenter un « coup de pouce » en faveur de la captation. En effet, davantage d'événements, d'animations et de communications se déploient dans ces communes. Ces derniers peuvent servir de levier en faveur de la mobilisation du parc de logements privés à des fins sociales.

Dispositifs habitat

• Villages d'avenir :

Aubure, Berrwiller, Bourbach-le-Bas, Chalampé, Chavannes-sur-l'Étang, Durlinsdorf, Emlingen, Guémar, Kunheim, Labaroche, Le Bonhomme, Lièpvre, Muespach, Munchhouse, Rimbachzell, Sickert, Werentzhouse, Zimmerbach

• Petites villes de demain :

Altkirch, Dannemarie, Kaysersberg Vignoble, Masevaux-Niederbruck, Munster, Neuf-Brisach, Orbey, Rouffach, Sainte-Marie-aux-Mines, Thann

• Action cœur de ville :

Colmar, Guebwiller

• ORT :

Altkirch, Biesheim, Buhl, Colmar, Dannemarie, Fessenheim, Guebwiller, Horbourg-Wihr, Ingersheim, Kaysersberg Vignoble, Masevaux-Niederbruck, Munster, Neuf-Brisach, Orbey, Rouffach, Sainte-Croix-aux-Mines, Sainte-Marie-aux-Mines, Soultz Haut-Rhin, Thann, Turckheim, Wintzenheim

• OPAH-RU :

CC de la région de Guebwiller (multisites), Mulhouse, Neuf-Brisach, Thann

• OPAH-CD :

Mulhouse, Illzach



- **Un parc locatif privé qui loge un quart des ménages haut-rhinois.**
- Une progression sensible des ménages locataires du parc privé sur presque l'ensemble du département.
 - Un parc locatif privé moins développé dans les CC de la Vallée de Saint-Amarin, du Sundgau et Alsace Rhin Brisach rendent la captation plus difficile;
 - Un vivier toujours plus élevé dans les trois principales agglomérations du territoire.
- **Les taux de rotation dans le parc en IML diminuent. Des loyers de marché et des charges élevés peuvent freiner le développement de l'IML, notamment dans les Trois Frontières et le secteur colmarien et fragilisent leurs occupants.**
- Une vacance de longue durée qui touche majoritairement les logements de type T3/T4, notamment dans les secteurs de montagne. **Mais un vivier potentiel même sur de petits logements dans tous les EPCI haut-rhinois.**

III – SYNTHÈSE DES ENJEUX TERRITORIAUX

EN SYNTHÈSE

Il est évident que les besoins et surtout les possibilités de captation de logements pour l'IML ne sont pas identiques partout. Les possibilités de captation dépendent de plusieurs facteurs : les niveaux de loyers libres, les enjeux financiers, fiscaux et patrimoniaux des propriétaires...

Cette synthèse vise à proposer une qualification des intercommunalités en fonction de leur potentiel de développement de l'IML. Elle se base sur :

- Une approche des besoins en logements, notamment à destination des plus fragiles;
- Une approche du potentiel de captation;
- La connaissance des dynamiques des marchés locaux du logement.

1

Tableau des besoins en logements en IML

Afin de mieux appréhender ces besoins, il a été retenu plusieurs indicateurs qui ont fait l'objet d'une appréciation dans le but de déterminer les territoires à enjeux.

2

Tableau des potentiels de captation

Comme pour les besoins, ce tableau recense des indicateurs visant à mieux identifier les enjeux de captation par territoire.

3

Carte de synthèse

Elle résulte de la mise en regard des deux tableaux concernant les besoins et les potentiels en logements en IML. Il en découle quatre catégories de territoires selon l'intensité des enjeux.

À noter que les catégories tiennent aussi compte de la connaissance des réalités de terrain et de marchés du logement.

EN SYNTHÈSE

Besoins en IML				
EPCI	Enjeux des besoins en IML	Demande exprimée		
		Taux de pression de la demande locative sociale	Taux de pauvreté	Part des ménages logés dans le parc privé sous 100% des plafonds HLM
CC de Thann-Cernay	☆☆☆	3,4	11,9%	42,0%
CA Mulhouse Alsace Agglomération	☆☆☆☆	4,4	20,1%	44,0%
CC Alsace Rhin - Brisach	☆	2,3	6,4%	34,0%
CC Sud Alsace Largue	☆☆	3,0	6,8%	39,0%
CC Sundgau	☆☆	3,5	7,1%	32,0%
CA Saint-Louis Agglomération	☆☆☆☆	4,0	10,0%	24,0%
CC de la Vallée de Saint-Amarin	☆☆	2,0	9,5%	47,0%
CC du Val d'Argent	☆☆	1,9	15,4%	NR
CC du Centre du Haut-Rhin	☆	2,9	6,7%	NR
CC du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux	☆☆	3,5	6,4%	NR
CC de la Vallée de Kaysersberg	☆☆	1,9	7,9%	39,0%
CC de la Région de Guebwiller	☆☆	2,7	10,6%	42,0%
CC du Pays de Ribeauvillé	☆☆	3,2	8,2%	38,0%
CC de la Vallée de Munster	☆☆☆	3,9	9,0%	47,0%
CC de la Vallée de la Doller et du Soultzbach	☆☆	3,4	7,3%	42,0%
CA Colmar Agglomération	☆☆☆☆	3,9	14,5%	40,0%

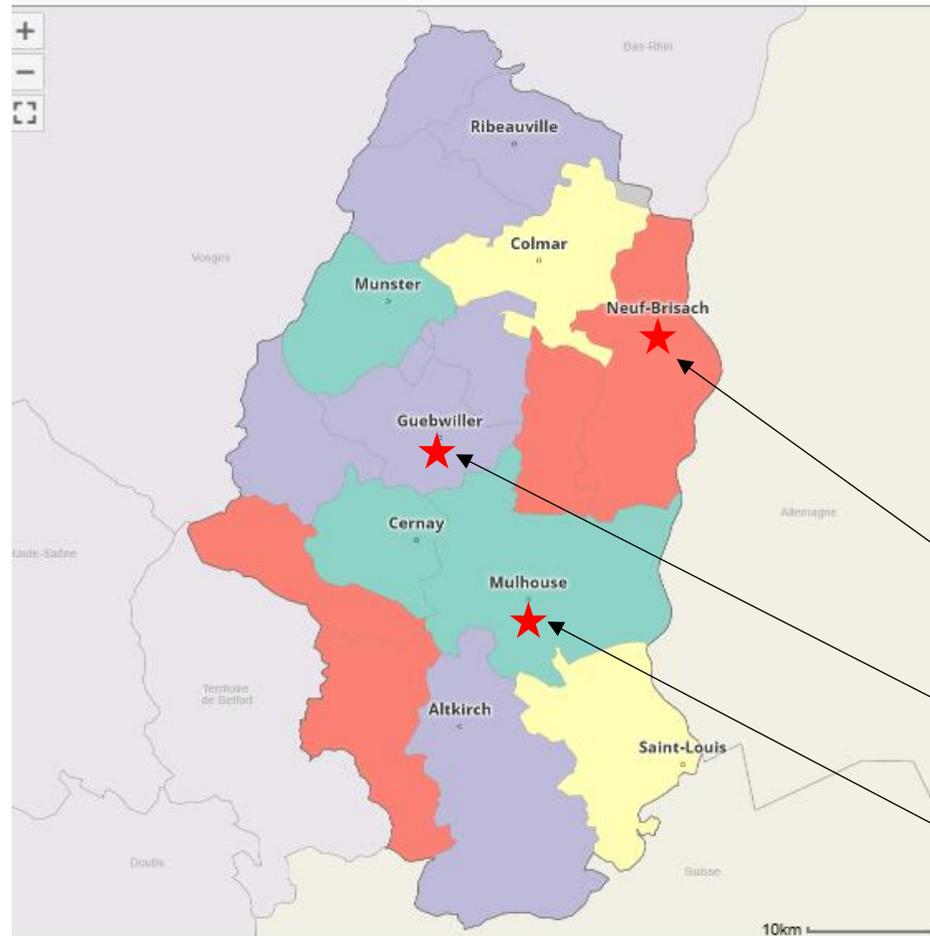
Possibilités de captation						
EPCI	Enjeux de captation	Offre existante		Offre potentielle		
		Taux de logements sociaux	Intensité de l'écart des loyers médians observés entre les logements du parc des AIVS et les logements du parc privé	Taux de logements vacants du parc privé de plus de deux ans	Nombre de dispositifs habitat	Taux de logements locatifs privés
CC de Thann-Cernay	☆☆☆	13,1%	moyen	4,0%	3	21,7%
CA Mulhouse Alsace Agglomération	☆☆☆☆	17,5%	moyen	3,7%	5	28,3%
CC Alsace Rhin - Brisach	☆☆	6,9%	Faible	2,9%	7	17,5%
CC Sud Alsace Largue	☆☆	2,3%	Fort	3,1%	3	16,9%
CC Sundgau	☆☆☆	3,5%	moyen	4,1%	6	17,6%
CA Saint-Louis Agglomération	☆	10,7%	Fort	3,5%	0	24,6%
CC de la Vallée de Saint-Amarin	☆☆☆	5,7%	Faible	5,3%	0	13,9%
CC du Val d'Argent	☆☆☆☆	12,5%	Pas de logements	10,8%	4	25,1%
CC du Centre du Haut-Rhin	☆	11,3%	Pas de logements	2,8%	0	17,0%
CC du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux	☆☆☆	4,4%	moyen	4,9%	2	20,3%
CC de la Vallée de Kaysersberg	☆☆☆	4,2%	Pas de logements	5,5%	6	19,5%
CC de la Région de Guebwiller	☆☆☆	13,2%	moyen	3,8%	10	21,2%
CC du Pays de Ribeauvillé	☆☆☆	5,8%	moyen	5,8%	2	24,0%
CC de la Vallée de Munster	☆☆☆	5,2%	Faible	6,1%	2	21,9%
CC de la Vallée de la Doller et du Soultzbach	☆☆	3,2%	Pas de logements	4,6%	3	19,0%
CA Colmar Agglomération	☆☆	19,8%	moyen	2,8%	7	28,5%

Source : ADIL 68

EN SYNTHÈSE

1 Synthèse des enjeux des besoins et des possibilités de captation en IML 2024

Source : ADIL68



© 2022 - IGN GéoFla

La mise en regard des deux tableaux de la page précédente a permis d'identifier quatre types d'EPCI aux profils différents :

-  Territoires présentant des besoins en IML et ayant un potentiel de captation
-  Territoires présentant des besoins en IML mais avec des possibilités de captation plus contraintes
-  Territoires présentant de plus faibles besoins en IML mais avec un certain potentiel de captation
-  Territoires présentant de plus faibles besoins en IML et avec des possibilités de captation plus contraintes

La commune de Neuf-Brisach se démarque de son territoire par un nombre de logements vacants plus important, un parc locatif plus développé et des prix pour se loger plus faible. Les besoins en IML y sont plus prégnants que sur le reste de l'EPCI.

En raison de ses particularités socio-économiques, Guebwiller se distingue de son territoire notamment par un taux de pauvreté et un taux de logements sociaux plus élevés. Les besoins en IML y sont plus prégnants que sur le reste de l'EPCI.

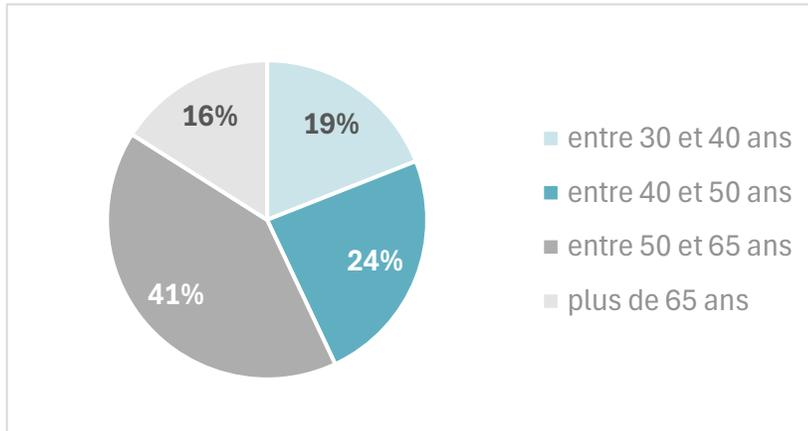
Mulhouse se démarque du reste de l'agglomération par un nombre de logements vacants plus important, un parc de logements plus anciens, un parc locatif développé, un taux de pauvreté élevé et des prix pour se loger plus faibles. Les besoins en IML y sont plus prégnants que sur le reste de l'EPCI.

IV – PROFIL TYPE DE L'INVESTISSEUR EN IML



63 REpondants PROPRIETAIRES DE 199 LOGEMENTS DÉDIÉS A LA LOCATION SOLIDAIRE

Âge des répondants



Origine géographique des répondants

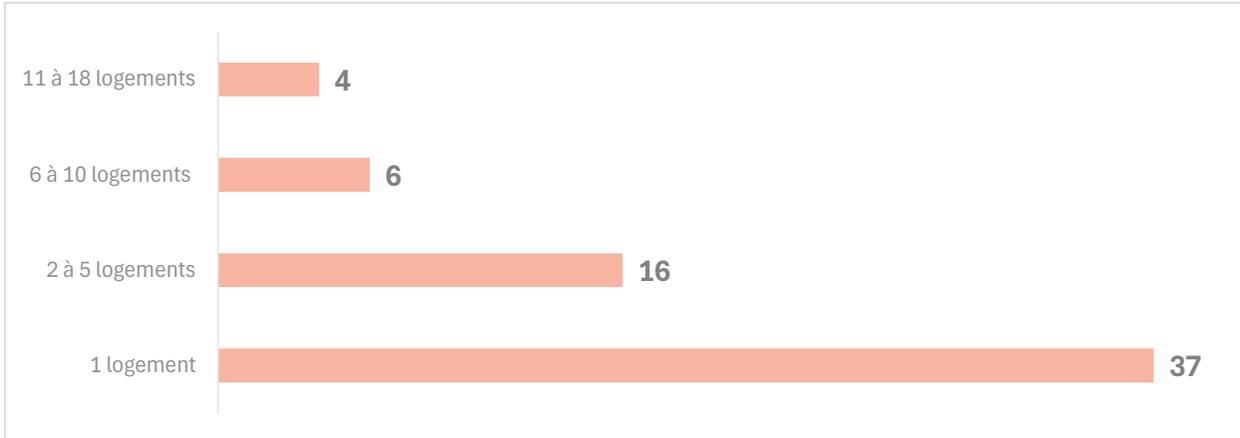


Afin d'établir un profil-type de l'investisseur en IML, l'ADIL68 et l'AFUT Sud Alsace ont produit un questionnaire à l'attention des propriétaires de bien en IML confiés aux deux AIVS. Les associations ont transmis aux propriétaires, le lien permettant de le compléter. Les résultats de l'enquête sont les suivants:

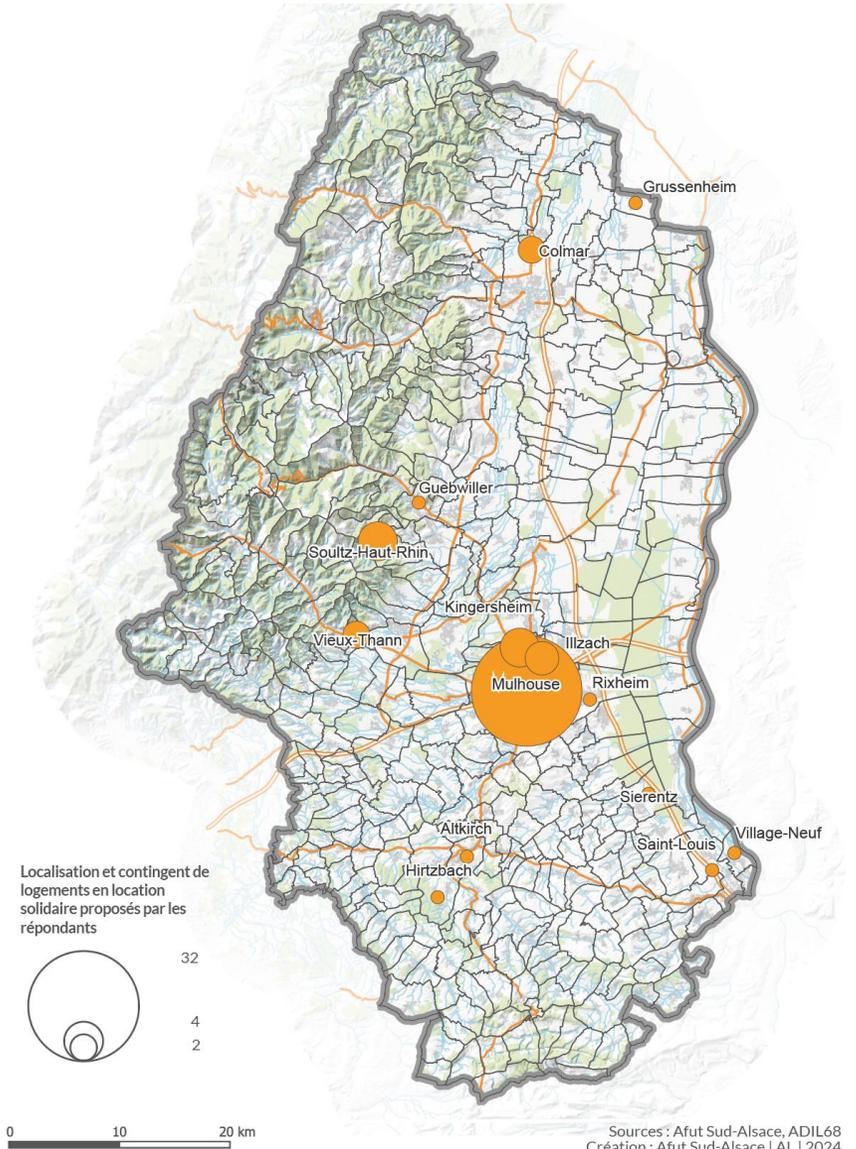
- **Plus de la moitié des investisseurs ont plus de 50 ans**
- **Une grande majorité des investisseurs dans la location solidaire sont des locaux, des investisseurs de proximité, qui vivent eux-mêmes dans le Haut-Rhin (81% des répondants y résident). 6% de l'échantillon des répondants vit dans une commune du Bas-Rhin, 13% dans une commune française hors Alsace et 2% à l'étranger**
- **Seuls 13% des propriétaires répondants vivent dans une grande ville du Haut-Rhin (Mulhouse, Colmar ou Saint-Louis). Ils résident plutôt dans des villes moyennes (Kingersheim, Cernay, Wittelsheim) ou dans des villages (Eglingen, Spechbach ou Vieux Ferrette...)**

UNE FORTE PROPORTION DE PETITS PROPRIÉTAIRES, DES INVESTISSEMENTS PLUS NOMBREUX À MULHOUSE

Nombre de logements proposés à la location solidaire par les répondants

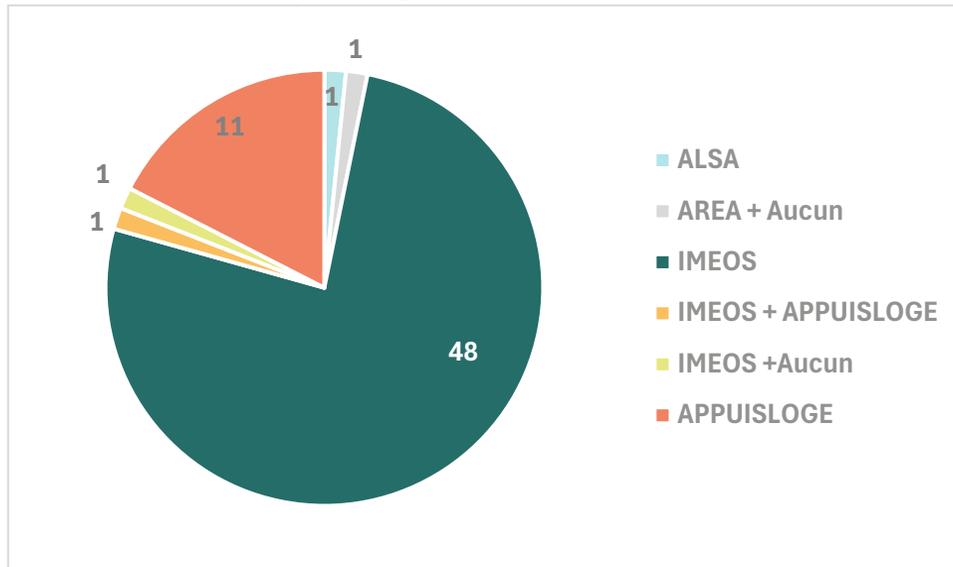


- ➔ **59% des répondants n'ont qu'un seul logement proposé à la location solidaire.** Quatre propriétaires ont plus de 10 logements dans le dispositif de location solidaire.
- ➔ **La grande majorité des investissements se font à Mulhouse et dans quelques communes de m2A.** L'offre de logements destinés à la location solidaire est également présente dans certaines communes de vallées (Vieux Thann, Sultz) et dans le Sundgau



LA GESTION DES BIENS CONFIEE EN QUASI-TOTALITE A IMEÓS

Associations sollicitées pour la gestion des biens

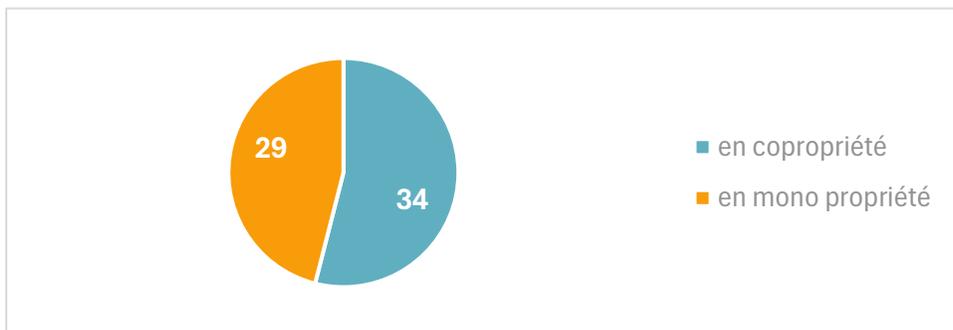


→ **76% des répondants font appel exclusivement à IMEOS pour la gestion de leur bien immobilier, 17% à APPUISLOGE.** De manière marginale, les répondants font appel à plusieurs associations ou font de la location solidaire seuls, sans l'appui d'une association pour un ou plusieurs de leurs biens

→ **La plupart des logements loués sont en copropriété.** Néanmoins, 46% des répondants sont mono-propriétaires

→ **Seuls 5 répondants ont opté pour la location/sous location**

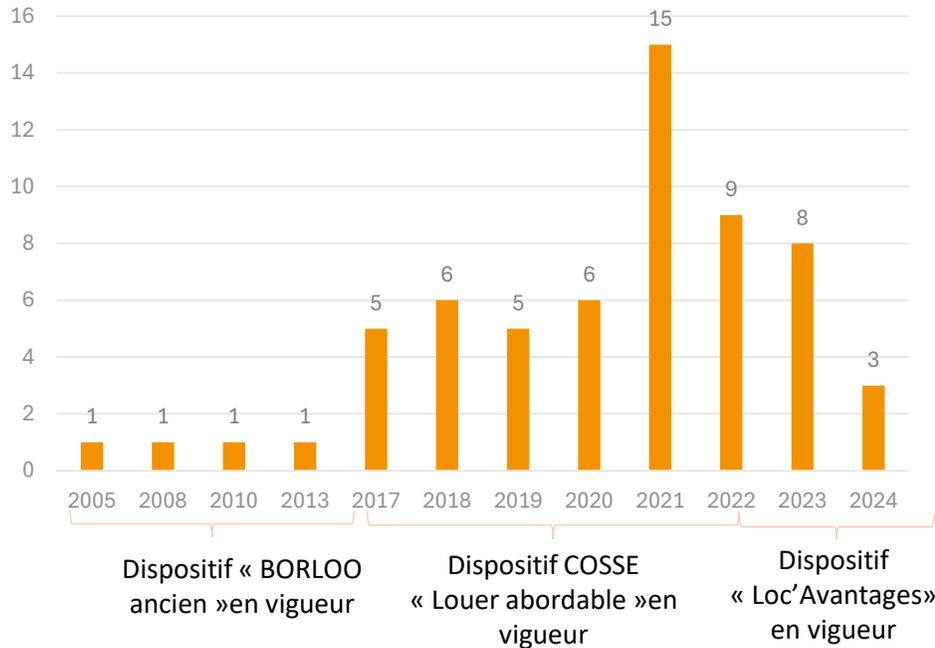
Statut de la location solidaire



90% des propriétaires répondants ont opté pour le mandat de gestion en ce qui concerne la gestion de leur(s) bien(s) immobilier(s)

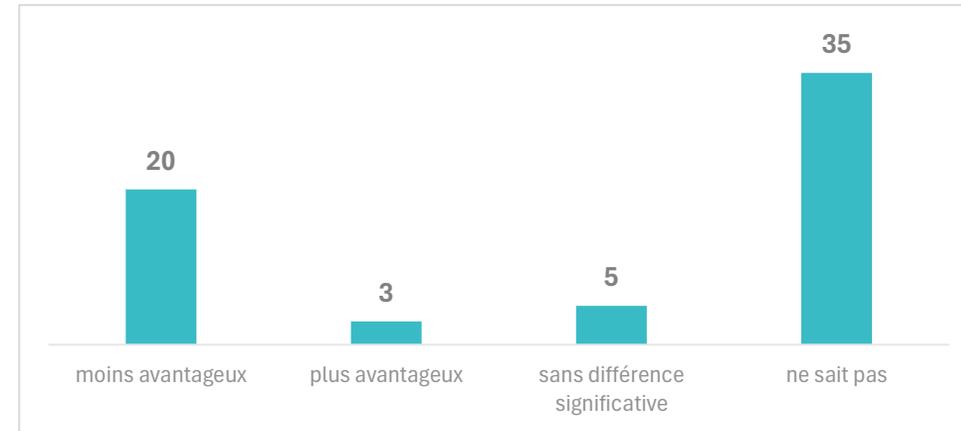
L'IMPACT DES DISPOSITIFS PROPOSÉS SUR LA PRODUCTION D'UNE OFFRE LOCATIVE SOLIDAIRE

Années de contractualisation des propriétaires pour de la location solidaire



- Une grande partie des répondants ont bénéficié du dispositif COSSE ancien « Louer abordable ». Il constitue une niche fiscale plus favorable
- Après 2021, le nombre de propriétaires s'engageant dans la location solidaire diminue nettement. Loc'Avantages semble moins intéressant pour les propriétaires bailleurs

Selon vous, le changement de fiscalité et le passage à "Louer Abordable" a-t-il rendu le dispositif:



- La moitié des répondants ne peuvent pas se prononcer sur cette question, la contractualisation sous le régime « Louer Abordable » étant encore en cours.
- 1/3 des répondants estiment que le dispositif est moins avantageux et que le passage de l'abattement à la réduction d'impôt est nettement moins attractif. 6 répondants sur les 20 estiment que le taux de réduction d'impôt est trop faible

83% des propriétaires répondants bénéficient d'un avantage fiscal par la location solidaire

L'IMPACT DES DISPOSITIFS PROPOSÉS SUR LA PRODUCTION D'UNE OFFRE LOCATIVE SOLIDAIRE

Les avantages du dispositif "Borloo ancien" ^

La déduction pratiquée sur les revenus tirés de la location dépend :

- du niveau de loyer ;
- des modalités de mise en location.

Niveau de loyer	Intermédiaire	Social	Très social
En direct	30 %	<ul style="list-style-type: none"> • 45 % jusqu'au 27 mars 2009 • 60 % à partir du 28 mars 2009 	<ul style="list-style-type: none"> • 45 % jusqu'au 27 mars 2009 • 60 % à partir du 28 mars 2009
Location déléguée à compter du 28 mars 2009 pour les zones A, B1 et B2 uniquement	70 %	70 %	70 %

Les avantages du dispositif "Louer abordable" ^

La déduction pratiquée sur les revenus tirés de la location dépend :

- du type de convention (avec ou sans travaux et niveau de loyer),
- de la localisation du logement.

Niveau de loyer	Zones A/A bis/B1	Zone B2	Zone C
Intermédiaire	30 %	15 %	-
Social/Très social	70 %	50 %	50 % valable uniquement si convention avec travaux
Intermédiation locative	85 %	85 %	85 %

Les avantages du dispositif "Loc'Avantages" ^

La réduction d'impôt dépend :

- du montant du loyer appliqué ;
- de la localisation du logement ;
- des modalités de mises en location.

Taux de réduction d'impôt en hexagone et en outre-mer

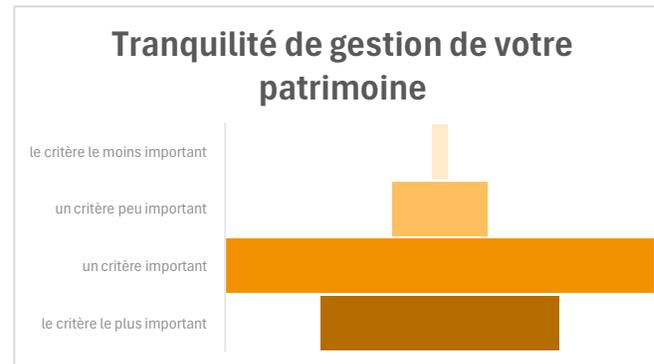
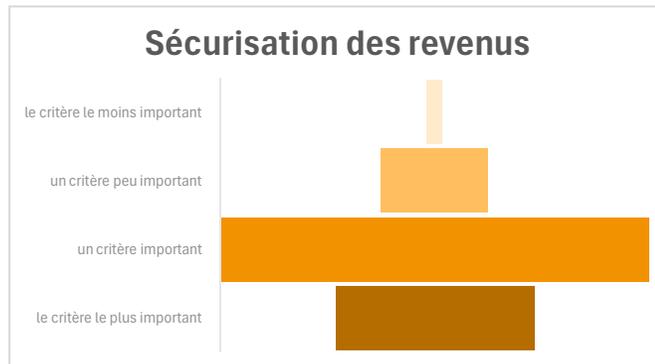
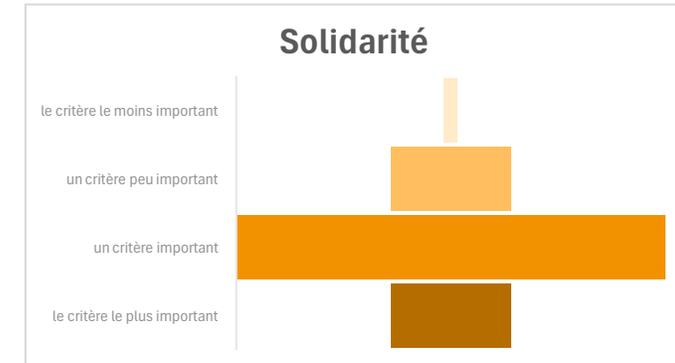
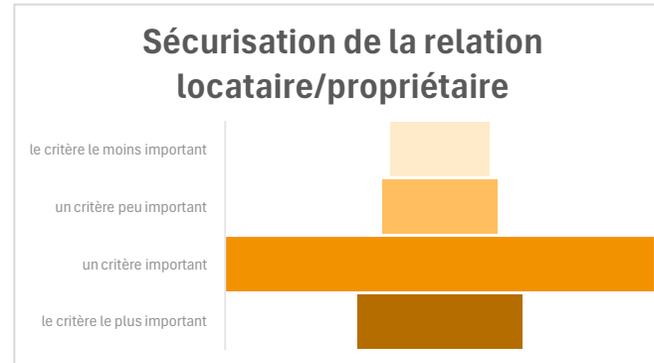
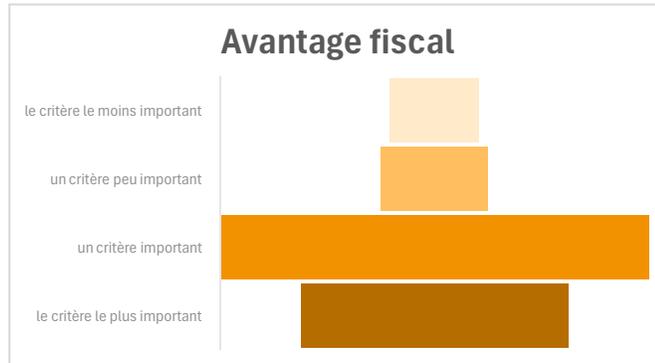
Niveau de loyers	Taux de réduction d'impôt correspondant sans intermédiation locative	Taux de réduction d'impôt en intermédiation locative
Loc1 (location intermédiaire)	15 %	20 %
Loc2 (location sociale)	35 %	40 %
Loc3 (location très sociale)	-	65 %

➔ Des conditions sensiblement plus favorables du dispositif « Louer Abordable »

➔ Baisse des conventionnements depuis 2022

QUELLES MOTIVATIONS À FAIRE DE LA LOCATION SOLIDAIRE ?

Degré de prise en compte des critères par les propriétaires répondants



➔ Pour la majorité des propriétaires répondants, l'ensemble des critères proposés sont importants dans la décision de faire un projet de location solidaire. Et notamment, l'enjeu de la solidarité qui est à cœur pour plus de 60% des interrogés

LES PERSPECTIVES À VENIR

À la fin de la convention, pensez-vous reconduire la location solidaire de votre/vos bien ?



Les raisons évoquées pour ne pas reconduire la convention

Loc'Avantages est insatisfaisant:

« Après échange avec l'agence de médiation ce dispositifs d'abattement a été supprimé au profit d'un autre avantage qui ne nous convient pas »

Mauvaise expérience locative : Appartement dégradé par manque d'entretien de la locataire et retard de loyers

« j'ai peur que cela ne se répète avec d'autres vu ce que me disent d'autres propriétaires »

Le passage par une association gestionnaire :

« j'ai plus d'inconvénients avec ce système que lorsque je m'en occupais moi-même »

Raisons personnelles:

- Liée à l'âge du répondant « je ne peux me déplacer facilement je vais mettre cet appartement en vente »
- Liée à d'autres projets: « Vente afin de financer les études universitaires de mon fils »

12 propriétaires
répondants ont de nouveaux logements à proposer à la location solidaire. 13 d'entre eux sont encore indécis

Localisation des logements qui pourraient être prochainement conventionnés

Localisation des logements	Nombre de logements prochainement proposés à la location solidaire
Thann	1
Mulhouse	15
Wittenheim	1
Sausheim	2
Riedisheim	1
Colmar	1
Altkirch	7
Huningue	1
Total	29

➔ **60% des répondants n'ont pas de nouveau projet de logements à proposer à la location solidaire**

➔ **Une trentaine de nouveaux logements pourraient être nouvellement conventionnés, pour moitié à Mulhouse. Quelques projets sont identifiés dans d'autres communes de m2A. 1 projet est envisagé à Huningue et un programme de 7 logements à Altkirch.**

V- QUELS LEVIERS POUR CAPTER DES LOGEMENTS EN IML ?

QUELQUES PISTES POUR DÉVELOPPER L'OFFRE

Le potentiel de captation est fortement lié aux avantages financiers et fiscaux pour les propriétaires bailleurs. L'avenir du dispositif Loc'Avantages, inconnu à ce jour, influera fortement sur les possibilités de captation.



- **La vacance de logements : une opportunité pour créer une offre en IML.** Même si l'on sait que les motifs de vacance sont souvent multiples et complexes, le parc vacant représente néanmoins un potentiel de logements mobilisables, notamment auprès des propriétaires bailleurs en recherche de sécurisation et de tranquillité de gestion.
- **Poursuivre l'information et la communication pour convaincre.** Des initiatives ont déjà été engagées depuis plusieurs années (forum du bailleur solidaire, présences des AIVS aux matinales bailleurs dans les territoires, relais par l'ADIL...). Il serait probablement utile d'envisager la mise en place d'une stratégie de communication différenciée :
 - Une communication « généraliste » en continu, principalement dédiée aux propriétaires bailleurs
 - Une communication ciblée dans les territoires avec potentiel de captation
 - Une communication renforcée auprès des acteurs du logement (professionnels, banques, opérateurs ANAH...)
- **Développer la sensibilisation des communes soumises à l'article 55 la loi SRU** à l'opportunité et l'intérêt du développement de l'intermédiation locative (logements pris en compte dans le stock SRU).
- **Tendre vers l'équilibre financier des opérations d'intermédiation locative en mandat de gestion.** L'intermédiation locative en mandat de gestion, du fait du caractère diffus des logements gérés, des niveaux de loyers moins élevés que ceux du marché privé et de la mise en place d'une gestion locative adaptée, se traduit par des coûts importants pour les AIVS en comparaison avec les taux d'honoraires habituels des agences immobilières. Ces différences de coût peuvent rendre difficile l'équilibre des opérations pour les propriétaires et donc leur intérêt pour l'IML.

VI- ANNEXES



ANNEXE: CHIFFRES CLÉS

		Ensemble de la population						Distribution des revenus disponibles par unité de consommation et composition du revenu disponible - Hommes seuls						Distribution des revenus disponibles par unité de consommation et composition du revenu disponible - Femmes seules							
Code géographique	Libellé géographique	Revenu médian	Tx pauvreté seuil 60%	Médiane sur la sous-pop pauvre seuil 60% (€)	Intensité pauvreté seuil 60%	Nombre de ménage	Nombre de ménage vivant sous le seuil de pauvreté	Revenu médian	Tx pauvreté seuil 60%	Médiane sur la sous-pop pauvre seuil 60% (€)	Intensité pauvreté seuil 60%	Nombre d'hommes seuls	Part des hommes seules des ménages	Nombre de ménages hommes seuls vivant sous le seuil de pauvreté	Revenu médian	Tx pauvreté seuil 60%	Médiane sur la sous-pop pauvre seuil 60% (€)	Intensité pauvreté seuil 60%	Nombre de ménage	Part des ménages	Nombre de ménages Femmes seules vivant sous le seuil de pauvreté
200036465	CC de Thann-Cernay	24 010	12	11 230	0,189	16 609	1 976	21 350	16,1	10 840	0,217	2 519	15%	406	20 110	16	11 540	0,167	3 082	19%	493
200066009	CA Mulhouse Alsace Agglomération	22 030	20	10 870	0,215	121 384	24 398	20 600	22,3	9 880	0,286	21 282	18%	4 746	19 910	20,2	11 090	0,199	25 051	21%	5060
200066025	CC Pays Rhin - Brisach	26 030	6	11 010	0,205	13 953	893	24 680	s	s	s	1 689	12% s		20 630	15,9	10 940	0,21	1 749	13%	278
200066033	CC Sud Alsace Largue	26 500	7	11 280	0,185	9 290	632	22 890	s	s	s	1 176	13% s		20 180	15,9	11 510	0,169	1 258	14%	200
200066041	CC Sundgau	29 410	7	11 030	0,204	20 681	1 468	24 870	14,4	10 210	0,263	2 693	13%	388	21 220	15,2	11 440	0,174	3 316	16%	504
200066058	CA Saint-Louis Agglomération	32 250	10	10 660	0,23	37 237	3 724	28 660	13,8	9 440	0,318	5 863	16%	809	24 780	14,9	10 580	0,236	6 833	18%	1018
246800205	CC de la Vallée de Saint-Amarin	23 160	10	11 490	0,17	5 559	528	21 120	s	s	s	910	16% s		19 330	s	s	s	970	17% s	
246800395	CC du Val d'Argent	21 600	15	11 100	0,199	4 077	628	19 450	s	s	s	684	17% s		18 450	s	s	s	781	19% s	
246800445	CC du Centre du Haut-Rhin CC du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux	25 660	7	11 300	0,184	6 377	427	23 410	s	s	s	812	13% s		20 200	s	s	s	960	15% s	
246800494	Châteaux	27 080	6	11 130	0,197	5 563	356	22 450	s	s	s	807	15% s		22 080	s	s	s	839	15% s	
246800551	CC de la Vallée de Kaysersberg	25 340	8	11 320	0,182	7 343	580	22 270	s	s	s	1 134	15% s		20 980	s	s	s	1 362	19% s	
246800569	CC de la Région de Guebwiller	24 240	11	11 440	0,174	16 877	1 789	21 250	17,4	10 530	0,239	2 238	13%	389	20 120	16,8	11 610	0,161	3 290	19%	553
246800577	CC du Pays de Ribeauvillé	25 700	8	11 480	0,171	8 056	661	21 610	s	s	s	1 168	15% s		20 650	14,9	11 500	0,169	1 375	17%	205
246800585	CC de la Vallée de Munster CC de la Vallée de la Doller et du Soultzbach	23 610	9	11 440	0,174	7 369	663	21 330	s	s	s	1 129	15% s		19 840	18,1	11 660	0,158	1 228	17%	222
246800676	Soultzbach	25 040	7	11 880	0,142	6 856	501	22 000	s	s	s	958	14% s		20 060	s	s	s	1 001	15% s	
246800726	CA Colmar Agglomération	23 580	15	11 080	0,2	53 062	7 694	21 320	18,4	10 410	0,248	8 772	17%	1 614	20 790	16,6	11 460	0,173	12 160	23%	2018
68224	Mulhouse	16 620	36	10 690	0,228	47 968	17 269	17750	31	9 720	0,298	11 138	23%	3 453	18 240	28	10 920	0,211	11 272	23%	3156
68297	Saint-Louis	24 530	20	10 580	0,236	10 344	2 069	25180	18	9 460	0,317	2 169	21%	390	22 820	20	10 560	0,237	2 147	21%	429
68066	Colmar	21 120	21	11 060	0,201	32 626	6 851	20560	21	10 240	0,26	6 221	19%	1 306	20 340	19	11 420	0,175	8 448	26%	1605
68	Haut-Rhin	24 470	13,7	10 980	0,207	340 624	46 665	21850	18,1	10 090	0,271	53 887	16%	9 753	20 530	17,5	11 240	0,189	65 272	19%	11423

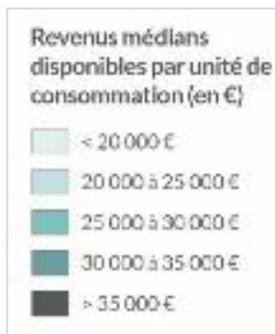
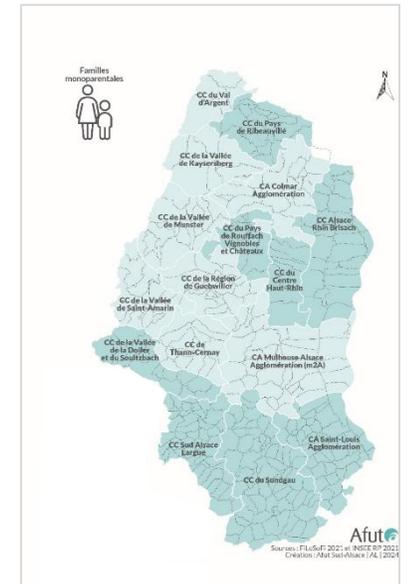
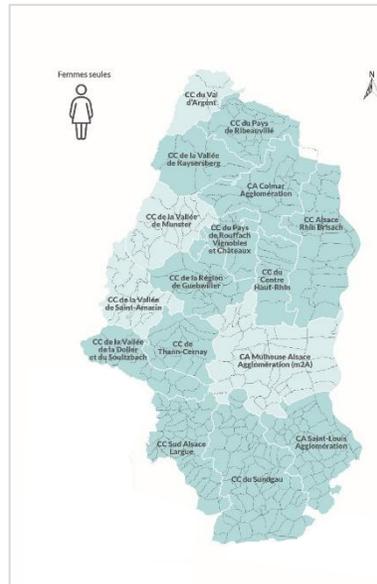
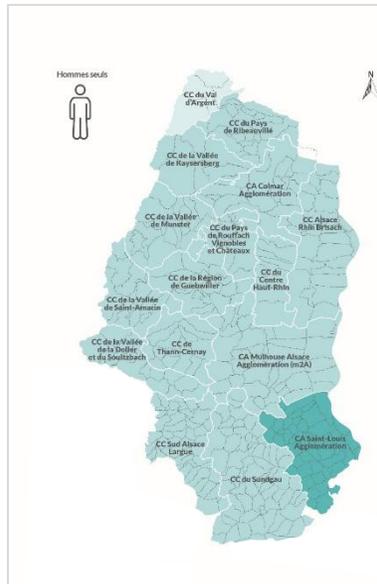
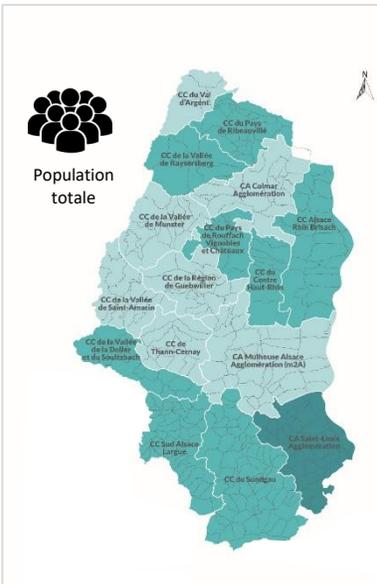
ANNEXE: CHIFFRES CLÉS

Code géographique	Libellé géographique	Distribution des revenus disponibles par unité de consommation et composition du revenu disponible - Couples sans enfant							Distribution des revenus disponibles par unité de consommation et composition du revenu disponible - Couples avec enfant(s)							Distribution des revenus disponibles par unité de consommation et composition du revenu disponible - Familles monoparentales						
		Revenu médian	Tx pauvreté seuil 60%	Médiane sur la sous-pop pauvre seuil 60% (€)	Intensité pauvreté seuil 60%	Nombre de ménage	Part des ménages	Nombre de ménages couples sans enfant vivant sous le seuil de pauvreté	Revenu médian	Tx pauvreté seuil 60%	Médiane sur la sous-pop pauvre seuil 60% (€)	Intensité pauvreté seuil 60%	Nombre de ménage	Part des ménages	Nombre de ménages couples avec enfant vivant sous le seuil de pauvreté	Revenu médian	Tx pauvreté seuil 60%	Médiane sur la sous-pop pauvre seuil 60% (€)	Intensité pauvreté seuil 60%	Nombre de ménage	Part des ménages	Nombre de ménages Familiales monoparentales vivant sous le seuil de pauvreté
200036465	CC de Thann-Cernay	27 110	5	11 230	0,189	4 927	30%	246	24 660	10,9	11 740	0,152	4 476	27%	488	18 330	27	10 720	0,226	1 476	9%	399
200066009	CA Mulhouse Alsace Agglomération	26 820	7	11 100	0,198	30 862	25%	2 160	22 130	21,7	11 000	0,206	30 449	25%	6 608	16 400	36,8	10 770	0,222	12 193	10%	4 487
200066025	CC Pays Rhin - Brisach	27 730	5	10 620	0,233	4 616	33%	231	26 330	5	11 470	0,172	4 715	34%	236	20 110	21,1	10 630	0,232	1 063	8%	224
200066033	CC Sud Alsace Largue	27 820	s	s	s	2 945	32%	s	27 580	5	11 370	0,179	3 026	33%	151	21 030	20,7	11 140	0,195	804	9%	166
200066041	CC Sundgau	31 570	5	11 250	0,188	6 872	33%	344	31 260	5	11 300	0,184	6 030	29%	301	21 930	18,7	10 820	0,219	1 600	8%	299
200066058	CA Saint-Louis Agglomération	36 010	5	10 030	0,276	10 880	29%	544	34 350	8,6	10 890	0,213	10 226	27%	879	23 120	23,6	10 530	0,240	3 096	8%	731
246800205	CC de la Vallée de Saint-Amarin	25 060	s	s	s	1 881	34%	s	23 480	8,4	11 970	0,136	1 290	23%	108	17 920	27,7	10 910	0,212	443	8%	123
246800395	CC du Val d'Argent	23 990	s	s	s	1 145	28%	s	21 970	14,7	11 360	0,18	1 002	25%	147	17 740	31,7	10 320	0,254	435	11%	138
246800445	CC du Centre du Haut-Rhin	27 320	s	s	s	1 902	30%	s	26 610	5,3	12 030	0,131	2 020	32%	107	20 270	18,9	11 170	0,194	647	10%	122
246800494	CC du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux	28 920	s	s	s	1 796	32%	s	28 000	5,4	11 070	0,201	1 623	29%	88	21 740	18,7	11 700	0,155	457	8%	85
246800551	CC de la Vallée de Kaysersberg	28 020	s	s	s	2 420	33%	s	25 950	6	11 190	0,192	1 750	24%	105	19 330	21,1	11 400	0,177	607	8%	128
246800569	CC de la Région de Guebwiller	26 700	5	11 150	0,195	5 010	30%	251	25 310	8,5	11 880	0,142	4 496	27%	382	18 370	25,9	11 220	0,190	1 702	10%	441
246800577	CC du Pays de Ribeauvillé	28 030	s	s	s	2 566	32%	s	26 740	6,7	11 540	0,166	2 189	27%	147	20 080	20,2	11 620	0,160	723	9%	146
246800585	CC de la Vallée de Munster	25 900	s	s	s	2 529	34%	s	23 840	6,5	11 780	0,149	1 804	24%	117	18 960	24,3	11 200	0,191	608	8%	148
246800676	CC de la Vallée de la Doller et du Soultzbach	26 700	s	s	s	2 191	32%	s	25 680	5,5	12 240	0,116	2 067	30%	114	20 820	19,4	10 850	0,216	549	8%	106
246800726	CA Colmar Agglomération	27 570	5	11 170	0,194	14 261	27%	713	24 430	14,1	11 300	0,184	11 829	22%	1 668	17 610	30,3	10 840	0,217	5 419	10%	1 642
68224	Mulhouse	22 740	17	10 820	0,219	8 682	18%	1 476	15 210	41	10 780	0,221	10 453	22%	4 286	13 790	50	10 650	0,231	5 595	12%	2 798
68297	Saint-Louis	32 300	9	10 380	0,251	2 434	24%	219	23 220	22	10 770	0,222	2 492	24%	548	16 040	39	10 420	0,247	975	9%	380
68066	Colmar	26 110	8	11 160	0,194	7 443	23%	595	20 820	23	11 280	0,185	6 180	19%	1 421	16 340	36	10 800	0,220	3 836	12%	1 381
68	Haut-Rhin	27 910	5	11 110	0,197	96 923	28%	4 846	25 360	13,2	11 160	0,194	89 122	26%	11 764	18 170	29,6	10 810	0,220	31 836	9%	9 424

ANNEXE: CHIFFRES CLÉS

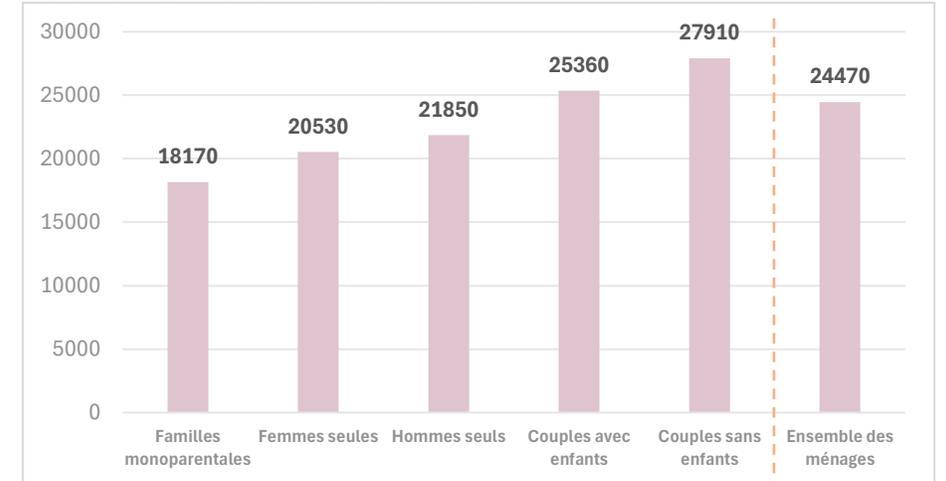
Libellé géographique	Distribution des revenus disponibles par unité de consommation et composition du revenu disponible - Ménages locataires du parc privé							Distribution des revenus disponibles par unité de consommation et composition du revenu disponible - Ménages propriétaires						
	Revenu médian	Tx pauvreté seuil 60%	Médiane sur la sous-pop pauvre seuil 60% (€)	Intensité pauvreté seuil 60%	Nombre de ménage	Part des ménages locataires du parc privé	Nombre de ménages Locataires du parc privé vivant sous le seuil de pauvreté	Revenu médian	Tx pauvreté seuil 60%	Médiane sur la sous-pop pauvre seuil 60% (€)	Intensité pauvreté seuil 60%	Nombre de ménage	Part des ménages propriétaires	Nombre de ménages propriétaires vivant sous le seuil de pauvreté
CC de Thann-Cernay	20 710	16,6	10 710	0,227	5 736	35%	958	26 910	5	11 480	0,171	10 431	63%	522
CA Mulhouse Alsace Agglomération	18 540	29	10 470	0,244	54 043	45%	15 673	26 920	7,3	11 230	0,189	65 045	54%	4 748
CC Pays Rhin - Brisach	22 600	12,5	10 970	0,208	3 355	24%	419	27 280	5	11 120	0,197	10 377	74%	519
CC Sud Alsace Largue	20 760	16,8	11 280	0,186	1 761	19%	296	27 850	5	11 250	0,188	7 313	79%	366
CC Sundgau	22 290	14,7	10 780	0,221	4 367	21%	642	31 730	5	10 950	0,209	15 842	77%	792
CA Saint-Louis Agglomération	27 050	14,4	10 280	0,258	13 187	35%	1 899	37 570	5	10 570	0,237	23 547	63%	1 177
CC de la Vallée de Saint-Amarin	18 810	21,4	11 400	0,177	1 138	20%	244	24 430	5,3	11 590	0,163	4 304	77%	228
CC du Val d'Argent	18 200	28	10 900	0,212	1 576	39%	441	24 000	7,1	11 680	0,156	2 368	58%	168
CC du Centre du Haut-Rhin	22 640	11,4	11 300	0,184	1 724	27%	197	27 280	5	11 340	0,181	4 520	71%	226
CC du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux	22 860	11,6	10 980	0,207	1 363	25%	158	28 770	5	11 070	0,201	4 018	72%	201
CC de la Vallée de Kaysersberg	21 420	14,2	11 080	0,2	1 799	24%	255	26 970	5	11 360	0,18	5 296	72%	265
CC de la Région de Guebwiller	20 660	16,7	11 630	0,16	5 997	36%	1 001	26 870	5	11 470	0,172	10 609	63%	530
CC du Pays de Ribeauvillé	22 320	12,8	11 480	0,171	2 450	30%	314	27 710	5	11 280	0,185	5 343	66%	267
CC de la Vallée de Munster	20 460	15,1	11 180	0,192	2 062	28%	311	25 150	5,5	11 640	0,16	5 078	69%	279
CC de la Vallée de la Doller et du Soultzbach	20 780	16	11 900	0,14	1 518	22%	243	26 250	5	11 890	0,141	5 190	76%	259
CA Colmar Agglomération	21 710	14,6	10 920	0,211	25 802	49%	3 767	28 000	5	11 360	0,18	26 319	50%	1 316
Mulhouse	15 410	41	10 320	0,255	31 175	65%	12 782	23 190	15	11 160	0,194	15 878	33%	2 382
Saint-Louis	24 990	20	10 080	0,272	5 927	57%	1 185	32 560	7	10 900	0,213	4 380	42%	307
Colmar	21 200	17	10 980	0,207	19 985	61%	3 397	27 610	6	11 290	0,185	12 122	37%	727
Haut-Rhin	20 750	20,6	10 690	0,228	127 911	38%	26 350	28 060	5,1	11 250	0,188	205 886	60%	10 500

ANNEXE: REVENUS MÉDIANS PAR TYPOLOGIE DE MÉNAGES



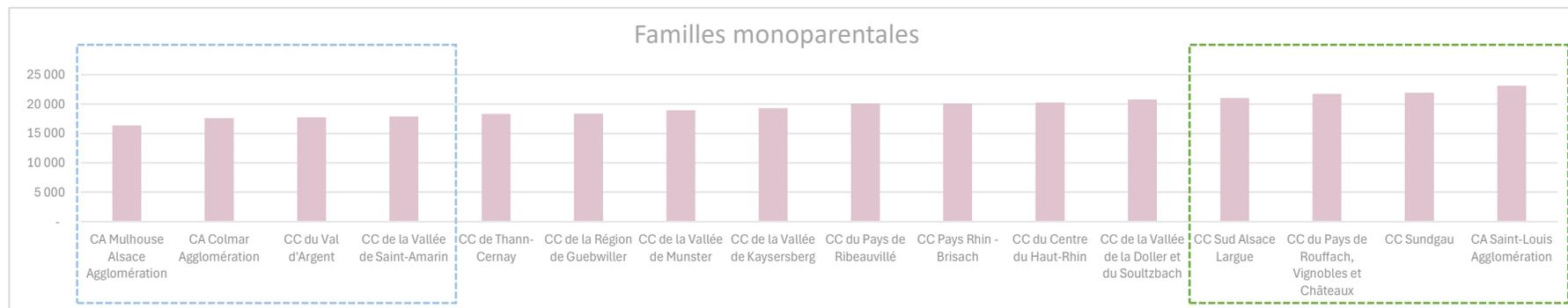
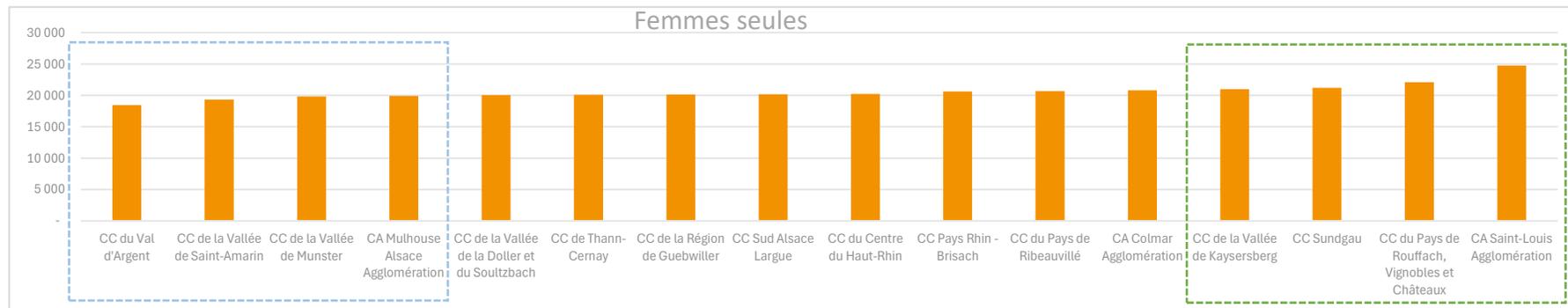
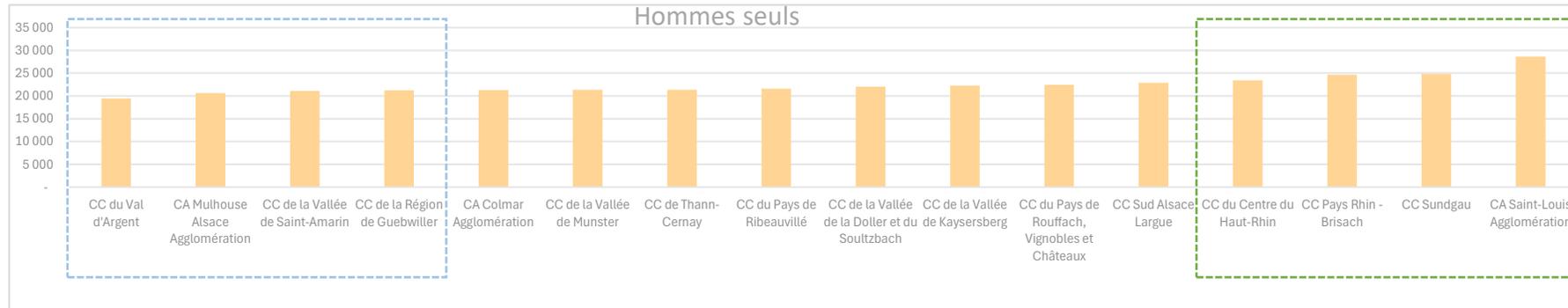
- Grandes disparités de niveau de vie dans le Haut Rhin en fonction des typologies de ménages
- Personnes seules et familles monoparentales sont les typologies ayant les revenus médians les plus faibles
- CC Sundgau, CA Saint Louis et Pays de Rouffach apparaissent comme les territoires les plus « aisés »
- CC Val d'Argent et CC St Amarin enregistrent les revenus médians les plus faibles toutes catégories de ménages confondues
- CA Mulhouse Alsace figurent parmi les territoires ayant des revenus médians très modestes en raison du poids de Mulhouse

Revenus médians dans le Haut-Rhin 2021

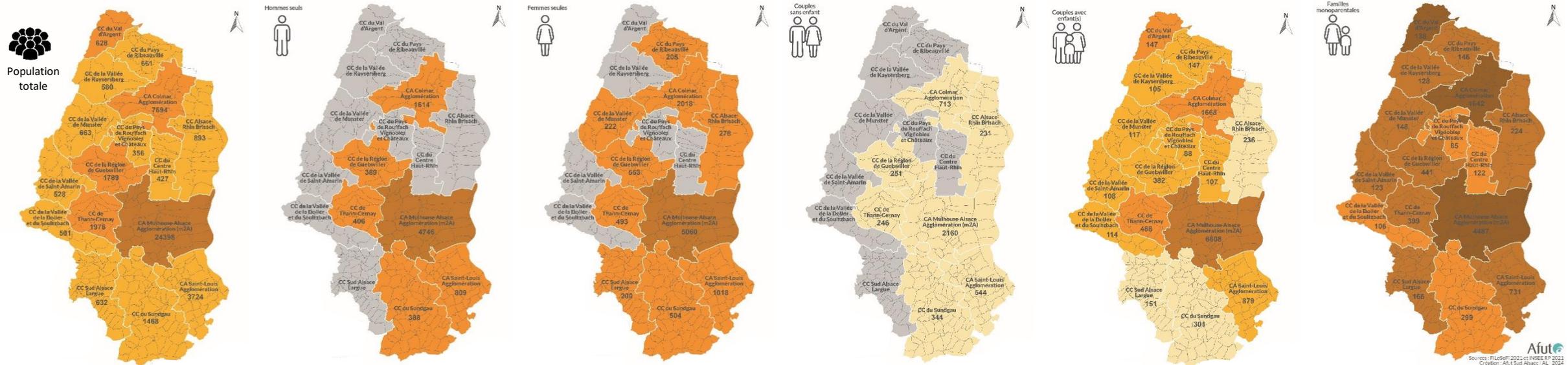


Source : Fichiers FiloSoFi 2021

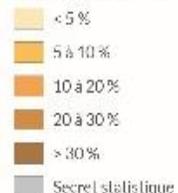
ANNEXE: REVENUS MÉDIANS PAR TYPOLOGIE DE MÉNAGES



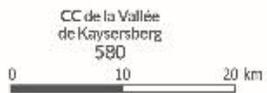
ANNEXE: LA COMPOSITION FAMILIALE: UN DÉTERMINANT DE LA PAUVRETÉ



Taux de pauvreté au seuil 60% (en %)

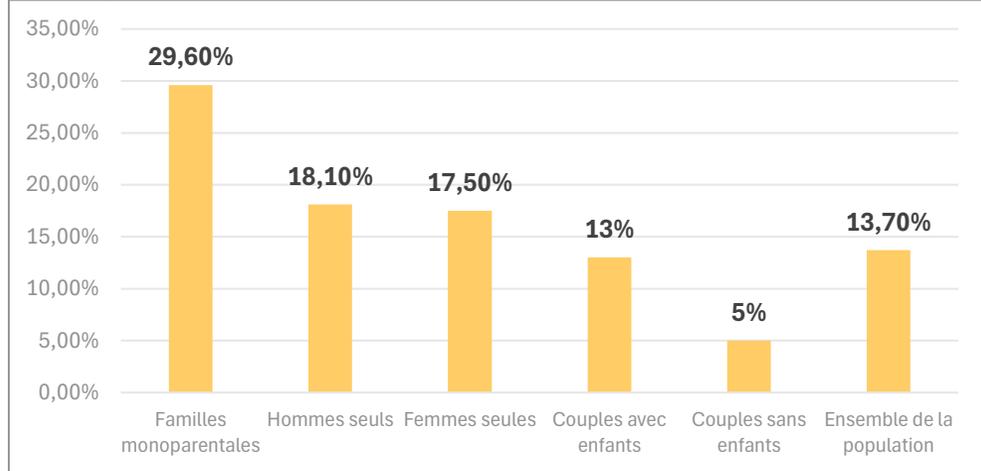


Nombre de ménages vivant sous le seuil de pauvreté



- La pauvreté touche plus fortement m2A et surtout Mulhouse
- La pauvreté est plus intense dans les EPCI situés le long de la bande rhénane
- La pauvreté se féminise de plus en plus en touchant très fortement les familles monoparentales
- CC Sundgau, CA Saint Louis et Pays de Rouffach apparaissent comme les territoires les moins touchés par la pauvreté
- CA Mulhouse et Colmar et la CC du Val d'Argent apparaissent comme les territoires les plus touchés par la pauvreté

Taux de pauvreté dans le Haut-Rhin 2021

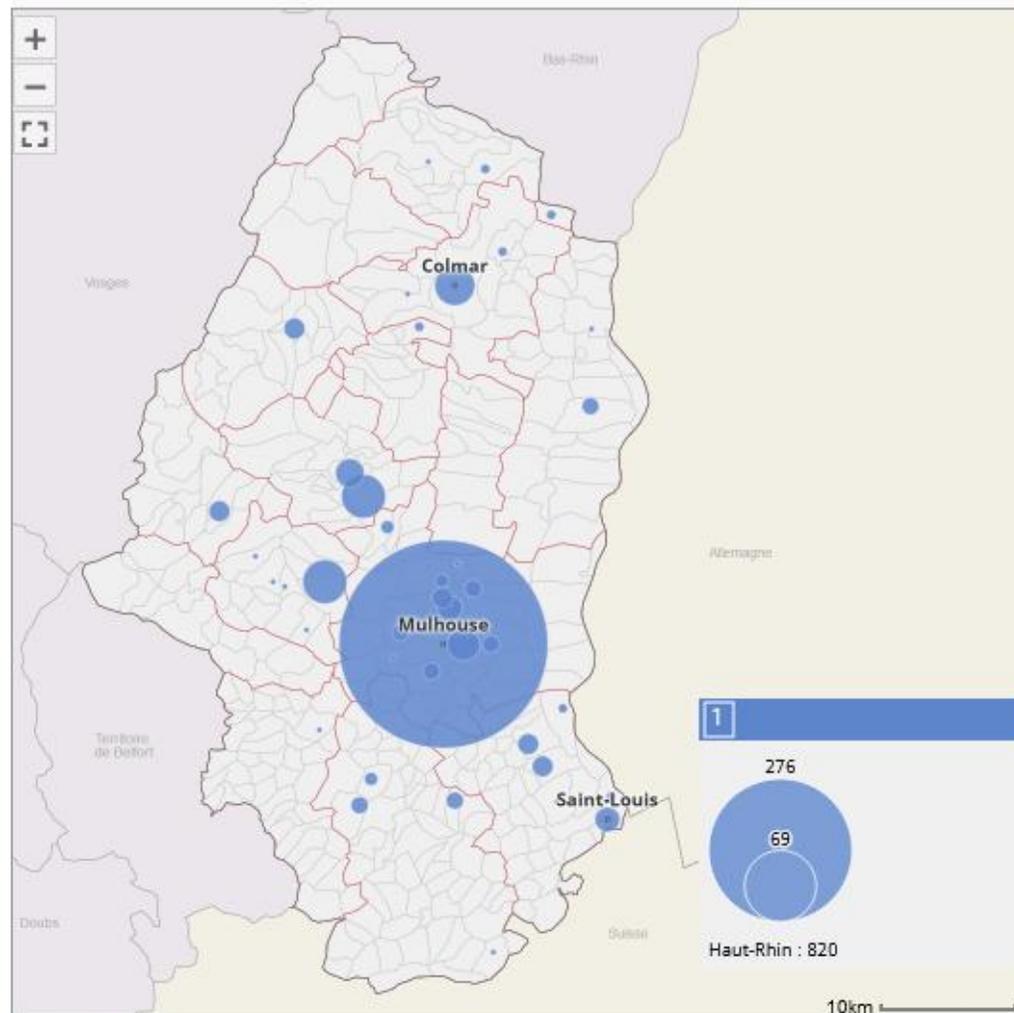


Source : Fichiers FiloSoFi 2021

ANNEXE : UN PARC DE LOGEMENTS DES AIVS CONCENTRÉ DANS LA RÉGION MULHOUSIENNE

1 Parc de logements des AIVS 2024

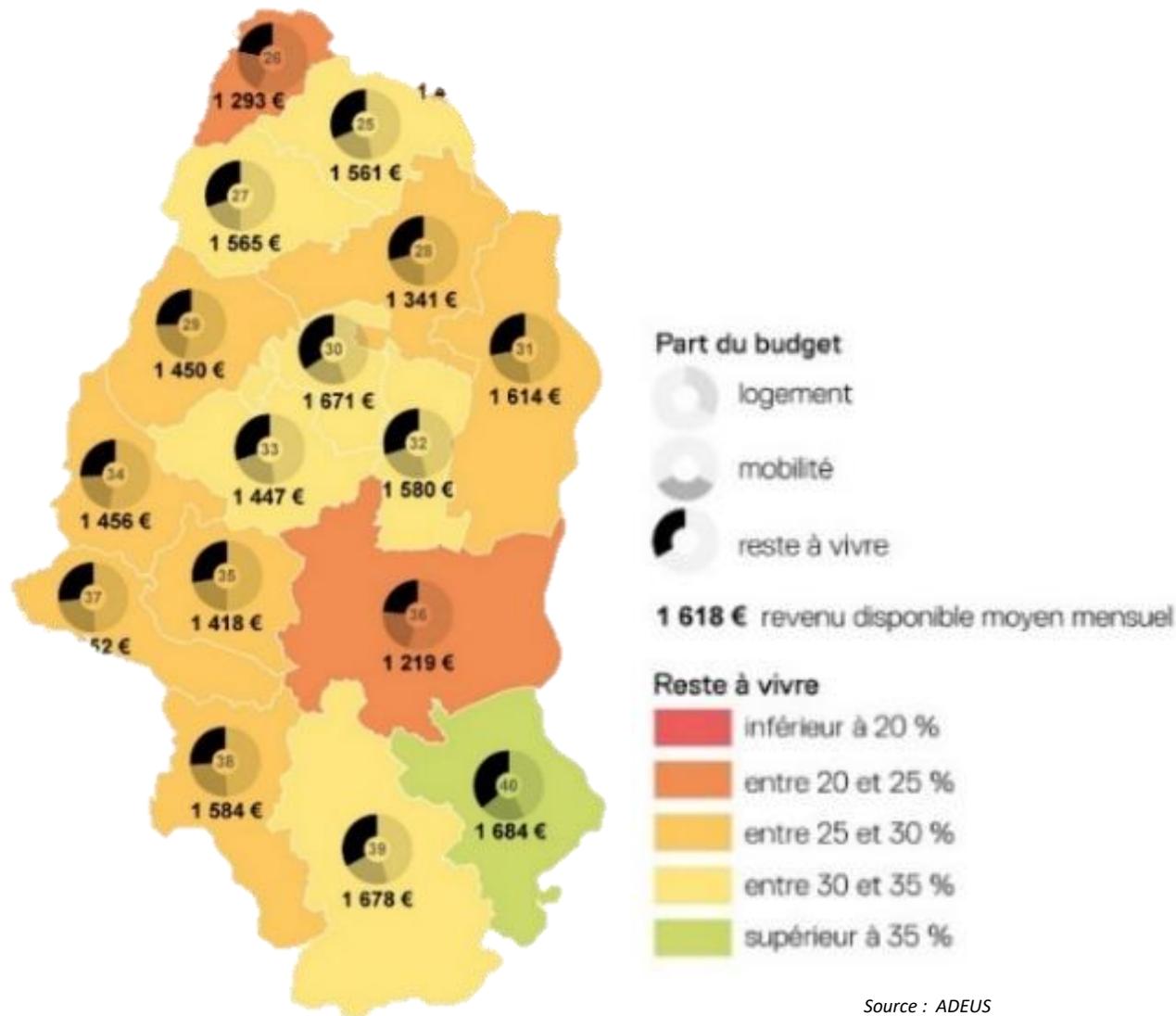
Source : aivs (AppuisLoge, IMEOS)



© 2022 - IGN GéoFla

ANNEXE : UNE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE QUI A UN IMPACT FORT SUR LE BUDGET DES PLUS MODESTES

Part du budget consacré au logement et à la mobilité
(Pour les ménages du premier quartile)



Une précarité qui ne touche pas que le logement

Dans la communauté de communes du Val d'Argent et dans m2A : des ménages très modestes (premier quartile) davantage confrontés au double risque de précarité énergétique (logement et mobilité).

Source : ADEUS

CONTACTS

Afut Sud-Alsace

33 avenue de Colmar
68200 MULHOUSE
03 69 77 60 70

www.afut-sudalsace.org

ADIL du Haut-Rhin (68)

16a Av. de la Liberté
68000 Colmar
03 89 21 75 35

www.adil68.org

Direction de la publication

Viviane BEGOC, directrice de l'Afut Sud-Alsace
Alexandre PROBST, directeur de l'ADIL68

Conception et rédaction

Alexis FOUCRÉ, ADIL68
Alexandre MÉTHÉNIER, ADIL68
Jennifer KEITH, Afut Sud-Alsace

Photographies

Afut Sud-Alsace, ADIL 68

Iconographie

Freepik, IA

Graphisme et mise en page

Anne LICHTLÉ Afut Sud-Alsace

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

Afut 
agence de fabrique
urbaine et territoriale
SUD-ALSACE


Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
du Haut-Rhin

Novembre 2024