

Observatoire du Foncier & de l'Habitat



Quels principes ?
Quelles avancées en région mulhousienne ?



SOMMAIRE

■ Observatoire du Foncier & de l'Habitat	3
■ Mode d'emploi à destination des collectivités	4
■ Préfiguration de l'OFH sur le territoire	7
A. L'observation du foncier entre rétrospective et prospective	8
B. L'observation des dynamiques de la production de logements	11
C. Les dispositifs d'observation déployés à partir de 2024 sur la région mulhousienne	14



OBSERVATOIRE DU FONCIER & DE L'HABITAT

De quoi parle-t-on ?

Issue des propositions de la Convention citoyenne pour le climat, la loi « Climat et résilience » a été adoptée en 2021. Elle fixe, entre autres, un objectif de réduction du rythme d'artificialisation des sols sur les dix prochaines années par rapport à la décennie précédente.

L'objectif est d'atteindre « **Zéro Artificialisation Nette** » (ZAN) en 2050, en divisant par deux la consommation foncière à chaque nouvelle décennie.

En lien avec l'article 205 de la loi Climat et résilience du 22 août 2022, le décret du 12 octobre 2022 fait « évoluer les anciens dispositifs d'observation de l'habitat adossés aux programmes locaux de l'habitat (PLH) en observatoires de l'habitat et du foncier (OHF). Un observatoire propre aux zones d'activités complète le dispositif.

L'Observatoire local du Foncier et de l'Habitat (OFH) devient un outil d'aide à la décision adapté et façonné aux besoins de la collectivité.

La **connaissance et l'observation des dynamiques locales liées au foncier et à l'habitat** deviennent indispensables en matière d'aménagement et de prospective territoriale où la **maîtrise de la consommation foncière est un enjeu** de plus en plus prépondérant.

Cette publication tente d'apporter une vision d'ensemble des dispositifs d'observation à mettre en place sur un territoire, à travers notamment l'exemple de l'agglomération mulhousienne.

Les dispositifs d'observation existants sur m2A sont une préfiguration de l'Observatoire Foncier et Habitat sur ce territoire.



La lutte contre l'étalement urbain s'est renforcée au cours des vingt dernières années à travers différentes lois.

GLOSSAIRE

Afut SUD-ALSACE

Basias

Basol

ICPE

INSEE

m2A

NAF

OHF

PLH

PLU(i)

SCoT

SRADDET

ZAN

Agence de la **F**abrique **U**rbaine et **T**erritoriale sud-Alsace

Base de données des **a**nciens **s**ites **i**ndustriels et **a**ctivités de **s**ervices

Base de données qui référence les sites et **s**ols pollués

Installations **C**lassées pour la **P**rotection de l'**E**nvironnement

Institut **N**ational de la **S**tatistique et des **E**tudes **E**conomiques

Mulhouse **A**lsace **A**gglomération

Naturel **A**griculture **F**orestier

Observatoire du **F**oncier et de l'**H**abitat

Plan **L**ocal de d'**H**abitat

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme (**i**ntercommunal)

Schémas de **C**ohérence **T**erritoriale

Schéma **R**égional d'**A**ménagement, de **D**éveloppement **D**urable et d'**E**galité des **T**erritoires

Zéro **A**rtificialisation **N**ette



MODE D'EMPLOI A DESTINATION DES COLLECTIVITÉS

Ce que dit la loi

Le contexte réglementaire défini par le législateur est souple et **offre la possibilité d'adapter le contenu aux enjeux locaux et à l'ingénierie disponible.**

Les observatoires sont à façonner selon les besoins et moyens du territoire.

L'objectif principal est de construire un outil de connaissance du foncier pour mieux limiter la consommation foncière. Le contenu des champs d'observation est balisé par, entre autres, le Code de la construction et de l'habitation. Il précise les objets à recenser. Ils ont notamment pour mission **d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier** ainsi que l'offre foncière disponible.

Schéma des données à mobiliser relatives au foncier et à la production de logements



Articulés autour de 2 volets, foncier et habitat, ces observatoires prévoient une analyse à partir des items suivants :

Pour le volet foncier :

- L'inventaire du potentiel de densification et de mutation des tissus urbains ;
- Un suivi des espaces non imperméabilisés au sein des enveloppes urbaines ;
- Le recensement des friches constructibles et la caractérisation de leurs potentiels ;
- L'identification des locaux commerciaux situés dans les centres-villes.

Pour le volet habitat :

- Le suivi des marchés foncier et immobilier ;
- Les perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments, notamment ceux susceptibles d'accueillir des logements ou des activités économiques ;
- Le suivi des données du parc de logements sociaux, du parc en accession sociale à la propriété et du parc de logements privés, ainsi que le repérage des situations de

vacance, d'habitat indigne et de celles des copropriétés dégradées ;

- Le suivi de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux ;
- Le repérage des situations de vacance et d'habitat indigne et de celles des copropriétés dégradées ;
- Le suivi de la demande et des attributions de logements sociaux.

Un observatoire pourquoi faire ?

Comprendre le territoire

Observer permet de mieux comprendre et d'anticiper l'évolution d'un territoire, les observatoires sont développés au service de la sobriété foncière, pour :

- Mieux appréhender les enjeux en mesurant l'ampleur de l'urbanisation et ses conséquences ;
- Observer l'artificialisation effective de chaque territoire pour mieux ajuster les choix de développement en respectant davantage l'environnement ;
- Repérer les potentialités de renouvellement urbain et ainsi éviter l'urbanisation sur de nouvelles terres agricoles.

Mais aussi...

- Permettre d'adapter au plus près l'offre de services et de logements aux besoins des habitants.

Suivre et anticiper

L'observatoire, par un suivi des données, permet de guider l'élaboration des documents d'urbanisme et d'alimenter les stratégies foncières par :

- Une meilleure connaissance du foncier pour limiter la consommation foncière en vue du ZAN en 2050 : optimisation de la densité, secteurs éco aménageables, friches, ...
- Un suivi des marchés fonciers et immobiliers
- Un repérage de la vacance dans l'habitat, ...

Centraliser

L'observatoire n'est pas uniquement un recueil et une analyse de données statistiques et cartographiques. Elles peuvent être consolidées par des observations sur le terrain.

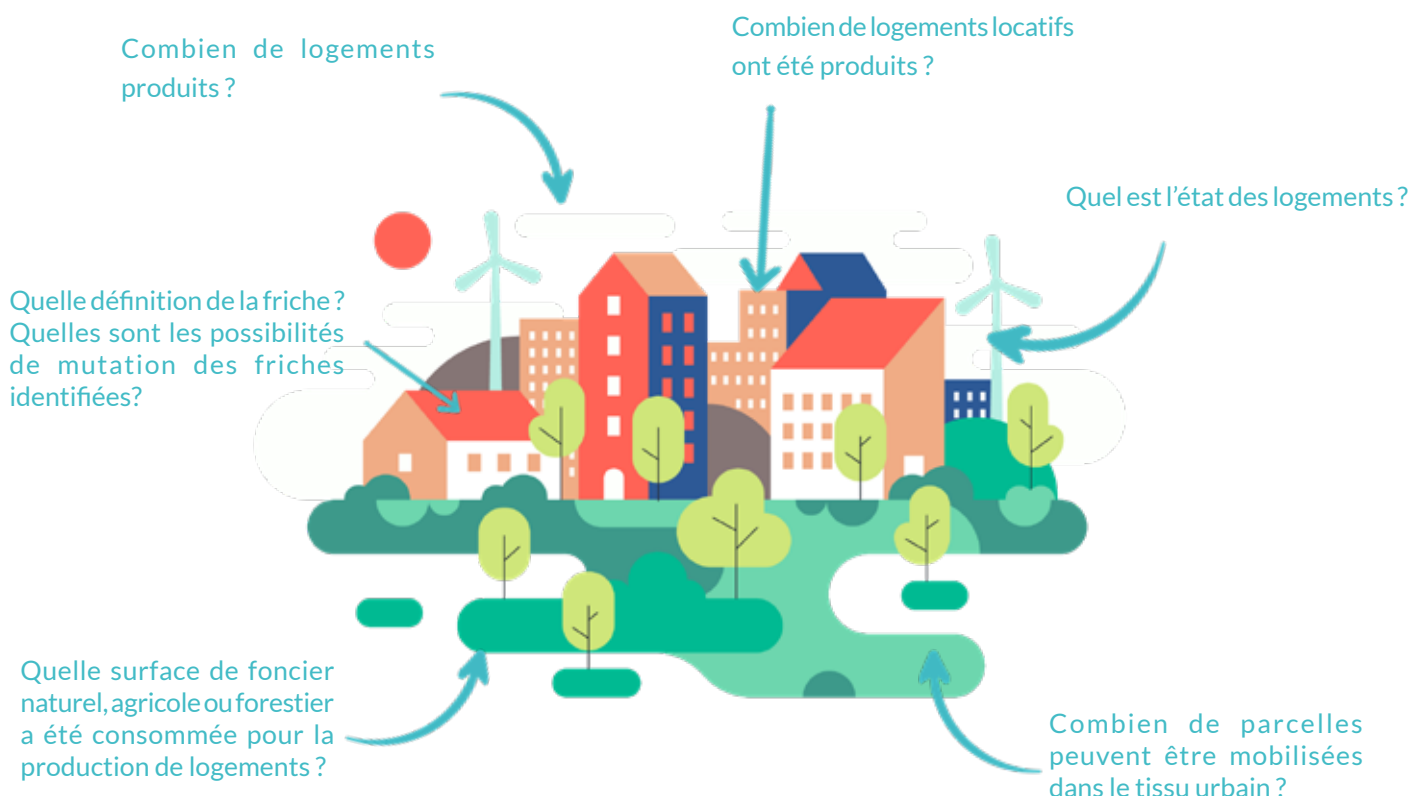
La mise en place d'observatoires offre l'opportunité d'instaurer un cadre partenarial autour des problématiques du foncier et de l'habitat.

Plusieurs types d'observatoires mettent à disposition des données, des cartographies et des analyses, contribuant à déterminer le niveau d'artificialisation d'un territoire.

De nombreuses collectivités ou structures intercommunales en ont initié pour mesurer l'évolution de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) dans le cadre des documents de planification.

Pour d'autres, c'est à l'occasion de l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat que des observatoires de l'habitat ont été mis en œuvre, pour mieux appréhender les besoins en logement.

Enfin, l'État contribue à cette connaissance avec ses services déconcentrés en mettant à disposition les données pouvant servir aux collectivités comme aux citoyens.



Quelques idées d'observation et outils

Les outils les plus puissants pour l'observation sont ceux qui ont été élaborés conjointement entre les collectivités et les services de l'État afin de tenir compte des enjeux et de toutes les ressources à disposition.

Ce sont des outils évolutifs qui nécessitent un effort conséquent dans leur élaboration, mais également dans leur suivi et leur maintenance.

Ils ne présentent de réel intérêt que si les acteurs de terrain se les approprient et les utilisent notamment pour l'élaboration et la révision des documents de planification (PLUi, SCoT, PLH, Sraddet...) et, enfin, que s'ils font l'objet d'un bilan régulier.

Outils mobilisables

- L'outil «Mon Diagnostic Artificialisation» pour estimer la trajectoire d'une collectivité selon sa consommation d'espace des 10 dernières années et ses projets d'aménagement à l'horizon 2031
- Le guide pratique pour limiter l'artificialisation des sols
- Cartofriches, l'inventaire national des friches
- Portrait foncier du Grand Est accessible sur la Plateforme Régionale du Foncier et de l'Aménagement Durable

Tableau inspiré d'une publication du Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires
Observer pour mieux comprendre et anticiper : fiche outil - 2022

LA BOITE A OUTILS	CONTENU	INTÉRÊT POUR LIMITER L'ARTIFICIALISATION	QUI PEUT ÊTRE A L'INITIATIVE ?	OBLIGATIONS LÉGALES
OBSERVATOIRE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	Mesurer l'évolution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF).	Permet d'établir un bilan de la consommation d'espace et de construire les prévisions d'espaces à ouvrir pour l'urbanisation.	- Collectivités en charge de la planification avec la contribution des services de L'État.	La consommation d'espaces sur les 10 dernières années dans les PLU(I) et les SCoT.
OBSERVATOIRE LOCAL DE L'HABITAT	Mesurer l'état du parc de logements et prévoir une politique de l'habitat au regard des besoins et de la situation démographique.	Élaboration d'une stratégie foncière en tenant compte du parc vacant, le bâti mutable et le potentiel foncier.	- Collectivités territoriales en charge d'un PLH - Le département.	Le PLH doit définir les «conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire».
OBSERVATOIRE LOCAL DU FONCIER	Analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers, le potentiel foncier et les perspectives de densification.	Permet d'identifier et caractériser les opportunités foncières pour limiter la consommation de nouveaux espaces.	- Collectivité territoriales et/ou services de l'État - Les établissements public fonciers peuvent y contribuer.	Obligation d'observation élargie par la loi Climat et Résilience de l'habitat au foncier.
OBSERVATOIRE NATIONAL DE L'ARTIFICIALISATION	Apporter à toutes les collectivités des données et cartographies sur l'artificialisation des sols	Permet de mesurer l'ampleur de la consommation foncière des espaces NAF de manière nationale.	- La Région Grand Est - Les collectivités territoriales.	Le plan Biodiversité de juillet 2018 par son action demandait de fournir un état des lieux annuel de la consommation d'espace.
INVENTAIRE DES FRICHES	Évaluer le potentiel des friches à partir des bases de données nationales Basias et Basol et d'inventaire locaux de qualification (cf. fiche «Réhabiliter les friches urbaines»).	Permet la mobilisation des friches et de leur réhabilitation dans des opérations de renouvellement urbain ou de renaturation. Évite la consommation de nouvelles terres agricoles.	- Cerema pour le compte de l'Etat et les collectivités contributrices. - Collectivités territoriales avec parfois implication des établissements publics fonciers. - La DDT.	Il n'y a pas d'obligation légale, cependant l'analyse des capacités de densification demandées dans les PLUi peut y concourir. Par contre l'analyse des friches doit être intégrée dans le potentiel foncier pour l'élaboration des documents de planification.
FINANCEMENT	Les modalités de financement de ces outils sont très variables d'un observatoire à un autre et peuvent évoluer dans le temps en fonction des priorités que chaque échelon territorial se donne. Des subventions peuvent être apportées ou un cofinancement envisagé, voire une mise à disposition de personnels pour contribuer à son élaboration			



PRÉFIGURATION DE L'OFH DE LA REGION MULHOUSIENNE

Un territoire déjà «sous surveillance»

L'agglomération mulhousienne ne dispose pas d'Observatoire du Foncier et de l'Habitat en tant que tel. Le foncier et l'habitat sont des **données toutefois «sous surveillance»** pour répondre à plusieurs objectifs :

- Mieux comprendre les besoins et les nouvelles réglementations et la nécessité de réduire la consommation ;
- Calculer la consommation du foncier ;
- Identifier le potentiel de demain ;
- Établir un état des lieux ;
- Identifier le potentiel de développement à long terme sur les espaces urbanisés (gisements mutables (hors friches, zones pavillonnaires).

Pourvue d'un **Plan Local de l'Habitat**, m2A bénéficie également de divers dispositifs d'observation : **loyers, vente des logements neuf, construction neuve...** Ils constituent un **socle de connaissances** de la production de logements sur le territoire.

Ces dispositifs sont autant d'outils contribuant à l'amélioration de la vision du territoire au regard des enjeux d'optimisation et d'économie du foncier (objectif de la loi Climat & Résilience).

Les dispositifs existants constituent un début d'Observatoire du foncier et de l'Habitat de la région mulhousienne

A. L'observation du foncier entre rétrospective et prospective

1. Analyse rétrospective et évolution dans le cadre du PLUI de m2A
A/ Consommation du foncier entre 2011 et 2021
B/ Le potentiel foncier dans la tache urbaine
2. Quels potentiels fonciers à long terme ?
22 sites de la région mulhousienne
3. Micro friches à vocation économique en secteur urbain de la région mulhousienne

B. L'observation des dynamiques de production de logements

1. Observatoire du logement neuf de la région mulhousienne
2. Observatoire Territorial du Logement Etudiant (OTLE) d'Alsace
3. Observatoire des loyers du Haut-Rhin - Zoom sur la région mulhousienne
4. DPE : outil contribuant à la rénovation énergétique ?
5. Autres dispositifs d'observation suivis à l'échelle de la région mulhousienne

B. Les dispositifs d'observation déployés à partir de 2024 sur la région Mulhousienne

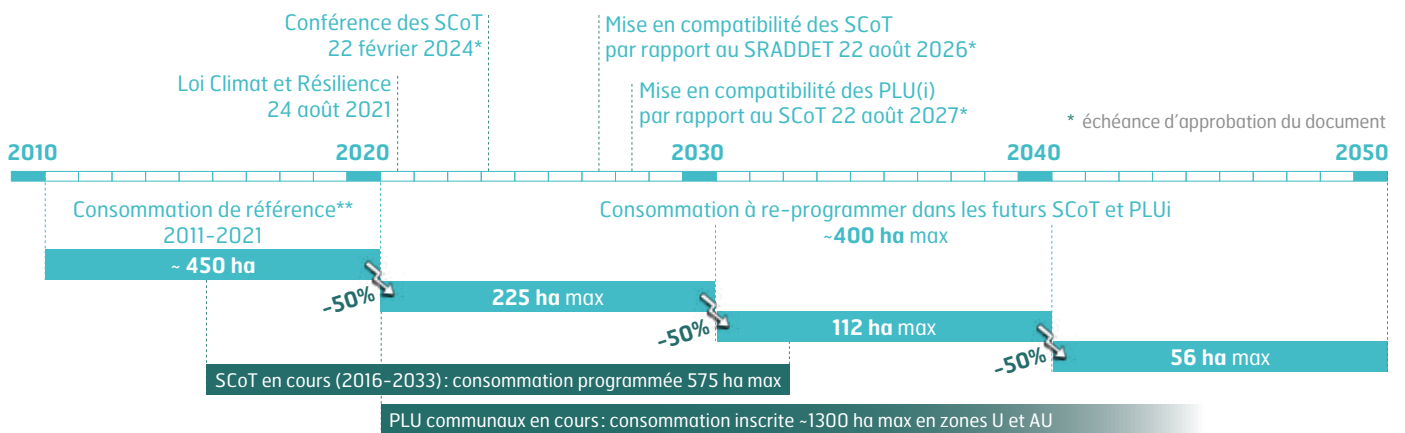
A L'Observation du foncier entre rétrospective et prospective



1. Analyse rétrospective et évolution dans le cadre du PLUI de m2A

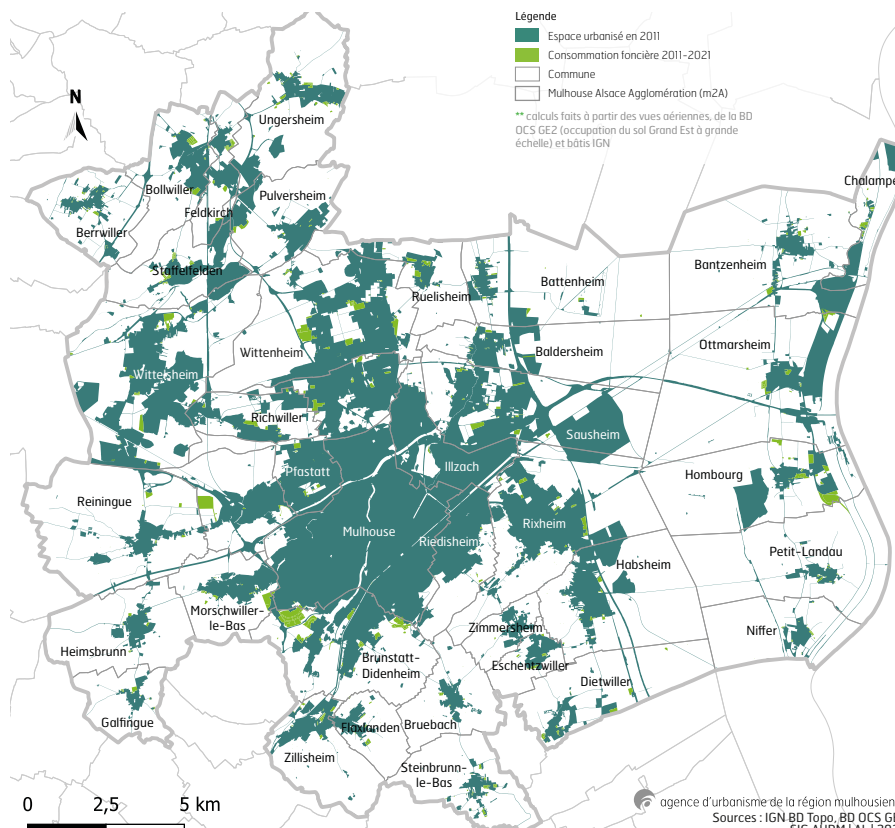
A/ Consommation du foncier entre 2011 et 2021

La loi Climat et Résilience fait partir le calendrier de la trajectoire ZAN en 2021 (vote de la loi au 22 août 2021) pour le suivi de la consommation foncière, avec comme première période de référence la décennie 2011-2021. Une nouvelle analyse conclut à une consommation d'espaces NAF de **465 ha** entre 2011 et 2021, soit 46 ha par an en rythme annuel moyen. Sur les 20 dernières années, m2A s'inscrit déjà dans une réduction notable de 21% de la consommation d'espaces NAF entre les 2 décennies. Mais l'effort de réduction à opérer devra être au moins 2 fois plus important à chaque prochaine décennie.

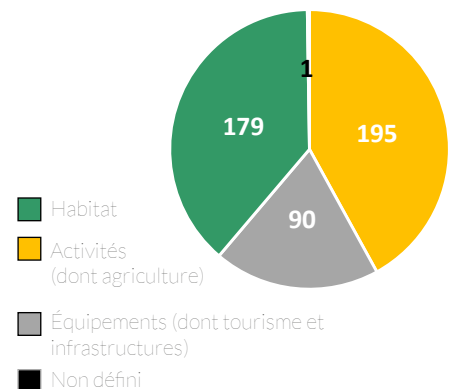


La loi prévoit une réduction de la consommation progressive pour atteindre le ZAN d'ici 2050. Le graphe illustre les échéances «ZAN» et les chiffres pour la région mulhousienne - Source : «On décrypte pour vous» N°14-AURM

La consommation foncière 2011-2021 dans l'agglomération mulhousienne**



465 ha ont été consommés



- 50 % attendus en 2030
 (sauf autre objectif défini par le SRADDET)

Près de 80% de la consommation foncière a servi des projets résidentiels et économiques.



Méthode et données utilisées :

- ⇒ Repérage cartographique sous SIG en croisant les données occupation du sol (BD OCS GE2 2008 et 2019) et cadastre bâti (IGN 2012 et 2022) ;
- ⇒ Vérification auprès des communes

Document relais : **PLUI** **SCoT**

Production : Cartographie et

Tableau de bord

Actualisation : non définie

Date : 2023

Partenaire : -

B/ Le potentiel foncier dans la tache urbaine

Ainsi que l'exige le code de l'urbanisme, le PLUi doit identifier le foncier disponible au sein du tissu urbanisé existant, dans l'idée de mobiliser en premier lieu les espaces les plus favorables à l'urbanisation (viabilités, proximité des voiries, des services et équipements, terrains déjà artificialisés mutables) avant de prélever du foncier à vocation naturelle, agricole ou forestière.

Le travail en cours consiste à établir le potentiel de densification dans le tissu urbain. L'analyse qualitative et quantitative, couplant expertise technique et expertise locale de terrain, permet d'identifier le potentiel favorable à la densification.

Cette méthode permet également l'identification et l'estimation du potentiel de mutation au sein de l'enveloppe urbanisée.

= 3 ressources :

Changement d'usage, friches et espaces urbains non bâti densifiables



Méthode et données utilisées :

- ⇒ Repérage cartographique sous SIG en croisant les données cadastre bâti, unités foncières, zonages des PLU, Trame verte et bleue, PPRI et PPRT, basias, basol, ICPE, emplacements réservés, monuments historiques, parkings, zones d'activités économiques, parcs et squares ;
- ⇒ Vérification auprès des communes

Document relais : **PLUI** **SCoT**

Production : Cartographie et

Tableau de bord

Actualisation : non définie

Date : travail en cours

Partenaire : -





2. Quels potentiels fonciers à long terme ? 22 sites dans la région mulhousienne

Afin de pouvoir anticiper et saisir les opportunités foncières d'envergure, un repérage a ciblé des gisements et évalué les mutations possibles dans le cadre des dynamiques urbaines connues.

Ce travail met en lumière la mutabilité de chaque site vers une diversité d'autres usages à savoir : l'activité économique, l'agriculture, la renaturation, la valorisation énergétique, le logement ou encore l'équipement public.

22 sites sont retenus pour une analyse plus approfondie.

Celle-ci permet de donner un aperçu de leur contexte urbain, réglementaire et fonctionnel ainsi que des pistes d'évolution en fonction de leur potentiel urbain. La démarche consiste à décrire les sites selon leurs aménités et leurs faiblesses comme par exemple l'accessibilité, l'environnement immédiat, les contraintes environnementales ou les risques technologiques.

Cette recherche de gisements s'inscrit dans un contexte national de rationalisation de la consommation d'espace depuis les lois Grenelle, renforcées par la loi ALUR et depuis 2021 par la loi Climat & Résilience : réduction de l'artificialisation des terres agricoles et des espaces naturels par un développement privilégiant le renouvellement urbain et le recyclage du foncier.



Méthode et données utilisées :

- ⇒ Repérage cartographique en mobilisant également les données statistiques sous SIG : OpenStreetMap, BD topo, PLU, ZNIEFF;
- ⇒ Vérification sur le terrain et qualification des parcelles repérées au regard du potentiel urbain ;
- ⇒ Caractérisation des gisements retenus et évaluation de leurs possibilités de mutation.



Document relais :  

Production : Publication

Actualisation : non définie

Date : 2023

Partenaire : CITIVIA



3. Micro friches à vocation économique en secteur urbain de la région mulhousienne

Aujourd'hui, le foncier est rare (donc cher) et le sera de plus en plus avec l'application de la loi ZAN. Par ailleurs, les ZAE de la région mulhousienne sont quasiment saturées. Il ne reste que très peu de foncier disponible à court terme. La volonté est de réserver ce foncier pour des activités ciblées, soit des entreprises de production d'une certaine taille.

Il s'agit donc d'éviter que des petites entreprises ne s'installent dans les ZAE. Mais il faut avoir «quelque chose» à offrir à des entreprises qui souhaiteraient s'installer sur le territoire ou qui ont besoin de s'agrandir.

D'où cette question : y a-t-il, dans le tissu urbain des «réserves foncières», sous forme par exemple de locaux vacants qui pourraient être réinvestis ?

Contrairement à une idée reçue, la présence d'entreprises de production dans le tissu urbain (ou hors zones d'activités) ne pose pas en soi de problème. Mulhouse en est un bon exemple, ayant gardé de nombreuses entreprises industrielles, parfois importantes en son sein.

Il s'est agi dès lors de rechercher ces locaux vacants et d'apprécier leur chance de retourner à une activité productive.



Méthode et données utilisées :

- ⇒ Repérage cartographique en mobilisant également les données statistiques sous SIG : OpenStreetMap, à partir du fichier LOVAC ;
- ⇒ Vérification sur le terrain et qualification des parcelles repérées ;
- ⇒ Caractérisation des gisements retenus et évaluation de leurs possibilités de mutation.

Document relais :  

Production : Publication

Actualisation : non définie

Date : travail en cours

Partenaire : DDT 68

B L'Observation des dynamiques de production de logements



1. Observatoire du logement neuf de la région mulhousienne

Les observations dont nous disposons commencent à compter depuis 2020. L'évolution de la vente des logements neufs est relativement similaire entre 2021 et 2022, après une baisse en 2020 qui peut être expliquée par le covid et le confinement.

Les permis de construire n'ont ainsi pas pu être totalement délivrés en 2020, ce qui amené à une baisse significative du nombre de logements construits. En 2020, on en dénombrait 842 contre 1215 en 2022. Cependant les ventes restent positives, l'année 2020 enregistre environ 285 logements vendus alors que en 2021 et 2022, ce chiffre s'élevait à 389 et 377 logements neufs vendus.

Quant aux prix de l'immobilier, une fluctuation constante est observée. En 2020, la moyenne se situait à 3300 euros par mètre carré. Cette moyenne a connu une légère baisse en 2021, s'établissant à 3150 euros par mètre carré, pour ensuite connaître une augmentation en 2022, atteignant 3430 euros par mètre carré.



Méthode et données utilisées :

- ⇒ Vulgarisation des données chiffrées obtenues par le cabinet Adéquation. Les données ont été collectées auprès de la promotion immobilière.



Document relais :

PLUI

PLH

Production : Publication

Actualisation : annuelle

Date : 2023

Partenaire : CITIVIA



2. Observatoire Territorial du Logement Etudiant (OTLE) d'Alsace

La région mulhousienne compte plus de 10 000 d'étudiants. Tous ne vivent pas forcément au domicile familial. En effet, ils sont nombreux à disposer de leur propre logement, souvent studio ou une pièce et proche des zones d'études. Ils consacrent environ 375 € par mois pour le loyer. Il est important dans cette observation de prendre en compte les besoins de la population concernant le foncier pour adapter au mieux sa stratégie et ses aménagements par la suite, que ce soient des étudiants, des logements sociaux ou adaptés aux personnes âgées.



Méthode et données utilisées :

- ⇒ Rencontre avec les gestionnaires de biens spécifiques ;
- ⇒ Cartographie : localisation des logements étudiants et le contingent du parc dédié (résidences, foyers, ...)
- ⇒ Demande multipartenariale et espace de partage d'expérience



Document relais :

PLUI

PLH

Production : Publication

Actualisation : annuelle

Date : 2023

Partenaire : -



3. Observatoire des loyers du Haut-Rhin - zoom sur la région mulhousienne

Les loyers de la région m2a ont également évolué de manière positive. En effet, les prix des loyers sont en augmentation ce qui prouve l'attractivité de la ville d'un point de vue extérieur. Elle est même classée par le site se loger dans le top 10 des villes dans laquelle investir en France. 2019 est la première année où le prix du loyer dépasse les 8 euros pour le mètre carré, il est de 8,70 €. Il va continuer de croître de manière positive jusqu'à atteindre les 9,35 euros en 2022. Ce prix va changer en fonction de la localité du logement. On observe aussi une différence entre 20 et 30% du prix du loyer d'un logement récent par rapport à un logement ancien. À la suite du covid et au confinement, le marché de l'immobilier a connu une dynamique en dents de scie. Selon les professionnels de l'immobilier, le ressenti général est plutôt positif avec une bonne reprise après la crise sanitaire. Cependant depuis 2022, ce marché fait face à un problème majeur. En effet, la demande est bel et bien au rendez-vous, mais les offres ne le sont pas. Les logements actuels ne conviennent plus à la demande. En effet, les ménages recherchent des logements avec de nombreux critères, dont notamment du neuf. Cependant, malgré une augmentation de la construction de logement neuf dans la région, il est difficile de remplir toutes les demandes. C'est pourquoi certains biens sont très demandés, pendant que d'autres le sont beaucoup moins.



Méthode et données utilisées :

- ⇒ Mobilisation des agences immobilières et professionnels de l'immobilier (gestionnaires de biens) ;
- ⇒ Élaboration d'une grille de saisie remplie par ces mêmes professionnels
- ⇒ Analyse et traitement des données ;
- ⇒ Démarche méthodologique éprouvée depuis 17 ans et menée en partenariat avec l'ADIL 68.



Document relais :



Production : Publication

Actualisation : annuelle

Date : 2023

Partenaire : ADIL 68



4. DPE* : outil contribuant à la rénovation énergétique ?

* Diagnostic de Performance Énergétique

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), outil de lutte contre la précarité énergétique, donne des informations sur la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émissions de gaz à effet de serre. Il est obligatoire à l'occasion de la vente ou lors de la signature d'un contrat de location d'un logement ou d'un bâtiment d'habitation, ainsi que pour les bâtiments neufs. Une réforme s'applique depuis le 1er juillet 2021, date à laquelle le DPE a perdu son caractère simplement informatif pour devenir pleinement opposable.

En France, de nombreux logements sont qualifiés de passoires énergétiques c'est-à-dire classés E, F ou G au diagnostic de performance énergétique. La région mulhousienne ne fait pas exception à cette tendance.

Il est impératif de prendre des mesures de rénovation pour pallier cette situation, notamment en installant de nouvelles isolations dans les logements. Cette lutte est une démarche cruciale pour réduire l'empreinte carbone du parc immobilier, contribuant ainsi aux objectifs de la loi Climat Résilience.



Méthode et données utilisées :

- ⇒ Exploitation du fichier de l'Observation National des Bâtiments (ONB) : cartographie des logements diagnostiqués
- ⇒ Mise en forme d'une vidéo «On décrypte pour vous»

Données sur m2A en 2023

142 804 logements dont

37861 ont été diagnostiqués

38 % de ceux-ci soit 14000 logements sont classés E, F ou G

Document relais :



Production : Vidéo

Actualisation : non définie

Date : travail en cours

Partenaire : -



5. Autres dispositifs d'observation suivis à l'échelle de la région mulhousienne

Les services de l'agglomération suivent d'autres données en interne à savoir :

- Le suivi des copropriétés
- Le suivi du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID)
- Bilan de production des logements sociaux dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)
- Suivi de la rénovation du parc de logement dégradés (Programme d'Intérêt Général)





Les dispositifs d'observation déployés à partir de 2024 sur la région mulhousienne

De nouveaux dispositifs seront développés pour compléter l'observation actuelle du territoire en termes de foncier et d'habitat.

En 2024

- Les opérations foncières et immobilières à vocation de l'habitat : développer la connaissance autour du potentiel de production de logements (méthode ci-dessous).
- Éviter/Réduire/Compenser : faire comprendre et préfigurer un atlas des gisements de renaturation et compensation sur le territoire > contribution à un observatoire de l'artificialisation.

Artificialisation nette =

artificialisation brute - renaturation



- Observatoire de la création de nouveaux logements à Mulhouse : Exploitation des permis de construire accordés (cartographie)

A plus long terme

- Suivi de la consommation nette
- La densification des zones pavillonnaires



ZOOM SUR ...

Observatoire des opérations foncières à vocation d'habitat



Quelles méthode et données utilisées ?

En 2020, un **outil stratégique de veille et de suivi, dynamique et ergonomique** a été mis en place sur l'agglomération mulhousienne. Cet observatoire répondait à **une obligation légale** de suivre la production de logement tout en étant un outil de **connaissance et d'évaluation en continu de la stratégie résidentielle et foncière**.

En 2024, cet outil sera actualisé avec pour objectif d'apporter une **vision de la production de logement à court et moyen termes**.

Il s'agit de constituer une base de données statistiques et cartographiques pour étayer la connaissance autour du potentiel de production de logements.

L'observatoire se réalisera en 2 phases :

Phase 1 : Mise à jour de la cartographie

Actualisation du recensement des terrains réalisé en 2020 :

- Identification des terrains construits depuis 2020 (à

sortir du potentiel encore disponible)

- Nouveaux potentiels disponibles depuis 2020 (à ajouter au potentiel disponible)
- Nouvelle classification selon 2 échéances : 2027, horizon PLUs et PLH (avant application du PLUi) et 2040, horizon du futur PLUi.

Données mobilisées :

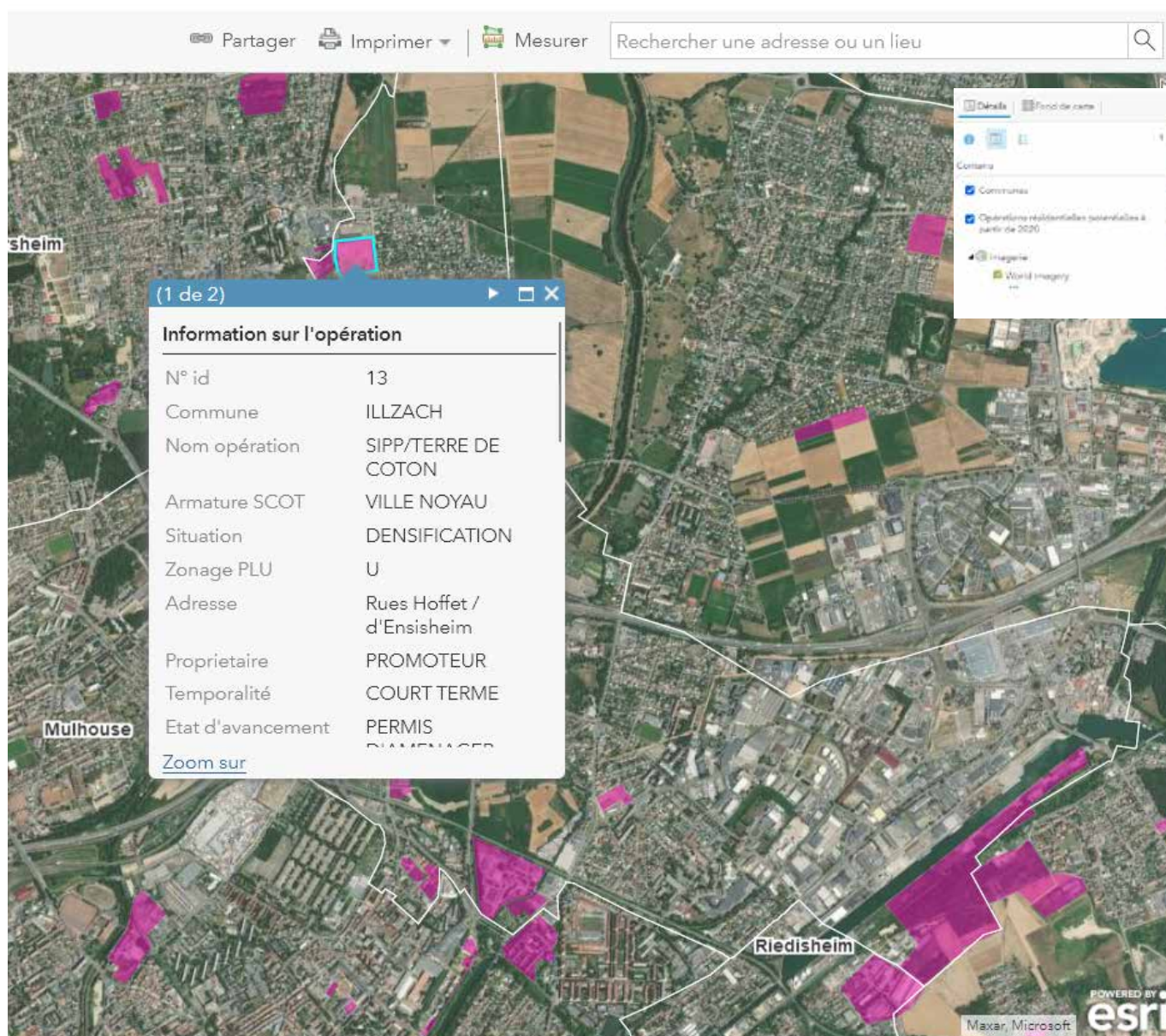
- Les surfaces consommées entre 2011 et 2021
- Les zones AU des PLUs en vigueur (BD PLU la plus récente)
- Les nouveaux projets connus
- Le potentiel de densification
- Les données Sitadel

Phase 2 : Consolidation des données par un retour des communes

Une enquête auprès des communes et des services instructeurs des permis de construire permettra d'affiner les données.

Elles apporteront des éléments quantitatifs et surtout qualitatifs sur les opérations recensées.

2020 - Carte interactive présentant les opérations immobilières



Extrait de la carte accessible en 2020. Chaque opération est renseignée sur plusieurs champs : superficie, situation, propriétaire, état d'avancement, ...

La carte des opérations foncières au service des communes

Elle a pour objectif de permettre aux communes de suivre la consommation d'espace au regard des projets réalisés ou en cours de réalisation. Les collectivités pourront ainsi consulter de manière libre les différentes données et apporter des éléments nouveaux pour une mise à jour rapide. Ces données seront également en libre accès pour les 39 communes de la région m2A.

Cette cartographie servira à terme d'outil commun aux différents observatoires du territoire de l'agglomération mulhousienne.



agence de fabrique
urbaine et territoriale

SUD-ALSACE

CONTACT

Catherine HORODYSKI

Projet urbain - Aménagement - Transition écologique

catherine.horodyski@afut-sudalsace.org

03 69 77 60 76

Afut Sud-Alsace

33 avenue de Colmar

68200 MULHOUSE

03 69 77 60 70

www.afut-sudalsace.org

Direction de la publication

Viviane BEGOC, directrice de l'Agence

Conception et rédaction

Catherine HORODYSKI & Léo PECHOUX

Illustrations et photographies

Afut Sud-Alsace, Freepik, Fanny Delqué

Graphisme

MW Création / Anne LICHTLÉ

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