



Agence d'
Urbanisme
de la Région
Mulhousienne



CARTOGRAPHIE DES NIVEAUX DE LOYERS SOCIAUX DANS L'AGGLOMERATION MULHOUSIENNE

Document provisoire

Juin 1998

Sommaire

■ LES LOYERS SOCIAUX DANS L'AGGLOMÉRATION	p.3
- Un parc très social majoritaire	p. 3
- Une ville centre concentrant les loyers les plus bas	p. 4
- Un patrimoine très social variable suivant les bailleurs	p. 4
- Des enjeux d'équilibre de l'offre sociale dans l'agglomération	p. 5
■ EVOLUTION DES LOYERS SOCIAUX DEPUIS 1995	p.6
- Une réduction des écarts entre loyers publics et privés ?	p. 6
- Un suivi nécessaire de la situation au niveau local	p. 7
■ LES LOYERS PROPOSÉS ET LA DEMANDE SOCIALE	p.8
- Une forte rotation pour les loyers élevés	p. 8
- Une demande sociale à faibles revenus	p. 8
- Des questions se posent	p. 9

■ Rappel du contexte local

La tradition industrielle et sociale de Mulhouse l'a de longue date poussée à assumer pour le compte de la région mulhousienne un rôle de pôle d'accueil de la force de travail. Fonction vitale pour le développement économique d'un bassin d'activité resté dépendant de ses capacités industrielles et productives.

La période récente (1990-1996) se caractérise par un mouvement certain de reconquête urbaine, avec un volume global de construction neuve qui a quasiment correspondu pour la ville centre au doublement de l'effort consenti pendant la période précédente (1982-1990).

Toutefois, une part significative de ce mouvement (environ 30%) a été consacrée à la construction de logements sociaux, renforçant ainsi le rôle de Mulhouse comme pôle locatif social de l'agglomération.

L'agglomération mulhousienne dispose aujourd'hui d'un parc social comprenant 14 823 logements au 1/01/97, soit 17% du parc social alsacien.

En dehors de Mulhouse (71% du parc social de l'agglomération), seules trois communes de la périphérie ont un nombre de logements sociaux apte à répondre à leurs besoins (Wittenheim, Illzach et Wittelsheim, totalisant 15 des 29% restants).

La concentration du parc social sur Mulhouse se retrouve en décalage avec une répartition comparable de la population entre la ville centre et la périphérie :

- Parc social	=	71% sur Mulhouse	/	29% dans la périphérie, en 97
- Population	=	48% sur Mulhouse	/	52% dans la périphérie, en 90

La situation actuelle des niveaux de loyers sociaux dans l'agglomération mulhousienne hérite largement de la politique de construction sociale passée des collectivités.

L'ancienneté du parc, sa localisation, son importance en volume, le prix de sortie des logements sociaux neufs, ainsi que les réévaluations de loyers après réhabilitation, expliquent les différences de loyers entre les zones de l'agglomération.

■ Objet de l'étude

Dans le cadre du contrat d'objectif, la présente étude a donc pour objet d'apporter une connaissance territorialisée des niveaux de loyers sociaux dans l'agglomération mulhousienne.

L'analyse des données issues de la dernière enquête de la DRE Alsace sur le Parc Locatif Social au 01/01/97, et la cartographie des logements sociaux et de leur niveau de loyer apporte un éclairage sur ce point.

LES LOYERS SOCIAUX DANS L'AGGLOMERATION

(AU 1/01/97)

■ Un parc très social majoritaire

Au 1/01/97, l'agglomération mulhousienne compte 67% de logements sociaux dont le niveau de loyer n'excède pas le plafond retenu pour les PLA-TS¹. Ce taux atteint même 75% pour la ville de Mulhouse.

A l'inverse, plus d'un tiers du parc social de la périphérie se situe au dessus du plafond PLA classique.

Les différents niveaux de loyer des territoires de l'agglomération

	Agglomération	Mulhouse	Périphérie
208 - 462 F/m2	17%	12%	34%
<i>- plafond PLA = 207 F/m2 de SC -</i>			
167 - 207 F/m2	16%	13%	27%
<i>- plafond PLA-TS = 166 F/m2 de SC -</i>			
126 - 166 F/m2	32%	34%	25%
73 - 125 F/m2	35%	41%	14%
Total	100%	100%	100%
	14 823 logts	10 531 logts	4 292 logts

Source : DRE Alsace - Enquête PLS au 1/01/97

L'ancienneté du parc, conséquence de la tradition d'accueil de la population ouvrière, fait qu'il existe encore aujourd'hui des loyers bas dans certains secteurs de l'agglomération.

Mais ce niveau de loyer est surtout accessible dans la ville centre. Seules quelques autres communes de la périphérie disposent de ce type d'offre, mais dans de moindres proportions. Il s'agit surtout d'Illzach, Wittenheim et Wittelsheim.

¹ Le niveau de loyer dans le parc social n'est pas fixé par le marché, c'est-à-dire par la confrontation de l'offre et de la demande, mais de façon réglementaire selon le coût de production et de gestion des logements.

En Alsace (zone II), les valeurs de loyers annuels maxima en PLA et PLA-TS étaient les suivantes :

- logements financés en PLA = 207 F/m2 de Surface Corrigée (S.C.)

- logements financés en PLA-TS = 166 F/m2 de Surface Corrigée (S.C.)

Les données de la DRE Alsace concernant les loyers sociaux se basent encore, au 1/01/97, sur des plafonds exprimés en F/m2 de surface corrigée, et non en m2 de surface utile.

■ Une ville centre concentrant les loyers les plus bas

Non seulement Mulhouse concentre encore aujourd'hui la plupart des logements sociaux de l'agglomération (71%), mais elle regroupe aussi 78% des logements à loyers très sociaux.

Les 3 autres communes de l'agglomération, qui constituent des pôles d'offre sociale en périphérie (Illzach, Wittenheim et Wittelsheim), regroupent quant à elles 15% de ces logements.

Les pôles d'offre très sociale de l'agglomération

	Nb logts très sociaux	Répartition
MULHOUSE	7 700	78%
Illzach	666	7%
Wittenheim	426	4%
Wittelsheim	418	4%
Reste agglo.	695	7%
Total	9 905	100%

Source : DRE Alsace - Enquête PLS au 1/01/97

■ Un patrimoine très social variable suivant les bailleurs

L'OPAC Mulhouse Habitat gère un patrimoine important dont une bonne partie figure par mi les quartiers sociaux les plus anciens.

De cette manière ce bailleur se retrouve gestionnaire de logements parmi les moins chers. Il dispose ainsi de 71% des logements très sociaux de l'agglomération.

Son patrimoine étant quasi exclusivement situé sur Mulhouse, ceci explique la concentration des logements très sociaux dans la ville centre.

L'offre très sociale des bailleurs

	Nb logts très sociaux	Répartition
Mulhouse Habitat	7 031	71,0%
Logi Est	988	10,0%
Espace Hab. 68.	822	8,3%
Somco	659	6,6%
Hab.Fam.d'Alsace	392	4,0%
Neau Logi Alsacien	13	0,1%
Total	9 905	100,0%

Source : DRE Alsace - Enquête PLS au 1/01/97

■ Des enjeux d'équilibre de l'offre sociale dans l'agglomération

Des constats qui viennent d'être posés ressortent deux grands enjeux en matière d'équilibre de l'offre sociale dans l'agglomération mulhousienne.

• Poursuivre la diffusion de l'offre sociale dans l'agglomération

La forte concentration des logements sociaux dans la ville centre crée un certain déséquilibre dans la répartition géographique de cette offre. L'accès à ces logements s'en retrouve par conséquent moins aisé pour des ménages habitant certains secteurs moins dotés de l'agglomération.

Une diffusion de l'offre sociale tenant compte des besoins qui s'expriment permettrait d'améliorer les conditions d'accès générales au logement pour les ménages.

• Favoriser la production d'une offre réellement accessible en périphérie

La production récente des logements sociaux dans la couronne s'est concrétisée dans des opérations où plus d'un tiers des logements (34%) dépassent les loyers plafonds habituels dans le parc social. Par ailleurs, l'offre très sociale reste limitée dans la plupart des communes.

La production de logements à loyer très social, dans le cadre d'opérations diffuses de réhabilitation par exemple, contribuerait à améliorer ponctuellement l'accès au logement des ménages les plus modestes.

EVOLUTION DES LOYERS SOCIAUX DEPUIS 1995

■ UNE REDUCTION DES ECARTS ENTRE LOYERS PUBLICS ET PRIVES ?

- **Augmentation significative des loyers sociaux depuis 1995**

Au 1/01/97, le niveau de loyer social moyen de l'ensemble de l'agglomération est de 156F/m² de SC.

On constate une augmentation de 9% par rapport au niveau de 1995, qui était de 142 F/m².

L'agglomération a donc connu en 2 ans une augmentation du niveau moyen des loyers sociaux presque aussi forte qu'entre 1990 et 1995 (+10%).

Cette augmentation est directement liée à l'effort consenti par les collectivités et les bailleurs en matière de production et de réhabilitation des logements sociaux dans les communes. Elle est donc plus spécialement perceptible dans les communes où cet effort est plus important, ou bien dans celles qui disposent de peu de patrimoine social.

Staffelfelden est la seule commune de l'agglomération disposant d'un patrimoine social à ne pas avoir connu d'augmentation. Ses loyers sont restés stables compte tenu de l'absence de construction neuve et de programme de réhabilitation depuis 1990.

En revanche, certaines communes ont enregistré une augmentation de leur loyers sociaux moyens de plus de 10%. C'est le cas d'**Habsheim, Rixheim, Wittenheim** et **Mulhouse**.

L'importance des constructions neuves durant ces 2 années est directement responsable de la croissance rapide des loyers à Rixheim.

Pour Habsheim, Wittenheim et Kingsheim, il s'agit plus d'une remise à niveau des loyers suite à des programmes de réhabilitation.

Dans le cas de Mulhouse, les 2 éléments participent conjointement à l'augmentation.

Les différents **quartiers de Mulhouse** ont enregistré une évolution des niveaux de loyer atteignant + 15% entre 1995 et 1997.

Les quartiers de Bourzwiller, Drouot, Dentsche, Doller, Illberg, Koechlin et Brustlein ont vu leurs loyers augmenter de plus de 10%. Cette croissance résulte de l'engagement d'opérations de réhabilitation (pour Bourzwiller, Drouot, Brustlein) ou de constructions neuves (pour Dentsche, Doller, Koechlin). Par ailleurs, les loyers pratiqués dans ces quartiers en 1995 étaient parmi les plus faibles.

Salvator, Cité et Dornach qui figuraient parmi les quartiers aux loyers les plus élevés, n'ont connu qu'une légère hausse (moins de 5%).

- **Détente des loyers privés au cours de la même période**

Selon l'étude annuelle sur les loyers privés dans le Haut-Rhin en 1996², le niveau s'établissait dans l'agglomération mulhousienne à un prix environ deux fois supérieur à celui du parc social : 49 F/m² de Surface Habitable en moyenne³. L'agglomération figure ainsi parmi les loyers privés les plus élevés du département, après le secteur des Trois Frontières et Colmar.

D'après les conclusions de ce travail on remarque une situation de détente du marché locatif privé, avec des loyers assez stables sur la période. Toutefois, les sources interrogées ont signalé une légère tendance à la baisse, ou plutôt une incitation à la baisse de la part des agents immobiliers, afin de trouver des locataires. Cette tendance ne s'était pas répercutée au moment de l'enquête sur les prix pratiqués.

- **Une tendance difficile à cerner actuellement**

Le manque d'informations fiables et la finesse des évolutions du parc privé rendent délicate la mesure des écarts réels qui existent entre ces deux segments du parc locatif.

Par ailleurs, les informations récentes diffusées au niveau national semblent indiquer entre 1997 et 1998 une légère hausse des loyers privés (+1,6%), parallèle à une décélération de la hausse des loyers sociaux⁴.

Malgré ces indications, il reste cependant difficile d'en tirer des enseignements au niveau local sans procéder à un travail de collecte méthodique, permettant de différencier les loyers des baux en cours des relocations.

■ UN SUIVI NECESSAIRE DE LA SITUATION AU NIVEAU LOCAL

Si on ne peut avec certitude affirmer si l'écart diminue ou augmente entre les niveaux moyens de loyers du parc social et ceux du parc privé, on peut confirmer qu'il est considérable (loyers privés deux fois plus chers que les loyers sociaux).

Il existe deux enjeux dans la connaissance et la comparaison des loyers de ces deux parcs :

- mieux comprendre le marché locatif mulhousien et les blocages qui l'entravent
- disposer à terme d'une base d'argumentation concrète pour l'organisation d'une offre locative intermédiaire dans l'agglomération.

Dans le cadre du contrat d'objectif 1998, il est prévu de tester une méthode d'analyse des loyers privés sur un secteur de l'agglomération. Sur cette base il sera ensuite possible d'envisager une extension ultérieure de ce travail à un périmètre plus large.

² in ACEIF, DDE 68 - Evolution des loyers du parc locatif privé dans le Haut-Rhin en 1996 - Mars 1997

³ Notons que la comparaison réalisée dans l'étude de l'ACEIF se base sur des montants de loyers sociaux mensuels exprimés en F/m² de SH, et non comme avec les données DRE en loyer annuel en F/m² de SC.

⁴ Source : Enquête INSEE annuelle

LES LOYERS PROPOSÉS ET LA DEMANDE SOCIALE

■ UNE FORTE ROTATION POUR LES LOYERS ELEVES

S'il existe dans l'agglomération un parc social disposant d'une palette très varié de niveaux de loyers et où le loyer moyen se situe en dessous du plafond PLA-TS, les logements les plus abordables ne sont pas pour autant disponibles.

Il est nécessaire d'établir une distinction entre le parc existant et celui qui est effectivement mobilisable, c'est-à-dire entre l'offre théorique et l'offre réelle.

Au regard des données au 1/01/97, on constate que *plus le niveau de loyer est élevé et plus la rotation est importante* :

- Les logements sociaux qui ont un **loyer inférieur à la moyenne** de l'agglomération (156 F/m²) représentent **52% du parc** (7746 logements). Ils ont accueilli **39% des nouveaux locataires** du parc social (575 emménagements au cours de l'année 1996).
- A l'opposé, les **48% de logements** ayant des **loyers supérieurs** à la moyenne (7077 logements) ont enregistré **61% des emménagements** (886).

■ UNE DEMANDE SOCIALE A FAIBLES REVENUS

Si l'offre la plus aisément mobilisable correspond à la plus chère, la demande évolue plus, quant à elle, vers des ressources ouvrant droit à des logements très sociaux.

On a pu constater que la situation financière des ménages s'était dégradée de façon significative sur une période allant de 1990 à 1994. Les contrastes sociaux se sont d'ailleurs creusés au sein de l'agglomération :

- augmentation de 9,7% du nombre de foyers non imposés sur Mulhouse
- augmentation de 37,6% de l'écart entre les niveaux moyens de revenus dans la ville centre et ceux du groupe des 5 communes de l'agglomération ayant les revenus les plus élevés.

La difficulté réside donc pour les bailleurs de l'agglomération à faire correspondre une offre mobilisable relativement chère et une demande de moins en moins solvable.

■ DES QUESTIONS SE POSENT

La question principale qui se pose peut être formulée de la manière suivante :
Comment faire pour disposer d'une offre adaptée u niveau de ressources des ménages demandeurs ?

Les possibilités de réponse résident dans deux domaines :

- soit la production d'une offre très sociale, neuve ou en réhabilitation
- soit la dynamisation des parcours résidentiels liés au parc social, afin d'y augmenter le rythme de rotation et par conséquent la possibilité de proposer une offre

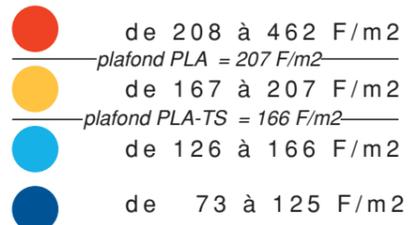
La question des moyens d'agir dans ces deux domaines se pose elle aussi. Jusqu'à une période récente on avait privilégié les solutions liés à la production de l'offre et moins à la gestion de l'existant.

Dans la perspective de la mise en place des conférences du logement, plusieurs réflexions pourraient être lancées, sur les points suivants par exemple :

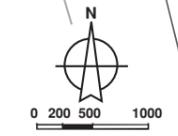
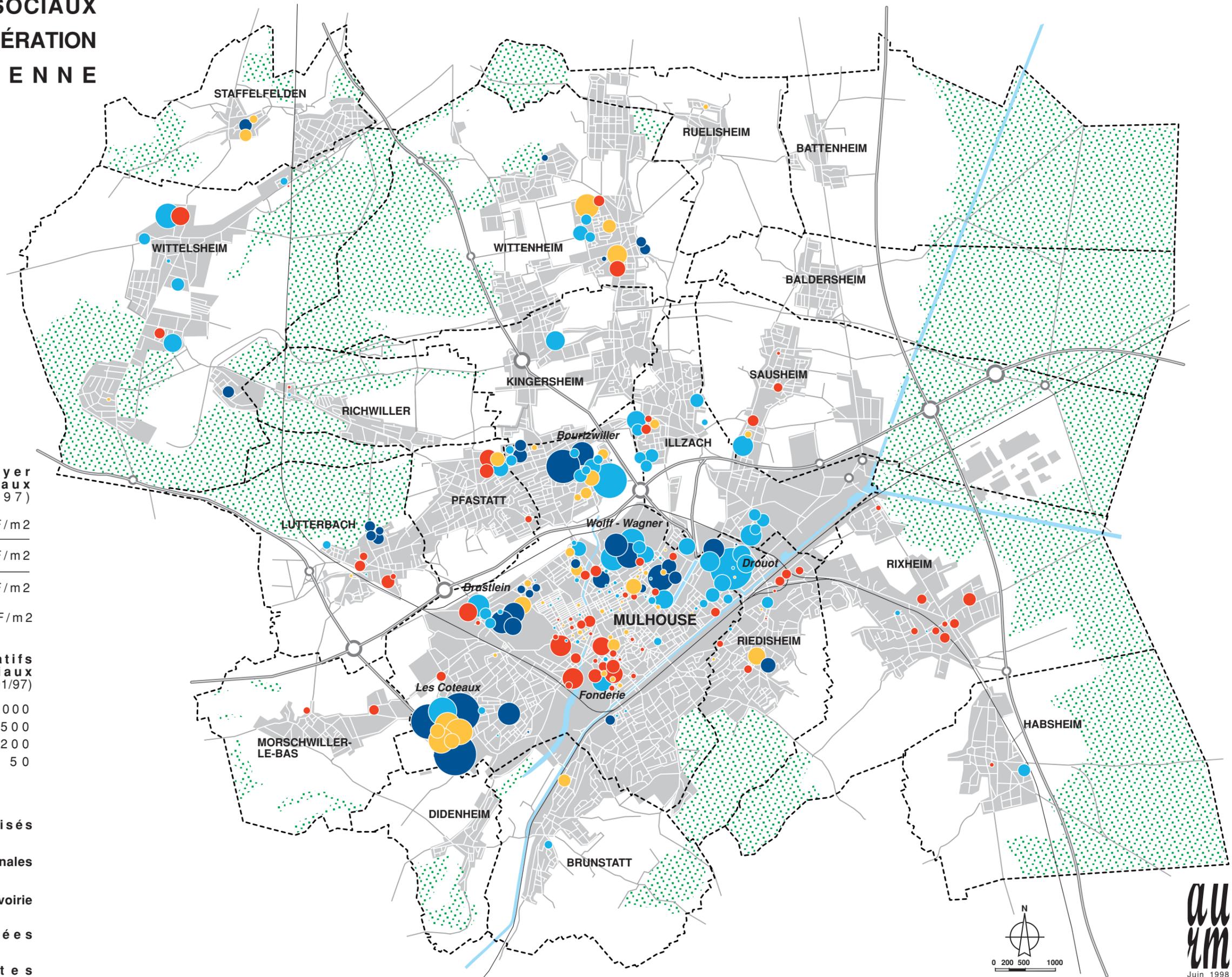
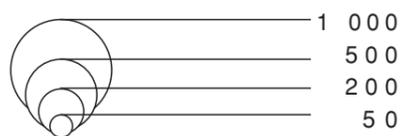
- La création de passerelles entre les patrimoines des différents bailleurs, afin de créer une offre potentielle plus large pour les demandeurs
- La dynamisation de la mobilité interne au parc de chaque bailleur, en proposant par exemple à des locataires en place de quitter leur logement social ancien et peu cher pour un logement neuf
- Le maintien du caractère "incitatif" du surloyer, qui peut contribuer d'une certaine manière à augmenter la mobilité des ménages disposant de rentes de situation dans des logements à loyer très bas.

LES LOYERS SOCIAUX DANS L'AGGLOMÉRATION MULHOUSIENNE

Les niveaux de loyer
des logements sociaux
(situation au 1/01/97)

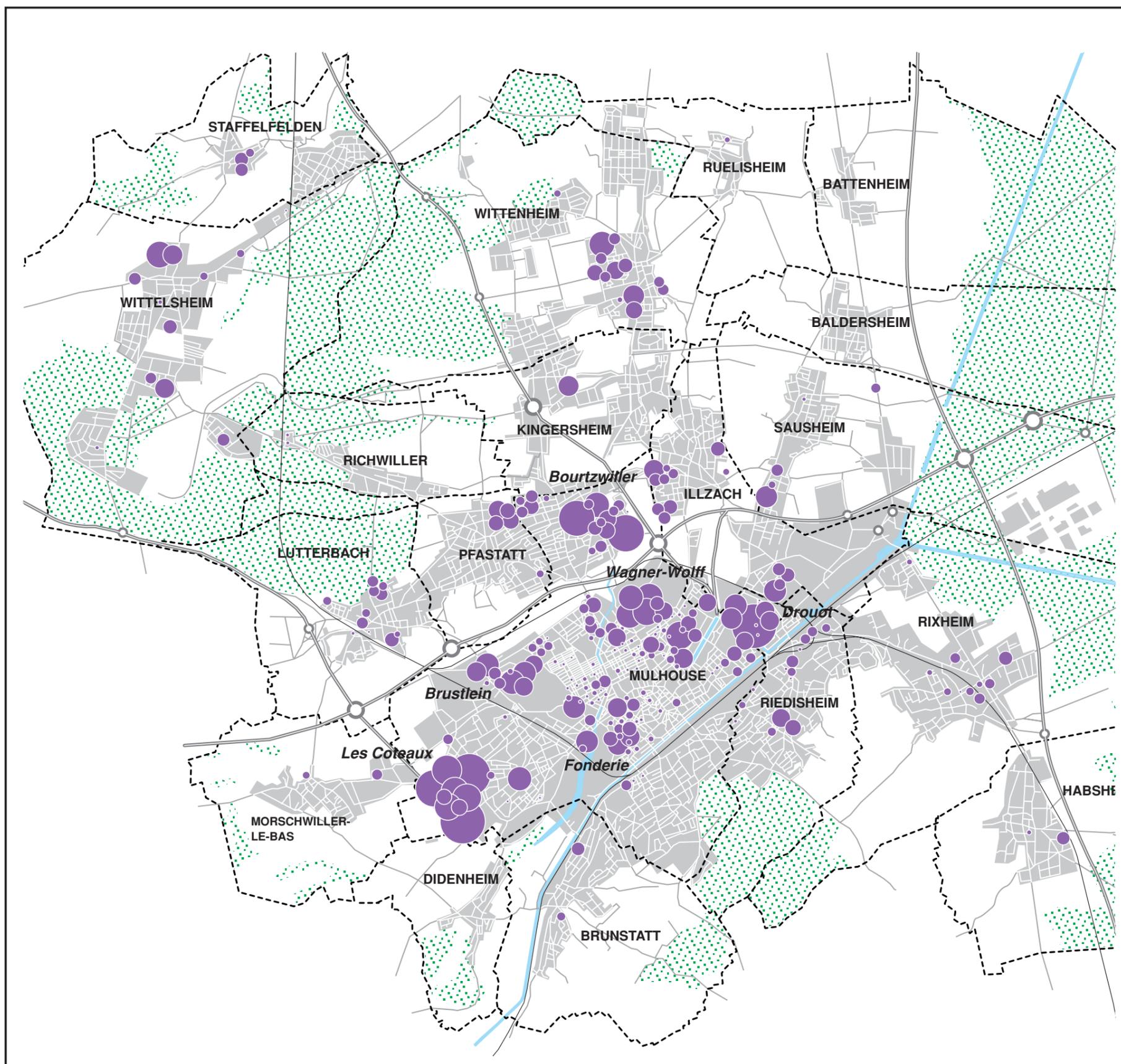


Les logements locatifs
des bailleurs sociaux
(nombre par opération au 1/01/97)



Les logements sociaux dans l'agglomération mulhousienne

Source : DRE 1/01/97



Les logements sociaux dans l'agglomération mulhousienne

Source : DRE Alsace - 1/01/97

	Nbre de HLM (1997)	Répartition dans l'agglomération
BRUNSTATT	79	0,5%
HABSHEIM	61	0,4%
ILLZACH	751	5,1%
KINGERSHEIM	130	0,9%
LUTTERBACH	321	2,2%
MORSCHWILLER-le-Bas	54	0,4%
MULHOUSE	10 531	71,0%
PFASTATT	357	2,4%
RICHWILLER	8	0,1%
RIEDISHEIM	402	2,7%
RIXHEIM	234	1,6%
RUELISHEIM	7	0,1%
SAUSHEIM	244	1,6%
STAFFELFELDEN	132	0,9%
WITTELSHEIM	629	4,2%
WITTENHEIM	883	6,0%
total	14 823	100,0%

Les logements locatifs des bailleurs sociaux (nombre par opération au 1/01/97)

