

# La Lettre

D'INFORMATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2012-2017

**Bilan 2012 – 1ère année du PLH 2012-2017**

n°3  
Numéro  
spécial

septembre  
2013

## Editorial

«L'élaboration du PLH a été un moment important de débat afin de définir une politique partagée pour notre nouvelle agglomération. Après une première année de mise en œuvre, le moment est venu de s'essayer à un bilan. Il est, en effet, primordial de faire ce type d'exercice pour pouvoir progresser, et réajuster au besoin, nos hypothèses et ambitions. Vous trouverez dans ce bilan les réalisations détaillées. Elles donnent une idée fidèle, à la fois de l'effort réalisé par tous mais aussi de l'importance de cette thématique pour nos concitoyens. Je pense particulièrement aux questions de lutte contre la précarité énergétique : les plus de 600 logements privés qui ont été réhabilités en 2012 constituent autant de réponses concrètes pour leurs habitants ; quant aux 6M€ de travaux générés, ils sont un facteur important d'activités et d'emplois.

Je retiendrai également, un autre aspect de ces analyses qui illustre bien le défi qui touche notre agglomération. Malgré la crise immobilière, les tendances du début du PLH confirmaient la possibilité que nous avions d'atteindre nos objectifs, notamment en matière de développement démographique (+5% d'augmentation de population à l'horizon 2020). En effet, près de 1000 logements neufs par an avaient été produits jusqu'en 2011, à rapprocher des objectifs PLH fixés de manière linéaire sur les 6 ans, à 1139 logements par an. Par contre, les chiffres tout récemment publiés de manière définitive pour 2012 avec seulement 497 logements neufs construits, jettent une ombre à ce tableau. Il faudra poursuivre nos analyses l'année prochaine pour voir si ces tendances de crise se confirment et s'il faut éventuellement redéfinir nos scénarios et nos stratégies.

Par ailleurs, le rééquilibrage de cette production entre la ville centre et les autres communes de l'agglomération, telle que nous l'avions souhaité ensemble, ne se traduit pas dans les réalisations. Parce que cela constitue une source d'interrogation pour notre collectivité, des réflexions intéressantes ont été conduites en 2012 sur la nécessité de réussir à produire du « logement privé abordable », permettant à tous, et à toutes les étapes de la vie de trouver un logement conforme à ses besoins et à des prix raisonnables. Il nous faudra poursuivre pour concrétiser cette notion au cours des prochaines années.

Enfin, il faut collectivement se féliciter d'une progression significative du taux de logements sociaux sur notre agglomération : 17,6% au moment de l'élaboration du PLH, 21,8% en 2012, grâce à l'implication forte des « communes SRU » mais aussi des plus petites communes qui ont bien compris l'intérêt de disposer de ce type de logements. Pourtant, avec le resserrement des financements nous risquons de ne pas pouvoir poursuivre cette répartition équilibrée de l'habitat aidé, les aides devant être affectées prioritairement aux communes qui n'atteignent pas le taux de 20% et qui sont de ce fait pénalisées financièrement chaque année.

Je vous laisse découvrir la richesse de ce bilan et vous remercie de l'engagement partagé autour de ce grand enjeu ».

Jean Marie Bockel , président de m2A

“

## Bilan du PLH à travers les chiffres clés

	Objectif du PLH 2012-2017	Bilan première année de mise en œuvre	Evaluation
Construction neuve / résidences principales	Produire <b>1139 logements neufs/an</b> entre 2012 et 2017	+ <b>993</b> logements neufs en 2011	
		+ <b>497</b> logements en 2012	
Logements sociaux - objectifs réglementaires	Produire <b>113 logements sociaux/an</b>	<b>278</b> logements financés en 2011 <b>186</b> logements financés en 2012	
	Atteindre <b>20%</b> de logements locatifs sociaux dans les 13 communes SRU en 2020	<b>2</b> nouvelles communes au-delà des 20% (plus Mulhouse)	
- objectifs souhaitables	<b>375 logements</b> sociaux/an	<b>186 logements</b> financés en 2012	
	dont * <b>218</b> logements sociaux en communes SRU (hors Mulhouse) (soit 58%) * <b>131</b> à Mulhouse (35%) * <b>26</b> dans les communes non soumises à la loi SRU (7%)	dont * <b>126</b> logements sociaux en communes SRU (hors Mulhouse) (soit 68%) * <b>57</b> à Mulhouse (31%) * <b>3</b> dans les communes non soumises à la loi SRU (1%)	
Part de logements très sociaux (PLAI)	Produire <b>1 PLAI pour 2 PLUS</b>	<b>68 logements PLAI</b> produits (dont 29 PLAI en structures collectives) <b>pour 95 PLUS</b> (soit 1 PLAI hors structure collective pour 2,4 PLUS)	

### Rappel

**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

**PLUS** : Prêt locatif à usage social

”



## Ce que dit la loi

Article R302-1-4 du Code de la construction et de l'habitat

«l'EPCI dresse un bilan annuel de réalisation du Programme Local de l'Habitat».

## Question de date

Le PLH a été élaboré entre 2010 et 2011, sur la base de données majoritairement de 2009. Il s'est traduit par un engagement de 2012 à 2017. En revanche, les scénarii démographiques ont été élaborés à un horizon 2020.

Pour ce qui concerne les bilans annuels, m2A utilisera dans la mesure du possible, les statistiques de l'année étudiée. Comme toutes ces données ne sont pas forcément disponibles en temps réels, le bilan pourra reprendre, au besoin, des statistiques plus anciennes déjà utilisées dans le diagnostic PLH, voire celles produites lors des années d'élaboration.

## En quoi consiste le suivi annuel du PLH ?

Ce suivi annuel prend la forme d'un document synthétique. Une série d'indicateurs, constituant le socle d'observation annuel, ont été retenus pour qualifier les évolutions quantitatives et qualitatives du marché local de l'habitat. Ces indicateurs permettent de mesurer le degré de réalisation des objectifs et de certaines actions du PLH. Ils se répartissent à travers 7 grands champs:

- l'aménagement et la consommation foncière
- la production globale de logements
- la production de logements sociaux
- la demande locative sociale
- le parc privé existant
- les publics spécifiques
- les évolutions démographiques

Les thématiques issues du Grenelle 2 de l'environnement sont également prises en compte dans ce suivi à travers l'analyse de la consommation foncière et de la précarité énergétique.

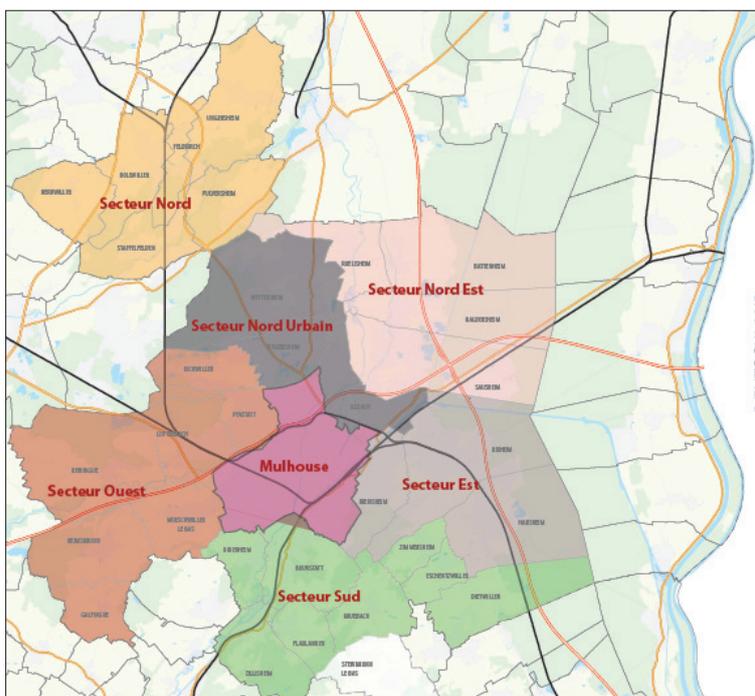
## Périmètres et échelles du suivi annuel

Lors de l'élaboration du PLH, le territoire a été segmenté en 6 grands périmètres d'observation, comprenant les 32 communes de la communauté d'agglomération. Mulhouse a ainsi été divisée en 5 territoires eux mêmes rattachés aux différents secteurs. La commune de Steinbrunn le Bas a intégré m2A le 1er janvier 2013. Ce premier bilan 2012 a donc été réalisé sans prendre en compte cette nouvelle commune.

Pour des raisons relatives principalement aux traitements statistiques et en accord avec nos partenaires, Mulhouse a été considérée dans son intégralité pour l'analyse, créant ainsi un 7ème territoire d'observation.

## Sommaire

Aménagement et consommation foncière	4
Production globale de logements	6
Production de logements sociaux	8
Amélioration du parc ancien existant	12
Publics spécifiques	15
Evolutions démographiques	17



Les secteurs d'observation dans le cadre du suivi du PLH



## Objectifs du PLH

**Développer et encourager les formes urbaines économes en foncier**

**Mettre en place un observatoire du foncier**

**Animer un débat sur l'opportunité d'une politique foncière intercommunale**

## Bilan : ce qu'il faut retenir

- un atlas des potentiels fonciers à destination d'habitat mis à jour à fin 2012
- un séminaire à l'attention des élus sur le foncier en préparation pour le dernier trimestre de 2013
- une diminution des emprises foncières moyennes par logement et une consommation plus raisonnée de la ressource foncière
- une densification de l'habitat dans les secteurs desservis en transports en commun
- un potentiel foncier toujours suffisant pour réaliser les objectifs de construction actés dans le PLH

### ➔ Une diminution des emprises foncières moyennes consommées par logement pour l'habitat individuel comme pour le collectif

L'évolution la plus remarquable concerne la maison individuelle: on observe sur les 4 dernières années une **réduction de la taille moyenne des parcelles des maisons individuelles** principalement dans les secteurs Est, Nord et Nord urbain (et plus récemment le secteur Sud). Pour l'agglomération, les emprises foncières moyennes consommées par maison sont passées d'en **moyenne 1117 m<sup>2</sup> en 2009 à 843 m<sup>2</sup> en 2012, soit une diminution de 25%**.

Pour l'habitat individuel groupé, les résultats sont beaucoup plus variables selon les années et les secteurs (et par conséquent selon le nombre de constructions). La tendance globale pour l'agglomération tend plutôt vers une hausse des surfaces consommées.

La production en collectif est également plus économe en foncier : on construit plus de logements, sur des parcelles plus petites. Le prix du foncier, la crise immobilière, le durcissement des conditions d'accèsion à la propriété (accès aux crédits bancaires, éligibilité aux aides à l'accèsion...), l'évolution des modes de vie, contribuent à cette évolution des modes d'habiter.

### Superficies moyennes des terrains consommés pour la production d'un logement neuf (en m<sup>2</sup>)

Secteurs	2009			2010		
	logt indiv pur	logt indiv groupé	logt collectif	logt indiv pur	logt indiv groupé	logt collectif
est	801	256	243	631	303	170
mulhouse	744	341	124	632	124	375
nord	1 086	325	756	730	1 222	255
nord est	1 286	733	200	760	356	nr
nord urbain	1 233	591	432	654	367	146
ouest	1 116	144	155	2 691	914	223
sud	1 308	nr	90	1 257	555	98
<b>Total m2A</b>	<b>1117</b>	<b>305</b>	<b>177</b>	<b>1090</b>	<b>337</b>	<b>263</b>

Secteurs	2011			2012		
	logt indiv pur	logt indiv groupé	logt collectif	logt indiv pur	logt indiv groupé	logt collectif
est	660	340	145	1179	2063	145
mulhouse	473	nr	84	717	253	212
nord	878	823	106	750	nr	nr
nord est	764	321	95	959	307	151
nord urbain	620	372	194	1233	540	70
ouest	780	273	209	550	608	196
sud	722	262	111	836	472	194
<b>Total m2A</b>	<b>755</b>	<b>488</b>	<b>129</b>	<b>843</b>	<b>575</b>	<b>160</b>

Source : DREAL, Sitadel

## ➔ Plus de la moitié des logements neufs construits à proximité des transports en commun

Entre 2008 et 2011, **57 % de la construction neuve s'est réalisée dans un périmètre de transports en commun structurant** (soit 700m d'une gare, 500m d'une station de tram, 300m d'une ligne de bus structurante). Cette tendance s'inscrit dans les orientations de la loi Grenelle II qui prône la densification de l'habitat dans les secteurs desservis par les transports en commun.

## ➔ Potentiels fonciers pour de l'habitat : 638 ha identifiés en 2012 soit une baisse de 11% depuis 2010

Lors de l'édition initiale en 2010, l'estimation du potentiel foncier atteignait 717 ha (hors Mulhouse). Dans le PLH, il était noté qu'entre 1982 et 2007, 50ha/an ont été consommés pour l'habitat, chiffre vertueux au regard d'autres agglomérations. Sur la base des informations transmises par les communes, le potentiel foncier mis à jour à fin 2012 compterait 637 ha, soit une baisse de 80ha (40 ha/an).

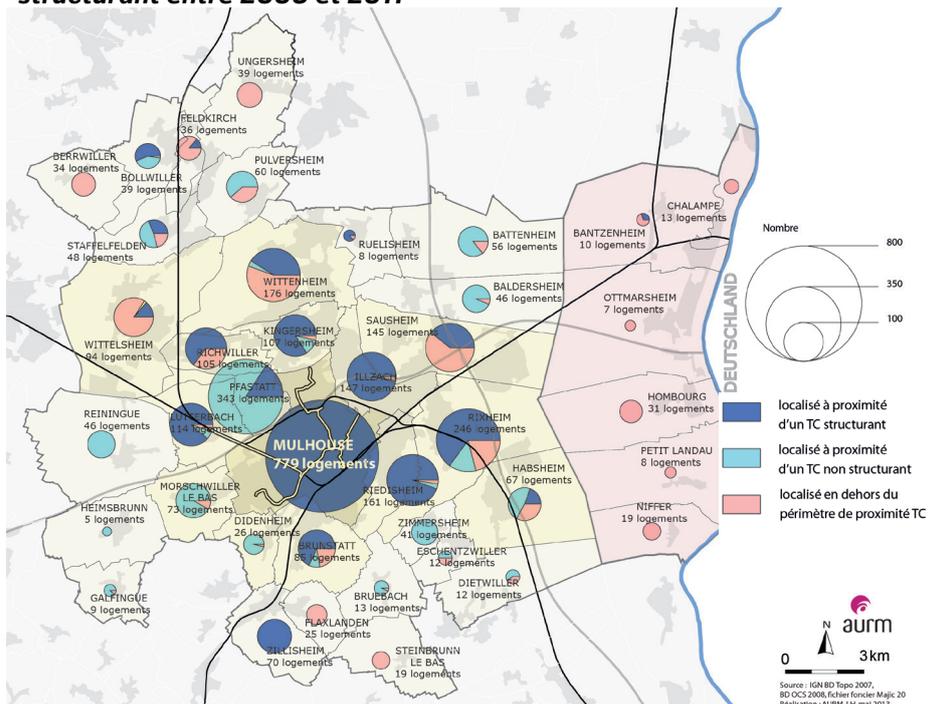
Cette évolution des surfaces s'explique par la suppression de certaines emprises (modifications des POS/PLU les rendant inconstructibles, notamment) et l'urbanisation de sites identifiés.

Nonobstant une production neuve stable depuis quelques années, la consommation foncière pour l'habitat diminue et permet de réaliser la programmation de logements inscrite au PLH.

**39% des terrains identifiés sont urbanisables immédiatement** puisque situés dans la tache urbaine des communes (zones U).

**10% des surfaces identifiées seraient urbanisables à court terme pour un projet d'habitat.** Mais pour la majorité des emprises fléchées, les délais d'ouverture à l'urbanisation ne sont pas encore connus.

## Volume de logements construits à proximité d'un axe de transport structurant entre 2008 et 2011

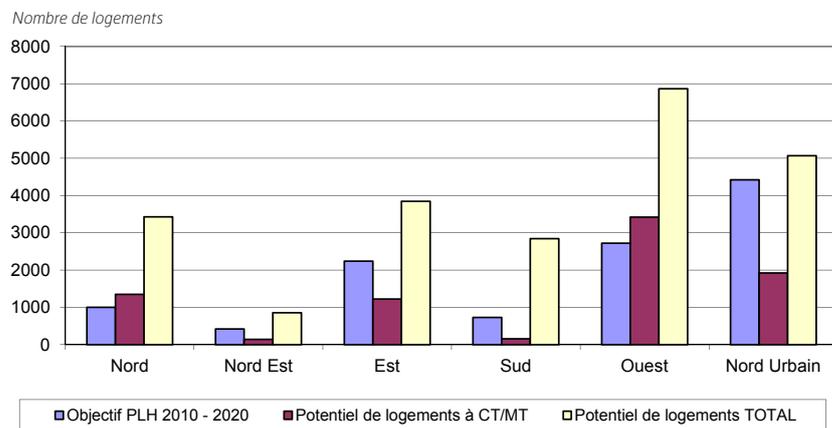


## Le potentiel foncier à destination d'habitat (hors Mulhouse)

Secteurs	Potentiel foncier (en ha) total en 2010	Potentiel foncier (en ha) total en 2012	Potentiel foncier (en ha) en zone U en 2012	Potentiel foncier (en ha) en zone AU ou NA en 2012	Evolution 2010-2012 potentiel total (en %)
est	87	82	39	43	-5%
nord	178	162	40	122	-9%
nord est	71	64	25	40	-9%
nord urbain	100	85	27	57	-15%
ouest	148	129	50	79	-13%
sud	133	115	64	51	-14%
<b>Total général</b>	<b>717</b>	<b>637</b>	<b>246</b>	<b>391</b>	<b>-11%</b>

Source : communes de m2A (hors Mulhouse), mise à jour décembre 2012

## Potentiel de logements à partir de l'analyse du foncier disponible et objectifs de logements du PLH



Source : PLH 2012-2017 m2A, Sémaphore

## Objectifs du PLH

**+ 1139** constructions neuves par an entre 2012 et 2017

### ➔ Une production de logements neufs stable jusqu'en 2011 qui s'effondre en 2012

Malgré la crise, ce sont en moyenne 950 logements/an qui ont été construits dans m2A entre 2008 et 2011. Mais l'année 2012 est marquée par un décrochage important de la production de logements neufs avec une réduction de près de moitié par rapport aux années précédentes. Si **les secteurs Est, Nord-Est et Sud ont un rythme de production conforme à l'objectif du PLH, Mulhouse, les secteurs Nord et Nord urbain ne parviennent pas à atteindre leurs objectifs.**

Et aucun signe de rééquilibrage entre la ville centre et sa périphérie comme attendu dans le PLH...

### ➔ Recensement des projets de logements globalement conforme aux objectifs du PLH mais une vigilance à observer dans la répartition par secteurs

Suite au recensement annuel des programmes de logements en cours ou en projet, **un potentiel de 4600 logements a été identifié. A ce chiffre, s'ajoute un contingent de logements à produire sur 30 sites potentiels qui sont à l'étude dans les communes de m2A.** Ces chiffres concordent avec les objectifs du PLH (5890 logements à produire), mais il faut **garder une double vigilance** :

- **sur la répartition territoriale** : 5 communes ont un contingent de logements en projets ou en intention supérieur aux objectifs fixés par le PLH
- **sur les échéances** : le temps de mobilisation du foncier est parfois long, certains projets peuvent être ralentis par le contexte de crise immobilière et les retards de commercialisation.

## Bilan : ce qu'il faut retenir

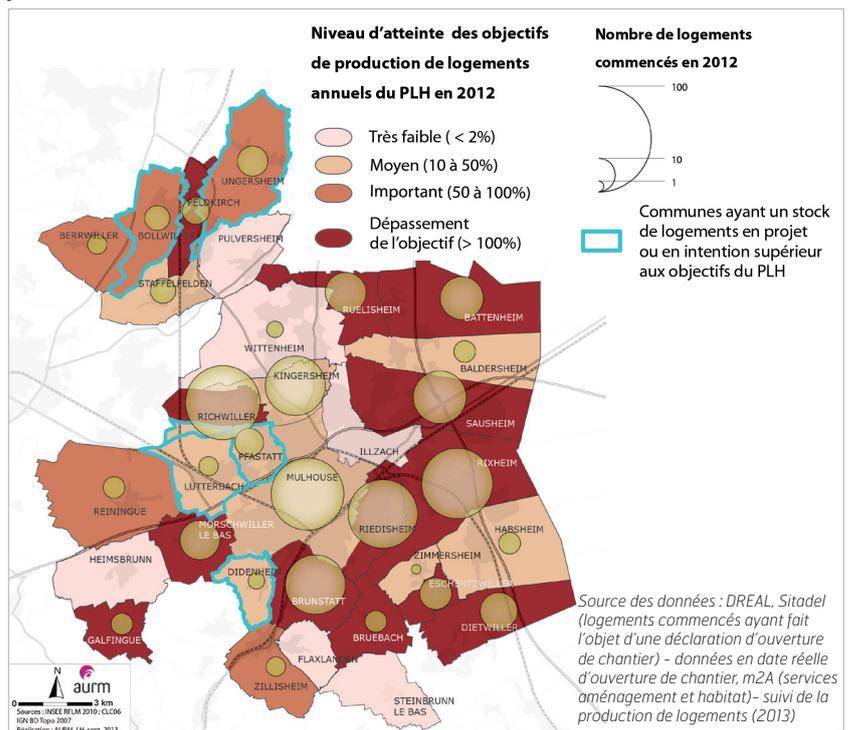
- une production de logements neufs légèrement en dessous de l'objectif du PLH en 2011 mais un décrochage des constructions neuves en 2012
- des logements en projets (4600) qui pourraient permettre la réalisation des objectifs du PLH (5890) dans les années à venir, mais des incertitudes sur leur temps de réalisation et un fort déséquilibre territorial
- un rééquilibrage de la production neuve entre la ville centre et la périphérie qui n'est pas encore une réalité
- des typologies et des tailles de logements qui se diversifient et permettent de répondre à l'enjeu qualitatif du parcours résidentiel

### Rythme de construction de logements neufs entre 2008 et 2012

Secteurs	2008	2009	2010	2011	2012	Objectif du PLH (Nb de RP neuves/an 2012-2017)
mulhouse	192	222	333	409	57	450
est	127	194	229	134	111	114
nord	101	74	42	108	36	100
nord est	74	35	30	38	73	42
nord urbain	305	69	130	130	42	267
ouest	163	217	55	96	100	97
sud	33	113	56	78	78	69
<b>m2A</b>	<b>995</b>	<b>924</b>	<b>875</b>	<b>993</b>	<b>497</b>	<b>1139</b>

Source : DREAL, Sitadel (logements commencés ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier) - données en date réelle d'ouverture de chantier

### Perspectives de construction de logements neufs et objectifs fixés par le PLH





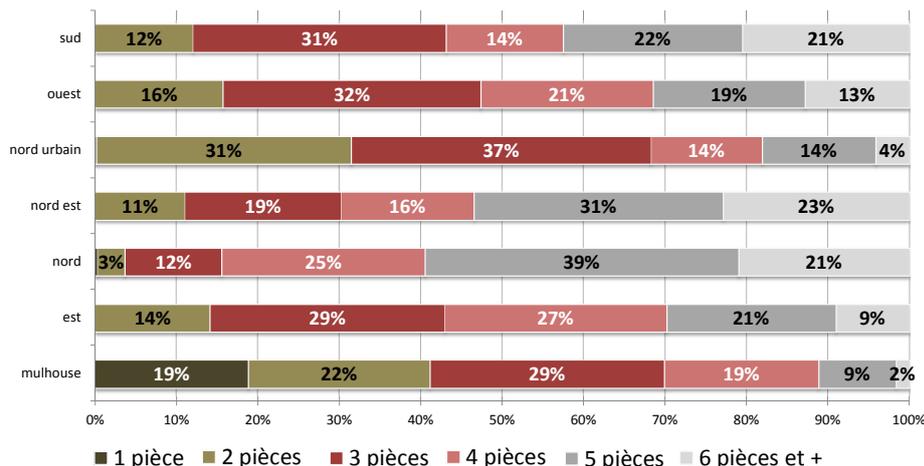
## ➔ 1/3 des logements neufs sont des 3 pièces

La part des 3 pièces représente en moyenne 30% des logements neufs. Dans le secteur Sud, le développement de forme d'habitat collectif a permis de proposer une offre supplémentaire de petits logements, moins présents dans le stock global jusqu'à présent. Les 2/3 pièces y représentent 43% de la construction neuve de ces 4 dernières années et complètent ainsi l'offre de logements existants. A défaut d'objectifs territorialisés, la diversification des logements neufs satisfait à un objectif plus global «d'offrir l'opportunité de réaliser un itinéraire résidentiel dans l'agglomération (en variant les typologies de logements notamment)».

## ➔ Une typologie de logements plus diversifiée

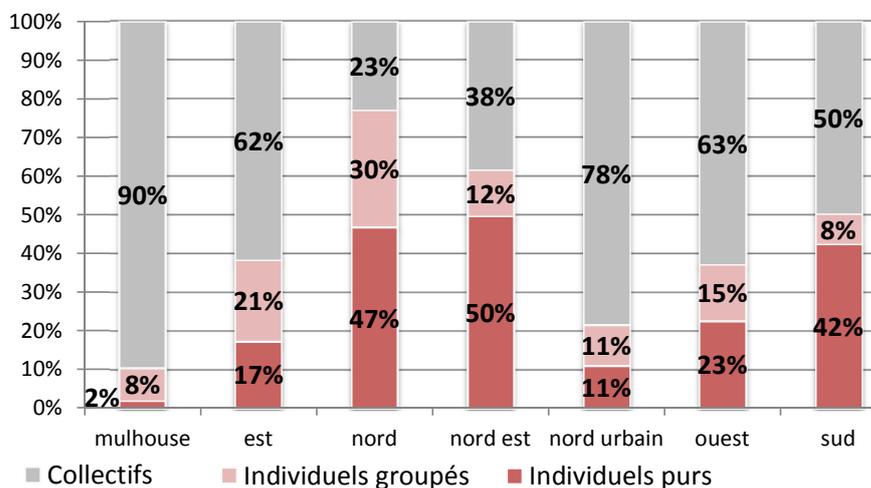
Les logements dont la construction a débuté entre 2008 et 2012 sont de manière générale de plus en plus intégrés dans des projets d'habitats collectifs ou individuels groupés. Ainsi, **les logements sous forme de collectifs, représentent 69% des logements commencés entre 2008 et 2012**. C'est dans les secteurs Nord et Nord Est qu'on observe les plus forts taux de constructions de maisons individuelles.

La typologie des logements commencés entre 2008 et 2012



Source : DREAL, Sitadel

La nature des logements commencés entre 2008 et 2012



Source : DREAL, Sitadel

## Au delà des chiffres, les actions menées par m2A

### • Développement du partenariat entre m2A et les entreprises pour le logement des salariés

Les Universités d'été de m2A ont été l'occasion de débattre des liens existants entre Habitat, Développement Economique et Développement Durable. Un des enjeux identifié est de permettre aux salariés travaillant dans l'agglomération d'y réaliser leur parcours résidentiel. 33 000 salariés travaillent dans m2A mais n'y habitent pas. Pour relever ce défi, **m2A a pris contact avec les organismes collecteurs (Action logement) et a pour objectif de contractualiser avec eux pour soutenir les politiques de logement de l'agglomération (construction neuve, rénovation et promotion des opérations auprès des salariés, ...)**.

### • Généraliser l'étude sur le logement abordable dans toutes les communes de m2A

La SERM s'est entourée du cabinet ADEQUATION pour adapter la production de logements aux besoins des ménages dans les ZAC mulhousiennes. Il en résulte un repositionnement de la stratégie de production à Mulhouse, vers le logement abordable (pour les ménages des « classes moyennes ») qui représentent les familles visées par le PLH. En parallèle, m2A a animé des débats au niveau intercommunal dans le cadre du PLH, pour sensibiliser au rééquilibrage nécessaire de la production de logements privés entre la ville centre et la périphérie.

### • Une forte mobilisation sur le futur zonage Duflot

m2A s'est fortement investie sur la question des dispositifs de défiscalisation (argumentation dans le cadre du dispositif dérogatoire pour les communes en B2). Ainsi, toutes les communes en ayant fait la demande (à l'exception de Feldkirch) ont obtenu une dérogation jusqu'au 31.12.2013. Enfin, m2A s'est beaucoup mobilisée dans les débats portant sur le futur zonage.



## Objectifs réglementaires

**113** logements sociaux/an

**20%** de logements sociaux dans les 13 communes SRU

## Objectifs souhaitables

**375** logements sociaux/an dont

\* 218 en communes SRU hors Mulhouse (soit 58%)

\* 131 à Mulhouse (35%)

\* 26 dans les communes non soumises à la loi SRU (7%)

\* 30% de PLAI, 38 PLS par an (10%)

**1 PLAI pour 2 PLUS**

### ➔ L'objectif réglementaire dépassé

Malgré la réduction des financements du logement social, **l'objectif de 113 logements réglementaire est respecté et dépassé de 40%**. En revanche, les objectifs souhaitables, calculés pour éviter aux communes SRU de prendre du retard et pour permettre aux petites communes de prendre part à l'effort global, ne sont pas atteints. Mais cela est en relation avec le ralentissement de la production globale. Dans le secteur Nord Est, aucun logement n'a été financé les 2 dernières années. Les objectifs réglementaires semblent difficilement atteignables dans les secteurs Nord Est et Sud, aucun potentiel n'étant identifié. Dans le secteur Ouest, un faible potentiel a été relevé (46 logements sociaux). Pour le secteur Nord, le suivi des opérations en projet affiche un potentiel de 180 logements à moyen/long terme.

## Bilan : ce qu'il faut retenir

- les objectifs réglementaires dépassés de 40% mais en dessous de l'objectif souhaitable

- le resserrement nécessaire des financements sur les communes SRU en carence en raison de la baisse des financements, mais au détriment de l'objectif de participation de toutes les communes

- 3 communes sur 13 ont atteint 20% de logements locatifs sociaux

- l'objectif de 30% de logements très sociaux (PLAI) rempli

- un taux de logement social pour m2A qui est passé de 17,8% en 2010 à 21,8% en 2012

- près de 2000 logements manquants pour atteindre les 20% de logements locatifs sociaux dans les communes de plus de 3500 habitants

- plus de 6000 demandes (externes) pour un logement social au 31 janvier 2013 dont 86% provenant de ménages habitant déjà dans m2A

### Les logements locatifs sociaux agréés par m2A (hors dispositif ANRU)

Secteurs	2008	2009	2010	2011	2012	Objectifs annuels réglementaires	Objectifs annuels souhaitables
Est	96	229	111	0	83	50	73
Nord	40	0	43	0	3	11	30
Nord est	0	0	12	0	0	6	13
Nord urbain	54	101	41	103	37	29	83
Ouest	12	39	1	52	0	4	26
Sud	4	24	9	13	6	13	19
Mulhouse	431	367	188	110	57		131
<b>m2A</b>	<b>637</b>	<b>760</b>	<b>405</b>	<b>278</b>	<b>186</b>	<b>113</b>	<b>375</b>

1ère année de mise en oeuvre du PLH

## Chiffres clé

**23 916** :

c'est le nombre de logements locatifs sociaux dans m2A en 2012 répartis comme suit :

- 16 028 à Mulhouse (67 % du contingent total de m2A)
- 1 886 dans le secteur est (8 % du contingent total de m2A)
- 542 dans le secteur nord (2% du contingent total de m2A)
- 402 dans le secteur nord est (2% du contingent total de m2A)
- 3 095 dans le secteur nord urbain (13% du contingent total de m2A)
- 1 601 dans le secteur ouest (7% du contingent total de m2A)
- 362 dans le secteur sud (2% du contingent total de m2A)

soit **21,8%** : c'est le taux de logements sociaux dans m2A

Source: inventaire SRU, DDT68

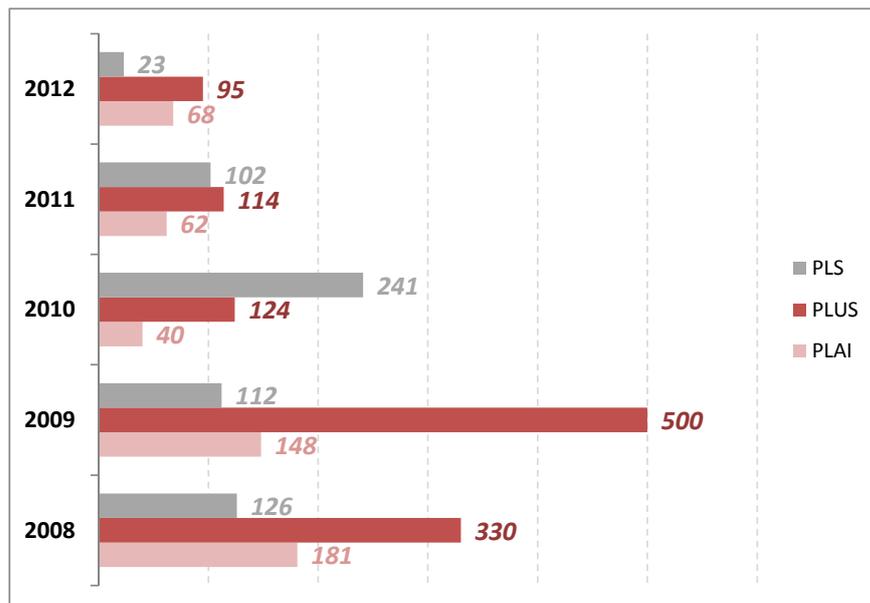


## ➔ Un rééquilibrage de l'offre locative sociale en faveur des plus modestes

En 2010, la part de logements financés en PLAI atteignait 24% de l'offre locative sociale (hors PLS). En 2011, cette part est passée à 35%. En 2012, ce sont **42% de PLAI qui ont été financés. Hors structures collectives, ce taux retombe à 24%**. La production de logements en PLAI participe notamment au rééquilibrage de la production dans le secteur Est.

Pour cette première année de mise en oeuvre du PLH, l'objectif de 30% de PLAI et de 38 PLS est ainsi atteint.

## La production de logements selon le type de financement dans m2A (hors ANRU)



Source : Bilans CRH

## ➔ Des objectifs triennaux renforcés pour accélérer la production locative sociale

**La loi** (mobilisation du foncier et au renforcement des obligations de production de logement social), oblige à un rattrapage plus rapide du déficit de logements sociaux dans les communes SRU. **Le taux de 20 % devra être atteint en 2025, entraînant une augmentation significative des objectifs triennaux.** Le PLH devra être modifié en conséquence pour intégrer ces nouveaux objectifs.

NB : Dans une logique de rattrapage, l'Etat a d'ores et déjà modifié les objectifs triennaux de l'année 2013.

## Les nouveaux objectifs triennaux réajustés

	Objectifs triennaux 2011/2013 recalculés
BOLLWILLER	25
BRUNSTATT	47
HABSHEIM	54
ILLZACH	37
KINGERSHEIM	69
LUTTERBACH	5
MULHOUSE	sans objet car 20%
PFASTATT	sans objet car 20%
RIEDISHEIM	48
RIXHEIM	82
SAUSHEIM	22
STAFFELFELDEN	14
WITTENHEIM	sans objet car 20%

Source : Service habitat m2A, aout 2013

## ➔ 2 nouvelles communes ont atteint l'objectif des 20% de la loi SRU

En 2012, 29% des logements sociaux du Haut-Rhin sont situés à Mulhouse et près de 70% du parc locatif de l'agglomération est concentré dans la ville centre.

Beaucoup de communes soumises ou non à l'article 55 de la loi SRU ont développé une offre sociale. Au 1er janvier 2012, deux nouvelles communes (Wittenheim et Pfastatt) ont dépassé le seuil SRU des 20%. Avec Mulhouse, cela porte à 3 le nombre de communes ayant satisfait à la loi (sur les 13 communes concernées) **Au 1er janvier 2012, il manquait près de 2000 logements sociaux dans les 10 communes de l'agglomération concernées par la loi SRU n'ayant pas atteint les 20%.**

## ➔ 10 000 demandes pour un logement social dans l'agglomération début 2013

3600 demandes proviennent de ménages déjà logés dans le parc social et réalisant une demande pour autre logement dans le parc social.

6300 demandes proviennent de ménages non logés dans le parc social.

Les motifs de demande (interne ou externe) sont variés et concernent essentiellement :

- l'adaptation du logement (taille notamment)
- un changement dans la composition du ménage (union, séparation, veuvage, union)
- un changement financier (logement devenu trop cher notamment)

**62% des demandeurs d'un logement social sont éligibles à un logement de type PLAI.**

**35% des demandeurs sont employés en contrat à durée indéterminée ou sont fonctionnaires.** Ce chiffre tend à renforcer l'idée que l'emploi, même durable, ne permet pas d'assurer pleinement l'accès à un logement dans le parc locatif social.

## La taux de logements locatifs sociaux en 2012

Commune	Rappel 2011		Inventaire 2012				Soit 20%	LLS manquants pour atteindre les 20%
	Nb de LLS au 1/01/2011	% LLS au 1/01/2011	Population municipale (2009)	Nb de RP au 1/01/2012	Nb de LLS au 1/01/2012	% LLS au 1/01/2012		
Battenheim	0	0%	1 317	605	0	0%		
Berrwiller	0	0%	1 132	459	0	0%		
Bruebach	0	0%	1 031	412	0	0%		
Dietwiller	0	0%	1 381	544	0	0%		
Eschentzwiller	0	0%	1 527	608	0	0%		
Flaxlanden	6	1,1%	1 468	578	6	1,0%		
Galfingue	0	0%	797	307	0	0%		
Heimsbrunn	0	0%	1 453	550	0	0%		
Ruelisheim	21	2,3%	2 401	910	21	2,3%		
Ungersheim	19	2,4%	2 014	800	19	2,4%		
Zillisheim	150	13,7%	2 660	1 113	21	1,9%		
Zimmersheim	0	0%	1 093	471	0	0%		
Baldersheim	36	3,4%	2 536	1 061	36	3,4%		
Didenheim	0	0%	1 715	743	0	0%		
Feldkirch	8	2,1%	951	391	8	2,0%		
Morschwiller-le-Bas	125	8,7%	3 330	1 466	126	8,6%		
Pulversheim	117	10,4%	2 874	1 142	117	10,2%		
Reiningue	15	2,0%	1 737	779	16	2,1%		
Richwiller	101	6,8%	3 389	1 514	101	6,7%		
Mulhouse	15788	32,6%	111 156	48 558	16028	33,0%	9712	
Pfastatt	793	19,2%	8 599	4 214	854	20,3%	843	
Wittenheim	1138	19,9%	14 013	5 911	1220	20,6%	1182	
Bollwiller	158	10,8%	3 555	1 527	198	13,0%	305	107
Brunstatt	314	11,3%	6 145	2 836	316	11,1%	567	251
Habsheim	158	7,6%	4 825	2 124	158	7,4%	424	266
Illzach	1065	17,4%	14 680	6 176	1065	17,2%	1235	170
Kingersheim	807	15,0%	12 949	5 509	810	14,7%	1102	292
Lutterbach	500	19,1%	6 028	2 651	504	19,0%	530	26
Riedisheim	930	15,6%	12 231	5 974	942	15,8%	1194	252
Rixheim	757	13,0%	13 196	5 896	786	13,3%	1179	393
Sausheim	345	15,1%	5 411	2 277	345	15,2%	455	110
Staffelfelden	219	14,9%	3 632	1 497	219	14,6%	299	80
<b>TOTAL m2A</b>	<b>23 570</b>	<b>21,7%</b>	<b>251 226</b>	<b>109 603</b>	<b>23916</b>	<b>21,8%</b>	<b>7292</b>	<b>1949</b>

Communes soumises à la loi SRU ayant atteint le seuil des 20%

Communes soumises à la loi SRU n'ayant pas atteint le seuil des 20%

Source : DDT68, inventaire SRU

## Les demandes d'un logement social dans m2A au 31 janvier 2013

Secteurs	Nombre de demandes internes (statut actuel Locataire HLM)	Nombre de demandes externes (statut actuel autre que Locataire HLM)	% demandes externes	Nombre total de demandes
est	422	838	67%	1260
mulhouse	1470	2383	62%	3853
nord	81	185	70%	266
nord est	123	246	67%	369
nord urbain	851	1450	63%	2301
ouest	595	884	60%	1479
sud	134	345	72%	479
<b>Total m2A</b>	<b>3676</b>	<b>6331</b>	<b>63%</b>	<b>10007</b>

Source : Fichier unique de la demande, AREAL

## Chiffres clé

**86%** : c'est le nombre de demandes pour un logement social réalisées par des ménages habitant déjà l'agglomération mulhousienne

**5793** : c'est le nombre de demandeurs d'un logement locatif social habitant dans une commune de m2A au 31/01/2013

**2506** : c'est le nombre d'attributions de logements locatifs sociaux en 2012 dans m2A (dont 1732 à Mulhouse)

Source : Fichier unique de la demande, AREAL, 31 janvier 2013

## Au delà des chiffres, les actions menées par m2A

### • Investissement de fonds propres pour soutenir la production de logements sociaux

La totalité de l'enveloppe financière déléguée par l'Etat à m2A en 2012 pour la production de logements sociaux, soit 722 262 €, a été consommée. Mais cette dotation est insuffisante pour répondre aux besoins de notre programmation, notamment dans les communes soumises à la loi SRU. En effet, afin de répondre à tous les dossiers programmés et déposés par les bailleurs sociaux une enveloppe complémentaire de 839 849 € aurait été nécessaire.

**m2A a apporté une participation sur fonds propres à hauteur de 130 000 € ce qui a permis de financer 62 PLAI en BBC pour le neuf et en THPE pour l'ancien.**

La dotation initiale 2013 de l'Etat pour m2A est de 758 034 €, elle permettra de subventionner 361 logements sociaux (objectifs de : 94 PLAI, 227 PLUS et 40 PLS). **m2A priorisera son enveloppe sur les communes SRU.**

### • Affiner et territorialiser les besoins en logements sociaux

m2A, dans le cadre de l'élaboration du PLH, a prévu de revoir la répartition des logements sociaux par commune et par quartier mulhousien au cours de l'année 2013. Cet objectif est conforté par le renforcement de l'article 55 de la loi SRU. m2A travaille avec l'AURM pour affiner sa connaissance territoriale des logements sociaux et de la demande exprimée à partir du fichier unique géré par l'AREAL.

A l'échelle des quartiers de Mulhouse et des communes m2A, ce travail permettra de :

- **disposer d'une analyse** fine du parc social
- **proposer des hypothèses de répartition de l'offre** en logements sociaux (construction neuve et réhabilitation)
- **organiser un débat** avec chaque commune et les bailleurs sociaux
- **proposer une base pour la mutualisation éventuelle des objectifs de production de logements sociaux** entre les communes



**Fiches d'identité des communes  
-Brunstatt-**

### • Connaissance des habitants du parc social

Dans le cadre de l'évaluation du Programme de Rénovation Urbaine de la Ville de Mulhouse, le cabinet FORS a relevé que la connaissance du peuplement des quartiers était l'un des points faibles du PRU, en raison notamment de l'absence d'une stratégie partagée entre les bailleurs et la Ville.

Partant de ce constat **m2A a initié un groupe de travail regroupant les bailleurs sociaux, l'AREAL, la ville de Mulhouse et m2A avec l'appui de l'AURM et a décidé de mettre en place une expérimentation sur le quartier des Coteaux pour mieux connaître les habitants du parc social.** L'étude se base notamment sur l'exploitation du fichier OPS (occupation du parc social) à l'échelle de l'immeuble.

Les suites possibles de cette démarche:

- généraliser cette connaissance de l'occupation à l'échelle de m2A.
- coordonner une stratégie en matière d'attribution des logements sociaux à l'échelle de l'agglomération
- constituer une feuille de route afin de prioriser les interventions et travaux sur le parc social.



*Tours Grunwald, quartier des Coteaux : l'expérimentation sur l'occupation du parc social comprend notamment ces deux bâtiments*

## Objectifs du PLH

Repérer et résorber la vacance et la sous occupation

Lutter contre les copropriétés dégradées, contre l'habitat indigne et insalubre

Lutter contre la précarité énergétique

## Bilan : ce qu'il faut retenir

- 631 logements privés rénovés et remis sur le marché en 2012 dont
  - \* 106 logements occupés par des propriétaires occupants rénovés thermiquement
  - \* 24 logements adaptés au vieillissement et à l'autonomie
  - \* 60 logements dégradés remis aux normes d'habitabilité
  - \* 440 logements aidés en copropriété
- Plus de 6000 logements sociaux diagnostiqués, dans le cadre de la loi Grenelle II, comme «à rénover»
- plus de 600 copropriétés réparties dans une vingtaine de communes de l'agglomération pressenties en difficulté (programme d'observation et de prévention à lancer en 2013)

### ➔ Rappel : une vacance anormalement haute

Le taux de logements vacants dans l'agglomération est en constante augmentation depuis les années 1990, passant de 6% à 9% en 2009, d'après les données de l'INSEE. La **hausse du nombre de logements vacants touche tous les secteurs de m2A**. Le taux de vacance est en augmentation sur tous les territoires à l'exception des secteurs Est et Nord Est où il se stabilise.

### ➔ Le programme «Habiter mieux Louer mieux» et l'OPAH RU comme une partie de la réponse à la résorption du parc vacant à Mulhouse

Sur 2012, ce sont **60 logements qui ont fait l'objet de réhabilitations lourdes contribuant à leur remise sur le marché**. Les montants moyens de travaux par logement, oscillent entre 61 000 et 70 000 euros selon la nature des travaux. Si les logements ayant fait l'objet d'un traitement de l'habitat indigne sont tous situés à Mulhouse, la problématique concernant l'habitat très dégradé a aussi touché un logement à Habsheim et deux logements à Pfastatt.

### ➔ Vingt quatre logements financés pour s'adapter à la perte d'autonomie

Les aides relatives à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie (handicap notamment) ont été attribuées en 2012 à vingt quatre propriétaires occupants pour qui le maintien à domicile a ainsi été rendu possible.

### Évolution du nombre de logements vacants et du taux de vacance

	Logements vacants 1990	Taux de vacance 1990	Logements vacants 1999	Taux de vacance 1999	Logements vacants 2009	Taux de vacance 2009
mulhouse	3 615	7%	5 186	10%	7 250	13%
est	606	5%	773	6%	921	6%
nord	171	4%	177	4%	308	5%
nord est	145	4%	147	3%	208	4%
nord urbain	458	3%	732	5%	1 233	7%
ouest	317	4%	379	4%	767	7%
sud	245	4%	330	5%	412	5%
<b>m2A</b>	<b>5 557</b>	<b>6%</b>	<b>7 724</b>	<b>7%</b>	<b>11 099</b>	<b>9%</b>

Source : RP Insee



Habitat indigne réhabilité (PIG) et remis sur le marché à Habsheim

## Chiffres clé

**631** : c'est le nombre total de logements subventionnés par l'ANAH dans m2A en 2012

**2,5 millions €** : c'est le montant des crédits ANAH alloués à la rénovation du parc privé

**6 millions €** : c'est le montant des travaux générés pour améliorer l'habitat privé



## ➔ 106 logements subventionnés par le programme «Habiter Mieux» en 2012

Afin d'accompagner les ménages en situation de précarité énergétique, le gouvernement a chargé l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) de mettre en œuvre le programme d'aide à la rénovation thermique des logements, rebaptisé «Habiter Mieux».

**Avec un objectif initial de 72 logements en 2012, m2A a subventionné 106 logements dans le cadre d'«habiter mieux», soit un dépassement de l'objectif de 47%.**

## Nombre de logements financés dans le cadre du programme «Habiter mieux»

Secteurs	Logements subventionnés dans le cadre du programme "Habiter Mieux" en 2012
est	15
mulhouse	67
nord	0
nord est	1
nord est	4
nord urbain	16
ouest	3
sud	0
<b>Total m2A</b>	<b>106</b>

Source : DDT 68

## “ Chiffre clé

### 43% :

c'est le gain énergétique moyen des logements ayant fait l'objet de travaux dans le cadre du programme «habiter mieux» dans m2A (taux supérieur aux 25% minimum exigés par l'ANAH)

## ➔ Le succès du programme «Je rénove BBC»

Sur les 191 dossiers en cours en Alsace en juin 2013, 36 projets portent sur m2a (dont 3 mixant «Habiter Mieux» et «Je Rénove BBC»), soit **20% des projets alsaciens**. A ce jour, on compte 21 dossiers notifiés (5 en 2011, 9 en 2012, 7 en 2013) et 12 dossiers soldés (5 en 2012, 7 en 2013).

## ➔ Un tiers du parc social de m2A nécessiterait une réhabilitation énergétique lourde

L'AREAL a réalisé en 2011, une étude énergétique du parc HLM alsacien. Il en ressort que 38 000 logements sociaux demanderaient à bénéficier d'une réhabilitation lourde du fait d'un niveau de consommation d'énergie ou d'une dépense énergétique anormalement élevée.

**Près de 17% de ces 38000 logements soit 6318 logements sociaux sont situés dans les communes de m2A.**

## “ Chiffres clé

**6318 :** c'est le nombre de logements sociaux situés dans les classes d'énergie E, F et G ainsi que D (ayant un taux de charge anormalement haut) dans m2A

**104 millions € :** c'est le montant estimé des travaux de rénovation des 6318 logements sociaux

## Au delà des chiffres, les actions menées par m2A

### • Suivi/Animation en régie du PIG «Habiter mieux, Louer mieux»

La collectivité s'est fortement mobilisée depuis 2012 pour assurer l'ingénierie de ce programme et proposer un service de proximité. Au total ce sont 5 ETP Habitat et 1.2 ETP de thermicien qui ont été mobilisés pour répondre aux objectifs et accompagner les propriétaires. m2A est le seul délégataire alsacien à avoir dépassé ses objectifs en 2012.

### Actions d'accompagnement et de promotion du programme engagées par la collectivité :

- 4 Réunions publiques dans les communes de Riedisheim, Dietwiller, Berrwiller et Kingersheim
- Visites de chantier
- Formation des travailleurs sociaux
- Communication auprès des élus, partenaires et habitants

### • Suivi / animation du programme «Je rénove BBC»

m2A est partenaire de cet appel à projet et y contribue par une participation financière sur fonds propres :

- 3000€ d'aide aux travaux
- 1000€ d'aide à l'AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage)

### • La rénovation thermique du parc social alsacien : négociations pour la mobilisation des crédits européens

Des conclusions de l'étude énergétique du parc social menée par l'AREAL est né un travail partenarial entre les délégataires et la Région Alsace pour flécher l'utilisation des fonds FEDER sur la rentabilité énergétique pour le plus grand nombre (et non pas sur un principe d'exemplarité de quelques opérations vitrines en BBC).

### Actions engagées :

- Un cahier des charges commun reprenant les critères de l'Eco-prêt et basé sur un diagnostic thermique a été rédigé
- Un guichet d'instruction unique pour l'ensemble des dossiers au niveau de la CDC est également en projet.

## ➔ Repérage et traitement des copropriétés

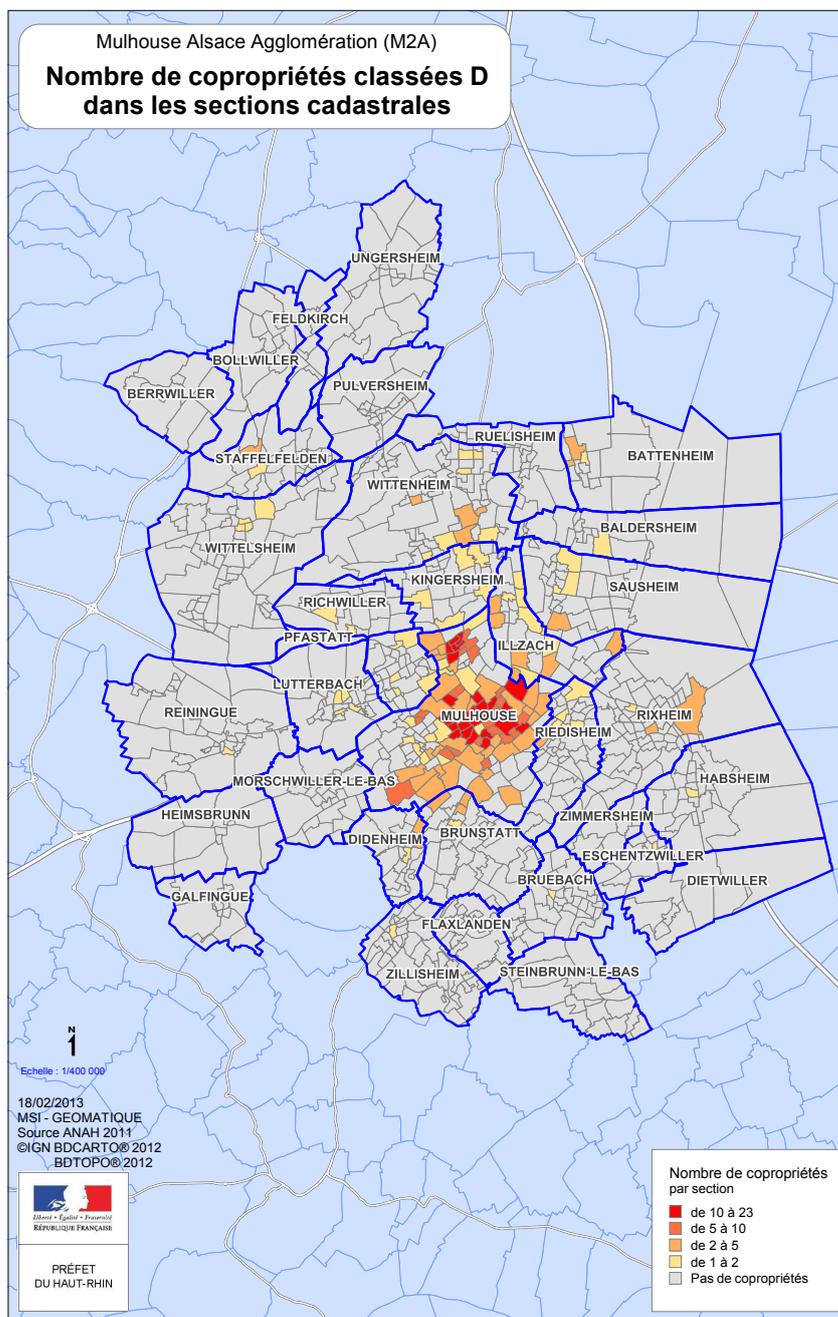
Une première expérience en terme de suivi des copropriétés s'est matérialisée en 2010 dans le cadre du PICO (programme d'intervention sur les copropriétés des Coteaux). Différentes actions ont été mises en place : appui au conseil syndical, aide aux travaux, accompagnement social des ménages en difficulté, suivi des DIA, audit comptable ...

Fin 2012, l'ANAH et le ministère du logement ont développé un outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles qui classe les copropriétés selon 4 familles A, B, C, D, la dernière atteignant le degré de fragilité le plus élevé au regard de la situation socioprofessionnelle des occupants, l'état du bâti, le positionnement dans le marché et la capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien.

Les principaux résultats pour l'agglomération, mettent en évidence **les forts enjeux sur la ville centre et permettent aussi de montrer qu'un potentiel de copropriétés en difficulté est identifié dans une 15aine d'autres communes de l'agglomération.** (cf. carte ci contre)



La copropriété IDÉE à Didenheim, accompagnée par m2A



## Au delà des chiffres, les actions menées par m2A

### • Appel à projet «copropriétés» (ADEME / Région) :

Trois projets innovants portant sur la rénovation énergétique en copropriété ont été financés en 2012 sur le territoire :

- la Résidence **Clairval** à Riedisheim : 99 logements BBC dont 6 propriétaires occupants modestes aidés au titre du programme «Habiter Mieux»
- les Résidences **Cernay et Delacroix** à Mulhouse : 244 logements BBC compatibles dont 43 propriétaires occupants modestes aidés au titre du programme «Habiter Mieux»

**Plus de 4 millions d'euros de travaux ont été générés par ces projets.** Des aides publiques importantes ont été délivrées pour solvabiliser les syndicats de copropriétés et les propriétaires occupants les plus modestes.



## Objectif du PLH

Réhabiliter le parc de foyers logements

Poursuivre la politique d'accueil des voyageurs et répondre à l'enjeu de sédentarisation

Fluidifier les parcours résidentiels des ménages les plus modestes ayant un profil Igloo

## Bilan : ce qu'il faut retenir

- Parmi les quelques foyers restant à réhabiliter, les projets concernant Jacques Stamm et les Marronniers à Mulhouse, sont entrés en phase active

- m2A est conforme au schéma départemental pour les aires permanentes des gens du voyage. Mais les difficultés persistent en ce qui concerne les aires de grands passages

### ➔ Mulhouse concentre la majorité de l'offre d'hébergement pour les plus démunis du Haut Rhin

Mulhouse concentre **64 % de l'offre départementale de logements et d'hébergement à destination des populations les plus défavorisées**. Résidences sociales, foyers travailleurs migrants (FTM), foyers jeunes travailleurs (FJT), pensions de familles (...), les places sont réparties entre une quinzaine d'établissements.

### ➔ 5 aires d'accueil des gens du voyage en service et de réelles difficultés pour les aires de grands passages

m2A gère 5 aires d'accueil des gens du voyage pour une capacité totale de 167 places, contingent conforme au schéma départemental d'accueil des gens du voyage couvrant la période 2013-2018.

En parallèle, l'agglomération s'est fortement mobilisée auprès de l'Etat pour organiser l'offre de grands passages et répondre aux difficultés rencontrées en période estivale. Néanmoins, il n'y a pas eu de concrétisations en 2012.

En 2013, des aires provisoires devraient être réquisitionnées. D'autres devraient être aménagées en 2014.

### ➔ Le logement et l'insertion : 16 familles bénéficiaires du dispositif IGLOO

L'expérience mulhousienne IGLOO a débuté fin 2008 et s'est achevée début

### Nombre de places selon le dispositif en 2012 dans m2A

	nombre de places dans m2A	dont nb places à Mulhouse	Etablissements	commune de l'établissement
dispositif perenne d'hébergement d'urgence	109	109	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), appartements en diffus	Mulhouse
dispositif d'hébergement de stabilisation	152	152	centre de stabilisation, appartements en diffus	Mulhouse
hébergement en CHRS Insertion	251	251	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), appartements en diffus	Mulhouse
places conventionnées à l'ALT (allocation logement temporaire)	391	382	Foyer jeune travailleur (FJT), appartements en diffus	Mulhouse, Wittenheim
pensions de familles	91	76	Foyer travailleurs migrants (FTM)	Mulhouse, Riedisheim
résidences accueil	35	35	Résidence accueil	Mulhouse
Centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)	233	233	CADA	Mulhouse
Hebergement d'urgence des demandeurs d'asile (HUDA)	62	62	HUDA	Mulhouse
	<b>1324</b>	<b>1300</b>		

Source : DDCSPP

2012. Tous les logements ont été livrés. IGLOO est un projet qui entre dans le cadre de la politique de rénovation des quartiers anciens. 16 logements ont été proposés aux bailleurs sociaux dans le cadre du recyclage bailleurs. Le but: les réhabiliter et permettre aux habitants de participer à la conception de leur futur logement. Le projet Igloo a permis à 16 familles de bénéficier d'un logement adapté à la composition du ménage et d'une nouvelle situation globale (sociale, professionnelle...).

### ➔ Rénovation des foyers : une action très avancée

Depuis la fin de l'année 2012, l'ensemble des résidents du foyer Jacques Stamm ont été relogés. La démolition du bâtiment s'est engagée en 2013. Par ailleurs, le foyer «les marronniers» est à ce jour vide de ses occupants et a été sécurisé dans l'attente de la définition d'un projet.



La vie d'un projet mené dans le cadre d'IGLOO : photos Avant, pendant et après travaux



Le Foyer La Rochelle à Bourzwiller, opération de démolition/reconstruction dans le cadre de l'ANRU

### Au delà des chiffres, les actions menées par m2A

#### • Une gestion au quotidien des aires d'accueil des gens du voyage

**Gestion des marchés, coordination, contrôle, qualité de services sont les missions assurées par m2A.** L'organisation de l'accueil, la gestion des droits de place et des fluides, l'information aux usagers, l'entretien des aires est assuré par un prestataire de service. Le contrat d'Hacienda qui assurait jusqu'à maintenant ce service s'est terminé en février 2013 pour les aires de Mulhouse – Wittenheim et Kingsheim) et la Société VAGO a pris le relais. Il en sera de même pour les aires de Rixheim et Riedisheim dont le contrat de gestion se terminera courant de l'année 2014.

#### • Soutenir les communes dans les projets de sédentarisation

La commune de Zillisheim aimerait sédentariser une douzaine de familles soit environ 50 personnes, installées sur la commune depuis de nombreuses années. **En lien avec la DDT68 et la commune, m2A a contribué à la rédaction du cahier des charges pour la mise en place d'une MOUS (maitrise d'œuvre urbaine et sociale).** Par ailleurs, la commune d'Habsheim, compte deux grandes familles installées sur la commune. Une rencontre avec un bureau d'étude a eu lieu fin 2012, pour la mise en place d'une MOUS. Les deux communes envisagent de mettre à disposition des terrains pour permettre la construction de logements adaptés pour ces familles.

#### • Vers un IGL00 n°2

La ville de Mulhouse, en partenariat avec l'association Habitat et Humanisme qui porterait le projet, la CAF et le Conseil Général du Haut Rhin qui en assumerait le financement aux côtés de la ville et d'Habitat et Humanisme, souhaite renouveler cette expérience. La recondution de **cette démarche serait réalisée sur une période de deux ans (2012/2013) avec la création de 20 logements.** Les bailleurs sociaux intéressés pourraient également en bénéficier moyennant un «droit d'entrée». Le cout du coordinateur est estimé à 100 000 euros pour les 20 logements. La ville de Mulhouse projette d'attribuer une subvention de 25 000 euros à Habitat et Humanisme.

#### • Lancement d'une enquête pour le logement des personnes âgées

Afin de répondre au mieux à la demande en logement pour les personnes âgées, une enquête a été menée durant l'année 2012 auprès des communes de m2A, pour connaître les structures existantes et les projets de chaque commune en matière de logements adaptés. Des réunions régulières avec les élus aux personnes âgées des communes de m2A sont programmées pour que chacune prenne connaissance des programmes existants et en projet et puisse ainsi mieux organiser les initiatives futures.

## Objectifs du PLH

**262 000** habitants en 2020 dans m2A

**+5%** de croissance démographique entre 2007 et 2020

soit

**11390** habitants supplémentaires entre 2007 et 2020

## Ce qu'il faut retenir

- Une croissance démographique globalement faible de l'agglomération
- Un déséquilibre démographique entre le centre de l'agglomération et les petites communes en périphérie tendanciellement plus attractives résidentiellement
- Une agglomération attire des populations plus jeunes (notamment Mulhouse) et moins qualifiées

### ➔ RAPPEL: Une croissance démographique globalement faible sur m2A

Avec 3% entre 1999 et 2009, on est bien loin des 6.3% affichés par la région Alsace, des 5.8% du Haut Rhin mais également des 8% du territoire Rhin vignoble Grand ballon ou des 5.4% du Pays Thur Doller sur la même période. Les plus fortes croissances du nombre d'habitants se réalisent dans les communes situées aux franges de m2A.

En 2009, 35% des haut rhinois vivent dans l'agglomération mulhousienne. 44% des habitants de l'agglomération mulhousienne vivent à Mulhouse.

### ➔ Les secteurs Nord, ouest et sud, moteurs de croissance démographique locale

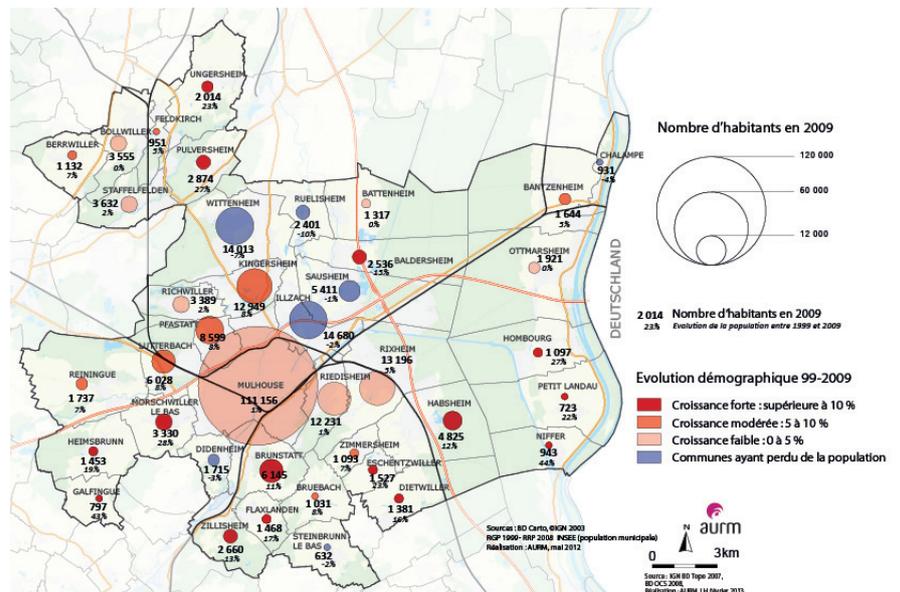
Ces secteurs regroupent des communes allant de 632 à 8600 habitants. Ces communes, proches du pôle urbain, ont accueilli près de 6 600 habitants supplémentaires depuis 1999 alors que la population n'a augmenté que de 1470 individus dans les 6 communes de plus de 10 000 habitants.

### Evolution du nombre d'habitants

Secteurs	Pop 1990	Pop 1999	Pop 2009	Evol annuelle 99-2009	Evol 99-2009
mulhouse	108 357	110 141	111 156	102	1%
est	27 336	29 009	30 252	124	4%
nord	11 750	12 970	14 158	119	9%
nord est	10 813	11 652	11 665	1	0%
nord urbain	41 067	41 917	41 642	-28	-1%
ouest	22 284	22 841	25 333	249	11%
sud	14 157	15 308	17 020	171	11%
<b>m2A</b>	<b>235 764</b>	<b>243 838</b>	<b>251 226</b>	<b>739</b>	<b>3%</b>

Source : RGP, RRP Insee

### L'évolution de la population de la région mulhousienne entre 1999 et 2009



### D'un point de vue national...

Avec un gain de 9% en moyenne, les communes de moins de 10 000 habitants sont les plus dynamiques expliquent à elles seules près de la moitié de la croissance démographique, alors qu'elles n'abritent qu'un tiers de la population. En revanche, celles de plus de 10.000 habitants croissent moins vite que la moyenne, avec 4% en 10 ans.



## Objectifs du PLH

**+ 1139** résidences principales par an entre 2010 et 2020

**2.19** personnes par ménages à l'horizon 2020

### ➔ Augmentation significative du nombre de ménages

Les ménages augmentent plus vite que la population : entre 1999 et 2009, le nombre de ménages a augmenté de 10% dans m2A alors que dans le même temps, la population n'a crû que de 3%. Cette croissance a été plus flagrante dans les secteurs Ouest et Sud (+22% chacun) de la communauté d'agglomération. Si l'attractivité résidentielle de certaines communes et une plus forte production de logements expliquent cette évolution, deux facteurs y contribuent également :

- l'évolution de la structure par sexe et âge de la population (impact du vieillissement et de l'allongement de la durée de vie)

- l'érosion des modes traditionnels de cohabitation: recul de la vie en couple, divorces et séparations, accroissement des familles monoparentales et des familles recomposées.

### ➔ Les secteurs Nord et Nord Est accueillent tendanciellement plus de familles

La diminution de la taille moyenne des ménages touche tous les secteurs de m2A. Néanmoins les secteurs Nord et Nord Est conservent une taille moyenne élevée qui témoigne de la présence en plus grand nombre de grands ménages.

### Evolution du nombre de ménages

Secteurs	1990	1999	2009	Evol annuelle 99-2009	Evol 99-2009
mulhouse	44 373	45 926	48 006	208	5%
est	10 495	11 851	13 474	162	14%
nord	4 125	4 735	5 550	81	17%
nord est	3 591	4 193	4 679	49	12%
nord urbain	14 048	15 365	17 058	169	11%
ouest	8 064	8 788	10 711	192	22%
sud	5 160	5 988	7 287	130	22%
<b>m2A</b>	<b>89 856</b>	<b>96 846</b>	<b>106 765</b>	<b>992</b>	<b>10%</b>

Source : RP Insee

### Evolution de la taille moyenne des ménages

Secteurs	Taille ménages 90	Taille ménages 99	Taille ménages 2009
mulhouse	2,36	2,30	2,22
est	2,58	2,42	2,22
nord	2,85	2,71	2,53
nord est	2,97	2,75	2,48
nord urbain	2,91	2,71	2,41
ouest	2,72	2,55	2,32
sud	2,68	2,54	2,31
<b>m2A</b>	<b>2,57</b>	<b>2,46</b>	<b>2,29</b>

Source : RP Insee



## ➔ Plus d'1/3 de la population de l'agglomération mulhousienne a déménagé entre 2002 et 2007

En 2007, 36% de la population de la Région Mulhousienne n'habitait pas le même logement 5 ans auparavant. Les flux internes à la Région Mulhousienne, c'est à dire les personnes ayant déménagé mais étant restées sur ce territoire, sont au nombre de 60000 sur la période. Le nombre de flux total s'établissant à près de 120 000, les flux internes représentent environ une migration sur deux. 27 000 personnes sont venues habiter dans la Région Mulhousienne entre 2002 et 2007, contre 31 500 qui ont quitté ce territoire.

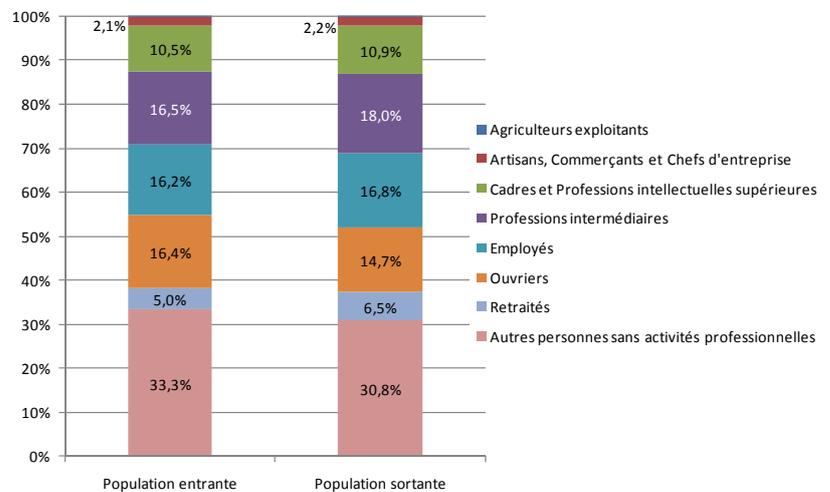
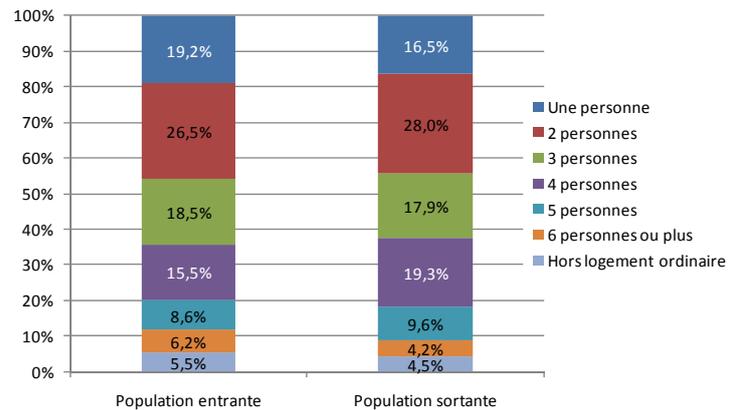
## ➔ L'agglomération attire tendanciellement des ménages jeunes

Plus d'un logement sur 5, occupé par un ménage arrivé sur le territoire entre 2002 et 2007, est habité par une seule personne. A l'inverse, un tiers des logements quittés entre 2002 et 2007 est composé au minimum de 4 personnes. Ces tendances confortent le fait que les étudiants et jeunes travailleurs (ménages seul ou en couple) sont plus nombreux à venir vivre dans l'agglomération. Les ménages de plus grande taille ont, eux, tendance à quitter le territoire.

## ➔ Des ouvriers plus nombreux à entrer sur le territoire

3 400 actifs cadres ou exerçant une profession intellectuelle supérieure ont quitté l'agglomération, contre 2 800 qui sont venus s'y installer. Les ouvriers qui se sont installés sur le territoire sont au nombre de 4 400, contre 4600 qui l'ont quitté. Néanmoins, ils sont plus nombreux en part (16,4 % contre 14,7%). Enfin, 1 personne sur 3 ayant emménagé dans la Région Mulhousienne n'exerce pas d'activité professionnelle.

### Flux migratoires : profil des ménages entrants et sortants de l'agglomération entre 2002 et 2007



Source : RRP Insee



Etude éditée et imprimée par :  
**L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne**  
33 rue de Colmar - 68200 MULHOUSE  
Tél. : 03 69 77 60 77  
[www.aurm.org](http://www.aurm.org)

**Rédaction :**  
Jennifer Keith (AURM) : [jennifer.keith@aurm.org](mailto:jennifer.keith@aurm.org)  
avec la contribution du service habitat de m2A

*Toute reproduction autorisée avec mentions précises  
de la source et la référence exacte.*