

Mulhouse Alsace Agglomération

# le Programme Local de l'Habitat

2012-2017

**Diagnostic, document d'orientation  
et programme d'actions**

Projet approuvé par le Conseil d'Agglomération  
du 19 décembre 2011



# Sommaire Général



## Chapitre 1 : **Diagnostic**

p. 5

### **PARTIE N°1**

**p. 15**

#### **QUI loger aujourd'hui, qui loger demain ? :**

dynamiques démographiques et besoins en logements

### **PARTIE N°2**

**p. 37**

#### **Les ménages et leurs logements :**

des disparités financières, sociales et géographiques

### **PARTIE N°3**

**p. 83**

#### **Mutations et dynamiques du parc immobilier**

### **PARTIE N°4**

**p. 139**

#### **Des politiques d'habitat aux politiques d'aménagement :**

la satisfaction des besoins d'habitat exige une vision globale des préoccupations

## Chapitre 2 : **Document d'orientation**

p. 233

## Chapitre 3 : **Programme d'action**

p. 265







# Diagnostic



## Le Programme Local de l'Habitat

2012-2017 version arrêtée au 24 juin 2011

de Mulhouse Alsace Agglomération



# Sommaire

## Chapitre 1

### Diagnostic



## **PARTIE N°1**

**p. 15**

### **Introduction**

**p. 17**

### **1.1 - Analyse démographique rétrospective : un dynamisme endogène**

**p. 19**

#### **1.1.1 - 1999-2007 : l'agglomération gagne 19 700 habitants**

Jeunes actifs/jeunes couples à Mulhouse, plus de familles à la périphérie

#### **1.1.2 - Un positionnement géographique favorable à l'agglomération**

Une agglomération connectée  
La métropole Rhin-Rhône

#### **1.1.3 - Les dynamiques de localisation de la population : une périphérie plus attractive que la ville centre**

Une croissance portée par quelques communes de moins de 10 000 habitants éloignées du pôle urbain  
Une population captée par les communes de l'agglomération voisine de Thann Cernay prochainement reliée à Mulhouse par le tram train

#### **1.1.4 - La croissance démographique globale liée à un fort excédent naturel**

Un déficit migratoire lié au manque d'attractivité de la ville centre  
Le déficit migratoire : l'agglomération mulhousienne n'est pas un cas isolé

### **1.2 - Évaluer les dynamiques démographiques à l'horizon 2030**

**p. 27**

#### **1.2.1 - Des perspectives démographiques préoccupantes**

Stagnation voire baisse de la population de l'agglomération à horizon 2030  
Une irréversible diminution de la taille moyenne des ménages

#### **1.2.2 - Moins d'enfants, moins de jeunes, moins d'actifs et forte hausse des seniors**

Faible baisse de la part des enfants en bas âge, nette diminution des adolescents et jeunes adultes  
De plus en plus de seniors  
Les perspectives nationales

### **1.3 - Premières approches des besoins en logements**

**p. 32**

#### **1.3.1 - A-t-on construit suffisamment de logements pour répondre aux besoins estimés sur la période 1999-2006 ?**

#### **1.3.2 - Les objectifs quantitatifs inscrits dans le SCOT**

#### **1.3.3 - Les recommandations de l'Etat**

### **→ La synthèse en images**

**p. 35**

**2.1 - Les catégories de ménages : une agglomération diversifiée**

p. 39

**2.1.1 - Les propriétaires occupants de plus en plus nombreux dans m2A**

Hausse sensible des propriétaires dans tous les territoires  
Moins de logements occupés par des locataires du parc privé depuis 2005  
Diminution de la part des locataires au fur et à mesure de l'éloignement de la ville centre

**2.1.2 - Les séniors dans l'agglomération**

Un vieillissement qui s'accroît notamment dans les communes périphériques à la ville centre  
De plus en plus de retraités  
Des seniors majoritairement propriétaires de grands logements  
Des seniors ayant des revenus tendanciellement plus élevés que les autres classes d'âges  
Les objectifs fixés par le schéma gérontologique en passe d'être atteints  
Le vieillissement : une opportunité pour développer des produits logements expérimentaux ou innovants  
Des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite  
Le vieillissement dans les structures d'hébergement: une problématique préoccupante

**2.1.3 - Les jeunes dans l'agglomération**

Une population jeune de moins en moins nombreuse en dehors de Mulhouse  
... et de plus en plus précarisés  
Une offre de logements diversifiée et suffisante pour les étudiants  
Cas particuliers : des places à l'auberge pour les étudiants retardataires  
Des situations de jeunes précarisés dans l'urgence face au logement de plus en plus nombreuses

**2.1.4 - Les besoins des personnes défavorisées**

Des difficultés accrues pour entrer ou se maintenir dans son logement...  
... qui favorisent la hausse des impayés de loyers et l'augmentation des ménages surendettés  
90 ménages relogés dans le cadre du dispositif Dalo dans m2A entre le 1<sup>er</sup> janvier 2008 et le 31 décembre 2009  
97% des places d'hébergement concentrée à Mulhouse  
Trop de places pour les isolés, plus assez pour les familles  
Le cas préoccupant des familles en demande d'asile ou déboutées à Mulhouse  
Loi molle : quelles incidences dans le territoire de m2A pour la création de places d'hébergement?  
L'enjeu de la restructuration des places existantes

**2.1.5 - Les gens du voyage**

La mutualisation des aires d'accueil au sein de m2A  
Sites de sédentarisation : un enjeu pour lutter contre l'habitat indigne  
Programme immobilier de résidentialisation des nomades sédentarisés : la voie médiane à Kingersheim

**2.2 - Les choix résidentiels des ménages : le poids des revenus**

p. 70

**2.2.1 - Appauvrissement dans la ville centre, amélioration de la situation financière des ménages en périphérie**

Une large disparité territoriale des niveaux de revenus  
Les risques ségrégatifs entre Mulhouse et sa périphérie se renforcent  
Des différences très marquées entre les quartiers mulhousiens  
Une ségrégation accrue dans les quartiers prioritaires de Mulhouse : analyse des rapports inter déciles estimés des unités de consommation

## 2.2.2 - Les inégalités des ménages face aux dépenses de logement

Les prix du logement ont augmenté beaucoup plus vite que les revenus  
Efforts financiers et allongement des durées d'emprunt pour accéder un logement-  
La baisse des taux d'intérêt ne suffit pas à résoudre les acquéreurs  
Vieillesse en maisons de retraite: un coût inabordable pour un grand nombre de ménages

## 2.2.3 - Conséquence du poids du logement dans le budget des ménages : des mobilités freinées

→ La synthèse en schémas

p. 80

# PARTIE N°3

p. 83

## 3.1 - Le parc de logements existant

p. 85

### 3.1.1 - Une croissance sur tous les segments du parc

Un développement résidentiel qui profite aux petites communes plus éloignées de la ville centre  
Grands logements à la périphérie de Mulhouse

### 3.1.2 - La vacance : une problématique très mulhousienne longtemps cantonnée au parc privé qui touche aujourd'hui le parc locatif social

Concentration du parc vacant à Mulhouse  
Un taux de vacance en constante augmentation  
Un parc social vacant qui a augmenté significativement ces 3 dernières années

### 3.1.3 - Un enjeu crucial pour l'agglomération : le renouvellement urbain

Une politique de renouvellement urbain très ambitieuse à Mulhouse  
L'action du PRU de Mulhouse sur les logements sociaux  
L'action du PRU de Mulhouse sur les logements privés  
Les zones d'aménagement concerté comme un outil pour renouveler la ville  
Autres grands projets et secteurs identifiés  
Quelles formes prend le renouvellement urbain dans le reste de l'agglomération ?

### 3.1.4 - Un parc locatif aidé diversifié, une production sociale encore déséquilibrée

Des cités minières... aux éco logements sociaux  
+ 25% de logements sociaux en 9 ans dans m2A mais les déséquilibres territoriaux persistent  
46% des logements neufs construits après 2005 dans m2A sont des logements sociaux  
Singularités des logements financés entre 2006 et 2009 dans m2A  
Une demande toujours forte : 65% des ménages de m2A sont éligibles à un logement social de type PLAI/PLUS en 2007  
4860 candidats pour un logement social dans m2A en 2009  
Le parc locatif privé conventionné (avec et sans travaux)

## 3.2 - Le fonctionnement des marchés de l'habitat dans l'agglomération mulhousienne

p.117

### 3.2.1 - Les caractéristiques de l'offre

- Net ralentissement des mises en chantier de logements neufs depuis 2006
- Baisse de la construction de maisons individuelles au profit des logements en collectif
- Reprise des transactions de logements neufs dans la ville centre, coup de froid maintenu en périphérie

- L'encours de logements neufs proposés à la vente progresse à Mulhouse et poursuit sa baisse en périphérie
- Le prix des logements neufs toujours en hausse et une périphérie toujours plus chère que la ville centre
- Baisse des prix dans le parc ancien et amoindrissement des écarts entre le centre ville et les communes périphériques
- Des loyers augmentant au fur et à mesure de l'éloignement de la ville centre
- Des niveaux de loyers hétérogènes dans les quartiers de Mulhouse
- Concurrence entre le neuf et l'ancien malgré un différentiel de prix
- Va-t-on vers une baisse des prix de l'immobilier dans m2A ?
- La difficulté de trouver la bonne adéquation entre l'offre et la demande

### 3.2.2 - Caractéristiques de la demande : qui achète ? qui vend ? qui loue ?

1/3 des transactions d'appartements bénéficie aux professions intermédiaires  
 Vieillesse des acquéreurs au fur et à mesure de l'éloignement de Mulhouse  
 Le dispositif d'investissement locatif SCCELLIER en panne dans l'agglomération mulhousienne  
 Un zonage qui conditionne l'éligibilité ou le niveau des aides d'autres dispositifs de soutien à l'accession  
 Les primo accédants, soutenus par les aides fiscales, constituent l'essentiel de la clientèle  
 Vers une réforme de l'accession à la propriété  
 Portrait robot de l'accédant à la propriété dans le Haut Rhin

→ La synthèse en schémas

p. 137

## PARTIE N°4

p. 139

### 4.1 - Logements et cadre de vie : les conditions nécessaires de l'attractivité résidentielle p.141

#### 4.1.1 - Le logement, premier jalon de la qualité de vie

Les facteurs explicatifs de l'attractivité résidentielle  
 L'innovation en matière d'habitat comme élément de promotion du territoire de m2A

#### 4.1.2 - Le cadre de vie : un élément fort d'attractivité résidentielle

Les aménités urbaines du territoire  
 L'importance des espaces naturels, poumon vert de l'agglomération

#### 4.1.3 - Le défi de l'agglomération : « Donner envie de ville ! »

Des services et des équipements accessibles  
 L'avis des professionnels locaux  
 L'action du PRU sur l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers prioritaires à Mulhouse

### 4.2 - Politiques de l'habitat et la question énergétique : enjeux et perspectives p. 154

#### 4.2.1 - Les Objectifs du plan climat territorial de m2A

La ville « Post Carbone »  
 Mulhouse et Sausheim, principaux émetteurs de gaz à effet de serre (GES)  
 Le logement, principal producteur de GES après les transports  
 Diviser par 2 les GES pour l'UE, diviser par 4 les GES pour la m2A

#### **4.2.2 - Lutter contre la précarité énergétique**

Le lourd poids des charges d'énergie dans le budget des ménages  
Un doublement des demandes FSL énergie dans l'agglomération mulhousienne entre 2007 et 2009  
Profil des ménages en précarité énergétique

#### **4.2.3 - Nouvelle réglementation, nouveaux objectifs pour la m2a**

Engagement national contre la précarité énergétique : distorsions entre priorités nationales et enjeu local de m2A  
BBC pour tous les logements neufs à compter de 2013  
BBC dans le parc ancien : Mulhouse en pointe  
Eco conditionnalité du financement du logement locatif social dans m2A  
Vers la mise en place d'un programme incitatif pour la rénovation thermique des logements privés occupés par des personnes aux revenus modestes dans m2A

### **4.3 - L'habitat face aux risques**

**p. 167**

#### **4.3.1 - La lutte contre l'habitat indigne**

Une problématique essentiellement mulhousienne...  
... mais qui touche également les autres communes de l'agglomération

#### **4.3.2 - Les zones d'habitat situées dans une zone à risque dans m2A**

Les risques liés au bruit  
Les risques d'inondation  
La maîtrise de l'urbanisation autour des sites à risque <sup>1</sup>

### **4.4 - Transversalités des politiques d'habitat et politiques de déplacement**

**p. 173**

#### **4.4.1 - Des déplacements croissants**

Une progression du nombre d'emplois à la périphérie de la ville centre  
Les navettes domicile / travail : reflet des polarités économiques  
Les domiciles : de plus en plus loin des lieux d'activité, surtout hors des grandes agglomérations  
Un taux de motorisation élevé mais stable dans l'agglomération

#### **4.4.2 - Une agglomération dotée d'un maillage routier dense**

Un réseau d'autoroutes et de voies express riche...  
... engendrant un périmètre d'attractivité résidentiel très large

#### **4.4.3 - Un réseau Transports en Commun urbains en cours de redéploiement**

Le réseau TCU en 2010  
Décembre 2010 : la mise en service du premier tram-train interconnecté de France  
Le report de la réalisation des extensions tramways prévues dans la DUP de 2002  
Le réseau TCSP inscrit au SCOT  
L'extension du PTU

#### **4.4.4 - Le renforcement du TER**

Les gares de m2A  
Les fortes perspectives de développement des gares d'ici à 2012  
L'augmentation de l'offre TER inter cité rend Strasbourg, Colmar et Bâle très attractives

#### **4.4.5 - L'atout TGV**

La révolution TGV pour Mulhouse : opportunités et risques



#### 4.4.6 - Densité résidentielle autour des TCSP

Ce que dit le SCOT

Quelques tendances sur la période 2002-2007

#### 4.4.7 - Le Plan de Déplacements Urbains et le PLH de l'agglomération mulhousienne

Contexte et objectifs à mettre en rapport avec le PLH

### 4.5 - Les enjeux du développement économique pour l'attractivité résidentielle

p.191

#### 4.5.1 - Croissance modérée de la population active, forte hausse du chômage

Une croissance de la population active inférieure à celle du Haut-Rhin

Typologie de la population active : une majorité d'ouvriers et d'employés

Quels impacts de la conjoncture actuelle sur le chômage ?

Les métiers les plus recherchés par les demandeurs d'emploi et les secteurs les plus recruteurs

#### 4.5.2 - Le marché de l'emploi

De fortes disparités de taux d'emploi sur le territoire de la Région Mulhousienne

Le nombre d'actifs occupés augmente beaucoup moins vite que le nombre de chômeurs

Augmentation de l'emploi au lieu de travail

Evolution sur le secteur de l'emploi industriel

PSA Peugeot Citroën - Mulhouse : une emprise territoriale marquante

Une dynamique des services

Un taux de création d'établissements supérieur à celui de la région

Une métropolisation trop lente

### 4.6 Consommation et potentiels fonciers

p. 203

#### 4.6.1 - Densités et formes urbaines

Une agglomération dense

Les différents tissus urbains et formes d'habitat qui les composent

#### 4.6.2 - Consommation foncière et étalement urbain

Une consommation foncière modérée

Impact des constructions neuves sur la consommation foncière

Un étalement urbain modéré

Quelles logiques d'urbanisation dans m2A?

Impact de l'urbanisation sur l'agriculture périurbaine

#### 4.6.3 - Quel Potentiel foncier a destination d'habitat dans m2A ?

Méthodologie

747 ha de foncier non bâti identifié à vocation toute ou partielle d'habitat (hors Mulhouse)

36% du foncier recensé se situe dans le tissu existant (zone U des POS/PLU)

Le foncier à vocation d'habitat à Mulhouse

### → La synthèse en schémas

p.223

Annexe 1. **Synthèse du diagnostic participatif** du 28 avril 2010

Annexe 2. **Bilan du PLH de la Communauté de communes de l'Île Napoléon**

Annexe 3. **Bilan du PLH de la Communauté de Communes des Collines**

Annexe 4. **Bilan du PLH de la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud Alsace**



# QUI loger aujourd'hui, qui loger demain ? :

dynamiques démographiques et besoins en logements

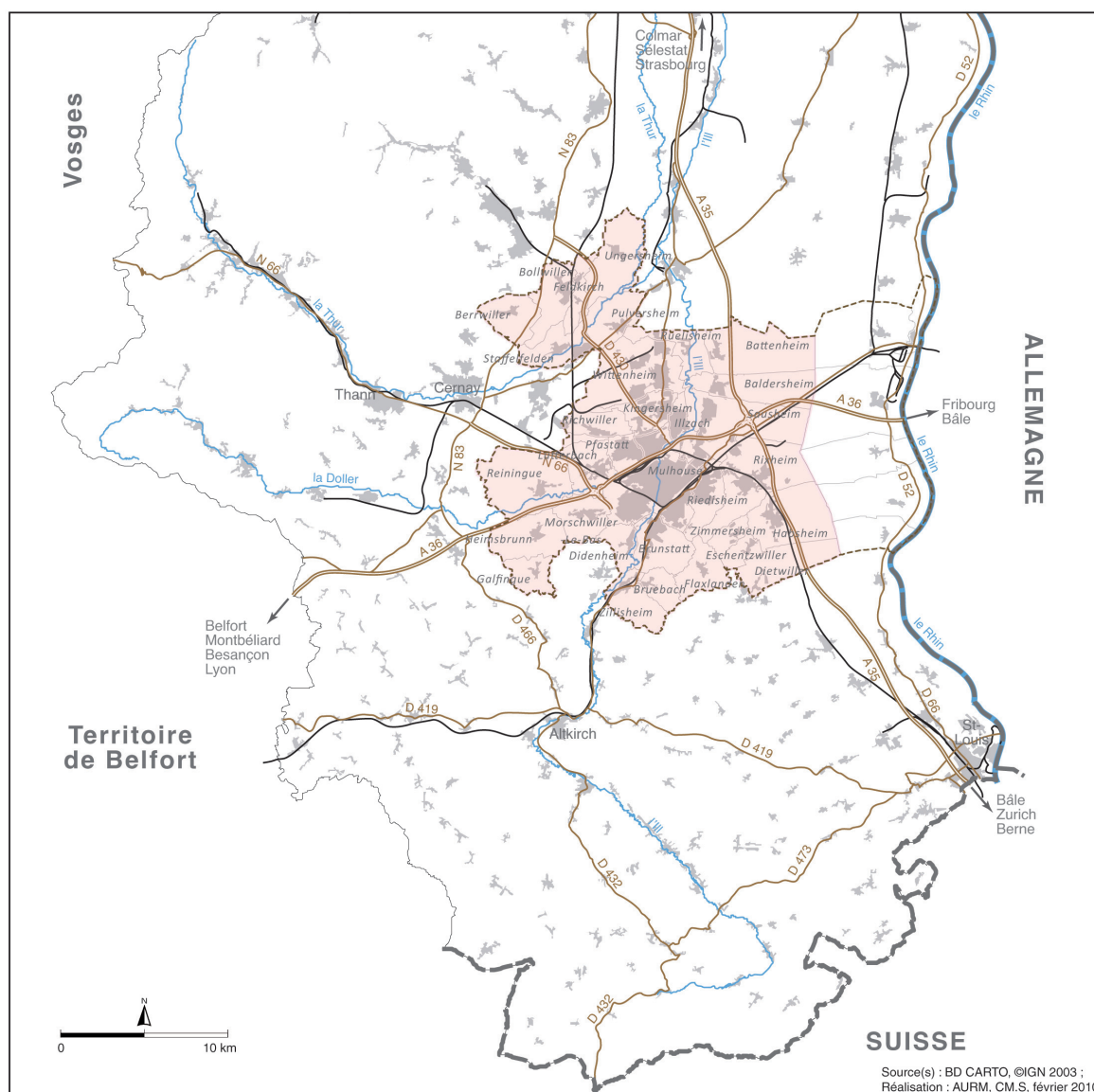




# Introduction

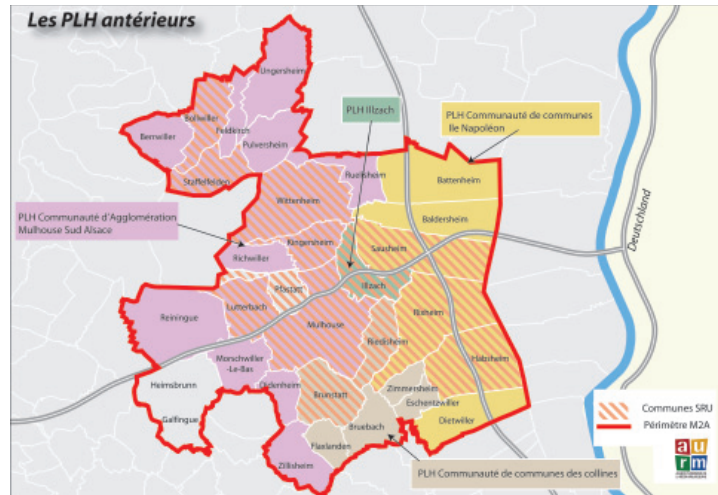
## Un PLH pour un territoire singulier

Adossées aux Collines du Sundgau, insérées entre de vastes espaces boisés (forêt de la Hardt et du Nonnenbruch), Mulhouse et sa couronne de communes urbaines se sont joints au « bassin potassique » et, avec les villes et villages de la forêt de la Hardt, forment un ensemble de plus de 250 000 habitants. Un territoire dont le caractère industriel reste encore affirmé tant par les traces visibles de son histoire que par les caractéristique de son tissu urbain, économique et social. Les dynamiques récentes traduisent un territoire en mutations : les initiatives et les projets sont nombreux et ambitieux. La m2A offre sans conteste, le cadre d'un bassin de vie matérialisé par le développement résidentiel, les flux commerciaux, les déplacements et l'aire de rayonnement de ses grands équipements...



# L'expérience des PLH

La prise de conscience des enjeux en matière d'habitat sur le territoire intercommunal est ancienne. Avant de former la m2A, l'agglomération mulhousienne se composait de 3 structures intercommunales, toutes déjà dotées d'un programme local de l'habitat. Une synthèse des bilans des PLH précédents est disponible en annexe 1.



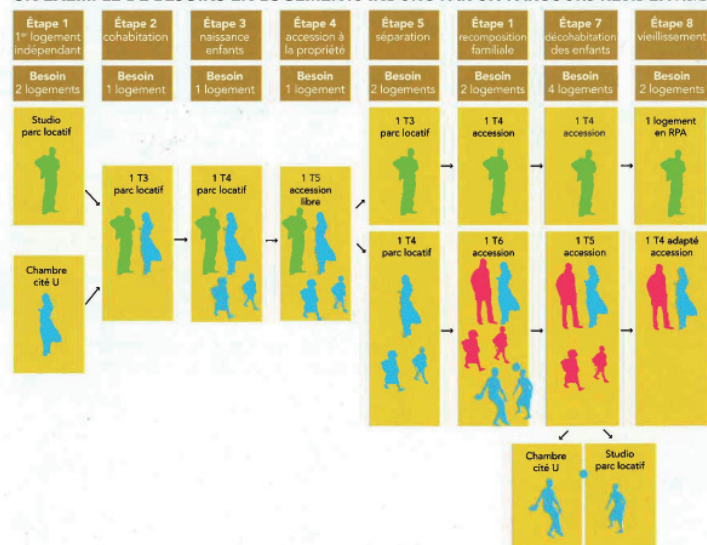
## L'enjeu du logement dans m2A

Le logement est devenu, et de loin, "le premier poste budgétaire des dépenses des français" selon l'INSEE, devant le transport et l'alimentation. Selon "Le Monde", les français consacrent aujourd'hui près d'1/3 de leurs revenus à leur logement, contre 19% en 1960. Mais la situation diverge selon bon nombre de facteurs : caractéristiques socio-économiques des ménages, statuts d'occupation, lieux de résidence.

Par ailleurs, les évolutions sociétales ont bousculé les parcours résidentiels des ménages et par conséquent, les besoins en logements qui y sont associés. Développement des transports et des déplacements, évolution des modes de vies ou encore prise de conscience de la nécessité de participer à un développement durable du territoire, sont autant d'éléments qui bouleversent les modes et les choix d'habiter.

Le diagnostic du PLH de m2A s'attachera à mettre en lumière ces différents phénomènes et à les territorialiser.

### UN EXEMPLE DE BESOINS EN LOGEMENTS INDUITS PAR UN PARCOURS RÉSIDENTIEL

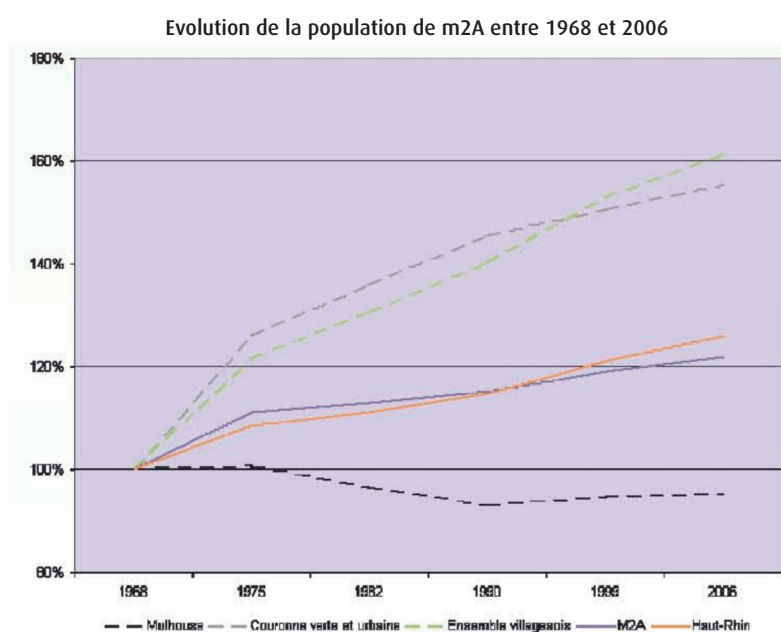


Au total, 15 logements différents nécessaires pour assurer un parcours résidentiel satisfaisant pour 1 ménage.

# 1.1 - Analyse démographique rétrospective : un dynamisme endogène

## 1.1.1 - 1999-2007 : L'agglomération gagne 19 700 habitants

250 808 habitants dans m2A en 2007. Entre 1968 et 2006, la population de m2A a augmenté de 22%. Toutefois, cette croissance a été portée essentiellement par des communes situées en dehors de la ville centre. En effet, depuis 1968, Mulhouse a perdu 5% de sa population alors que les communes de la première couronne (couronne verte et urbaine) et de la seconde couronne (correspondant à l'ensemble villageois) en gagnaient respectivement 55% et 61%.



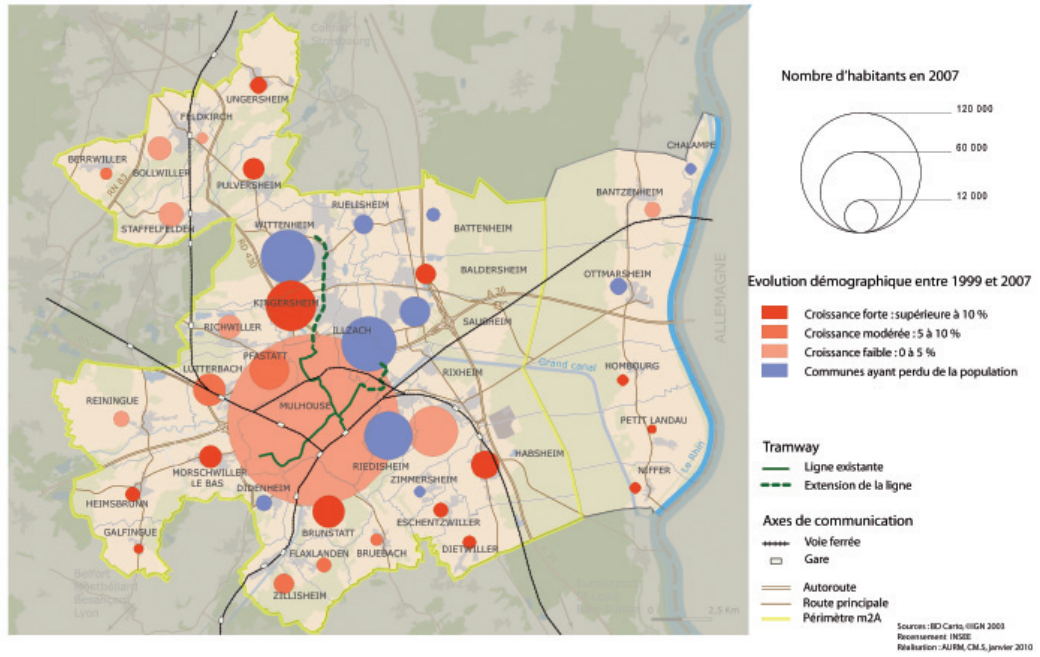
Source : PAC, DDT68 – Données INSEE RRP

Sur une période plus récente, entre 1999 et 2007, **la population de l'agglomération mulhousienne a augmenté de 2,9%**. Mais cette moyenne cache des évolutions très contrastées selon les communes. Sur les 5 communes de plus de 10 000 habitants que compte la m2A, 3 communes connaissent des évolutions démographiques négatives (soldes naturels et migratoires négatifs) : 49 habitants en moins dans la commune d'Illzach entre les 2 recensements, 571 habitants en moins dans la commune de Wittenheim, 9 habitants en moins à Riedisheim entre 1999 et 2007.

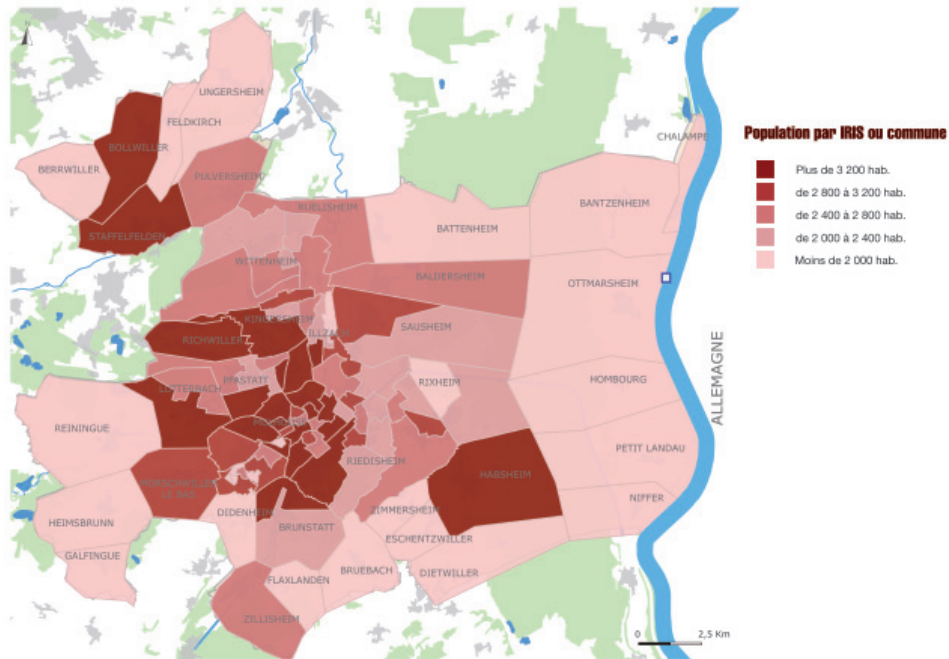
A Mulhouse, la croissance démographique est restée faible et provient d'un solde naturel largement excédentaire qui comble le déficit migratoire. On compte ainsi 1253 habitants supplémentaires dans la ville centre (+1.1%). Rixheim a pour sa part attiré 4% d'habitants supplémentaires et **Kingersheim près de 10% d'habitants en plus** sous l'effet de soldes naturel et migratoire positifs.



## Evolution de la population dans m2A entre 1999 et 2007



## Population dans m2A en 2007, par IRIS ou commune



Source : Données INSEE RRP

### Chiffres clés - Nombre d'habitants en 2007

---

**Mulhouse :** 111 394  
**m2A :** 250 808  
**Haut Rhin :** 742 408  
**Région Alsace :** 1 827 248

### Chiffres clés - Evolution de la population entre 1999 et 2006

---

**Mulhouse :** + 1.1%  
**m2A :** + 2.9%  
**Haut Rhin :** + 4.9%  
**Région Alsace :** + 5.4%

## Jeunes actifs/jeunes couples à Mulhouse, plus de familles à la périphérie

La structure par âge de Mulhouse, traduit la forte représentation des personnes de 22 à 35 ans. Mulhouse, à l'image d'autres agglomérations de taille comparable, se caractérise par une forte représentation de la catégorie de jeunes actifs /jeunes couples. La base de la pyramide des âges s'élargit, ce qui témoigne du dynamisme démographique de la ville (présence de jeunes enfants). Enfin, les personnes âgées de plus de 70 ans, et notamment les femmes, sont plus nombreuses en ville. A la périphérie de Mulhouse, le profil de la population est différent. Les communes accueillent une population plus diversifiée qui compte des familles constituées (des couples avec des enfants- forte proportion des 35-50 ans ainsi que des 10-20 ans), des jeunes couples/jeunes actifs et dans une moindre mesure, des personnes âgées. La structure par âge de la population traduit le parcours résidentiel d'une partie des ménages de la région mulhousienne. Les jeunes ménages s'installent en ville, dans un appartement (location ou accession). L'agrandissement de la famille ou l'évolution professionnelle peut être prétexte à quitter la ville et s'installer à la périphérie, souvent à la recherche d'un habitat individuel. Enfin, lorsque les enfants sont partis et que la maison devient une charge trop lourde, les ménages se rapprochent des services et des équipements qu'offre principalement la ville.

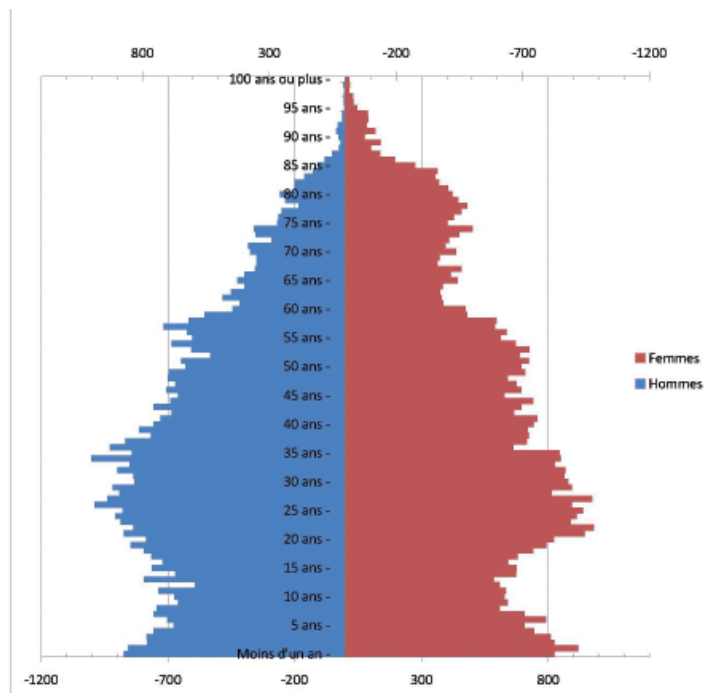
---

**Retours d'experts :** *"On constate aujourd'hui le retour à la ville de personnes en fin de parcours résidentiel, de personnes plus âgées. Ces ménages ont constitué un capital pour disposer d'un logement de qualité en ville, ce qui pose la question de la nature de l'offre à développer à Mulhouse"*

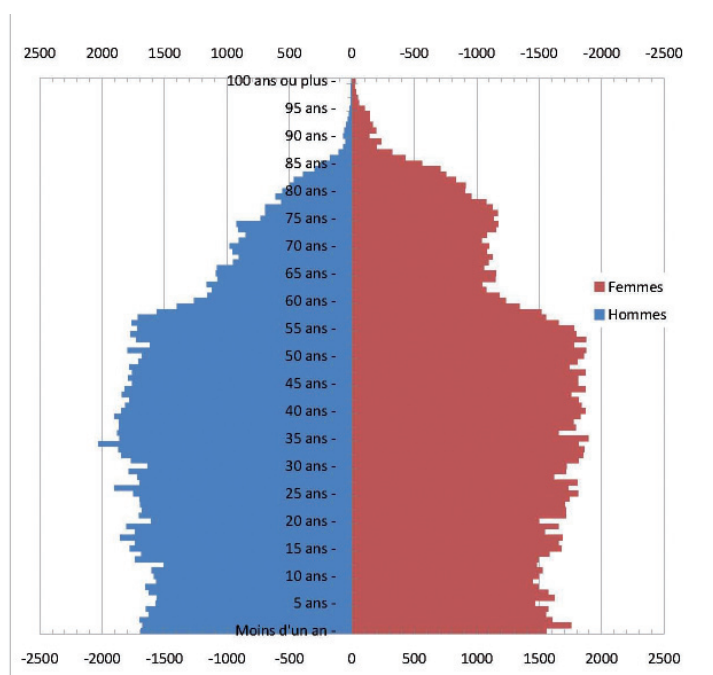
(rencontre professionnels de l'immobilier, octobre 2009 - AURM)

---

Pyramide des âges de Mulhouse en 2006



Pyramide des âges de m2A en 2006



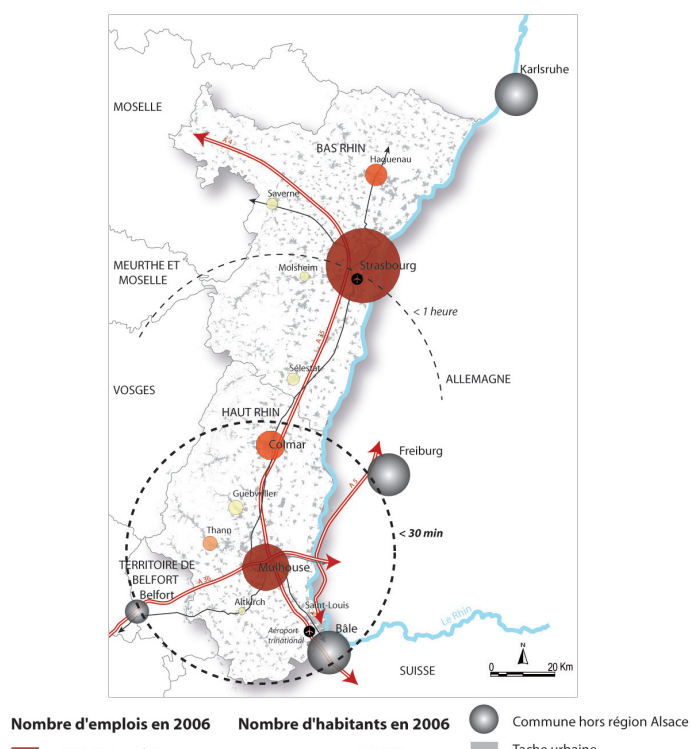
Source : INSEE, RGP

## 1.1.2 - Un positionnement géographique favorable à l'agglomération

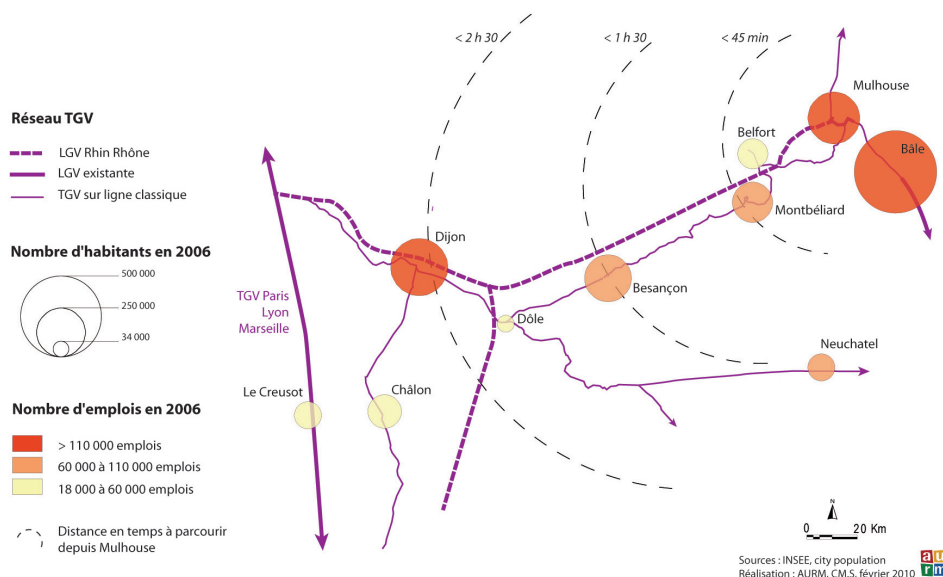
### Une agglomération connectée

En plus de l'atout naturel que constitue le Rhin, ce territoire accueille aussi, en le partageant avec Bâle et Fribourg, le cinquième aéroport français en région, tandis que le réseau d'autoroutes très dense complète les infrastructures de communication.

Le positionnement de l'agglomération mulhousienne dans l'espace rhénan



Le positionnement de l'agglomération mulhousienne dans le réseau métropolitain Rhin Rhône



## La métropole Rhin-Rhône

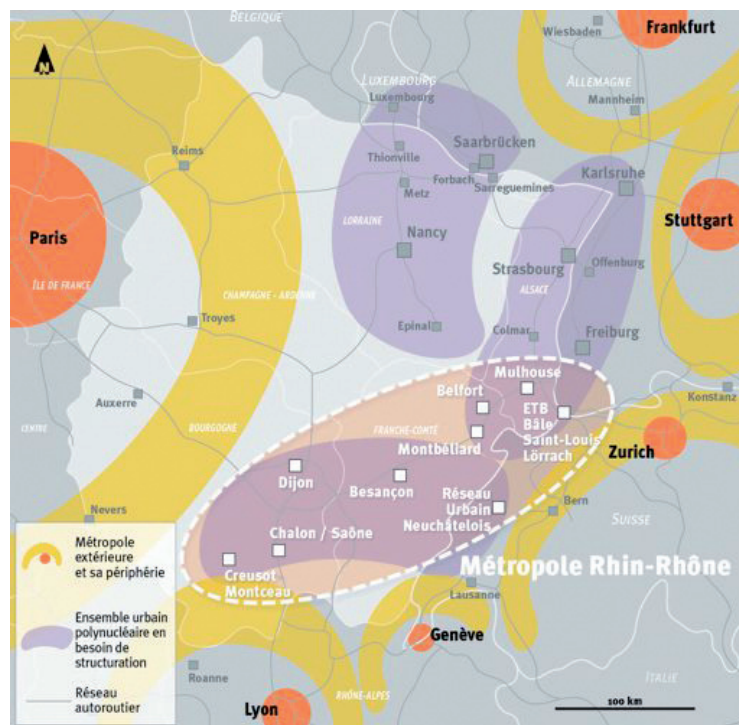
L'objectif est tout à la fois l'attractivité du territoire et le développement d'emplois de type nouveau qui élargissent l'offre de travail.

Ensemble, les villes et agglomérations qui composent la Métropole Rhin-Rhône, représentent près de deux millions d'habitants<sup>2</sup>. La Métropole Rhin-Rhône se dessine sur trois régions françaises, un land allemand, cinq cantons suisses et trois pays. Elle vise à organiser une lisibilité européenne, ouvrir le marché du travail, multiplier les potentialités économiques et alimenter les creusets de créativité dans tous les domaines de la vie métropolitaine en développant leurs fonctions supérieures et en augmentant le nombre de leurs emplois métropolitains, ces emplois de production intellectuelle liés aux activités les plus stratégiques de l'économie : conception, haute administration, gestion, recherche, télécommunication...

Le projet de ligne à grande vitesse sur l'axe Rhin-Rhône constitue un élément fondateur de la Métropole. Il vient établir une nouvelle proximité entre ces villes et agglomérations qui, à terme, ne seront séparées les unes des autres que par des séquences de 20 minutes.

Ainsi, les grands piliers du projet métropolitain sont : l'amélioration de l'offre de mobilité, le renforcement des pôles de compétitivité (mise en réseau des entreprises, ralliement des PME au sein de secteurs puissants et novateurs), et le renforcement de trois fonctions stratégiques (la santé, l'enseignement supérieur et la recherche)

### La métropole Rhin Rhône



Source : « Entre Rhin et Rhône : une métropole d'un nouveau type », ADU

<sup>2</sup> Bâle, Mulhouse, Belfort, Montbéliard, Neuchâtel, Besançon, Dijon, Chalon-Sur-Saône, Creusot Montceau

### 1.1.3 - Les dynamiques de localisation de la population : une périphérie plus attractive que la ville centre

Une croissance portée par quelques communes de moins de 10 000 habitants éloignées du pôle urbain

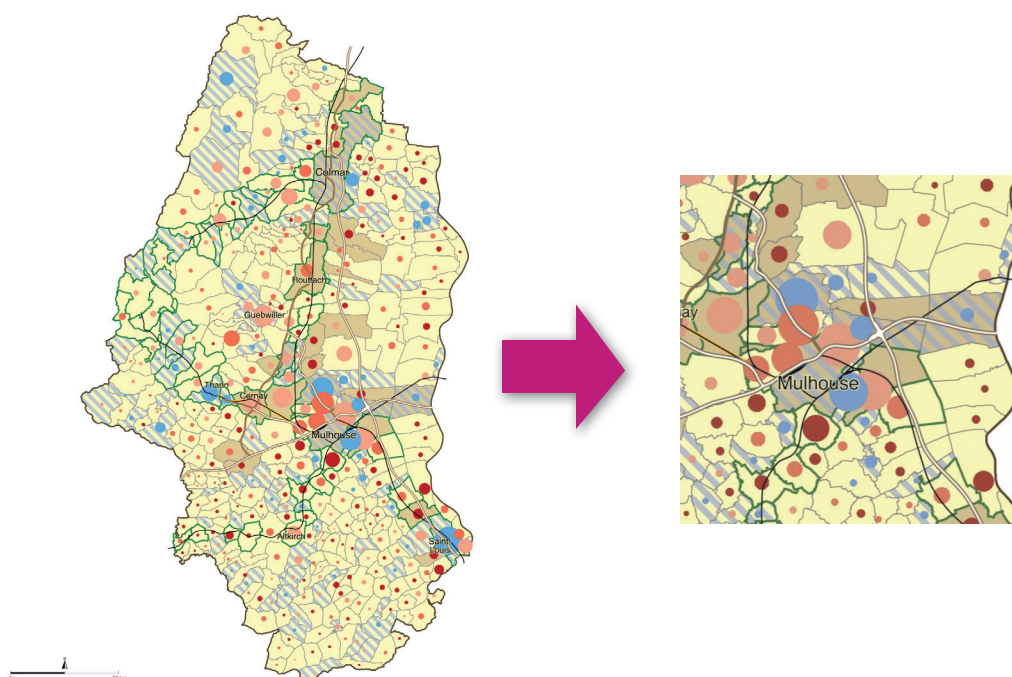
Les communes de moins de 10 000 habitants de m2A ont accueilli 4 066 habitants supplémentaires depuis 1999 alors que la population n'a augmenté que de 2 333 individus dans les 6 communes de plus de 10 000 habitants. La croissance démographique profite notamment à certaines communes de la première couronne, proches de Mulhouse, telles que Pfastatt, Lutterbach, Morschwiller-le-bas et Brunstatt.

L'augmentation de la population touche plus fortement quelques petites communes, plus distantes de Mulhouse. On peut citer Ungersheim et Pulversheim au nord, Habsheim à l'ouest, Dietwiller, Eschentzwiller au sud ainsi que Galfingue et Heimsbrunn à l'ouest du territoire. Eloignés de la ville centre, ces villages et petits bourgs, combinent qualité du cadre de vie et qualité des programmes de logements. Ces communes sont les plus attractives résidentiellement.

Une population captée par les communes de l'agglomération voisine de Thann Cernay prochainement reliée à Mulhouse par le tram train

Depuis 1999, la croissance de la population du territoire voisin du Pays Thur Doller provient, pour la plus grande part, de l'afflux d'une population nouvelle. D'après les professionnels de l'immobilier locaux, il semblerait que la ville de Mulhouse alimente plus des deux tiers de l'excédent migratoire du territoire. On observe également une forte attractivité résidentielle des communes du piémont (Aspach, Bourbach) qui accueillent des populations venant du pôle Thann-Cernay et du pôle mulhousien.

Evolution de la population dans le Haut Rhin entre 1999 et 2007





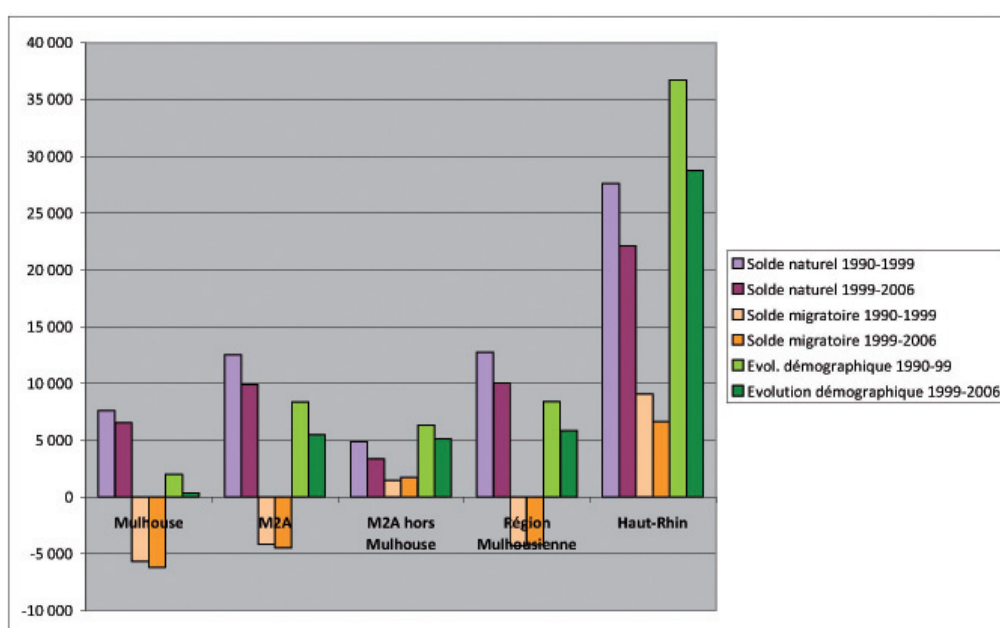
## 1.1.4 - La croissance démographique globale liée à un fort excédent naturel

Les dynamiques démographiques résultent de deux logiques : celle du solde naturel (naissances – décès), et celle du solde migratoire (entrées – sorties sur un territoire). Le solde naturel dépend de la structure par âge de la population et des caractéristiques de fécondité et de mortalité.

L'augmentation de la population est due pour la plupart des communes de m2A, à un solde naturel positif qui comble le déficit migratoire. Autrement dit, l'accroissement démographique est endogène : la population se renouvelle sous l'effet de la population en place (population jeune et taux de natalité élevé) et non pas par l'arrivée d'une population nouvelle (migrations résidentielles).

C'est une caractéristique commune aux villes du Nord et l'Est, où la population est plus jeune qu'ailleurs.

Impact des mouvements naturels et migratoires sur les évolutions démographiques entre 1999 et 2006



Source : Recensement Rénové de la Population, INSEE 2006

### Un déficit migratoire lié au manque d'attractivité de la ville centre

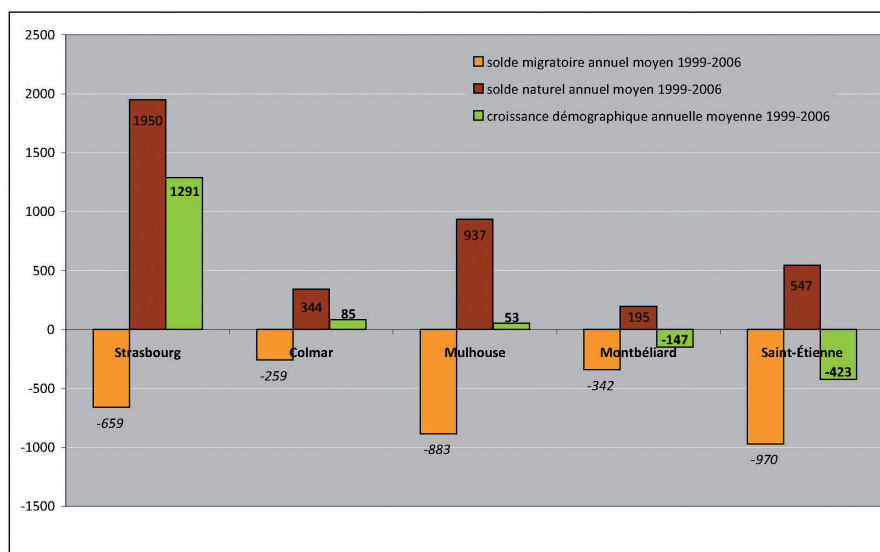
Déjà observé sur la période 1990-1999, le déficit migratoire de l'agglomération mulhousienne s'accroît entre 1999-2006, passant de -520 habitants/an à -634 habitants/an. Cette situation résulte du déficit migratoire de la ville centre : Mulhouse bénéficie d'un solde naturel excédentaire mais attire peu de nouveaux habitants. La ville a perdu 7 634 habitants entre 1990 et 1999, soit 626 habitants/an. **Entre 1999 et 2006, le déficit se creuse: -6 184 habitants entre 1999 et 2006, soit 880 habitants/an en moins.** Ce déficit est comblé par un solde naturel largement positif (+ 937 habitants/an). Ainsi à Mulhouse, on compte 50 habitants de plus chaque année entre 1999 et 2006.

## Le déficit migratoire : l'agglomération mulhousienne n'est pas un cas isolé

En comparaison aux deux autres grandes agglomérations alsaciennes (Strasbourg et Colmar), Mulhouse connaît la croissance démographique la plus faible.

La démographie mulhousienne apparaît plus favorable au regard d'autres villes industrielles comme St Etienne ou Montbéliard qui perdent respectivement 130 et 150 habitants par an depuis 1999.

Comparaison de la croissance démographique mulhousienne (en nombre d'habitants) avec des agglomérations comparables et des agglomérations alsaciennes



Source : Recensement Rénové de la Population, INSEE 2006

## 1.2 - Évaluer les dynamiques démographiques à l'horizon 2030

### 1.2.1 - Des perspectives démographiques préoccupantes

#### Stagnation voire baisse de la population de l'agglomération à horizon 2030

Les estimations de population à horizon 2015 et 2030 sont établies par l'INSEE et reposent sur le modèle de projections démographique appelé « OMPHALE »<sup>3</sup>. L'INSEE s'appuie notamment sur 2 scénarii d'évolutions démographiques pour élaborer les projections:

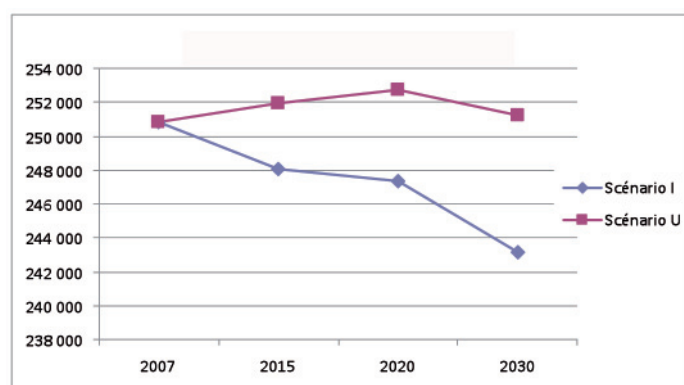
- **scénario I** : prend comme période de référence les évolutions naturelles et migratoires de la période 1982-1999
- **scénario U** : prend comme période de référence 1990-1999.

En s'appuyant sur les tendances 1990-1999, l'INSEE estime que la population de m2A devrait très légèrement augmenter (+0.17%) entre 2007 et 2030. En revanche, si les tendances démographiques longues (1982-1999) venaient à se confirmer, le nombre d'habitants de l'agglomération diminuerait de 3% entre 2007 et 2030 soit une baisse de 7700 personnes.

<sup>3</sup> Omphale (outil méthodologique de projection d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves) est une application qui comprend un modèle théorique de projection de la population et des outils de construction de scénarios pour le futur. Néanmoins, ce modèle de projection s'appuie sur des scénarios tendanciels qui ne tiennent pas compte des projets et volontés politiques mis en oeuvre sur le territoire qui peuvent influencer notablement l'avenir du territoire



## La population de la m2A



Source : Projections OMPHALE, INSEE 2010

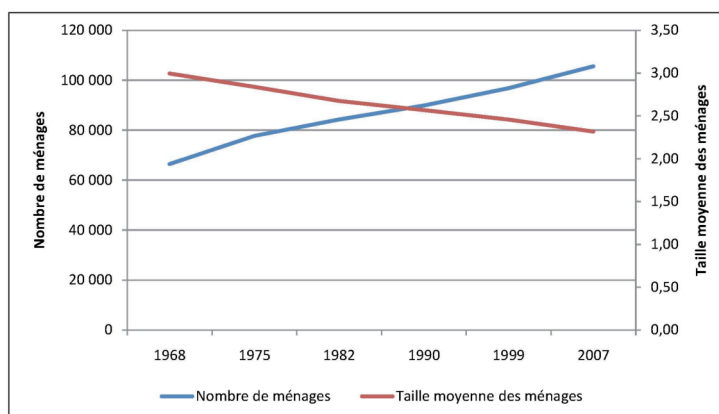
## Une irréversible diminution de la taille moyenne des ménages

La taille moyenne des ménages de m2A diminue régulièrement depuis le recensement de 1968. Il en résulte que l'effectif des ménages croît plus vite que celui de la population : entre 1990 et 2005, le nombre de ménages a augmenté de 16% dans m2A, alors que dans le même temps, la population de l'agglomération n'a crû que de 5%. Deux facteurs principaux influent sur cette évolution : **l'évolution de la structure par sexe et âge** de la population (impact notamment du vieillissement), et **l'érosion des modes traditionnels de cohabitation**<sup>4</sup>.

- La structure par âges importe car les ménages de personnes âgées, qui n'ont plus d'enfants à charge, sont des ménages plus petits que la moyenne. Les générations nombreuses du baby-boom – nées entre 1945 et 1965 – arrivent maintenant aux âges où l'on voit habituellement ses enfants quitter le nid. La contribution des déformations de la pyramide des âges devrait ralentir progressivement – mais non s'annuler – au fur et à mesure que s'épuisera le phénomène d'entrée des générations nombreuses du baby-boom dans les classes d'âge où les tailles de ménages sont plus faibles.
- Le nombre moyen de personnes par ménage diminue aussi du fait de la relative désaffection dont souffrent les modes « traditionnels » de cohabitation. Depuis vingt ans, la vie en couple cède du terrain et de plus en plus de personnes vivent seules – excepté toutefois aux âges élevés, où les gains d'espérance de vie ont pour effet de retarder le veuvage. C'est la tranche d'âge 25-50 ans qui est la plus concernée par ce phénomène. Les unions libres, en moyenne plus fragiles que les mariages, concernent une proportion croissante des couples, et si les taux de divorce observés actuellement pour chaque durée de mariage devaient perdurer, ce sont 43% des mariages qui se termineraient par un divorce et non plus 33 % comme au début des années quatre-vingt-dix. La vie en couple semble présenter également moins d'attrait pour les jeunes : quand ils quittent leurs parents, à un âge en moyenne guère plus élevé qu'il y a vingt ans, c'est plus souvent pour vivre seul (au moins transitoirement) que pour vivre en couple. Il est tout à fait probable que la désaffection pour la vie en couple, la montée de la vie en solitaire et de la monoparentalité se poursuivent à un rythme soutenu et régulier jusqu'en 2030.

<sup>4</sup> « Des ménages toujours plus petits », Projection de ménages pour la France métropolitaine à l'horizon 2030, Alain Jacquot, division Logement, Insee Première N° 1106 - octobre 2006

## Evolution combinée de la taille des ménages dans m2A et du nombre de ménages



Source : INSEE, RRP 2007

### Chiffres clés – Nombre de ménages en 2006

**Mulhouse** : 47 683  
**m2A** : 104 404  
**Haut Rhin** : 301 632  
**Région Alsace** : 747 478

### Evolution de la taille moyenne des ménages

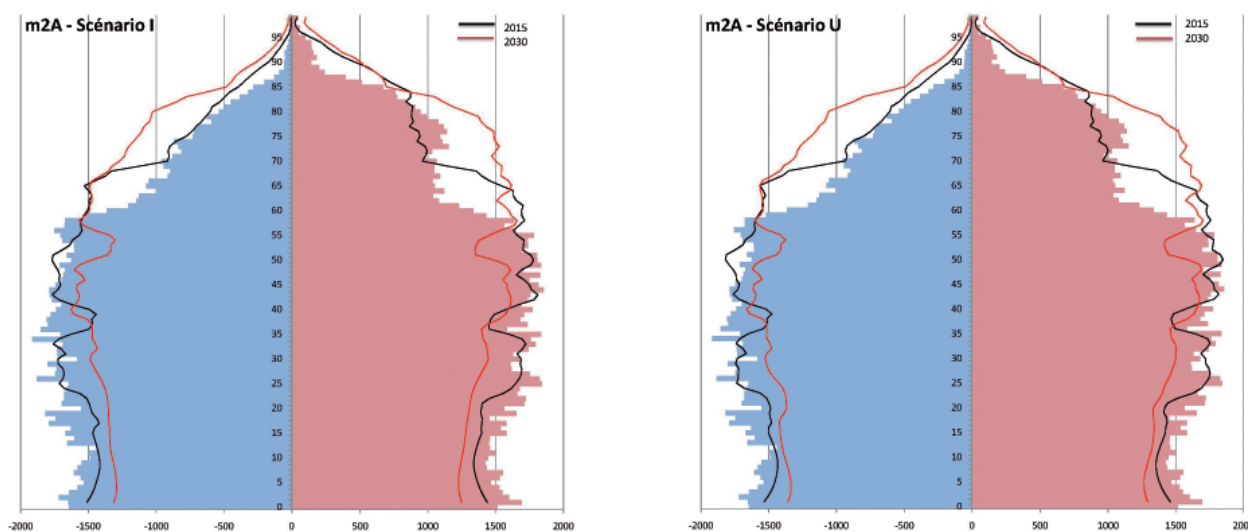
	1999	2006	estimation 2030
m2A	2,55	2,33	2,11
France métropolitaine	2,39	2,28	2,08
	2,39	2,28	2,08

Source : « Repenser les villes dans une société post carbone », application à la m2A – Résultat phase 1,

## Moins d'enfants, moins de jeunes, moins d'actifs et forte hausse des seniors

En analysant les pyramides des âges de la population de m2A, quel que soit le scénario considéré, les projections démographiques indiquent une forte réduction du nombre d'enfants en bas âge, des jeunes adolescents et jeunes actifs de m2A. Les 35-55 ans, les plus représentés en 2006, devraient également voir leur contingent fondre d'ici deux décennies. D'ici 5 à 20 ans, ce sont les plus de 60 ans, générations encore issues du baby boom d'après guerre, qui seront bien plus nombreux.

## Pyramide des âges de la population en 2007, 2015 et 2030



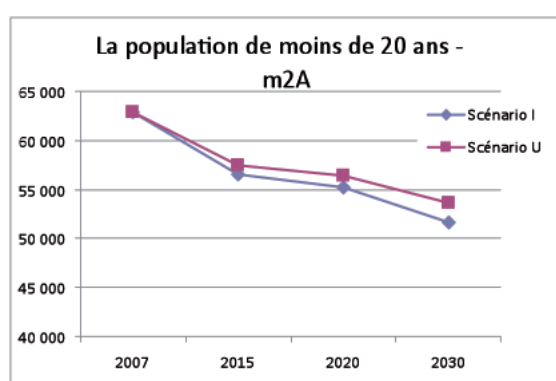
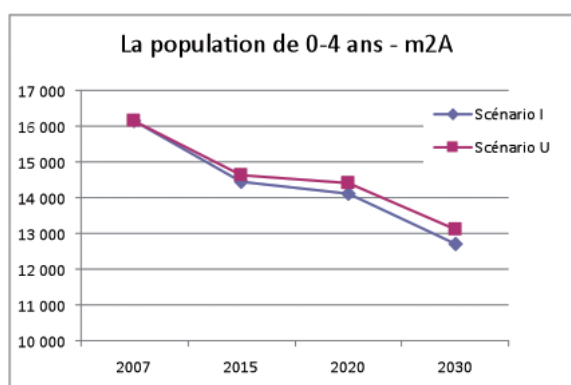
Source: Projections OMPHALE, INSEE 2010

### Faible baisse de la part des enfants en bas âges, nette diminution des adolescents et jeunes adultes

En 2007, les 0-4 ans représentent 6% de la population de m2A. A horizon 2030, leur contingent devrait diminuer et leur part dans la population totale légèrement diminuer pour atteindre 5% des habitants de m2A.

Ce sont les 5-19 ans qui seront tendanciellement moins nombreux, favorisant ainsi une réduction de la part des moins de 20 ans dans la population totale. Alors qu'ils représentent 25% en 2007, leur poids dans le contingent total n'atteindrait plus que 21% en 2030.

### Perspectives d'évolution de la population jeune



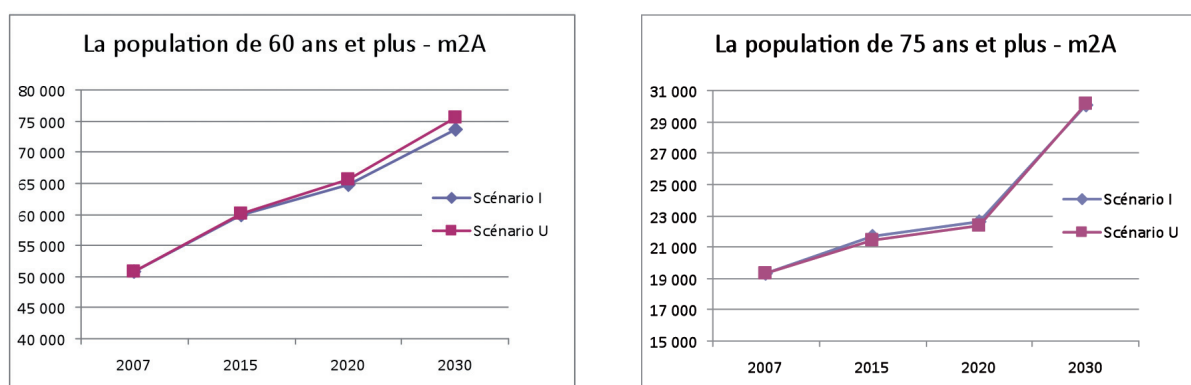
Source: Projections OMPHALE, INSEE 2010

## De plus en plus de seniors

La part des plus de 60 ans devrait passer de 20% en 2007 à plus de 30% de la population totale de m2A en 2030, soit une augmentation comprise entre 22 800 à 28 400 seniors, en fonction du scénario retenu. Les personnes âgées de plus de 75 ans passeraient, quant à elles, de 8 à 12% de la population totale.

Selon les prévisions issues du schéma gérontologique (2006-2011), la croissance de la part des 75 ans et plus à Mulhouse sera un peu moins forte que la croissance moyenne des 75 ans et plus du département (+31,7% entre 1999 et 2010). Cette augmentation profitera surtout aux personnes de 75-84 ans. Les besoins en logement pour ce public restent néanmoins difficilement quantifiables. En effet, malgré une volonté d'anticiper sur leurs vieux jours, il s'écoule souvent un temps très long avant la vente de la maison familiale ou la recherche un appartement. De ce fait, on observe parfois un décalage entre les produits développés par des promoteurs ou des collectivités et les clients potentiels qui tardent à investir ces nouveaux programmes (ex : MARPA de Sentheim).

### Perspectives d'évolution de la population jeune



Source : Projections OMPHALE, INSEE 2010

## Perspectives locales, perspectives nationales : quelles accointances ?

D'après l'INSEE<sup>5</sup>, en 2030, selon un scénario central qui prolonge les tendances récentes en matière de fécondité, de mortalité et de migrations externes, la France métropolitaine compterait 67,2 millions d'habitants, soit 10,7% de plus qu'en 2005. Sur la même période et selon un scénario identique, la population de m2A tendrait à connaître une évolution légèrement négative (-3% selon le scénario central I), soit légèrement positive (+1% selon le scénario central U). Quoiqu'il en soit, l'évolution de la population de l'agglomération mulhousienne s'inscrit dans des perspectives bien différentes que celles de la France métropolitaine.

Le vieillissement est un changement démographique inéluctable à l'horizon 2030, en raison de l'arrivée aux grands âges des générations nombreuses nées pendant les Trente Glorieuses. Le vieillissement se traduira par des évolutions prononcées de la population des tranches d'âge caractérisant les grandes étapes du cycle de vie. Ainsi, en France métropolitaine, le nombre de personnes de 60 ans et plus progresserait de 56% : 19,7 millions en 2030, contre 12,6 millions en 2005. Sur la même période, le nombre de personnes de plus de 60 ans augmenterait de 22 800 individus dans l'agglomération mulhousienne, ce qui représente une hausse de 45%. La m2A verrait donc les phénomènes de vieillissement atténués par rapport à l'évolution moyenne française.

<sup>5</sup> Projections régionales de population à l'horizon 2030, Olivier Léon, Pascal Godefroy, pôle Emploi-Population, Insee

## 1.3 - Premières approches des besoins en logements

### 1.3.1 - A-t-on construit suffisamment de logement pour répondre aux besoins estimés sur la période 1999-2006 ?

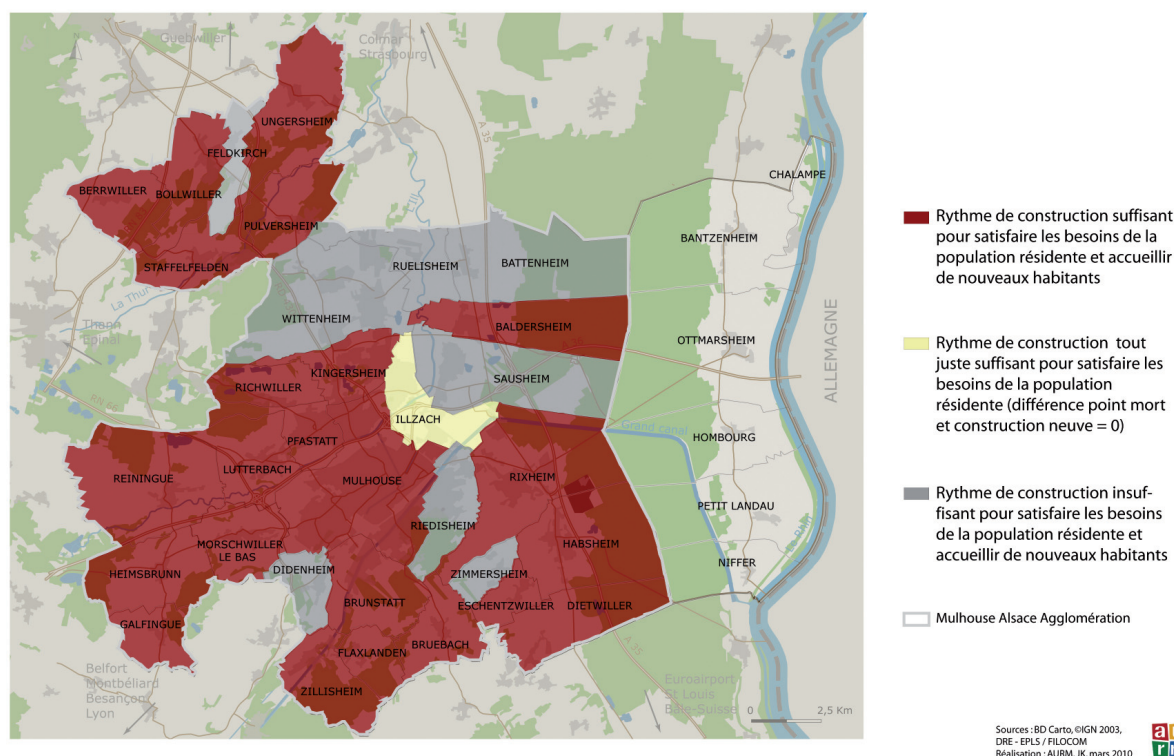
La réponse à cette question s'appuie sur l'analyse du « point mort ». Le point mort est une valeur théorique qui permet de déterminer si le rythme de construction de logements neufs sur une période passée (en l'occurrence 1999-2006), a été suffisant pour répondre aux besoins de la population déjà résidente. Il résulte de la somme de 3 indicateurs :

- les besoins en **renouvellement** : il s'agit de déterminer le nombre de logements neufs à produire pour compenser les sorties nettes du parc soit les démolitions (parc privé et public) les désaffectations nettes (écart entre l'usage activités ou équipements d'anciens logements et le mouvement inverse) ainsi que les restructurations nettes (regroupement de petits logements –déstructurations de grands logements)
- les besoins liés au **deserrement des ménages** : les phénomènes de décohabitation, séparations, veuvage, vieillissement des ménages favorisent une diminution de la taille moyenne des ménages et suppose des besoins en logements supplémentaires à population égale
- les **variations du parc de logements vacants ainsi que des résidences secondaires**

Si la commune a construit davantage que son point mort, on fait l'hypothèse que les constructions supplémentaires auront servi à accueillir de nouveaux ménages. Au contraire, si la commune construit moins que le point mort, on supposera que les décohabitants n'auront pas pu trouver de logement sur place et qu'ils ont soit quitté le territoire pour se loger soit renoncer à la décohabitation (jeunes restant chez leurs parents, par exemple). Un solde négatif peut ainsi être révélateur de tensions sur le marché local de l'habitat.

Entre 1999 et 2006, le territoire de m2A a globalement construit suffisamment de logements neufs pour répondre à la demande des ménages déjà résidents de m2A. Les objectifs du point mort sont dépassés (+ 30%). Cependant, on observe que la dynamique est variable d'une commune à l'autre et, si l'on observe un dynamisme important sur les communes du sud ouest de l'agglomération, les communes telles que Wittenheim, Sausheim ou Riedisheim ne sont pas en mesure, sur la période 1999-2006, de conserver leur population en raisons d'un déficit théorique de production de logements.

## La construction des logements neufs a-t-elle permis de répondre aux besoins en logements de la population sur la période 1999-2006 ?



### 1.3.2 - Les objectifs quantitatifs inscrits dans le SCOT

Le projet de développement durable (PADD) de la Région Mulhousienne inscrit la Région Mulhousienne, pour les 15 ans à venir (2005-2020), dans une perspective de développement et de croissance, en cohérence avec l'objectif de renforcement de l'attractivité économique et résidentielle de la Région Mulhousienne. Sans vouloir rétablir son poids économique et démographique vis-à-vis du département et de la région, cette perspective inverse les tendances récentes, caractérisées par un affaiblissement de ce territoire relativement au contexte dans lequel il s'inscrit. En matière de démographie et logement, le projet vise à répondre aux besoins résultant de l'évolution naturelle de la population (solde entre le nombre de naissances et de décès). Cette perspective, qui inverse la tendance caractérisée ces dernières décennies par un solde migratoire négatif, porte la population à un niveau évalué à 280 000 habitants en 2020. Pour répondre à cette évolution, 24 000 logements supplémentaires doivent pouvoir être réalisés entre 2006 et 2020 inclus (construction de 22 500 logements et réaffectation de 1 500 logements vacants)<sup>6</sup>.

#### Chiffres clés - objectifs de production de logements neufs horizon 2020

**Mulhouse** : maintien de la population de 2006 - production de 6 600 logements entre 2006 et 2020 (inclus), soit 440 logements/an

**Couronne verte et urbaine** : 10 200 logements entre 2006 et 2020 soit 680 logements/an

**Ensembles villageois** : 5700 logements neufs entre 2006 et 2020 soit 380 logements/an

**Région mulhousienne** : 280 000 habitants - construction de 22500 logements neufs entre 2006 et 2020 (soit 1500 logements/an) et remise sur le marché de 1500 logements vacants (soit 100 logements/an).

<sup>6</sup> Source : PADD du SCOT de la Région Mulhousienne, p.21

### 1.3.2 - Les recommandations de l'État

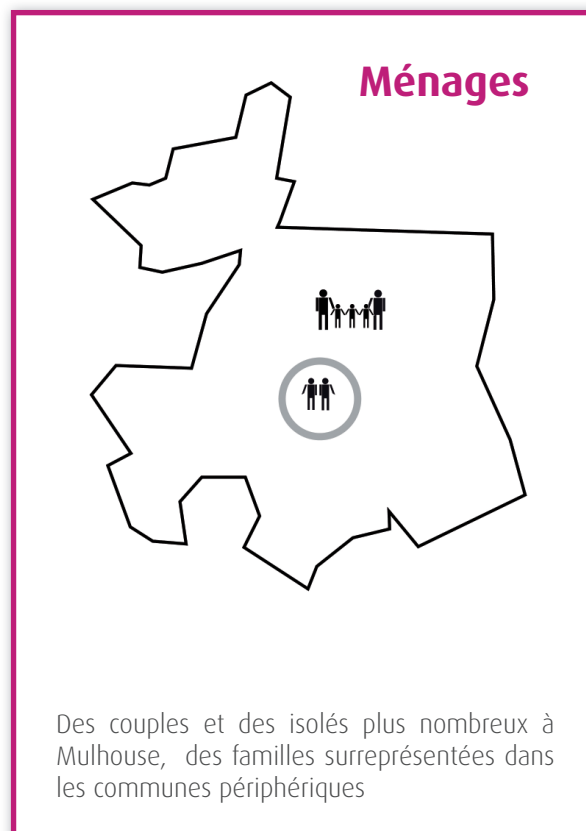
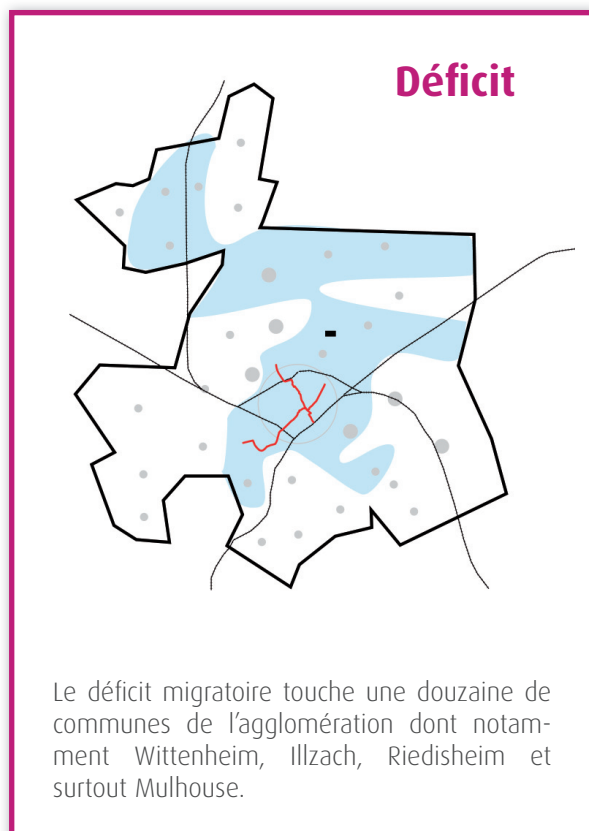
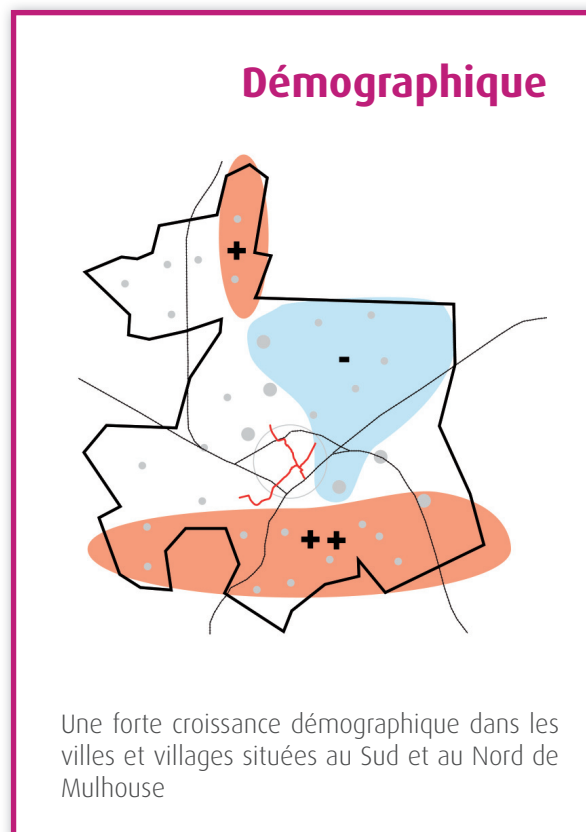
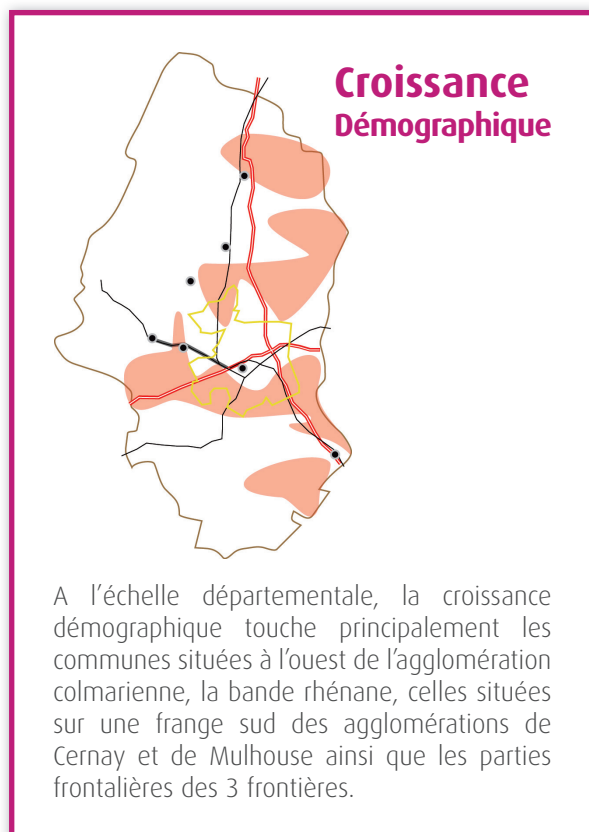
En tant que garant du respect des principes du droit au logement et de la prise en compte des enjeux qu'il aura identifiés localement, l'État est associé à l'élaboration du PLH. Cette participation se traduit notamment par l'élaboration du Porter A Connaissance (PAC). Réalisé en juin 2010, celui-ci indique, à l'échelle de la zone d'habitat de Mulhouse<sup>7</sup>, les objectifs de construction de logements neufs pour satisfaire les besoins en logements. Ainsi, « en posant l'hypothèse que le rythme de croissance sur les années 2006-2015 se maintienne à 1.12%/an, la zone d'observation de l'habitat (ZOH) de Mulhouse pourrait compter 11 716 ménages supplémentaires à horizon 2015. Par hypothèse, il est admis qu'un ménage supplémentaire correspond à une résidence principale en plus. Ainsi, afin **d'accueillir les 11 716 ménages supplémentaires**, il peut être admis que le rythme de construction devrait atteindre **1302 logements /an** à l'échelle de la ZOH de Mulhouse ». Par ailleurs, afin de satisfaire les besoins liés à **la remise sur le marché d'une partie des logements vacants** « le rythme de production annuel devrait encore être augmenté de **129 logements/an**. Enfin, pour parer « **au renouvellement du parc** (lié aux opérations de démolition, transformation d'usage, division ou regroupement de logement), la ZOH devra produire **90 logements neufs supplémentaires** ».

Ainsi, pour couvrir l'ensemble des besoins estimés sur **la ZOH, l'État recommande un rythme de production de l'ordre de 1520 logements/an. Ramené au strict périmètre de m2A, une production de 1430 logements/an jusqu'en 2015 est recommandée par l'État.** Ce chiffre est un minimum calculé sur la base d'hypothèses ne tenant pas compte des politiques publiques pouvant être développées par la m2A en vue de relancer son attractivité notamment résidentielle.

---

<sup>7</sup> La zone d'habitat de Mulhouse regroupe l'ensemble des communes de m2A + la communauté de communes Porte de France Rhin Sud ainsi que la commune de Wittelsheim

## → Synthèse des dynamiques démographiques







## Les ménages et leurs logements : des disparités financières, sociales et géographiques



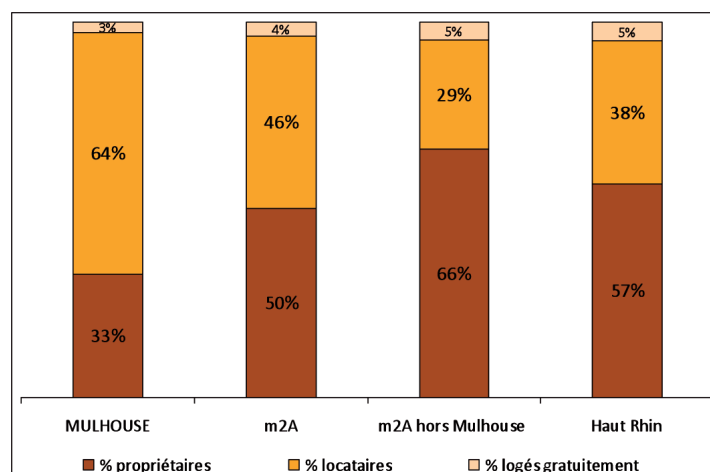
## 2.1 - Les catégories de ménages : une agglomération diversifiée

### 2.1.1 - Les propriétaires occupants de plus en plus nombreux dans m2A

#### Hausse sensible des propriétaires dans tous les territoires

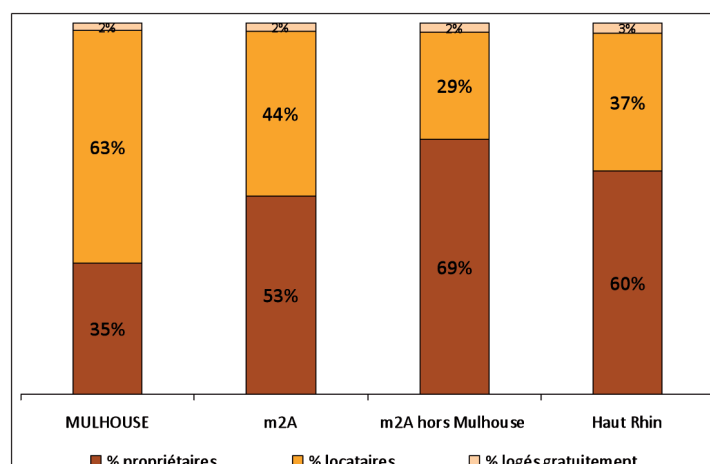
Les propriétaires occupants sont de plus en plus nombreux au fur et à mesure de l'éloignement à la ville centre: s'ils sont 36% à Mulhouse, ils représentent 78% des occupants dans la seconde couronne de la région mulhousienne.

Statuts d'occupation des résidences principales en **1999**

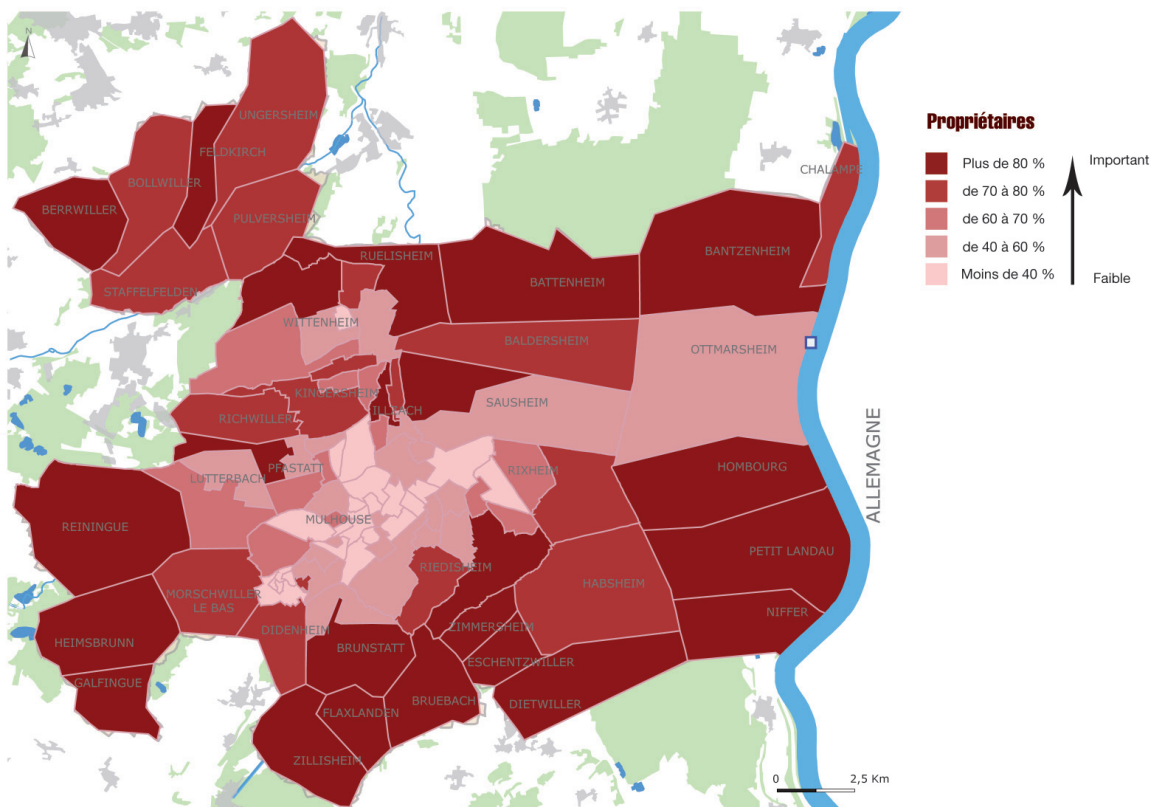


Source : INSEE, données du recensement de la population

Statuts d'occupation des résidences principales en **2006**



Source : INSEE, données du recensement de la population



→ Pour plus de détails - Cf. carto à la parcelle dans l'atlas cartographique du PLH

La répartition des propriétaires occupants dans les quartiers mulhousiens met en avant plusieurs territoires assez hétérogènes: le vieux Bortzwiller, Dornach et Haut-Poirier, le Reberg, Daguerre et le Nouveau Bassin. Ce sont en majorité des zones d'habitat individuel. Le quartier des Coteaux se distingue: on y trouve de nombreux propriétaires occupants en raison de la présence de grands immeubles en copropriété (Plein Ciel, Peupliers,...).

### Statuts d'occupation des résidences principales dans les 5 secteurs de Mulhouse en 2006

Propriétaire	Locataire	Personne logée gratuitement
44,30%	54,10%	1,60%
37,50%	60,50%	2,10%
42,10%	56%	1,90%
32,70%	65,10%	2,20%
28,40%	69,70%	1,80%
35,30%	62,70%	2%
60,30%	37,10%	2,70%
57,90%	39,40%	3%
57,20%	39,90%	2,90%



Source : Carte d'identité des secteurs de Mulhouse, AURM - données INSEE, RRP 2006.

## Moins de logements occupés par des locataires du parc privé depuis 2005

En 2005, 30% des résidences principales de la région mulhousienne étaient occupées par un locataire du parc privé. Deux ans plus tard, en 2007, le taux baisse de 2 points et n'atteint plus que 28%. Cette diminution est liée :

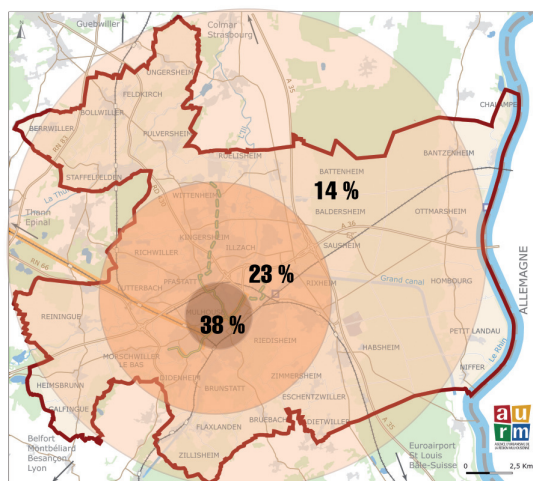
- à la hausse du taux de vacance (+ 2 points entre 2005 et 2007) qui affecte majoritairement le parc locatif privé
- à l'évolution des statuts d'occupation dans la ville centre. Entre 2005 et 2007, le nombre de résidences principales occupé par un locataire du parc privé a diminué de 8% à Mulhouse pour atteindre 18 220 unités en 2007. La part des locataires du parc privé y est passée de 40% en 2005 à 38% en 2007, pendant que celle des propriétaires diminuait elle aussi sensiblement (37 à 36%). En 2005, la ville de Mulhouse concentrait 62% du parc locatif privé de la région mulhousienne. En 2007, la ville centre ne concentre plus que 60% du parc locatif privé. Ce phénomène s'explique par une baisse du contingent de logements occupés par un locataire du parc privé à Mulhouse (1450 unités en moins alors que le parc total de résidences principales a augmenté de 1757 unités).

La baisse des locataires du parc privé s'est faite au profit des locataires du parc social. A l'échelle départementale, la baisse de la part des locataires du parc privé s'observe également. Elle passe de 25% en 2005 à 23,50% en 2007. Cette baisse s'explique d'une part, par une plus grande diffusion du parc locatif social et d'autre part, par le renforcement dans certains territoires, des propriétaires occupants et notamment des primo accédants, incités par des taux d'intérêt bas et aides spécifiques (prêt à taux zéro).

## Diminution de la part des locataires au fur et à mesure de l'éloignement de la ville centre

Bien que la part des locataires ait diminué de 2 points en 2007, 38% des résidences principales mulhousiennes sont occupées par des locataires du parc privé. Dans les quartiers centraux de la ville, le taux atteint jusqu'à 64% des résidences principales. La part des locataires du parc privé diminue au fur et à mesure de l'éloignement à la ville centre mais les proportions sont restées inchangées en 2 ans. Ainsi, les taux atteignent 23 % dans la première couronne de la région mulhousienne, et 14% dans la périphérie plus éloignée.

Part des locataires du parc privé dans la région mulhousienne



Source des données: Fichier FILOCOM 2007, DRE  
Traitements et valorisation: AURM 68, janvier 2010

## 2.1.2 – De plus en plus de seniors dans l’agglomération

Un vieillissement qui s’accroît notamment dans les communes périphériques à la ville centre

### Les + de 75 ans en 2006

**Mulhouse : 7.4 %**  
**1<sup>ère</sup> couronne : 7.8 %**  
**2<sup>ème</sup> couronne : 6.3 %**  
**Région Mulhousienne : 7.3 %**  
**Haut-Rhin : 7.3 %**  
**Alsace : 7.0 %**  
**France : 8.3 %**

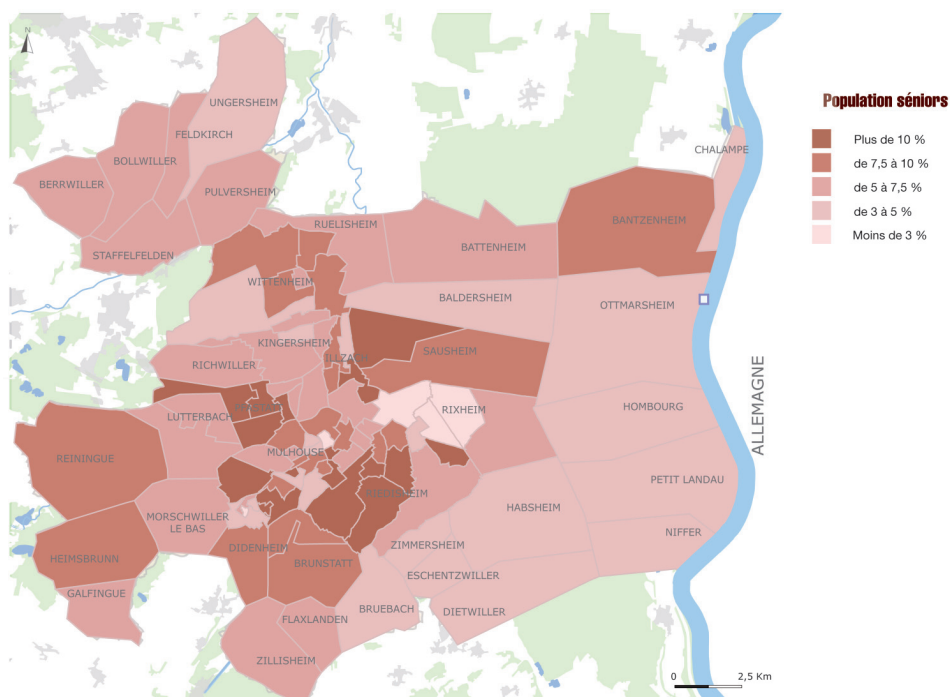
Source : INSEE, RRP

Le poids des personnes âgées dans la population totale se renforce sur tout le territoire de m2A.

Si la moyenne française de la population de plus de 60 ans s’établit en 2006 autour de 21%, Mulhouse compte 20 180 habitants de + de 60 ans ce qui représente 18 % de la population en 2006 (17% en 1982). Dans l’agglomération mulhousienne, 49 979 habitants ont plus de 60 ans ce qui représente 20% de la population en 2006 (contre seulement 15% en 1982).

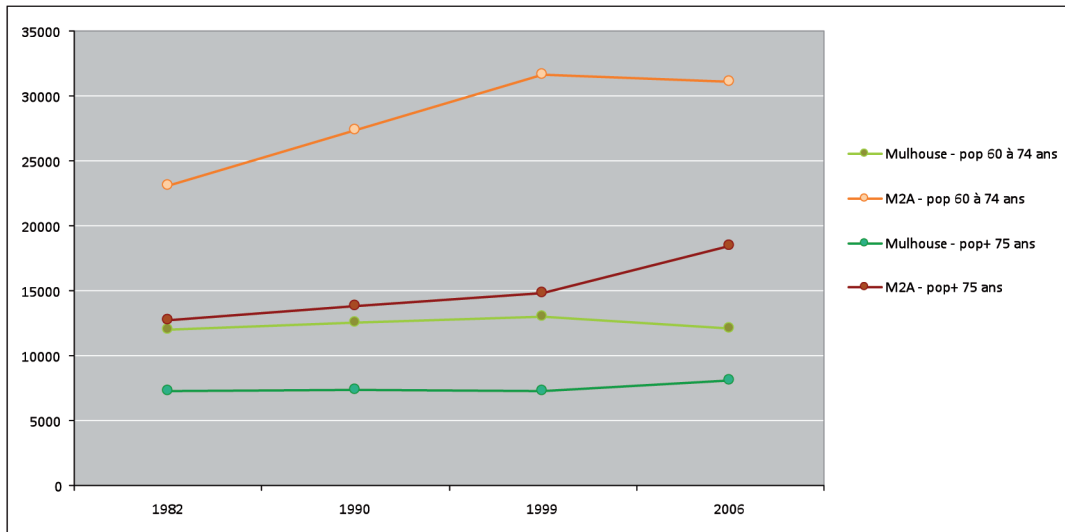
La part des plus de 75 ans atteint 7% de la population de Mulhouse comme de la population de m2A. Le territoire se situe en dessous de la moyenne nationale qui s’établit à près de 8%. Le contingent d’habitants de plus de 75 ans a augmenté de 12% depuis 1982 à Mulhouse, de 45% dans m2A hors Mulhouse. Cette évolution témoigne d’une accélération de vieillissement de la population dans les communes périphériques à Mulhouse.

### Part des plus de 75 ans et plus dans la région mulhousienne



Source : Cartographie des données du recensement, INSEE

### Evolution du contingent des plus de 60 ans selon 2 segments



Source : Données des recensements de la population, INSEE

## De plus en plus de retraités

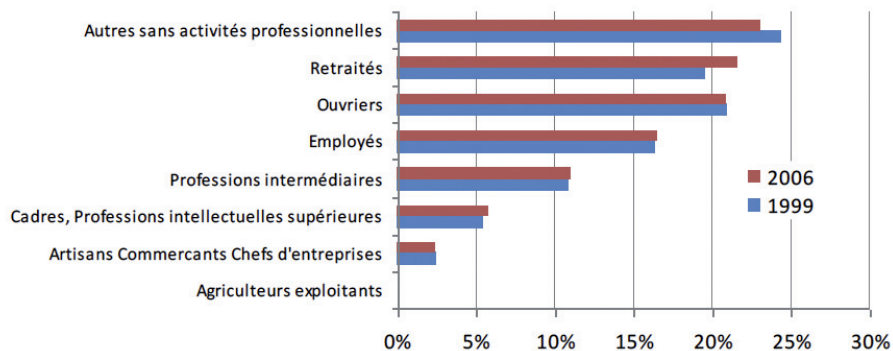
### Les retraités en 2006

**Mulhouse** : 17.1 %  
**1<sup>ère</sup> couronne** : 20.7 %  
**2<sup>ème</sup> couronne** : 19.9 %  
**Région Mulhousienne** : 19.0 %  
**Haut-Rhin** : 19.5 %  
**Alsace** : 18.9 %  
**France** : 25.2 %

Source : INSEE, RRP

La part des retraités augmente sur tous les territoires mais surtout dans les communes périphériques à Mulhouse. En 1999, la m2A comptait 39 726 retraités, soit 20% de la population de 15 ans et plus<sup>8</sup>. En 2006, le contingent atteint 47 501 personnes soit 23% de la population de 15 ans et plus<sup>9</sup>. L'évolution des retraités marque la plus forte augmentation des effectifs dans les CSP (19,6%).

### CSP des mulhousiens de 15 ans et plus - Mulhouse

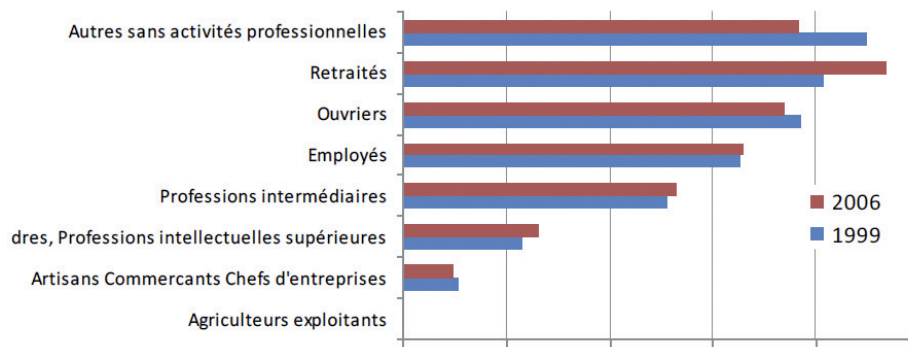


<sup>8</sup> % identique à celles de la Région Alsace, 22% pour la France

<sup>9</sup> % identique à celles de la Région Alsace, 25% pour la France



### CSP des mulhousiens de 15 ans et plus - m2A



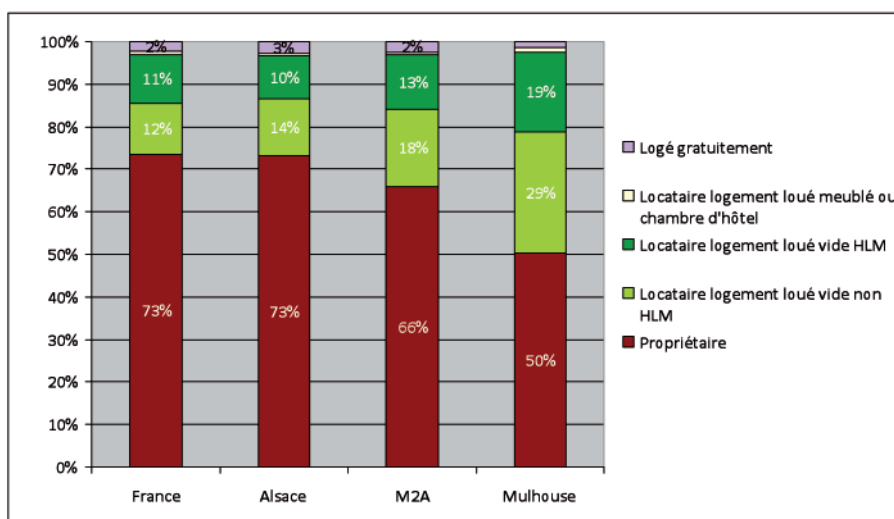
CSP des mulhousiens de 15 ans et plus - Mulhouse

## Des seniors majoritairement propriétaires de grands logements

50% des plus de 60 ans de m2A vivent dans une maison, 49% en appartement. Cependant, plus on s'éloigne de la ville centre et de la première couronne, plus la part des seniors vivant dans une maison augmente en se rapprochant ou dépassant la moyenne régionale (64% des seniors occupent une maison, 35 % un appartement) et française (66% maisons, 33% appartement). Si la grande majorité des seniors ayant une maison en sont propriétaires, 40% des personnes de plus de 60 ans qui logent en appartement dans m2A en sont propriétaires en 2006 (42% à Mulhouse).

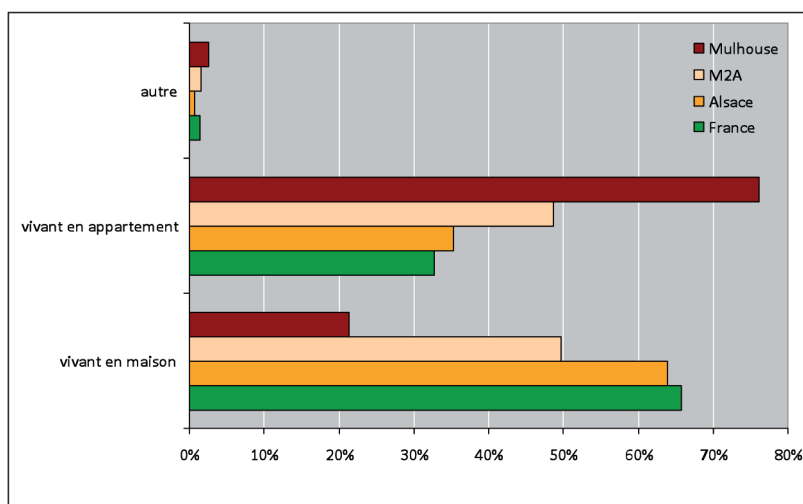
45 % des ménages de plus de 60 ans se composent que d'une seule personne, 45% de ménages de 2 personnes soit autant de veufs, divorcés, célibataires. Un grand nombre de seniors occupent ainsi de grands logements alors même que la taille de leur ménage diminue sensiblement.

### Statuts d'occupation des plus de 60 ans



Source : Données des recensements de la population, INSEE

### Typologie de l'habitat des plus de 60 ans



Source : Données des recensements de la population, INSEE

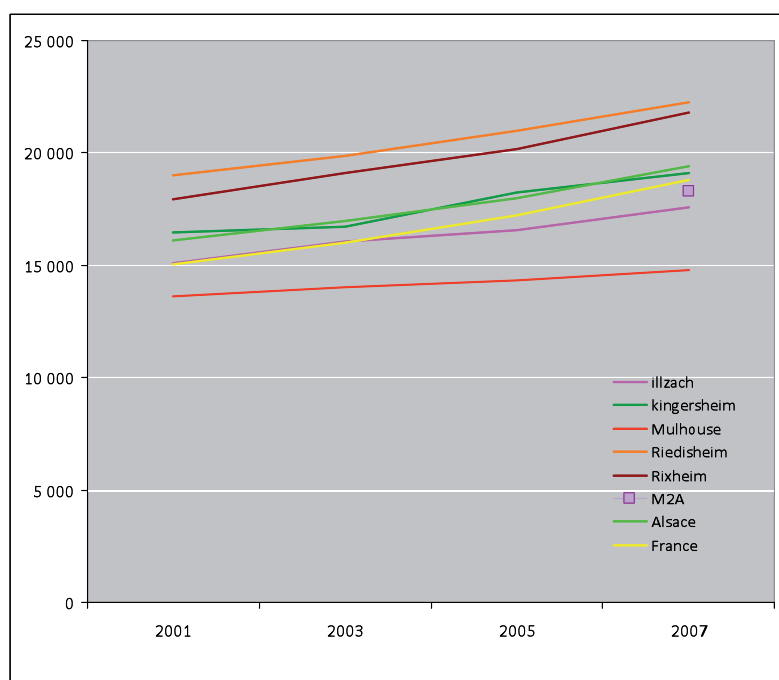
## Des seniors ayant des revenus tendanciellement plus élevés que les autres classes d'âges

Le revenu médian par unité de consommation, toutes classes d'âge confondues, atteint 17 386 dans m2A en 2007. Par rapport au revenu médian de la population totale, celui des 64-75 est de 5% plus élevé dans m2A (8% à l'échelle française). Cependant, les disparités territoriales restent marquées :

- le revenu médian des seniors de Kingersheim est de 2% supérieur au revenu médian toutes classes d'âges confondues
- le revenu médian des seniors de Mulhouse est de 13% supérieur au revenu médian toutes classes d'âges confondues

De manière plus générale, le revenu médian des seniors est plus faible à Mulhouse par rapport à celui des personnes de plus de 64 ans vivant en périphérie de la ville centre. Entre 2001 et 2007, on remarque toutefois une hausse du revenu médian des seniors : + 9% à Mulhouse, + 16% pour Illzach et Kingersheim, + 17% à Riedisheim, + 22% à Rixheim, + 21% pour l'Alsace, +25% pour la France métropolitaine.

### Evolution des revenus médians de la population âgée de 64 à 75 ans



Source : Insee, DGI

## Les objectifs fixés par le schéma gérontologique en passe d'être atteints

Les enjeux du schéma gérontologique 2006-2011 portent sur 2 aspects majeurs :

- le rééquilibrage de l'offre. Dans la partie ouest de m2A, le taux d'équipement est inférieur à la moyenne départementale : il manquerait 245 places. Dans la partie est, il manquerait 225 lits. Un excédent de 80 lits est identifié à Mulhouse ville.
- le développement d'une offre pour les malades Alzheimer

Depuis l'adoption du schéma, 80 lits supplémentaires sont en cours/ont été réalisés dans le secteur est. Une offre supplémentaire de 301 lits est en cours de développement dans le secteur ouest. Enfin à Mulhouse, 15 places en accueil de jour sont nouvellement proposées. En 2010, on ainsi compte 2072 lits en EHPAD (places permanentes & temporaires) dans l'agglomération

Le taux d'équipement<sup>10</sup> en France métropolitaine atteint 91°/00. Le Haut Rhin atteint 110°/00 et dans m2A, le chiffre avoisine 112°/00.

<sup>10</sup> Nombre de lits en EHPAD pour 1000 personnes de 75 ans et plus

## Synthèse schéma gérontologique 2006-2011:

---

### MULHOUSE

---

- Le taux d'équipement de Mulhouse est supérieure à la moyenne départementale et l'offre d'hébergement est globalement de bon niveau et conforme aux normes départementales.
- L'offre pour les personnes atteintes par la maladie d'Alzheimer est satisfaisante, mais en regard à la population exposée à ce risque, il faudrait encore développer cette offre.
- D'un autre côté, l'alternative à l'hébergement institutionnel est faible dans cette commune : l'accueil de jour autonome propose 15 places Alzheimer et l'hôpital de jour gériatrique en propose 9. De réels efforts sont à réaliser dans ce domaine.
- L'offre sanitaire est forte dans ce pôle urbain : soins de courte durée, soins de suite polyvalents, équipes mobiles gériatriques, consultations mémoire, hospitalisation à domicile, hôpital de jour.
- En outre, la commune est très largement sur-dotée en médecins généralistes.

### SECTEUR MULHOUSE GRAND EST

---

Il contribuera fortement à l'augmentation de l'effectif des 75 ans et plus du département (deuxième croissance la plus forte du département entre 1999 et 2010 : +48 %). Cette augmentation profitera surtout aux personnes de 75-84 ans. D'ici 2020 ce bassin de vie aura la même part de 75 ans et plus que le département et d'ici 2030 elle sera supérieure à celle du département.

- Le taux d'équipement de ce bassin de vie est inférieur à la moyenne départementale. L'offre d'hébergement sur ce bassin de vie est très concentrée sur le territoire. Elle est très peu diversifiée sur le plan médico-social (quelques places d'hébergement temporaire et d'accueil de jour) et l'alternative à l'hébergement institutionnel est inexistante. Cependant l'offre médico-sociale est conforme aux exigences de confort et de fonctionnalité.
- De surcroît, aucune offre d'accueil n'est proposée aux personnes atteintes par la maladie d'Alzheimer.
- L'offre sanitaire est quasi nulle : seulement 7 places en soins de suite polyvalents.
- Cependant, le secteur présente un fort ratio d'infirmiers libéraux pour 10000 habitants.





### SECTEUR MULHOUSE GRAND OUEST

---

- Le taux d'équipement de ce bassin de vie est inférieur à la moyenne départementale (surtout pour les soins de longue durée), mais l'offre d'hébergement est globalement en accord avec les exigences des normes départementales.
- La prise en charge spécifique de la maladie d'Alzheimer et des troubles apparentés est très bien développée dans ce bassin de vie.
- 12 places en hôpital de jour gériatrique répondent à l'offre alternative à l'hébergement institutionnel et l'offre sanitaire est de 30 places en soins de suite polyvalents. Cependant, le territoire est largement sous-doté en infirmiers libéraux et en médecins généralistes.
- La part des bénéficiaires de l'APA à domicile est moindre.

## Département du Haut-Rhin

### Structures d'hébergement pour personnes âgées

-  Etablissements Hébergeant des Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)
-  Etablissements Hébergeant des Personnes Agées (EHPA)
-  Accueil de jour en établissement
-  Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées



## Le vieillissement : une opportunité pour développer des produits logements expérimentaux ou innovants

Au niveau national, 60% des personnes âgées de plus de 80 ans vivent à domicile<sup>11</sup>. Mais de plus en plus de nouvelles formes d'habitat se développent pour répondre aux demandes de ce public spécifique. Ces nouvelles formules répondent à un besoin démographique : on vit plus vieux, et entre la pleine forme et la pleine dépendance, il y a un âge où l'on a envie d'être encore autonome mais déjà accompagné. Les résidences de l'APA, de l'ABRAPA, de la Mutualité Sociale Agricole (les MARPA) ou imaginées par des organismes sociaux ou sociétés privées, s'efforcent d'atteindre cet équilibre en regroupant des logements pour seniors autour de pièces communes et de services : animations, restauration, et surtout une présence rassurante d'une ou plusieurs personnes qui veille discrètement et s'assurent que tout va bien.

<sup>11</sup> Batiactu, 04 juin 2010

**La m2A regorge d'expériences dans ce domaine.**



**→ Résidence le Parc, Habitats de Haute Alsace, Pulversheim**

Cet ensemble résidentiel de 7 pavillons pour personnes âgées situé à proximité du centre-ville de Pulversheim, au cœur d'un quartier calme et sécurisé. Les pavillons, d'environ 70 m<sup>2</sup>, sont desservis par une voie non passante. La conception intérieure des logements optimise la circulation et l'accessibilité des espaces et des équipements : pas d'étages ou d'escalier, douches surbaissées, barres d'appui dans les pièces humides, volets roulants électriques...



**→ Immeuble intergénérationnel, Mulhouse habitat, Mulhouse**

Les trois niveaux de ce bâtiment comprennent chacun deux appartements: l'un pour les grands-parents, l'autre, plus spacieux, pour les enfants et petits-enfants, et, au milieu, une pièce commune. L'idée de la municipalité, à l'origine de ce projet de HLM original: réunir trois générations sous le même toit, éviter aux uns la maison de retraite, aux autres, le recours aux baby-sitters. L'expérience de l'immeuble intergénérationnel de Mulhouse reste cependant difficilement, même auprès de familles fusionnelles

**→ Résidence avec services pour seniors**

Cet hébergement constitue une alternative pour le logement des personnes âgées autonomes, valides ou semi-valides et le seniors. Ces résidences avec services proposent à la vente ou en location des logements dans des résidences qui intègrent des services annexes adaptés aux besoins et aux attentes des personnes âgées tels que la restauration, le service entretien du logement, le pressing, les loisirs... Par ailleurs, les résidences services offrent des salles communes : salle de jeu, de sport, de télévision, de restaurant, bar, bibliothèque...La structure comprend souvent une antenne paramédicale et une infirmière de permanence.



#### → Résidence service les Dahlias, Mulhouse Habitat, Kingersheim

La résidence comprend 33 logements locatifs sociaux de type studios, F1bis et F2 ainsi qu'une salle à manger et une salle d'activités. Le bailleur Mulhouse Habitat est à l'origine de ce programme.



#### → Résidences services le Trident, Coteaux, Mulhouse

La résidence se compose de 80 logements des 1 pièces aux 3 pièces (surfaces comprises entre 35 m<sup>2</sup> et 61 m<sup>2</sup>) avec balcon ou terrasse meublés ou non (cuisine et salle de bain équipées etc.). Les logements, éligibles à la défiscalisation résidences seniors, sont proposés à la vente par un promoteur privé. Les prix varient entre 115.000 Euro HT et 193.000 Euro HT hors mobilier. Les acquéreurs disposeront de services forfaitaires à la carte. Les occupants profiteront d'une conciergerie, du restaurant, d'une bibliothèque, d'un salon d'arts et de loisirs créatifs, d'un salon vidéo, d'une salle remise en forme, d'une aide à domicile.

#### → L'accueil familial :

Un particulier peut être hébergé à titre onéreux, en raison de son âge ou de son handicap, par un accueillant familial. Outre l'hébergement, l'accueillant familial prend en charge les repas, les soins, le ménage, les courses et les activités de la personne accueillie. Cette solution d'hébergement peut convenir notamment aux personnes dépendantes, du fait de leur âge ou de leur handicap, qui ne disposent pas ou plus de l'autonomie suffisante pour vivre à leur domicile de façon indépendante, qui ne s'adaptent pas en hébergement collectif, ou qui n'ont pas trouvé de place dans un établissement adapté. Le particulier hébergé est considéré comme l'employeur de l'accueillant familial. Dans l'agglomération mulhousienne, on dénombre 5 accueillants : 3 à Mulhouse, 1 à Kingersheim, 1 à Wittenheim).



### → Opérations mixtes : logement social, accueil de jour et périscolaire, Mulhouse Habitat - Zillisheim

Mulhouse Habitat, en partenariat avec la commune de Zillisheim et Mulhouse Alsace Agglomération (m2A), lance la construction d'un ensemble logements-services inter-générationnels à Zillisheim.

Cette opération, originale est mixte, consiste à créer des logements et des équipements publics à l'emplacement d'une ancienne grange et d'une remise, au centre du village. L'ensemble regroupera 9 appartements construits ou réhabilités (logements de type 2, 3 et 4, en habitat semi collectif, intermédiaire), dont 4 duplex avec entrées indépendantes, un espace périscolaire, situé au rez-de-chaussée d'un bâtiment construit à l'emplacement de la grange, qui pourra accueillir 80 enfants, et un accueil de jour pour des personnes âgées fragilisées par la maladie d'Alzheimer, dans un bâtiment construit à l'emplacement de l'ancienne remise

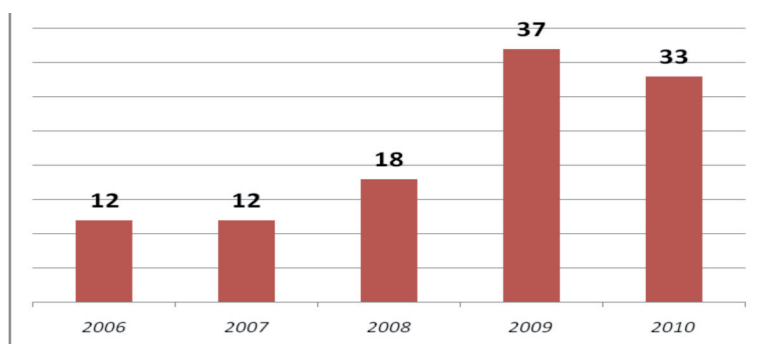
### → Les « villas edeniales » :

Après le Sud ouest, le groupe Elysée Vendôme va développer en Alsace son concept de maisons construites spécialement pour héberger des personnes âgées et leur famille d'accueil. Un projet en passe de se concrétiser à Morschwiller le bas. Concept d'accueil familial des Personnes Agées et Adultes Handicapés, les Villas Edeniales® constituent une réponse au vieillissement de la population. Son principe repose sur l'association de 2 (ou 3) Villas entre elles et la cohabitation de 3 Résidents avec la famille de l'Accueillant au sein de chaque Villa. Dans ce lieu de vie, tout est prévu pour préserver l'intimité de chacun, en favorisant par ailleurs la convivialité, la mixité générationnelle et le maintien des relations de proximité avec les parents ou amis de quartier... Villas Edeniales est également un produit immobilier bénéficiant de la défiscalisation.

## Des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite

Les efforts d'adaptation du parc de logements à la problématique du handicap, s'exprime autant dans le parc social que dans le parc privé. Depuis la délégation de compétences, 22 logements par an en moyenne ont fait l'objet de travaux d'adaptation au handicap, exclusivement à destination de propriétaires occupants.

Nombre de logements agréés par l'ANAH dans le parc privé pour des travaux d'adaptation au handicap dans la CAMSA (jusqu'en 2009) puis dans m2A (année 2010)



Source : DDT68





L'immeuble « la passerelle » réalisé par le bailleur social Mulhouse habitat, rue de la Passerelle à Mulhouse, comprend 66 logements dont 8 logements adaptés au grand handicap. Les logements sont entièrement domotisés.

### 2.1.3 – Les jeunes dans l'agglomération

#### Une population jeune de moins en moins nombreuse en dehors de Mulhouse

Depuis les années 1990, la part des moins de 20 ans a fortement diminué dans la périphérie mulhousienne. En effet, en 1990, la première couronne comptait 28.1% d'habitants âgés de moins de 20 ans. En 2006, cette population ne représente plus que 24% de la population totale. Il en va de même dans la périphérie la plus éloignée de la ville centre pour laquelle la part des « jeunes » passe de 27,6% à 25,3% entre 1990 et 2006.

Il n'a guère qu'à Mulhouse où, en 25 ans, la part des jeunes dans la population totale n'a pratiquement pas évoluée

#### Les jeunes en chiffres en 2006

**Mulhouse** : 26.4 %

**1<sup>ère</sup> couronne** : 24.0 %

**2<sup>ème</sup> couronne** : 25.3 %

**Région Mulhousienne** : 25.3 %

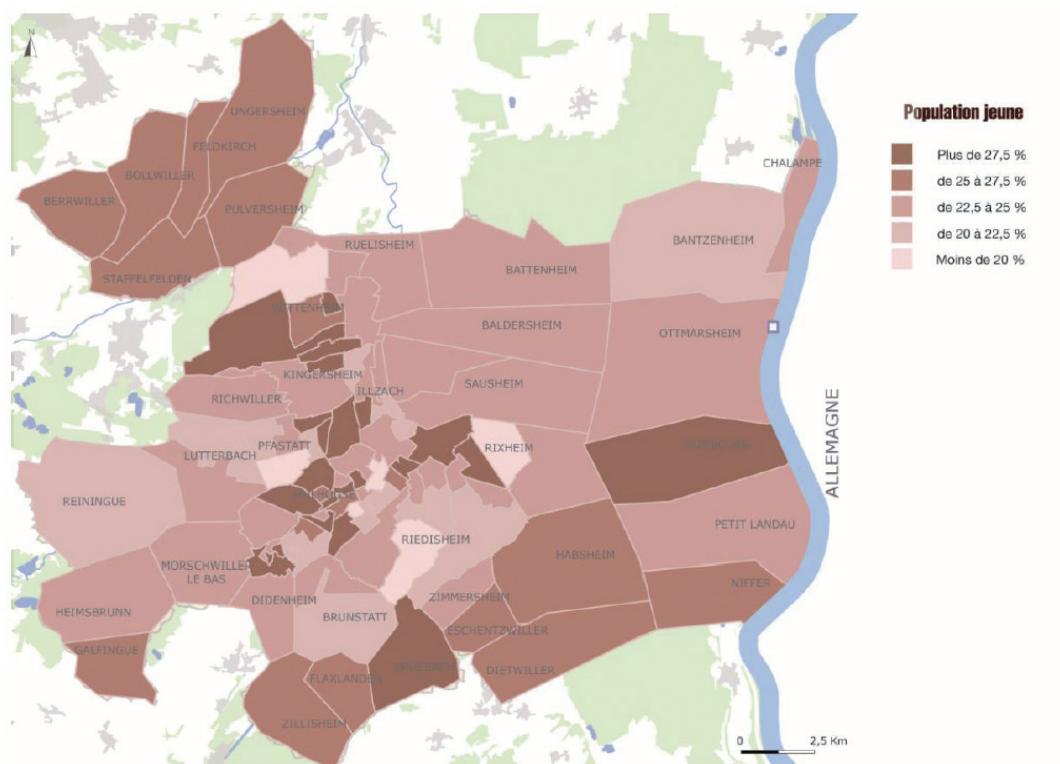
**Haut-Rhin** : 25.0 %

**Alsace** : 24.9 %

**France** : 24.8 %

(source INSEE, RRP)

## Part des moins de 20 ans dans la population totale par communes et/ou quartiers en 2006



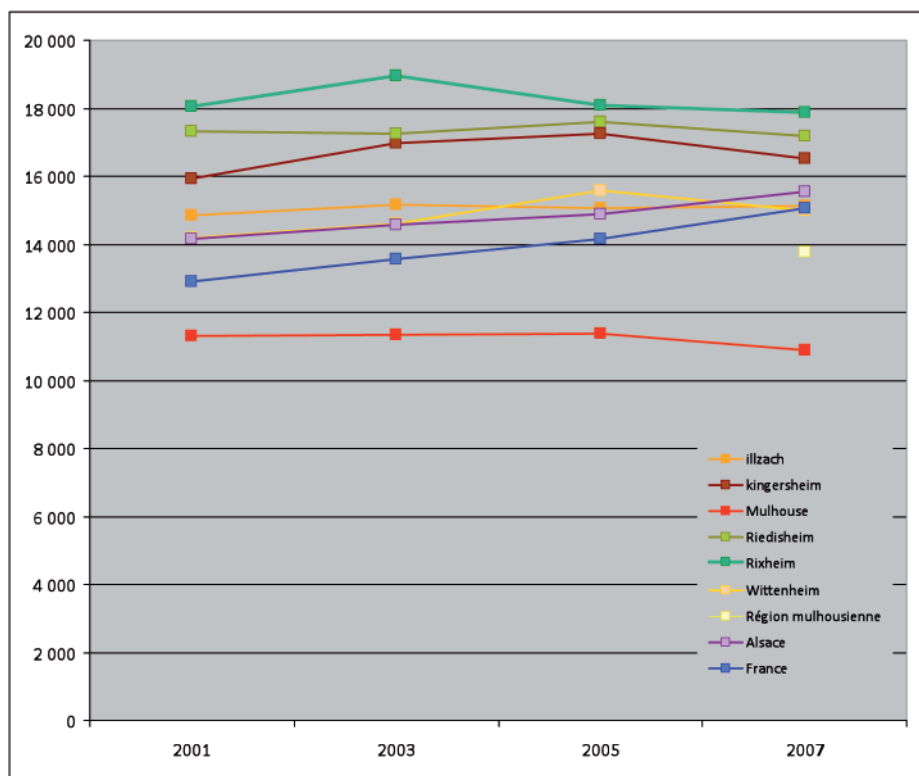
Source : Recensement Rénové de la Population, INSEE 2006

... et de plus en plus précarisés

### • Tendance à la baisse du revenu médian des moins de 30 ans

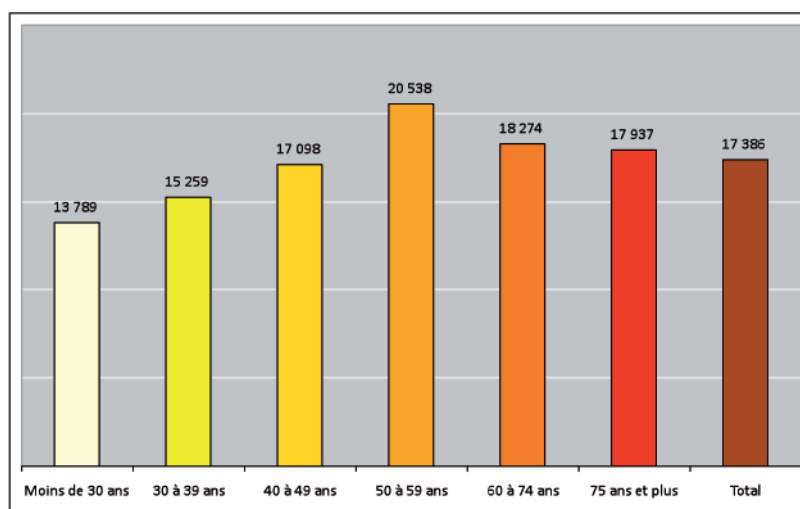
Toutes tranches d'âge confondues, le revenu médian est le plus faible pour les ménages de moins de 30 ans de la région mulhousienne en 2007. Les jeunes mulhousiens ont le niveau de revenu médian le plus faible en comparaison aux autres communes de plus de 10 000 habitants de l'agglomération. La tendance est à la baisse du revenu médian des ménages de moins de 30 ans pour toutes les grandes communes du territoire.

### Évolution des revenus médians par unité de consommation des moins de 30 ans



Source : INSEE- DGI

### Revenus médians par tranche d'âge dans la région mulhousienne en 2007



Source : INSEE- DGI

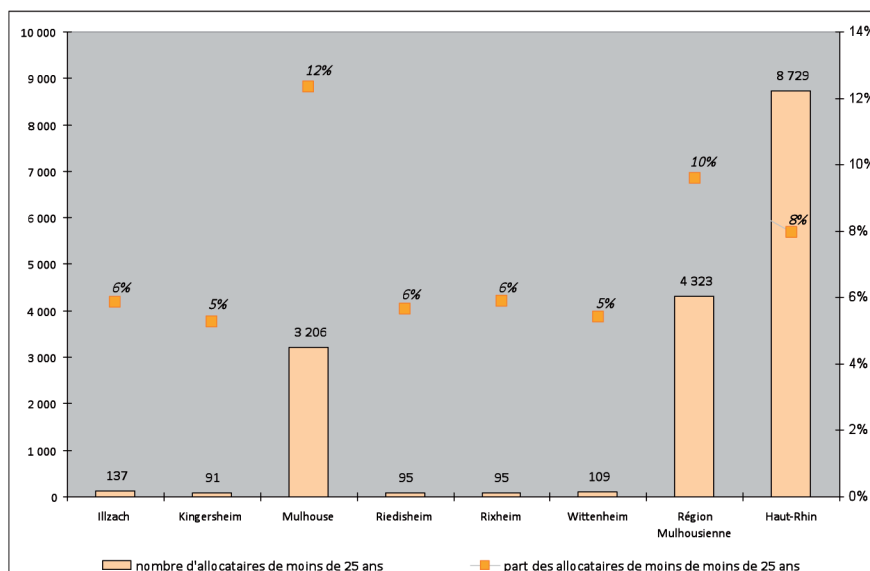
## Revenu annuel médian par UC (Unité de Consommation) des moins de 30 ans dans les grandes villes de l'agglomération

	Revenu annuel médian par UC des moins de 30 ans	Revenu annuel médian par UC toutes classes d'âges	Ecart de revenus
Illzach	15 121 €	16 657 €	9%
Kingersheim	16 520 €	18 827 €	12%
Mulhouse	10 870 €	13 066 €	17%
Riedisheim	17 168 €	21 233 €	19%
Rixheim	17 888 €	20 778 €	14%
Wittenheim	14 991 €	17 023 €	12%
Région mulhousienne	13 789 €	17 386 €	21%
Alsace	15 558 €	18 831 €	17%
France	15 053 €	17 493 €	14%

Source : INSEE- DGI

- Dans m2A en 2008, 10% des allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales ont moins de 25 ans. Parmi eux, 13% bénéficient d'une aide au logement. Dans les communes de plus de 10 000 habitants (hors Mulhouse), ce taux atteint 7 à 8%. A Mulhouse, le ratio atteint 15%.

### Contingent d'allocataires de moins de 25 ans et poids de ces effectifs dans le nombre total d'allocataires en 2008

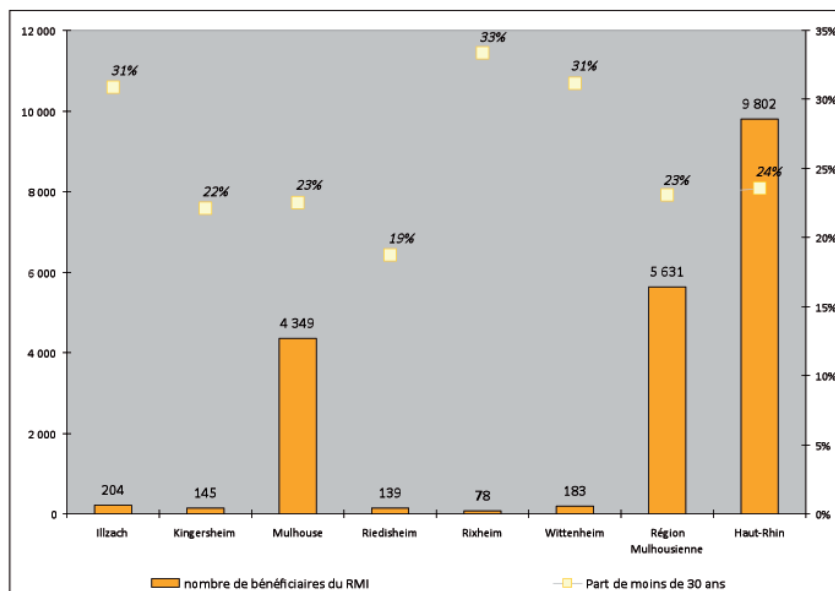


Source : Caisse d'Assurance Familiale (CAF), 2008

- ¼ des bénéficiaires du RMI ont moins de 30 ans

Les personnes pouvant prétendre au RMI doivent être âgées de plus de 25 ans, sauf si elles ont un ou plusieurs enfants à charge. On compte 5 361 bénéficiaires du revenu minimum d'insertion dans la région mulhousienne. Parmi ce contingent, les moins de 30 ans représentent 23%.

#### Contingent de bénéficiaires du RMI de moins de 30 ans et poids de ces effectifs dans le nombre total de bénéficiaires en 2008



Source : Caisse d'Allocations Familiales du Haut-Rhin (CAF68), 2008

## Une offre de logements diversifiée et suffisante pour les étudiants

L'Université de Haute-Alsace est installée sur deux villes (Mulhouse et Colmar) et sur cinq campus (à Mulhouse: Illberg, IUT et Fonderie, à Colmar : Grillenbreit et Biopôle), qui regroupent environ 8000 étudiants. Les effectifs stables dans le temps.

Le Centre Local des Œuvres Universitaires de Mulhouse (CLOUS) propose plus de 600 logements meublés et équipés à des tarifs variant de 140 à 400 euros/mois et situés sur le campus universitaire ou à proximité. L'offre est constituée par les résidences mulhousienne suivantes<sup>12</sup>, toutes situées dans la ville centre :

- **Résidence de Haute-Alsace** : 304 chambres
- **Résidence les Hauts de l'illberg** : Parc de 137 studios T1 Dont 4 aménagés handicapés
- **Résidence les Berges** : 30 studios T1 et 25 studios T1bis (2 pers.)
- **Résidence Master Doctorat** : 147 studios dont 5 aménagés pour étudiants handicapés
- **Résidence Katia et Maurice Krafft** : 93 studios T1, 56 T1bis (2 pers.)



Résidence les berges de l'ill



Résidence Katia & Maurice Kraft

<sup>12</sup> <http://clous-mulhouse.cnous.fr>

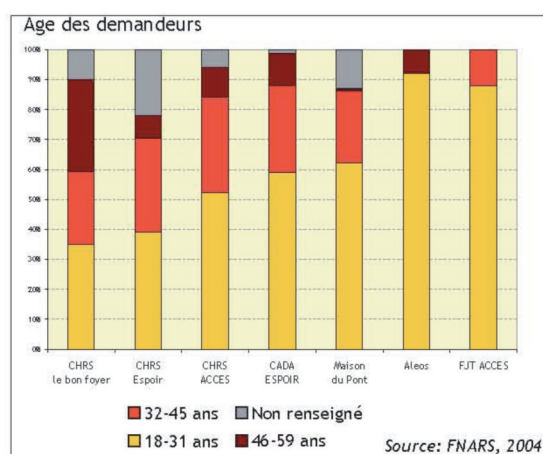
Par ailleurs, le CLOUS met à disposition des étudiants, des listes de logements à louer dans le parc locatif privé. Les étudiants trouvant à se loger dans les résidences du CLOUS, à des prix dans le parc locatif privé ou restant domiciliés chez leurs parents, l'offre de logements étudiants apparaît suffisante.

## Cas particuliers : des places à l'auberge de jeunesse pour les étudiants retardataires

Le Clous et l'Auberge de jeunesse de Mulhouse s'associent pour faciliter l'hébergement transitoire des étudiants dans l'attente d'une solution définitive à compter de septembre 2010. « Le Clous et l'Auberge de jeunesse de Mulhouse ont décidé de s'associer pour proposer aux étudiants des solutions supplémentaires de logement. En effet, certains étudiants, en majorité étrangers, arrivent sur les campus mulhousiens en dehors de la période de rentrée universitaire, ou bien ne sont pas inscrits sur le dossier social étudiant », souligne Lara Million, directrice du Centre local des œuvres universitaires. Cette offre nouvelle est un hébergement collectif en chambres meublées et équipées à deux, quatre ou six lits, et reste provisoire<sup>13</sup>.

## Des situations de jeunes précarisés dans l'urgence face au logement de plus en plus nombreuses

Aujourd'hui, face à la hausse des prix des loyers, les jeunes et notamment les jeunes en insertion professionnelle sont parmi les premières victimes du marché immobilier. Ainsi sur le plan de l'hébergement et du logement en foyers, le fait marquant de ces dernières années est la constante progression des 18-24 ans (de 30 à 60% de l'effectif total en fonction des structures, logements foyers et hébergement confondus). Plus inquiétant encore, les gestionnaires des structures de première urgence comme la Maison du Pont, soulignent que les moins de 18 ans sont de plus en plus nombreux à être accueillis.



D'autre part, la mission locale de Mulhouse identifiait, en janvier 2010, 40 jeunes vivant chez des proches ou de manière clandestine dans les résidences sociales ou des cages d'escalier<sup>14</sup>.

<sup>13</sup> L'Alsace, 14/05/2010

<sup>14</sup> PDAHI, DDCSPP, janvier 2010

## 2.1.4 – Les besoins des personnes défavorisées

### Des difficultés accrues pour entrer ou se maintenir dans son logement...

La crise du logement pour les publics les plus précarisés prend 3 aspects différents :

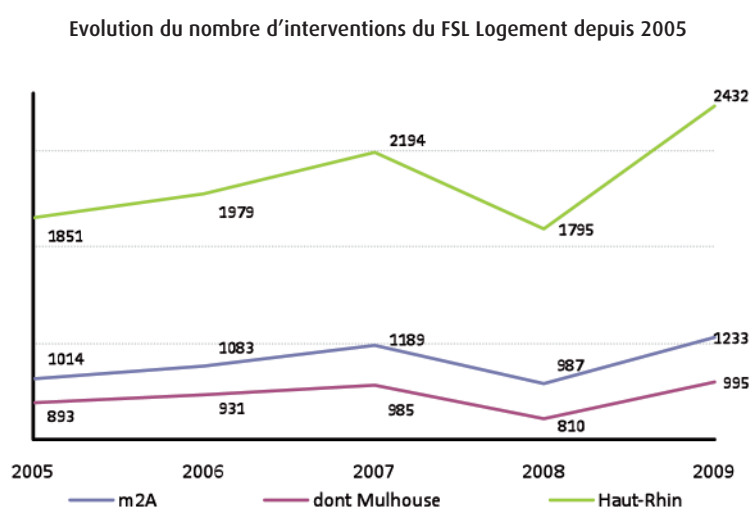
- les difficultés d'accès au logement : elles peuvent s'expliquer par le retardement de la mise sur le marché de logements (faible rythme de constructions neuves, réhabilitations, logements vacants...)
- les difficultés de maintien dans le logement qui s'explique par l'augmentation du poids du poste de dépenses affecté au logement dans le budget des ménages (et notamment les charges)
- les mobilités résidentielles freinées : le taux d'effort<sup>15</sup> des ménages logés dans le parc public avoisine en moyenne 27%. Dans le parc public, il peut atteindre 47%. Ce phénomène confère au logement social, l'apparence d'un « cocon sécuritaire » et y favorise son maintien, bloquant ainsi les parcours résidentiels et favorisant l'engorgement du parc locatif social.

#### • L'action indispensable du Fonds Solidarité Logement

Géré par les conseils généraux, ce fonds se donne pour objectif de favoriser :

- l'accès et le maintien des populations en difficultés dans leur logement locatif, par le biais d'aides financières (subvention et/ou prêt), de la garantie de paiement des loyers au titre de l'accès à un logement locatif du parc social, du PST départemental ou géré par une association, de mesures d'accompagnement social liées au logement de type individuel (concerne également les accédants en difficulté) ou collectif, de l'aide à la médiation locative.
- le maintien ou le rétablissement des fournitures d'énergie (gaz et électricité) pour tout ménage éprouvant des difficultés au regard de son patrimoine, de l'insuffisance de ses ressources ou de ses conditions d'existence.

Depuis 2005, la m2A concentre plus de la moitié des interventions du FSL dans le Haut-Rhin, Mulhouse concentrant à elle seule plus de 80% des interventions dans m2A.



Source : CG68, secrétariat du FSL

<sup>15</sup> L'Alsace, 14/05/2010

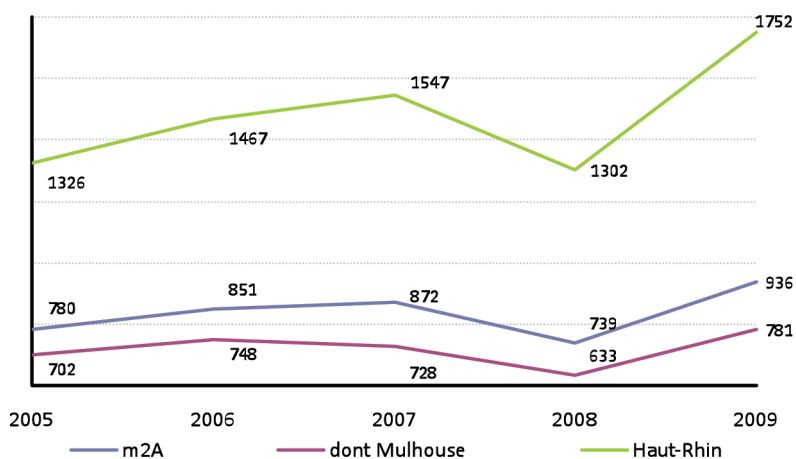
### • L'accès au logement des personnes en difficulté

Le dispositif d'aide à l'accès au logement représente en moyenne 72 % des interventions du FSL Logement dans le Haut-Rhin et, encore une fois, la m2A et Mulhouse concentrent plus de la moitié de ces interventions.

Le nombre d'interventions est d'ailleurs en hausse de 32% dans le Haut-Rhin depuis 2005, croissance qui est supérieure de 12 points à celle enregistrée pour la même période dans m2A.

En 2008, l'Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin notait que « l'aide à l'accès au logement représente 72% des interventions du FSL Logement et 55,4% des aides financières octroyées aux ménages. »<sup>16</sup>

Evolution du nombre d'interventions du FSL Logement/Accès depuis 2005



Source : CG68, secrétariat du FSL

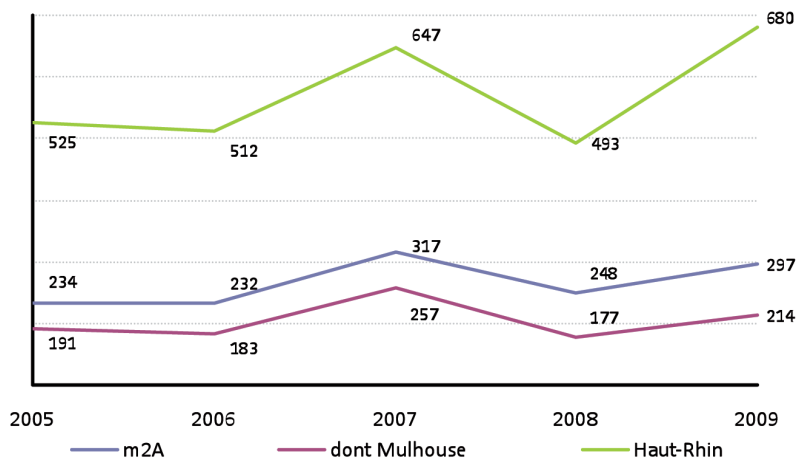
### • L'aide au maintien dans le logement des personnes en difficulté

Le dispositif d'aide au maintien représente en moyenne 28% des interventions du FSL Logement dans le département. Le poids de m2A et de Mulhouse sont moins lourds dans ce dispositif.

Par ailleurs, le nombre d'interventions pour l'aide au maintien dans le logement a fortement augmenté depuis 2005 dans m2A (+26,9%). Cette croissance ne se localise pas à Mulhouse (+12%).

Selon l'Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin, « en 2008, l'enveloppe consacrée à l'aide au maintien représente 44,6% des aides financières octroyées aux ménages.<sup>17</sup> »

Evolution du nombre d'interventions du FSL Logement/Maintien depuis 2005



Source : CG68, secrétariat du FSL

<sup>16</sup> PDAHI, DDCSPP, janvier 2010

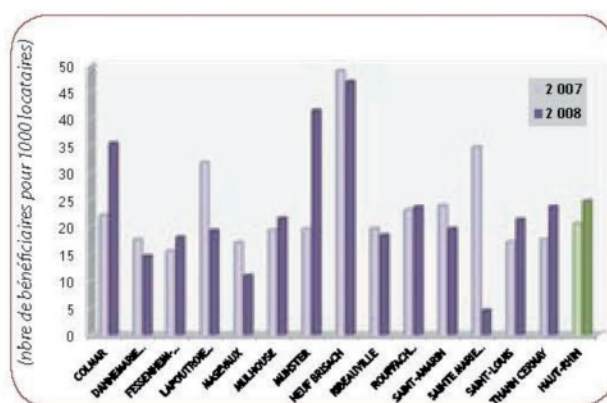
<sup>17</sup> Id.



... qui favorisent la hausse des impayés de loyers et l'augmentation des ménages surendettés

La hausse des dossiers d'impayés constatée entre 2006 et 2007 se poursuit (+20 %) avec l'enregistrement de 1016 dossiers en 2008. Près de 40 % des dossiers traités concernent des ménages ayant déjà connu précédemment des situations d'impayés.

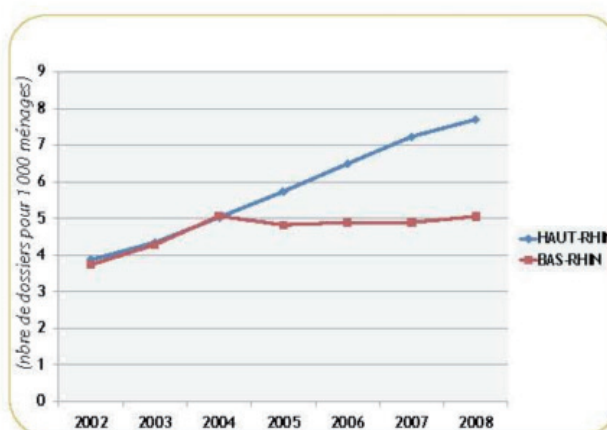
Nombre de situations d'impayés par ZOH



Source : CDAPL 2008

L'évolution du nombre de dépôt de dossiers de surendettement pour l'Alsace a fortement augmenté (+ 60% entre 2002 et 2008). Pour le Haut- Rhin le contingent a quasiment doublé sur la même période. «80% des surendettés sont des locataires. Cette descente aux enfers commence toujours par une rupture : pour 32% une perte d'emploi, pour 15% un divorce, une séparation ou le décès du conjoint, pour 14% une maladie ou un accident. 66% des surendettés sont célibataires, divorcés ou veufs. L'engrenage se met en place dans l'urgence pour faire face aux échéances et réduire le découvert bancaire avec le recours aux crédits puis aux crédits revolving (parfois 7 à 8 pour une même personne). On observe une augmentation de 25% de nouveaux dossiers déposés auprès de la Banque de France pour l'Alsace depuis janvier 2009 (contre 17% au niveau national), avec des pics à + 45% au premier trimestre<sup>18</sup>.»

Nombre de dossiers déposés à la Commission de Surendettement

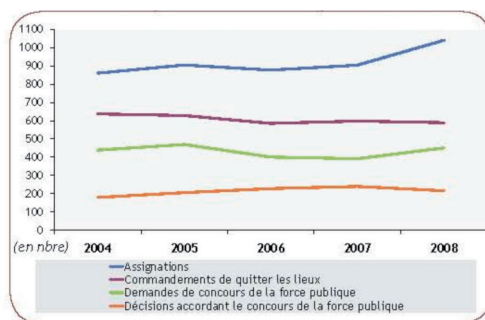


Source : DNA/Banque de France (2008) / INSEE RGP2006

<sup>18</sup> DNA 07 mars 2009

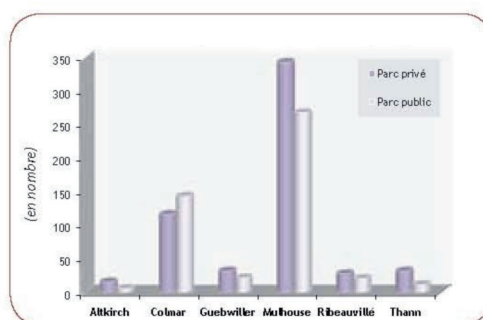
Les expulsions locatives ont augmenté de 15% entre 2007 et 2008. Ces procédures touchent plus fortement l'arrondissement de Mulhouse, le niveau d'assignation ayant diminué sur le reste du territoire. Les procédures d'expulsion concernent plus souvent des locataires du parc locatif public (12 pour 1000 locataires) que ceux du parc locatif privé (8 pour 1000 locataires).

#### Procédures d'expulsions locatives pour le Haut-Rhin



Source : Préfecture 68 - 2008

#### Procédures d'expulsions locatives par parc



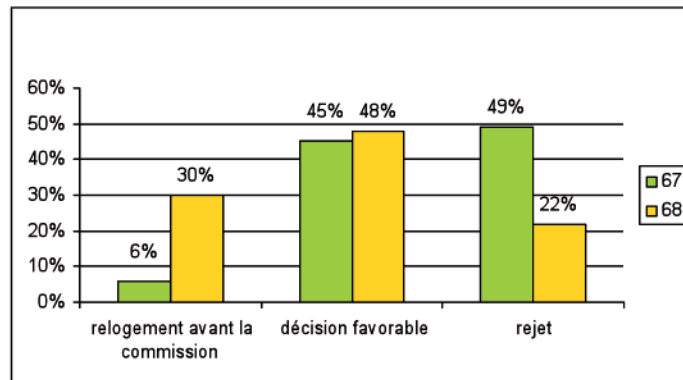
Source : Préfecture 68 - 2008

### 90 ménages relogés dans le cadre du dispositif Dalo dans m2A entre le 1<sup>er</sup> janvier 2008 et le 31 décembre 2009

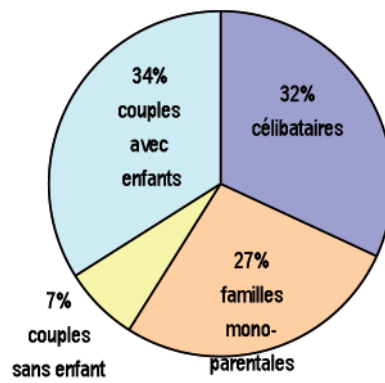
Le droit au logement (DALO) est garanti pour les personnes résidant régulièrement sur le territoire (dans les conditions de permanences définies par le décret 2008-908 du 8 septembre 2008) et qui ne sont pas en mesure d'accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir. Du 01/01/08 au 31/12/09 la commission du Haut-Rhin a reçu 205 recours (192 demandes de logement, 13 demandes d'hébergement): 78% des requérants ont été logés dans le cadre du Dalo. 90 recours sont issus de ménages vivants dans m2A (soit 44% des recours haut-rhinois) dont 80 demandes étant issues d'un ménage mulhousien. A la mi-2010, 18 dossiers issus de ménages de m2A (dont 15 sur Mulhouse) étaient déjà en cours d'instruction.

A l'échelle Haut-rhinoise, 64% des requérants sont âgés de 30 à 50 ans. Il s'agit principalement soit de personnes seules, soit de couples avec des enfants.

### Décisions des commissions



### Composition familiale des requérants



Source : « le droit au logement opposable », powerpoint, DIRECTION DEPARTEMENTALE DE LA COHESION SOCIALE ET DE LA PROTECTION DES POPULATIONS, Service Inclusion Sociale, Solidarités, Fonctions Sociales du Logement, Pôle Logement

## 97% des places d'hébergement concentrée à Mulhouse

L'agglomération mulhousienne dispose de 1583 places satisfaisant au dispositif d'urgence sociale et d'insertion, 295 places dans le cadre du dispositif d'accueil des demandeurs d'asile et 60 places dévolues au dispositif d'hébergement spécifique aux réfugiés. Ces places se répartissent dans une trentaine de structures basées à Mulhouse essentiellement à l'exception de la maison relais de Riedisheim, du foyer Ste Barbe de Richwiller et de quelques places gérées par le centre communal d'action sociale de Wittenheim.

A titre de comparaison, l'offre en maisons relais de m2A représente 60% de l'offre départementale, l'offre en résidences sociale de l'agglomération atteint 88% de l'offre départementale, l'offre en CHRS représente 71% des places haut-rhinoises, le nombre de places en CADA à Mulhouse correspond à 42 % de l'offre départementale.



Maison relais de Riedisheim



Foyer Sainte-Barbe de Richwiller

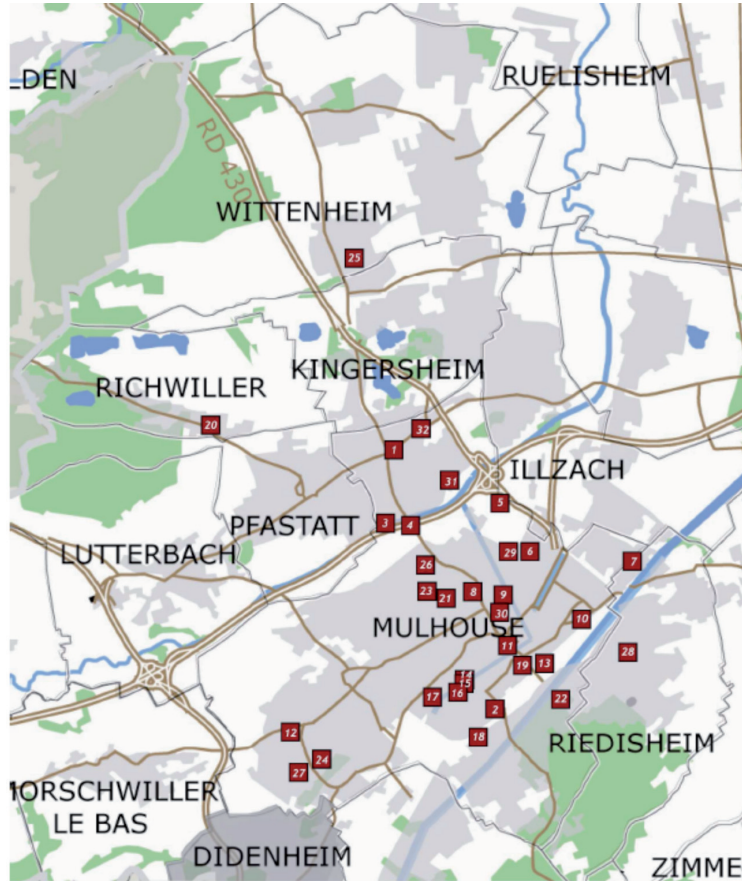


Maison du pont, Mulhouse



Les Chaudronniers, Mulhouse

## Localisation des structures d'accueil en foyers et centres d'hébergement



Source : DDCSPP, mai 2010

<b>Centres d'hébergement</b>		
1. Foyer Espoir, CHRS insertion+ APH	132 rue de Soultz/Mulhouse	116 places
4. Maison du pont, CHRS urgence	5 rue de Soultz/Mulhouse	19 places
6. Résidence Vauban, CHRS insertion+ stabilisation+ APH+RS+CPH	124 rue Vauban/ Mulhouse	268 places
10. Le bon foyer, CHRS insertion	22-24 r. de l'Île Napoléon/Mulhouse	60 places
15. Le Passavant, CHRS urgence	8 rue du Collège/Mulhouse	38 places
18. Les Marronniers, Stabilisation+FTM	28 quai d'Oran/Mulhouse	224 places
19. CHRS Insertion	16 av. de L. de Tassigny/Mulhouse	70 places
20. Foyer Ste Barbe, CHRS Insertion+ stabilisation	10 rue Ste Barbe/Richwiller	30 places
9. Les chaudronniers, Stabilisation+APH+ RS+CHT	9 rue des Chaudronniers/Mulhouse	100 places
<b>Résidences sociales/Foyers</b>		
16. Les Capucines, RS	1 rue du Bourg/Mulhouse	19 places
17. Les cigognes	27 bd Stoessel/Mulhouse	95 places
3. L'écluse, RS	4 rue de l'écluse/Mulhouse	219 places
11. Le touring, RS	17 rue Louis Pasteur/Mulhouse	39 places
5. ANARF, FTM	175 rue de la Mertzau/Mulhouse	320 places
30. Mélusine, RS	21, rue d'Ensisheim/Mulhouse	85 places
31. La Rochelle, RS	18, rue Jean Grimont/Mulhouse	116 places
32. Les Romains-Les Violettes	173, rue des Romains/Mulhouse	105 places
<b>Centres d'accueil des demandeurs d'asile</b>		
7. Espace Provence, Stabilisation + hébergement réfugiés+FJT	22 rue de Provence/Mulhouse	334 places
8. Résidences le Soleil, CADA+ HU	19 rue Hubner/Mulhouse	122 places
12. Alsa, Résidence accueil	rue de Sochaux/Mulhouse	15 places
13. ESPOIR, CADA+ Hébergement réfugiés	22 rue Zuber/Mulhouse	123 places
14. ACCES, CADA+CHT	26 rue Jacques Preiss/Mulhouse	112 places
<b>Maisons relais</b>		
21. Alsa, Stabilisation+ APH	49 rue de Strasbourg/Mulhouse	139 places
22. Ermitage, APH	51, bd Gambetta/Mulhouse	49 places
23. JID, APH	20 rue Paul Schutzenberger/Mulhouse	42 places
24. Silone, APH	54 rue Albert Camus/Mulhouse	145 places
25. CCAS Wittenheim, APH	21 rue d'Ensisheim/Wittenheim	6 places
26. Surso, Intermédiation locative	39, allée Gluck/Mulhouse	15 places
<b>Maisons relais</b>		
27. Alsa, Maison relais	Coteaux/Mulhouse	48 places
28. Alsa, Maison relais	1 rue Poincaré/ Riedisheim	15 places
29. Alsa, Maison relais	79 rue Vauban/Mulhouse	12 places
2. ADS, Maison relais	14 rue Schoenberg	16 places
* APH = autres places d'hébergement		

Source : DDCSPP, mai 2010

## Trop de places pour les isolés, plus assez pour les familles

En 2006, l'AURM a conduit une étude sur les logements foyer et l'hébergement d'urgence dans l'agglomération mulhousienne. Il en ressortait que l'essentiel de la demande portait sur un public de jeunes hommes seuls (70% des demandeurs ayant moins de 35 ans. En 4 ans, le profil des ménages mal logés a rapidement et beaucoup évolué. Les structures d'hébergement d'urgence accueillent de plus en plus de familles monoparentales et par conséquent, d'enfants. En 2009, 350 enfants ont été accueillis au sein de l'association « SURSO »<sup>19</sup>. Cette structure accueille de plus en plus de femmes en situation de rupture (souvent victimes de violences), de familles décomposées. Ce constat est partagé avec d'autres associations.

## Le cas préoccupant des familles en demande d'asile ou déboutées à Mulhouse

Au 31.12.2009, le département du Haut Rhin était à la 16<sup>ème</sup> place au niveau national en nombre de demandeurs d'asile accueillis. Le Haut Rhin est le 3<sup>ème</sup> département en terme d'équipement en CADA avec 1.35 places pour 1000 habitants de 20 à 59 ans (pour 0.62 au niveau national). Le département, et notamment Mulhouse, compte probablement plusieurs centaines de personnes déboutées du droit d'asile. Ne pouvant intégrer un CADA<sup>20</sup>, ces ménages se tournent vers le 115 et le dispositif d'hébergement d'urgence. Les demandeurs d'asile en procédure ou déboutés, constituent donc le public majoritaire à solliciter l'urgence. La composition de ces ménages avec la présence d'enfants, rend leur mise à l'abri obligatoire au nom de la loi, au détriment, des autres publics<sup>21</sup>.

Face à cette évolution, les demandeurs d'asile isolés (hommes seuls) ne sont plus prioritaires sur les places 115. Mais les structures, calibrées à l'origine essentiellement pour un public d'isolés, ne disposent que de peu de places pour les familles avec enfants. Actuellement à Mulhouse, il y a un surcroît de places d'urgence pour les célibataires de droit commun et demandeurs d'asile et un manque d'offre pour les femmes seules avec enfants relevant du droit commun et les familles demandeurs d'asile.

## Loi molle : quelles incidences dans le territoire de m2A pour la création de places d'hébergement ?

L'agglomération de Mulhouse dépassant les 100 000 habitants, l'obligation en matière d'hébergement pour les communes en faisant partie et dont la population est supérieure à 3 500 habitants est de 1 place pour 1 000 habitants. Pour les communes membres de m2A mais ne faisant pas partie de l'agglomération mulhousienne ou dont la population est inférieure à 3 500 habitants, l'obligation reste de 1 place pour 2 000 habitants.

<sup>19</sup> Echanges sur à la présentation du rapport sur le mal logement, 2 mars 2010

<sup>20</sup> Centre d'accueil pour demandeurs d'asile

<sup>21</sup> PDAHI, DDCSP, janvier 2010

Commune	Population	Places à prévoir	Places d'hébergement	Différence
BALDERSHEIM	2 514	1	0	-1
BRUNSTATT	6 180	6	0	-6
DIDENHEIM	1 666	0	0	0
HABSHEIM	4 684	4	0	-4
ILLZACH	15 015	15	0	-15
KINGHERSHEIM	13 154	13	0	-13
LUTTERBACH	5 985	5	3	-2
MORSCHWILLER LE BAS	3 039	1	0	-1
MULHOUSE	110 514	110	618	508
PFASTATT	8 356	8	3	-5
PULVERSHEIM	2 744	1	0	-1
RICHWILLER	3 367	1	10	9
RIEDISHEIM	11 925	11	0	-11
RIXHEIM	13 061	13	0	-13
RUELSHEIM	2 477	1	0	-1
SAUSHEIM	5 299	5	0	-5
STAFFELDEN	3 579	3	0	-3
WITTENHEIM	14 371	14	0	-14
<b>TOTAL AGGLOMERATION INSEE</b>	<b>227 930</b>	<b>212</b>	<b>634</b>	<b>422</b>
BATTENHEIM	1 309	0	0	0
BERRWILLER	1 106	0	0	0
BOLLWILLER	3 552	1	0	-1
BRUEBACH	1 059	0	0	0
DIETWILLER	1 337	0	0	0
ESCHENTZWILLER	1 435	0	0	0
FELDKIRCH	955	0	0	0
FLAXLENDEN	1 493	0	0	0
GALFINGUE	785	0	0	0
HEIMSBRUNN	1 443	0	0	0
REININGUE	1 630	0	0	0
UNGERSHEIM	1 960	0	0	0
ZILLISHEIM	3 054	1	0	-1
ZIMMERSHEIM	1 040	0	0	0
<b>TOTAL HORS AGGLOMERATION</b>	<b>22 158</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>
<b>TOTAL m2A</b>	<b>250 088</b>	<b>214</b>	<b>634</b>	<b>420</b>

La m2A étant un EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat et la somme des places d'hébergement situées sur son territoire (634) étant supérieure à la somme des capacités à atteindre (214), l'ensemble des communes membres sont exonérées du prélèvement prévu au VI de l'article L 312-5-3 du CASF.

L'offre de places en hébergement est abondante dans la ville centre et se dilue progressivement dans d'autres communes voisines de Mulhouse. Le processus de dédensification de l'offre sur la ville centre, représente un enjeu d'agglomération.

## L'enjeu de la restructuration des places existantes

A ce jour, le nombre global de places est suffisant au sein des structures mulhousiennes. Pour les personnes relevant du droit commun, les opportunités sont également nombreuses dans le parc locatif privé à faible niveau de loyers. L'enjeu porte donc moins sur la création de nouvelles places que sur leur adaptation à un nouveau public plus familial ainsi que la réorientation du public vers un accompagnement social plus fort dans un logement de droit commun (parc social ou parc public). Mulhouse se prépare ainsi à mettre en place un « CHRS hors les murs » afin de dédensifier l'offre de la ville centre et produire des places dans des communes alentours.

### 2.1.5 - Les Gens du voyage

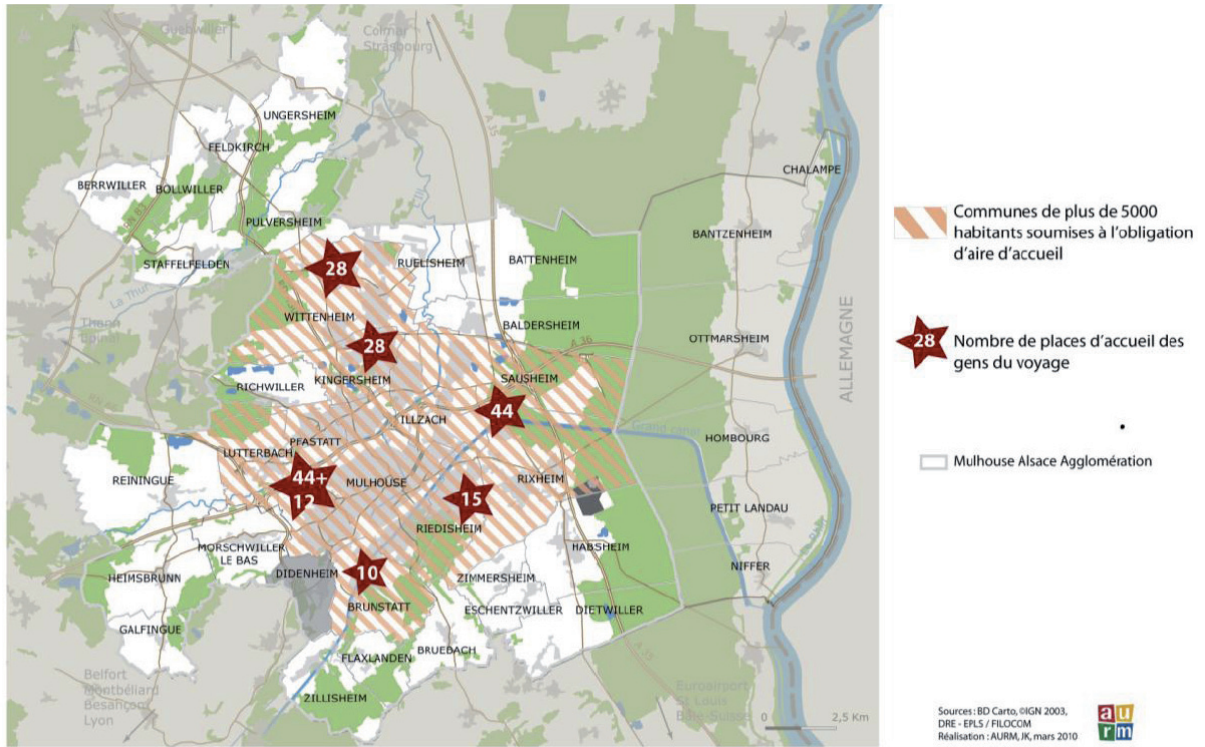
#### La mutualisation des aires d'accueil au sein de m2A

La loi Besson de juillet 2000 prévoit que **toutes les communes de plus de 5000 habitants doivent participer à l'accueil des gens du voyage**. L'aménagement et la gestion de ces aires est de la compétence de m2A. Pour la réalisation de ces projets, les communes mettent à disposition de m2A un terrain et réalisent les travaux de viabilisation. Les 10 places initialement prévues à Lutterbach ont été reportées sur les sites de Mulhouse, Kingersheim et Wittenheim. L'aire de Riedisheim (44 places) répond aux obligations des communes d'Illzach, Rixheim, Habsheim, Sausheim. Une extension de l'aire d'accueil de Mulhouse est prévue en 2010 pour répondre aux obligations de Pfastatt (+12 places). L'aire d'accueil de Brunstatt est fermée pour cause de dégradations : elle devrait soit faire l'objet d'un programme de réhabilitation, soit être redéployée sur un autre site (étude en cours).

Avec l'extension de l'aire d'accueil de Mulhouse, la m2A sera en conformité avec les obligations fixées au schéma départemental et toutes les communes membres pourront prendre des arrêtés d'interdiction de stationner en dehors des aires d'accueil. Au total, on compte **près de 200 places** disponibles sur la région mulhousienne. La Ferme de l'Etalon Noir complète l'offre de stationnement existante (travaux de mise aux normes réalisés en 2009). 90% des places de la région mulhousienne sont gérées par la société Hacienda.



## Les aires d'accueil des gens du voyage dans l'agglomération mulhousienne



Mulhouse



Brunstatt



Riedisheim



Kingersheim



Wittenheim





### Ferme de l'Étalon Noir, Pulversheim



Trois communes de m2A ont connu des grands passages au cours de l'été 2009:

- Staffelfelden - 150 caravanes début juillet 2009
- Ungersheim - 100<sup>aine</sup> de caravanes mi-août 2009
- Illzach - 100<sup>aine</sup> de caravanes fin août 2009

Plusieurs difficultés ont été identifiées face à cette situation :

- une gestion dans l'urgence et absence de coordination entre les acteurs
- des nuisances non anticipées (circulation des véhicules, stockage et ramassage des OM...)
- des négociations difficiles en l'absence de réponse adaptée et des procédures d'expulsion longue

Aussi, dans le cadre de la révision du schéma départemental, la m2A souhaite poursuivre les négociations pour que des aires de grand passage soient mises en place

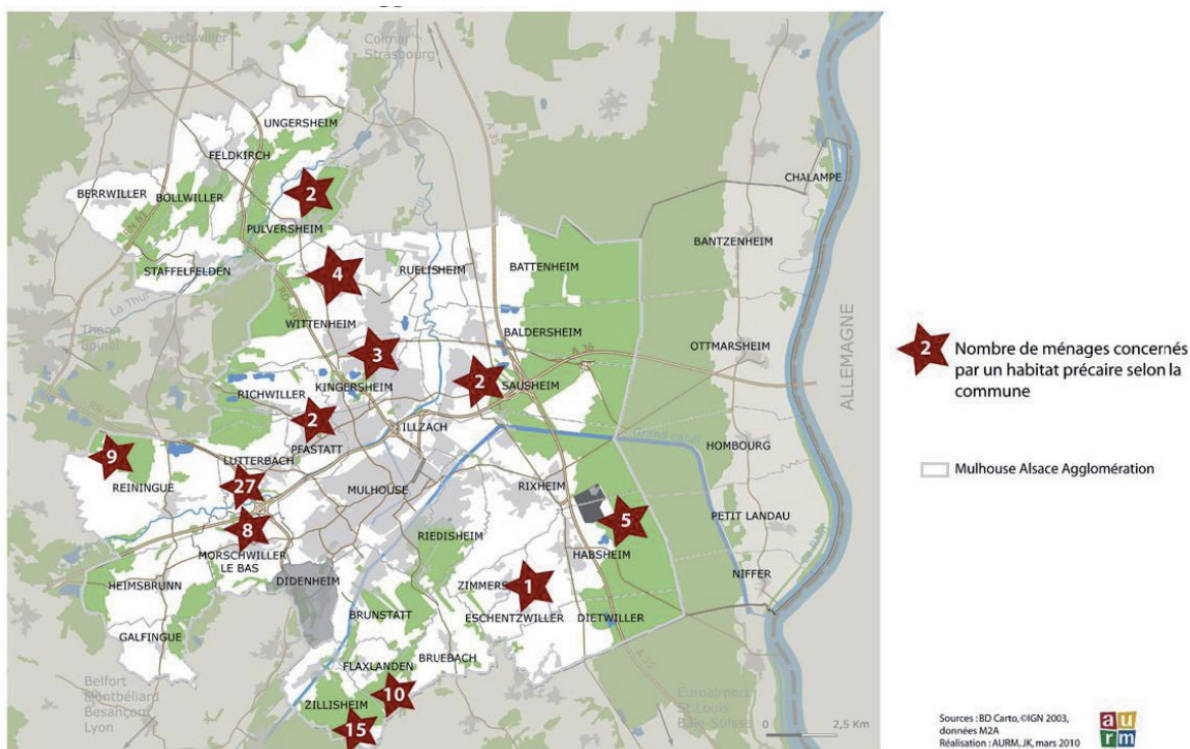
### Sites de sédentarisation : un enjeu pour lutter contre l'habitat indigne

Une population de nomades ayant abandonné le voyage s'est sédentarisée dans le département du Haut Rhin. Elle vit le plus souvent sur des terrains en propriété ou en toute illégalité dans des conditions d'insalubrité parfois dangereuse : absence d'eau, d'électricité, habitats dégradés, installation dans des zones inconstructibles.

A l'échelle départementale, 58 sites ont été identifiés, répartis sur 35 communes et concernant 232 ménages<sup>22</sup>. On recense dans m2A, 26 sites de sédentarisation (soit 45% du contingent haut-rhinois), répartis sur 12 communes. La problématique touche 88 ménages sur le territoire intercommunal. Cet habitat précaire correspond à des logements en caravane, dans de petites baraques /chalets, mobile home, roulotte... Trois sites sont dans une situation qualifiée d'« urgente » : le 12 rue du Nonnenbruch à Lutterbach, le campement situé rue de Wittelsheim à Reiningue et celui localisé rue du Château à Zillisheim. Le classement des autres sites figure dans le porter à connaissance de l'Etat sur le PLH.

<sup>22</sup> Repérage et évaluation des sites de nomades sédentaires dans le Haut Rhin, DDE, juillet 2008

## Sites de sédentarisation dans l'agglomération



### Site de sédentarisation à Lutterbach (rue du Nonnenbruch et rue de Thann)



## Programme immobilier de résidentialisation des nomades sédentarisés : la voie médiane à Kingersheim

Le nouveau quartier Voie Médiane est à l'origine, un projet innovant. A Kingersheim vivait depuis plus de 50 ans l'un des groupes de manouches sédentarisés les plus importants d'Alsace (le 4ème) et le plus important dans le Haut-Rhin. Leurs caravanes et cabanes de bois étaient installées le long de la rue de Pfastatt, à proximité de la voie rapide du Florival, et depuis plusieurs années, leurs conditions de vie s'étaient dégradées sur un terrain de plus en plus impraticable. Le site a donc été reconsidéré sous la forme d'une opération immobilière de constructions neuves. Le programme, livré mi 2007, comprend 37 logements pour 70 personnes.



## 2.2 - Les choix résidentiels des ménages : le poids des revenus

### 2.2.1 - Appauvrissement dans la ville centre, amélioration de la situation financière des ménages en périphérie

#### Une large disparité territoriale des niveaux de revenus

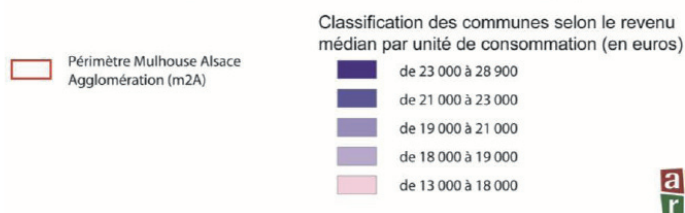
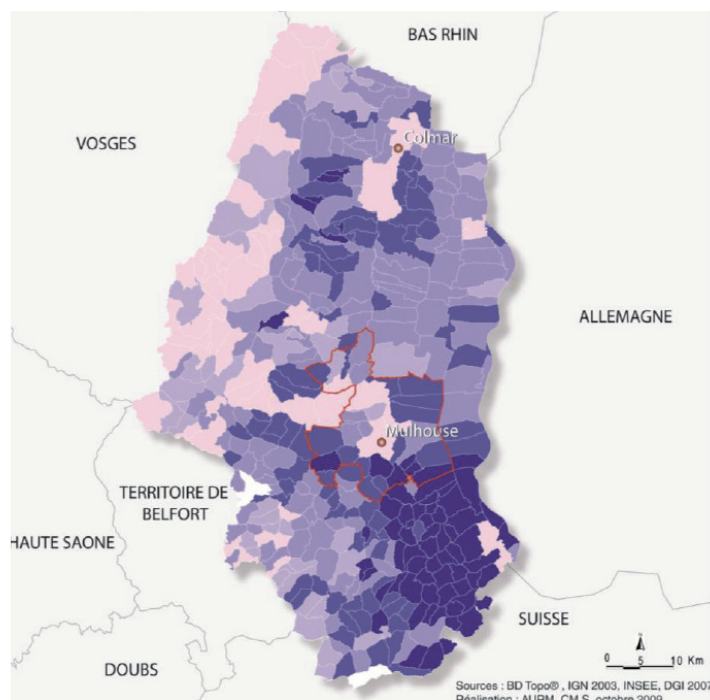
On peut observer des disparités géographiques en terme de répartition des revenus. **Ainsi, plus on s'approche de la frontière suisse, plus les revenus fiscaux des ménages sont élevés.** Dans la région mulhousienne, les communes situées au sud et à l'ouest sont celles où se localisent les niveaux de revenus les plus élevés. Les ménages les plus modestes vivent à Mulhouse et dans les communes de l'ancien Bassin Potassique.

#### Chiffres clés - Revenus médians en 2007 en euros/an/ unité de consommation

**Mulhouse :** 13 066  
**Région mulhousienne :** 17 386  
**Région Alsace :** 18 831  
**France :** 17 493

Source : INSEE- DGI

Revenus médians par unité de consommation dans le Haut Rhin en 2007



Source : INSEE, IRCOM

## Les risques ségrégatifs entre Mulhouse et sa périphérie se renforcent

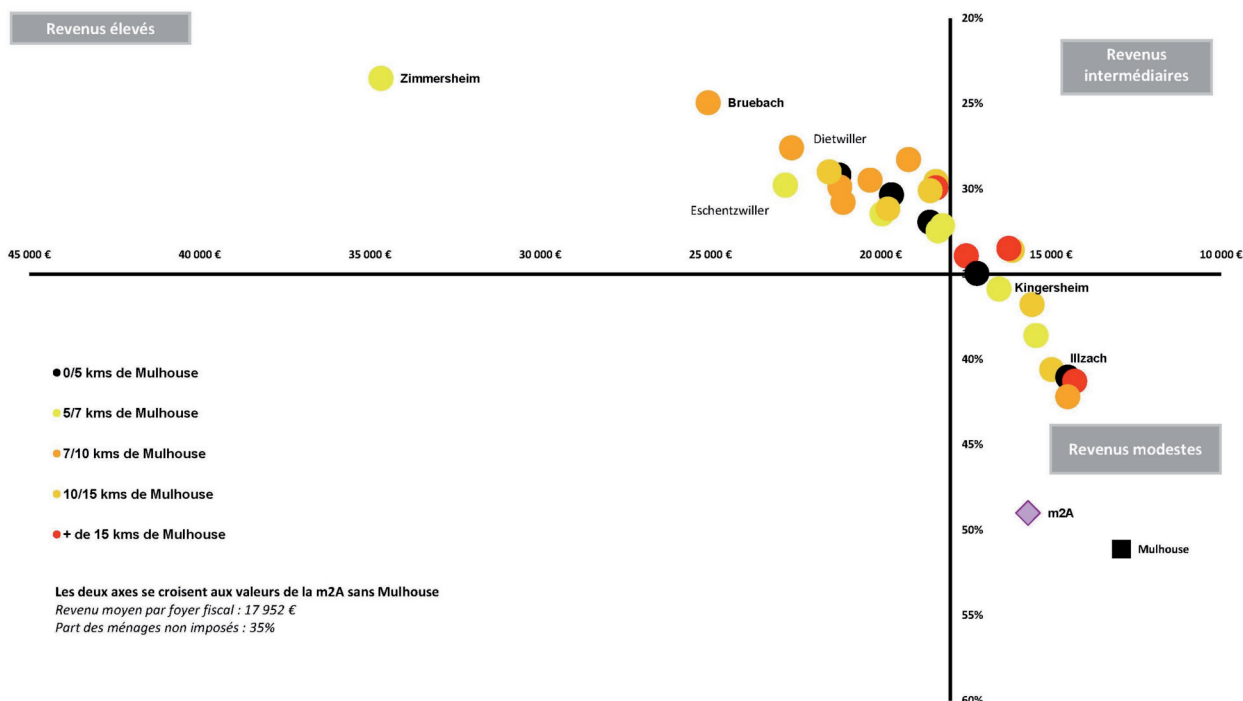
Les deux graphiques ci-dessous renseignent sur la répartition des communes de m2A en fonction du niveau de revenu médian dans la commune, du taux de ménages non imposés et de localisation géographique par rapport à Mulhouse. Entre 2001 et 2007, nonobstant l'évolution de la méthode de calcul de l'impôt sur le revenu, la situation financière des ménages semble s'améliorer dans quasiment toutes les communes. En effet, la dispersion du nuage de points s'agrandit et quelques communes, essentiellement situées dans la ceinture sud de l'agglomération, entrent dans la catégorie « revenus élevés » et se rapprochent de la commune de Zillisheim. Toutefois, cette dispersion croissante révèle aussi sans doute une ségrégation accrue des ménages les plus pauvres dans certaines communes. Le graphique tend à démontrer que les ménages à revenus intermédiaires- ce qui seraient éligibles au logement social en financement PLS- sont quasiment absents du territoire.

Ainsi, le décrochage net et inquiétant de Mulhouse par rapport aux autres communes de m2A est patent et le clivage historique Mulhouse/banlieue Nord/banlieue Sud ressort avec beaucoup d'acuité.

Par ailleurs, la distance à la ville-centre ne semble avoir aucune influence sur la richesse de la population des communes : il n'y aurait donc pas de phénomènes de ségrégation spatiale en fonction de la distance à la ville centre.

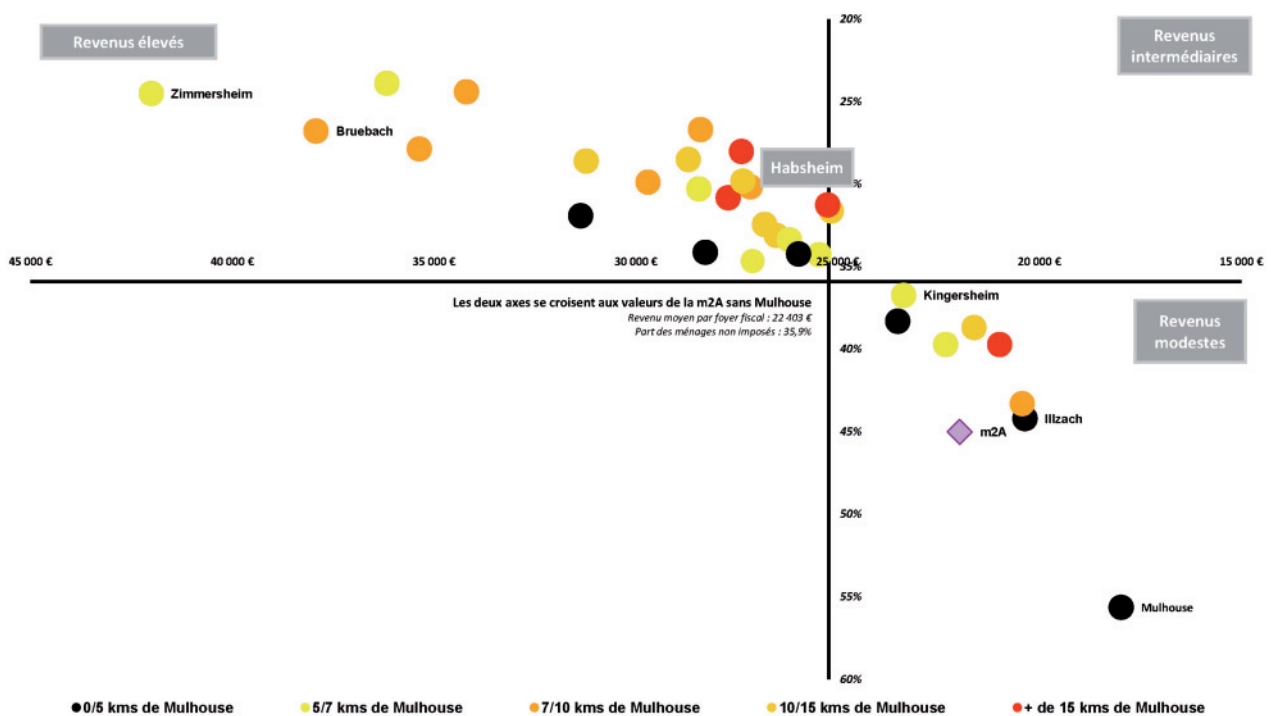
Répartition des communes en fonction des revenus moyens, du taux de ménages non imposés et de la distance kilométrique moyenne à Mulhouse

→ EN 2001



Lecture du nuage de points : deux axes se croisent :

- **En abscisse** : revenu moyen des foyers fiscaux
- **En ordonnée** : part des ménages non imposés



Lecture du nuage de points : deux axes se croisent :

- **En abscisse** : revenu moyen des foyers fiscaux
- **En ordonnée** : part des ménages non imposés

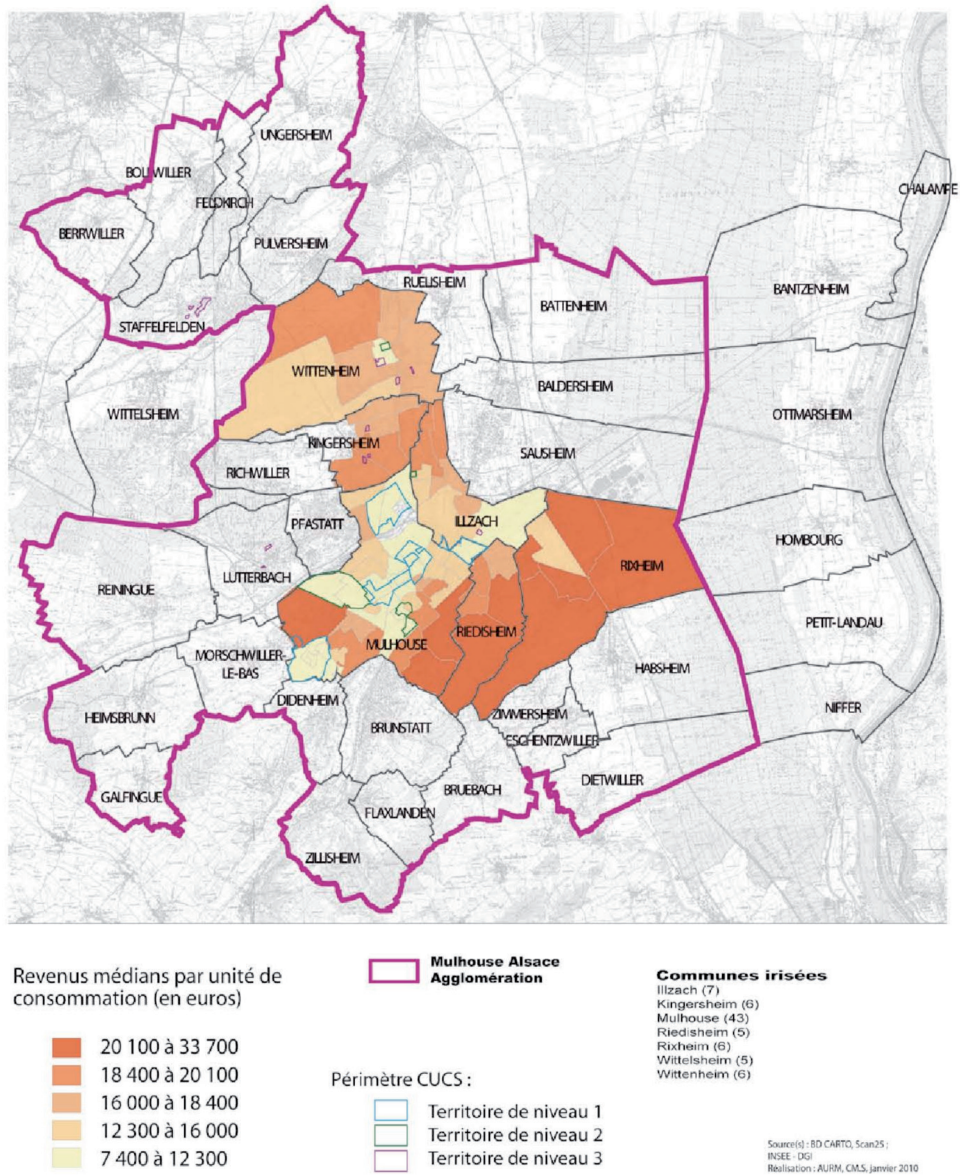
## Des différences très marquées entre les quartiers mulhousiens

La géographie mulhousienne des revenus fiscaux montre des différences très marquées. Les zones les plus modestes de Mulhouse, sont les grands quartiers d'habitat social (Drouot, les Coteaux, la zone Bordeaux/St Nazaire et les 420 à Bourtwiller) et les quartiers anciens qui ceignent le centre historique (Fonderie, Franklin-Fridolin, Cité-Briand, Vauban-Neppert). A l'opposé, les secteurs les plus « aisés » de la ville centre sont le Rebbert, Dornach/Haut-Poirier, le vieux Bourtwiller et les îlots bordant le parc Salvator et la Porte de Bâle. L'analyse de l'évolution des revenus fiscaux entre 2004 et 2007 montre un appauvrissement des quartiers mulhousiens suivants :

- les Coteaux,
- Wolf-Wagner,
- Bourtwiller,
- Briand-Franklin.



Revenus fiscaux annuels médians par unité de consommation en 2006 dans les iris de l'agglomération mulhousienne



L'écart entre les quartiers prioritaires mulhousiens et les autres territoires se creuse. Les revenus stagnent voire baissent pour tous les quartiers, sauf à Brossolette et à Drouot. On observe une baisse sensible des revenus fiscaux annuels médians pour les quartiers des Coteaux, de Wolf-Wagner-Vauban- Neppert et surtout de Briand-Franklin. Ces quartiers de cat. 1 du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) sont en train de décrocher par rapport à l'évolution mulhousienne.

Mais l'écart entre la ville centre et le niveau national se creuse également. En 2006, le revenu fiscal médian à Mulhouse était inférieur d'environ 25% au revenu fiscal médian français. Phénomène plus inquiétant, cet écart s'est creusé de 10 points depuis 2001.

## Une ségrégation accrue dans les quartiers prioritaires de Mulhouse : analyse des rapports inter déciles estimés des unités de consommation<sup>23</sup>

**Le rapport inter-déciles permet de mesurer les écarts de richesse parmi la population des quartiers. Il permet de rendre compte de l'écart entre les revenus déclarés des plus pauvres et des plus riches.**

Le rapport inter-décile de Mulhouse a augmenté de deux points entre 2004 et 2007, signe sans doute révélateur d'une ségrégation sociale plus forte dans la ville.

La ségrégation est encore plus forte à l'échelle des quartiers du PRU : tous les quartiers affichent des rapports inter déciles extrêmement élevés et largement supérieurs à ceux de Mulhouse.

### Evolution estimée du rapport inter déciles entre 2004 et 2006 dans les quartiers du PRU de Mulhouse

	2004	2005	2006	2007
Bourzwiller	7,1	7,5	6,6	8,7
Briand	22,8	24,5	25	nr
Les Coteaux	9,7	10,8	15,5	17,4
Franklin	9,6	12,8	15,3	nr
Vauban-Neppert	10,3	11,5	12,6	13,8
Wolf-Wagner	nr	nr	nr	nr
Mulhouse	8,5	8,7	9,5	10,5
Alsace	4,6	4,6	4,7	4,7
France	5,5	5,4	5,4	5,4

*Clé de lecture : en 2004, à Bourzwiller, le montant déclaré par les unités de consommation du 9° décile était 7,1 fois supérieur à celui des unités de consommation du 1° décile.*

### Evolution des montants des 1° et 9° déciles entre 2004 et 2006 dans les quartiers du PRU de Mulhouse

	2004		2005		2006		2007	
	1° décile	9° décile	1° décile	9° décile	1° décile	9° décile	1° décile	9° décile
Bourzwiller	2 682 €	19 098 €	2 607 €	19 439 €	2 986 €	19 586 €	2 330 €	20 198 €
Briand	892 €	20 287 €	827 €	20 287 €	823 €	20 571 €	516 €	21 579 €
Les Coteaux	1 970 €	19 091 €	1 785 €	19 253 €	1 255 €	19 474 €	1 148 €	19 942 €
Franklin	1 949 €	18 747 €	1 453 €	18 664 €	1 276 €	19 537 €	641 €	19 372 €
Vauban-Neppert	2 544 €	26 080 €	2 361 €	27 053 €	2 159 €	27 241 €	1 955 €	26 893 €
Wolf-Wagner	358 €	16 349 €	463 €	16 576 €	85 €	16 141 €	306 €	17 309 €
Mulhouse	3 335 €	28 422 €	3 311 €	28 851 €	3 078 €	29 351 €	2 879 €	30 155 €
Alsace	7 082 €	32 794 €	7 272 €	33 652 €	7 385 €	34 600 €	7 548 €	35 633 €
France	5 862 €	32 221 €	6 121 €	33 204 €	6 346 €	34 367 €	6 573 €	35 572 €

<sup>23</sup> Voir la méthodologie utilisée en annexes

A titre d'exemple, aux Coteaux en 2007, les unités de consommation du 9<sup>e</sup> décile déclaraient des revenus 17 fois supérieurs à ceux des unités de consommation du 1<sup>er</sup> décile! Cette analyse doit cependant être pondérée par la faiblesse des revenus déclarés par les unités de consommation du 1<sup>er</sup> décile dans ces quartiers.

**Les quartiers du PRU abritent en grande majorité une population pauvre et dont les revenus stagnent ; mais ils abritent aussi, et de plus en plus semble-t-il, une population très pauvre.**

L'analyse des données fiscales tendrait à montrer que c'est le quartier Briand et, dans une moindre mesure le quartier Wolf-Wagner, qui sont les plus concernés par ce phénomène.

A ce titre, la précarisation de la population du quartier Wolf-Wagner s'explique sans doute par un phénomène de vieillissement. On constate en effet que la part des traitements et salaires parmi les revenus déclarés dans ce quartier baisse fortement entre 2004 (73,7%) et 2007 (62,4%) au profit de la part des pensions et retraites. Par ailleurs, le quartier Wolf-Wagner est touché par une forte augmentation de la part des ménages non imposés. Wolf-Wagner est de ce fait un quartier à surveiller : il y a sans doute de nombreux ménages retraités dans des situations de pauvreté et de précarité<sup>24</sup>.

Evolution de la part des traitements et salaires estimés dans les revenus déclarés dans les quartiers du PRU

	2004	2005	2006	2007
Bourtwiller	76,3%	70,8%	69,5%	67,5%
Briand	78,3%	73,9%	72,6%	73,1%
Les Coteaux	68,2%	74,1%	72,7%	73,1%
Franklin	76,8%	72,8%	73,6%	72,0%
Vauban-Neppert	72,6%	70,7%	70,7%	71,5%
Wolf-Wagner	73,7%	63,8%	62,4%	62,4%
Mulhouse	68,1%	66,7%	65,7%	65,8%
Alsace	70,2%	69,1%	65,8%	67,7%
France	65,8%	64,9%	64,1%	63,7%

Evolution de la part estimée des ménages non imposés dans les quartiers du PRU

	2004	2005	2006	2007
Bourtwiller	63,5%	58,3%	59,7%	58,4%
Briand	58,5%	60,1%	64,2%	64,2%
Les Coteaux	56,2%	56,6%	59,9%	61,0%
Franklin	65,7%	60,3%	63,3%	66,6%
Vauban-Neppert	66%	48,9%	52,8%	54,2%
Wolf-Wagner	53%	71,7%	74,8%	74,7%
Mulhouse	47,7%	44,9%	47,7%	49,1%
Alsace	34%	32,4%	31,7%	35%
France	39,6%	36,6%	37,7%	38,3%

<sup>24</sup> A noter que sur la période 2004- 2007, l'analyse porte essentiellement sur les ménages habitant le Vieux Wagner et le quartier du Wolf, les premiers logements du quartier Wagner reconstruit ayant été mis en service mi 2006.



## 2.2.2 - Les inégalités des ménages face aux dépenses de logement

« Le logement constitue aujourd'hui pour nombre de ménages le poste principal de consommation, et représente le noyau dur des « dépenses contraintes ». À ce titre, les hausses du coût du logement sont considérées comme autant de baisses du pouvoir d'achat ; la flambée récente des prix immobiliers a ainsi contribué à alimenter la perception d'une forte augmentation des dépenses contraintes<sup>25</sup> ».

### Les prix du logement ont augmenté beaucoup plus vite que les revenus

Entre 2008 et 2009, les dépenses courantes consacrées au logement ont progressé de 2.9% selon le Commissariat Général au développement durable du ministère de l'écologie. Une augmentation bien supérieure à l'inflation qui s'est limitée à +0.1% sur la même période. Les ménages français consacrent aujourd'hui en moyenne, 21.4% de leur revenu disponible brut à leur logement sous l'effet du poids croissant du loyer et des charges (dépenses énergétiques plus élevées).

Selon une étude réalisée par le CREDOC, « les prix des logements ont été multipliés par 2.5 en France en 15 ans, soit une hausse bien plus élevée que celle des revenus (\* 1.6 depuis 1995). Les loyers ont également augmenté beaucoup plus vite que le coût de la vie. Alors que les prix à la consommation ont été multipliés par 10, le prix des loyers a été multiplié par 18, ceux des charges par 26 et les prix de l'immobilier par 55».

### Efforts financiers et allongement des durées d'emprunt pour accéder un logement

« Le poids du logement dans le budget total des ménages diffère en réalité beaucoup selon les foyers et les évolutions du marché immobilier n'affectent pas tous les ménages de la même façon : la hausse des prix immobiliers rend beaucoup plus coûteuse l'accession à la propriété pour les nouveaux accédants, mais elle accroît le patrimoine des propriétaires ; les tensions sur le marché immobilier affectent les locataires de façon différente selon le secteur de location, social ou libre. La diversité des situations des ménages face au coût du logement est cependant difficile à évaluer à cause de l'hétérogénéité des dépenses de logement. L'immobilier est en effet à la fois un bien de consommation et un bien d'investissement, et la mesure des dépenses de logement varie en fonction de la méthode adoptée pour prendre en compte ces deux aspects

→ **Pour les accédants à la propriété :** Pierrette Briant et Catherine Rougerie (2008) montrent que les ménages qui ont accédé à la propriété entre 2002 et 2006 ont dû consentir un effort financier plus important, malgré la baisse des taux d'intérêt, ce qui se traduit par une augmentation des durées de prêts par rapport à la période 1997 - 2001. Cette augmentation du coût de l'accession plus rapide que les revenus pour les nouveaux propriétaires est également reflétée par la hausse du taux d'effort net pour l'ensemble des propriétaires accédants, qui passe de 18% à 20% entre 2002 et 2006 ». (L'évolution des inégalités entre ménages face aux dépenses de logement (1988 - 2006), Gabrielle Fack - économiste, Caisse nationale des Allocations familiales, Informations sociales 2009/5 - N° 155)

Selon les enquêtes logements de l'INSEE pour acheter le même logement ancien, avec le même taux d'effort initial et avec le même apport personnel en proportion du revenu, un ménage qui se serait endetté sur 14 ans en 2000 aurait dû s'endetter sur 27 ans en 2006 et 31 ans en 2008 (24 ans en 2009 grâce à la baisse du prix des logements et à la diminution des taux d'intérêt). Dans les faits, toujours selon les enquêtes Logement, alors qu'en moyenne, de la période 1997-2001 à la période 2002-2006, les taux d'intérêt pratiqués pour l'achat d'une résidence principale dans l'ancien sont passés de 5,5% à 4,0%, le taux d'effort correspondant est passé dans le même temps en moyenne de 18,6 % à 21,8 %, et le prix du logement acheté de 3 à 4,2 années de revenu. La durée de l'emprunt a elle augmenté de 6 ans entre 1999 et 2006. (Source INSEE PREMIERE, n°1297 mai 2010)

<sup>25</sup> L'évolution des inégalités entre ménages face aux dépenses de logement (1988 - 2006), Gabrielle Fack - économiste, Caisse nationale des Allocations familiales, Informations sociales 2009/5 - N° 155

Tableau 2 - Taux d'effort net (charges comprises et en %) des accédants à la propriété en fonction du décile de niveau de vie

Année	1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> déciles	3 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> déciles	5 <sup>ème</sup> et 6 <sup>ème</sup> déciles	7 <sup>ème</sup> et 8 <sup>ème</sup> déciles	9 <sup>ème</sup> et 10 <sup>ème</sup> déciles
1988	22	20	19	18	15
1992	24	21	20	18	15
1996	25	21	21	19	16
2002	27	22	21	19	16
2006	30	23	21	21	18

Source : calculs de l'auteur d'après les enquêtes Logement de l'Insee.

Champ : ménages accédants à la propriété dont la personne de référence n'est pas étudiante.

(L'évolution des inégalités entre ménages face aux dépenses de logement (1988 - 2006),

Gabrielle Fack – économiste, Caisse nationale des Allocations familiales, Informations sociales 2009/5 - N° 155)

→ **Pour les locataires** : Le tableau ci-dessous indique que les locataires du parc privé les plus modestes (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> décile), ont le taux d'effort le plus élevé et similaire à celui des ménages modestes accédant à la propriété. En effet, le remboursement du loyer atteint en moyenne 30% du revenu de ces publics. C'est bien sûr dans le secteur social que les taux d'effort sont les plus bas, quelle que soit la tranche de revenus considérée. Conséquence de la hausse des loyers et surtout des charges, les taux d'effort des ménages locataires ont augmenté de 5 à 10 points entre 1988 et 2006.

Tableau 5 - Taux d'effort net (charges comprises et en %) en fonction du décile de niveau de vie

Année	1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> déciles	3 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> déciles	5 <sup>ème</sup> et 6 <sup>ème</sup> déciles	7 <sup>ème</sup> et 8 <sup>ème</sup> déciles	9 <sup>ème</sup> et 10 <sup>ème</sup> déciles
<b>Secteur social</b>					
1988	15	16	15	14	12
1992	18	18	17	15	11
1996	17	18	18	16	14
2002	17	18	18	16	13
2006	20	20	19	16	14
<b>Secteur libre</b>					
1988	19	20	19	18	16

## La baisse des taux d'intérêt ne suffit pas à résoudre les acquéreurs

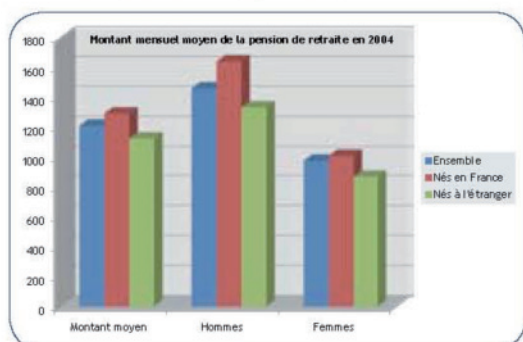
« Avec des taux de 3,31% pour l'accession dans le neuf et 3,36% dans l'ancien, les taux de crédit du secteur concurrentiel pour l'achat d'un logement se sont établis à une moyenne de 3,38% au mois de juin, d'après le baromètre mensuel réalisé par l'observatoire Crédit logement/CSA. Il s'agit d'un des niveaux les plus bas observés depuis le quatrième trimestre 2005, où les taux étaient tombés à 3,36. La durée moyenne des prêts est passée de 210 mois en mai à 209 en juin, et le niveau des mensualités associées à un même capital emprunté est de 10 à 11% inférieur à son niveau de décembre 2008. Ainsi, le coût relatif des opérations financées par un emprunt continue sa lente hausse, pour s'établir à 3,90 années de revenus. Ce chiffre correspond presque au point haut de l'été 2007. «*Même si certains mois l'indicateur de solvabilité de la demande paraît bénéficier d'une embellie, en raison notamment de l'évolution des conditions de crédit, son niveau s'est dégradé depuis le début de l'année 2009*», analyse l'observatoire. En effet, l'évolution intervient dans le cadre d'un recours accru à l'endettement (+4,4 % sur un an depuis janvier 2010). Et la remontée du niveau de l'apport personnel amorcée depuis le printemps «*n'est pas suffisante pour compenser la hausse des coûts qui commence à dégrader les plans de financement des opérations*».<sup>26</sup>

<sup>26</sup> source : Batiactu, 02 juillet 2010

## Viellissement en maisons de retraite : un coût inabordable pour un grand nombre de ménages

En France, 12.2 millions de personnes perçoivent une pension de vieillesse du système de retraite française dont le montant moyen est de 1 212 euros/mois. Le coût à la charge du résident d'une maison de retraite comprend les prestations hôtelières, les charges liées à la dépendance et les charges de personnel médical. Mais qu'il s'agisse de structures publiques ou privées, un hébergement en maison de retraite est supérieur au montant moyen de la retraite. Le prix de journée moyen en EHPAD atteint, dans les établissements neufs, 60 à 64 euros.

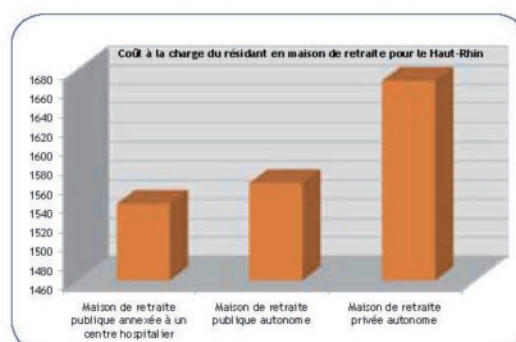
### Le montant moyen de la retraite



Source : Etudes et Résultats / DREES - novembre 2008

Source : Note de conjoncture 2009, DDT 68 / ODH 68

### Le coût d'une maison de retraite



Source : CG68 - 2008

Une étude publiée par le département du secteur non-marchand du cabinet KPMG<sup>27</sup> apporte des informations intéressantes sur la situation des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad). Les résultats présentés reposent sur les données 2008 d'un échantillon de 85 établissements. Le taux d'occupation moyen en EHPAD est de 97% (contre 98% en 2007). L'étude révèle un coût total du résident<sup>28</sup> - autrement dit le total des charges divisé par le nombre de lits - de 31.860 euros par an, toutes sections tarifaires confondues. Ce chiffre est en hausse de 10% par rapport à 2007 (28.973 euros). Si l'on raisonne en nombre de journées facturées, on obtient un prix de journée moyen de 90,72 euros (81,17 euros en 2007). Ces chiffres recouvrent toutefois une assez forte dispersion, puisque le coût annuel total par résident va de 20.601 à 56.436 euros et le prix de journée de 58 à 198 euros. Le prix de journée d'hébergement pour les résidents s'établit en moyenne à 49,23 euros, le «talon modérateur» dépendance à 4,96 euros par jour et le «prix de journée soins» à 23,84 euros. Sur ces trois données également, l'étude fait apparaître des écarts importants. En termes de financement - et pour une personne ne bénéficiant pas d'une prise en charge au titre de l'aide sociale -, le séjour en Ehpad est pris en charge à 63% par le résident et/ou sa famille, à 28% par l'assurance maladie et à 9% par le département. Ce calcul minore toutefois la part des départements, puisqu'il ne tient compte que de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) en établissement et pas des prises en charge des frais d'hébergement au titre de l'aide sociale aux personnes âgées.

<sup>27</sup> Une étude de KPMG détaille les coûts des Ehpad, Localtis.info, 20 juillet 2010

<sup>28</sup> à ne pas confondre avec le coût à la charge du résident

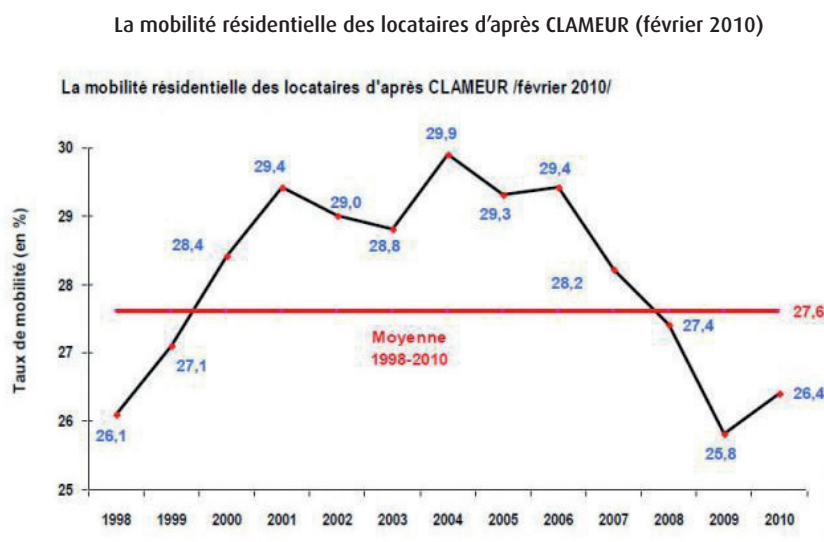
### 2.2.3 - Conséquence du poids du logement dans le budget des ménages : des mobilités freinées

La situation économique, la montée du chômage et la dégradation des revenus découragent les ménages dans leur volonté de déménager. Conséquence de cette baisse de mobilité dans le parc locatif privé: la colocation progresse, même si ce phénomène reste marginal, les enfants restent vivre plus longtemps chez leurs parents (24 ans en moyenne pour les hommes), l'hébergement d'un parent, même éloigné, progresse, les couples ont du mal à se former ou à se quitter, même en cas de divorce et le nombre de SDF augmente (source, L'Alsace du 11 mars 2010). Les Français sont attentistes en cette période d'incertitudes et préfèrent rester dans leur logement ou différer une envie de déménager du fait du sentiment de « difficulté à trouver un bien ». Et si les ménages ne déménagent pas, il n'y a pas de nouveaux biens mis sur le marché.

#### Retours d'experts - Eclairage local

Les professionnels locaux s'accordent à dire qu'on se trouve dans une "situation d'attentisme", autant du côté des promoteurs/constructeurs que de celui des investisseurs et acquéreurs potentiels qui se disent aujourd'hui, que les prix seront vraisemblablement plus bas demain et qu'il est par conséquent urgent d'attendre. "Le marché immobilier actuel, s'apparente à la situation vécue par les professionnels de l'immobilier au milieu des années 1990. S'ils ne renoncent pas, les promoteurs vont prendre des sécurités plus importantes. En 2009, on bénéficie encore des retombées positives des dernières années. Mais la chute brutale nous attend puisqu'il y a de moins en moins d'acheteurs."

Source : étude marché immobilier 2008 et 2009, AURM



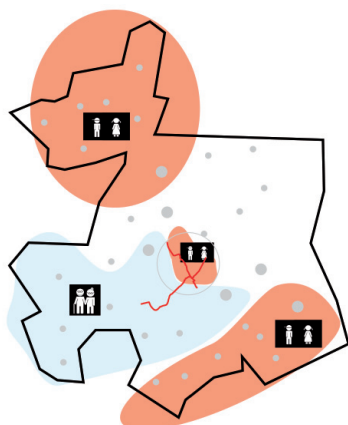
D'après l'étude réalisée par l'ADIL 68 en 2010<sup>29</sup>, le désir d'accession à la propriété est toujours fort mais une nouvelle tendance a été mise au jour : 10 des interrogés sont des propriétaires qui redeviennent locataires : impossibilité de payer les traites, poids des charges, séparations, ou choix à un certain âge de revendre une maison devenue trop grande<sup>30</sup>.

<sup>29</sup> Trajectoires résidentielles des ménages haut rhinois

<sup>30</sup> source : DNA du 14 mai 2010

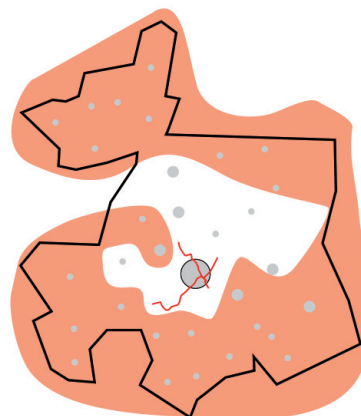
## → Synthèse : les ménages & leurs logements

### Jeunes & Seniors



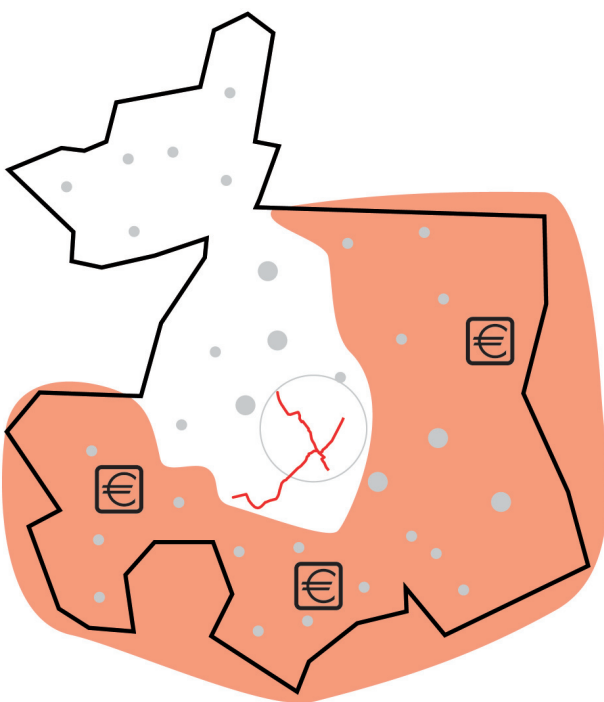
Le phénomène de vieillissement, qui concerne globalement toute la m2A, est particulièrement accentué dans le quart sud ouest du territoire. Les communes situées au Nord, au sud est et le quart nord de Mulhouse conservent un taux de moins de 20 ans élevé.

### Propriétaire



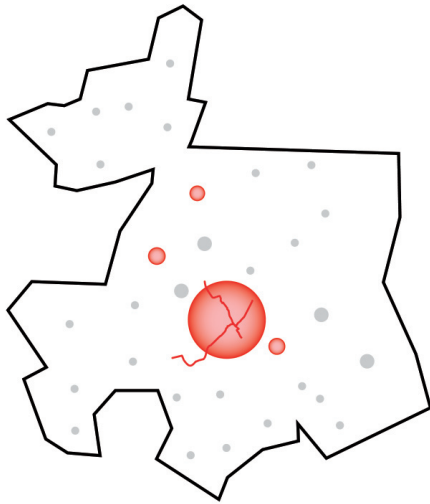
Les propriétaires occupants sont de plus en plus nombreux au fur et à mesure de l'éloignement à la ville centre: s'ils sont 36% à Mulhouse, ils représentent près de 80% des occupants dans la seconde couronne de la région mulhousienne

### Revenus



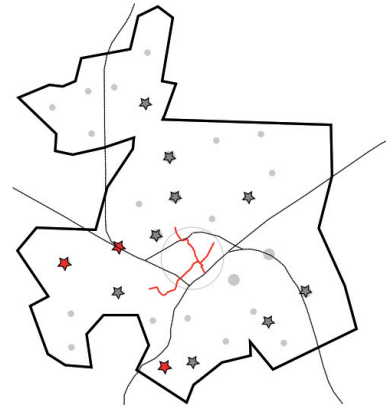
Les communes de la bande rhénane ainsi que celles situées sur la frange sud, concentrent une population ayant les revenus fiscaux les plus élevés de l'agglomération. Les ménages les plus modestes vivent principalement à Mulhouse et dans les communes de l'ancien Bassin Potassique

## Hébergement



L'agglomération mulhousienne dispose de 1938 places dévolues au dispositif d'hébergement, ce qui représente plus de 80% de l'offre départementale. 97% des places se situent dans la ville centre

## Site de sédentarisation Gens du voyage



Une population de nomades ayant abandonné le voyage s'est sédentarisée dans 12 communes dans la m2A. 3 sites, situés dans les communes de Lutterbach, Reinigue et Zillisheim sont dans une situation d'urgence au vue du faible niveau d'équipement et du mauvais état (vétusté...) des lieux. Par ailleurs, **près de 200 places sur les aires d'accueil pour les gens du voyage** sont disponibles dans les communes de l'agglomération.



## Mutations et dynamiques du parc immobilier





## 3.1 - Le parc de logements existant

### 3.1.1 - Une croissance sur tous les segments du parc

Un développement résidentiel qui profite beaucoup aux petites communes plus éloignées de la ville centre

Entre 1990 et 2006, le nombre de logements et de ménages a augmenté dans l'agglomération mulhousienne, respectivement + 18% et +16%.

- Dans la ville centre, le parc a crû de 10% en 16 ans ce qui représente 5069 logements de plus.
- Dans les communes de plus de 10 000 habitants comprises dans l'agglomération, les taux de croissance du parc de logements sont compris entre 13% pour Illzach et Riedisheim, et 36% pour la commune de Kingersheim
- Ce sont les petites communes, éloignées de la ville centre et moins bien dotés d'un réseau de transports en commun performant, qui bénéficient du développement de la capacité résidentielle. Ainsi, le parc de logements a augmenté de 46% à Pulversheim, 47% à Eschentzwiller, 49% à Heimsbrunn et Ungersheim, et 61% à Galfinque.

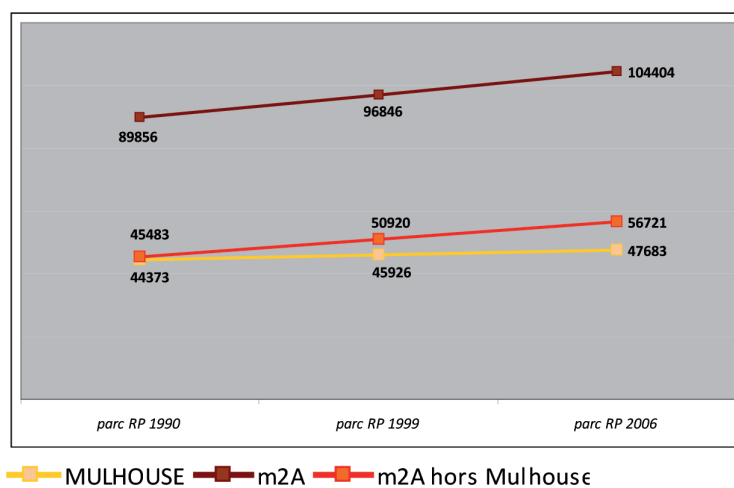
Si dans la ville centre et sa périphérie, c'est le desserrement résidentiel<sup>31</sup> qui favorise un accroissement du nombre de ménages, et par conséquent de logements, il n'en est pas de même dans les villages du sud ou du nord de l'agglomération. Dans ces territoires, les mouvements migratoires, plus que le développement endogène des communes, expliquent l'ampleur du développement résidentiel.

#### Chiffres Clés : nombre de logements en 2007

**Mulhouse** : 54 177  
**m2A hors Mulhouse** : 60 206  
**m2A** : 114 383

(Source : RRP, INSEE)

Evolution du parc de résidences principales depuis 1990



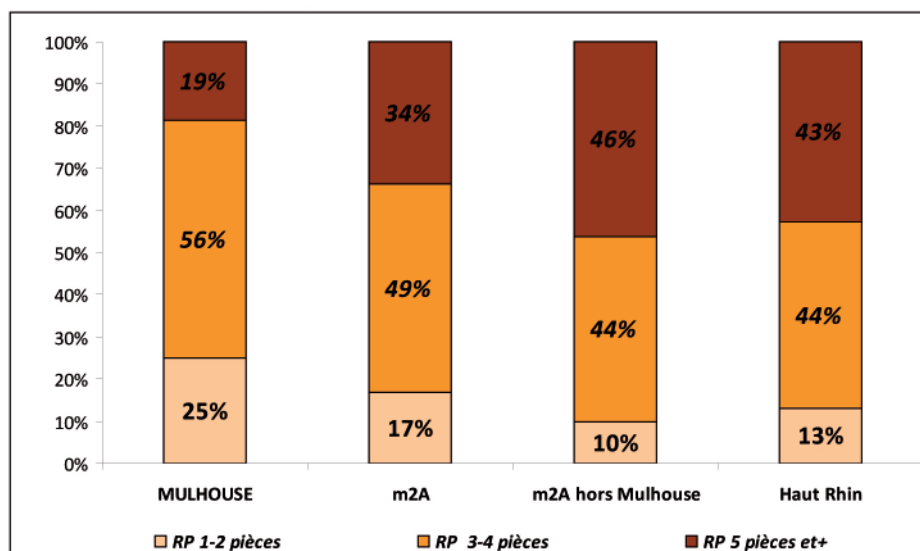
Source : Recensement Général de la Population, INSEE

<sup>31</sup> Enfants qui décohabitent et quittent le foyer parental, augmentation des familles monoparentales, augmentation des petits ménages (1-2 personnes...)

## Grands logements à la périphérie de Mulhouse

Quel que soit le territoire considéré, le parc de logements de taille intermédiaire (3 à 4 pièces) est le plus représenté. La spécialisation des territoires joue sur les extrêmes: la ville centre concentre les petits logements d'une à deux pièces, alors que les grands logements sont plus représentés à la périphérie de la ville centre, en 1<sup>ère</sup> comme en 2<sup>ème</sup> couronne.

Taille du parc de résidences principales en 2006



Source : Recensement Rénové de la Population, INSEE

### 3.1.2 - La vacance : une problématique longtemps cantonnée au parc privé qui touche aujourd'hui le parc locatif social

#### Concentration du parc vacant à Mulhouse

Le parc total de logements vacants a augmenté de 16% entre 1999 et 2005 dans la région mulhousienne. Selon une source fiscale<sup>32</sup>, on compte en 2005, 7085 logements vacants à Mulhouse, 2401 dans la première couronne et 934 dans l'ensemble villageois. La vacance touche essentiellement le parc de petits logements privés (1-2 pièces). Il s'agit à 50% d'une vacance de rotation qui correspond à un délai court (moins d'un an entre deux occupants). Parmi les explications possibles à ce phénomène, l'état général, le niveau de confort, l'âge et/ou la situation géographique du logement ou encore le niveau de loyers et de charges...

Cependant, selon les sources (statistiques et/ou repérage de terrain), les données concernant la vacance sont très variables, notamment dans la ville centre. A titre d'exemple, l'étude habitat réalisée dans le cadre de l'étude Mulhouse Grand centre, affiche après un repérage précis de terrain, des données bien inférieures à celles contenues dans les fichiers statistiques de l'INSEE ou de Filocom.

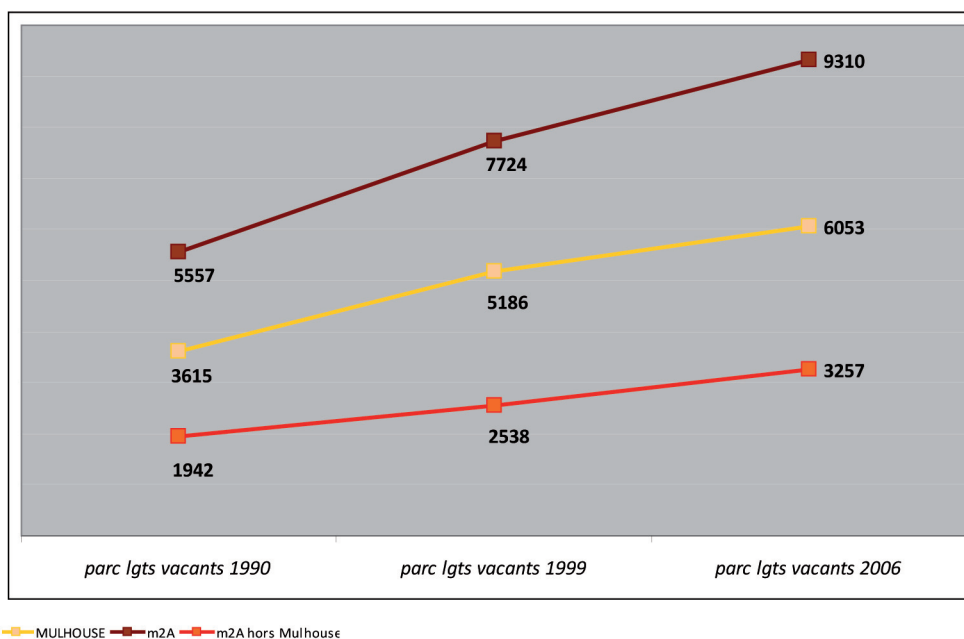
<sup>32</sup> fichier Filocom, DGI

### Quel parc est touché par la vacance ?

“Le phénomène de vacance touche le parc le moins bien entretenu ou délaissé”. (M.Pasquier, FNPC)  
“Le parc des années 1970-1980, très consommateur de charges, n’attire plus et se vide. Les gens sont très sensibles à la consommation énergétique de leur logement et à son niveau d’équipement. Les personnes sont devenues plus exigeantes que par le passé : une cuisine et une salle de bains équipées vont accélérer la vente ou la location d’un bien.” (M. Wermelinger, FL Résidences)

→ Pour en savoir plus : Cartographie détaillées à la parcelle – cf. Atlas cartographique

Evolution du parc de logements vacants depuis 1990



Source : Recensement Général de la Population, INSEE

### Un taux de vacance en constante augmentation

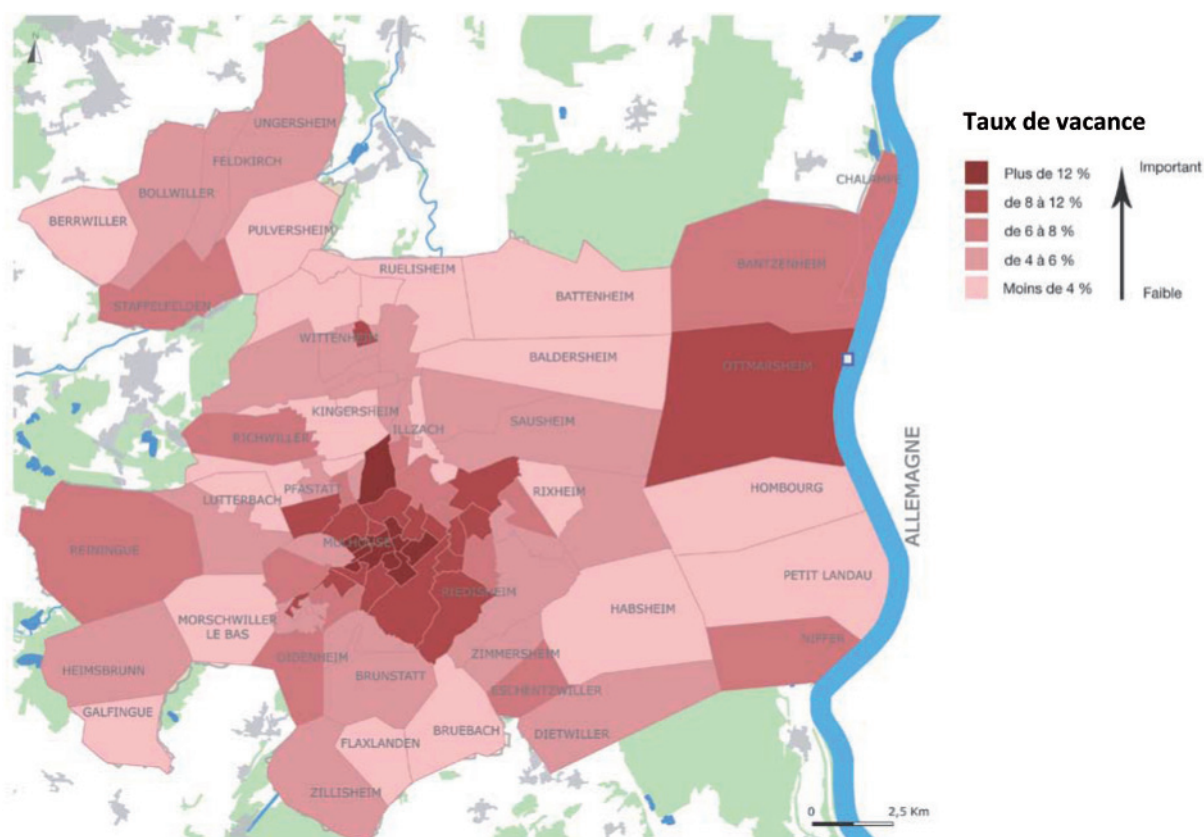
Le taux de vacance a augmenté dans 19 communes de m2A. Les plus fortes augmentations (4 points entre 1990 et 2006) touchent les communes de Riedisheim, Pfastatt, Mulhouse et Dietwiller.

### Chiffres Clés : Taux de vacance dans le parc de logements en 2006

**Mulhouse** : 11%  
**m2A hors Mulhouse** : 5%  
**m2A** : 8%  
**Haut Rhin** : 7%

(Source : RRP, INSEE)

### Taux de vacance en 2006 dans la région mulhousienne



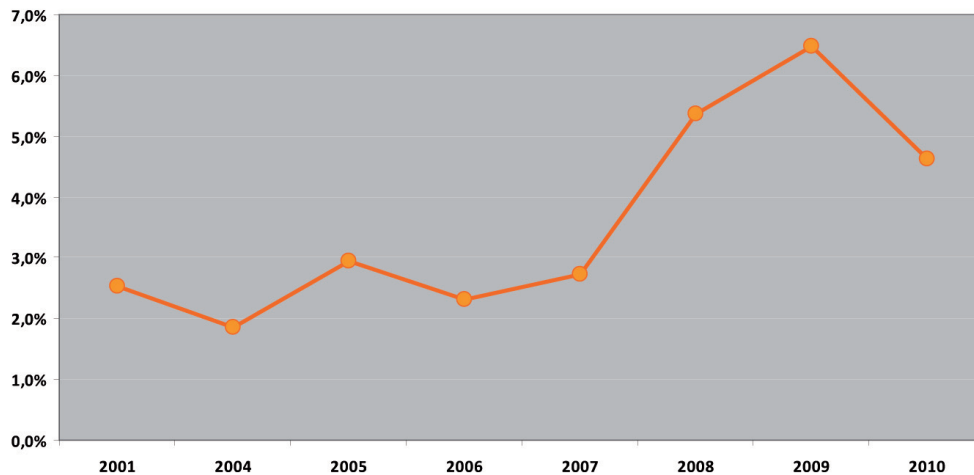
Source : Recensement Général de la Population, INSEE, 2006

Selon Filocom, en 2005, 2,1 millions de logements étaient vacants en France, soit 5% de moins qu'en 1999. La vacance en voie de durcissement et la vacance structurelle expliqueraient cette diminution. La première a vu son nombre de logements baisser de 17% et la seconde de 12%.

### La vacance dans le parc locatif social augmente significativement depuis 3 ans

La source utilisée pour traiter les données relatives au parc de logements sociaux, le fichier EPLS, compte comme vacant un logement proposé à la location mais pour lequel il n'existe pas de contrat de location en cours de validité. Seuls les logements proposés à la location avec bail à loyer sont pris en compte. Les logements vides pour cause de réhabilitation, de vente ou de destruction sont exclus de cette rubrique car ils ne sont pas proposés à la location.

Taux de vacance dans le parc locatif social de la m2A0,0%



Source : Source : Fichier EPLS, DREAL

Illzach, Rixheim, Riedisheim et Mulhouse sont des communes les plus touchées par la vacance structurelle (supérieure à 3 mois) dans le parc locatif social. Elle touche essentiellement un parc construit après 1994 et financé sous la forme de prêts d'accession à la propriété et de prêts conventionnés locatifs (PC locatif / PAP locatif (après 1977).

Les causes de la vacance sont multiples et souvent cumulées : image du quartier dans lequel est implanté le logement, taille/surface du logement, niveau de confort, niveau d'équipement, voisinage, niveaux de loyers ... Une étude approfondie sur les caractéristiques du parc de logements sociaux vacants dans le Haut Rhin est actuellement menée par l'AREAL. Les premières analyses seront disponibles en janvier 2011.

**Taux de vacance dans le parc locatif social en France en 2006 : 2,7% (source INSEE, RRP)**

### 3.1.3 - Un enjeu crucial pour l'agglomération : le renouvellement urbain

Le renouvellement urbain est une notion large qui recouvre les actions de reconstruction de la ville sur elle-même. La ville évolue sur elle-même et sa croissance se fait par mutation du tissu urbain (démolition/reconstruction, construction dans les dents creuses, réhabilitation et réaffectation patrimoniale, densification ...). Dans une agglomération dense, en pointe dans la promotion du développement durable, la reconstruction de la ville sur elle-même constitue une réponse pertinente à l'étalement urbain.

#### Une politique de renouvellement urbain très ambitieuse à Mulhouse

Le renouvellement urbain dans la ville de Mulhouse se traduit principalement dans le Programme de Rénovation Urbaine (PRU). Celui-ci est en cours depuis maintenant 3 ans dans les quartiers. Il prendra fin en 2012. Le Programme de Rénovation Urbaine de Mulhouse a des objectifs ambitieux en termes de modification des quartiers. Il s'agit bien de changer l'image des quartiers, d'améliorer l'offre d'équipements, de requalifier les espaces verts, d'améliorer le parc de logements, et de manière générale d'améliorer le cadre de vie des habitants des quartiers.

L'amélioration du parc de logements constitue donc un des objectifs prioritaires du PRU. La stratégie mise en

œuvre par la municipalité pour répondre à cet objectif se décline sur trois grandes thématiques (l'action sur les logements sociaux, l'action sur les logements privés et la réalisation de 3 ZAC (Lefebvre, Casquettes, Jardins Neppert) qui s'articulent ensuite autour de plusieurs outils : opérations de démolition/reconstruction, résidentialisation, amélioration de la Qualité de Service (AQS), « recyclage-bailleurs », programme d'Intervention sur les Copropriétés de Coteaux, OPAH Renouvellement Urbain dans les quartiers anciens (Briand, Franklin, Vauban-Neppert), Opération de Restauration Immobilière de Franklin

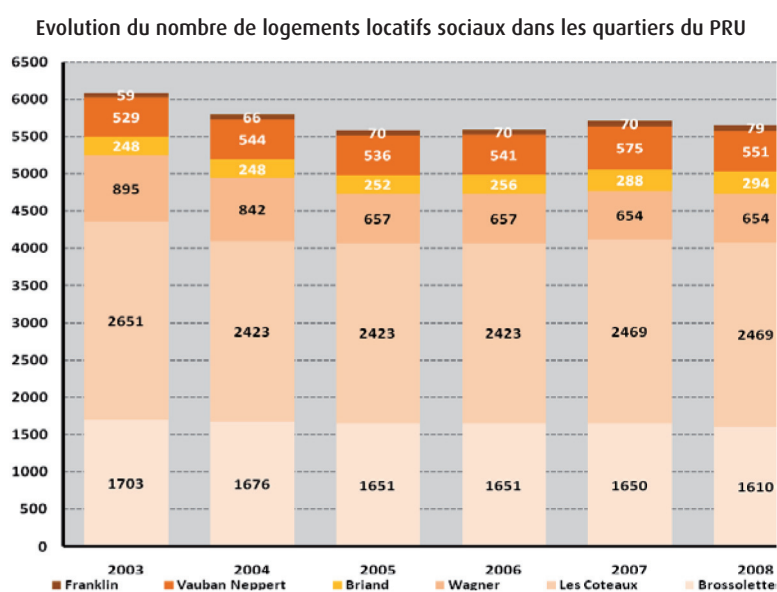
## L'action du PRU de Mulhouse sur les logements sociaux

En 2009, 342 logements sociaux ont été financés dans le cadre du PRU, soit une augmentation de 49% par rapport à 2008 (229 logements). 2009 est d'ailleurs pour l'instant l'année au cours de laquelle le nombre de logements financés a été le plus élevé. C'est sans doute une année charnière pour la réussite du PRU sur ce plan. Par ailleurs, 35% des logements produits en 2009 respectaient a minima la norme THPE 2005.

### Nombre de logements sociaux financés dans le cadre du PRU entre 2006 et 2009

	PRU	Briand	Les Coteaux	Franklin	Bourzwiller	Wolf-Wagner	Vauban-Neppert	hors PRU
AA	291	48	0	63	45	0	135	30
PLUS	200	45	0	63	44	0	48	30
PLAI	91	3	0	0	1	0	87	0
CN	518	40	0	52	194	187	45	14
PLUS	468	40	0	52	144	187	45	14
PLAI	50	0	0	0	50	0	0	0
Total	809	88	0	115	239	187	180	44

Source : Service Habitat m2A



Le nombre de logements sociaux dans les quartiers du PRU a connu une baisse de l'ordre de 7% depuis 2003.

Cette baisse cache cependant des disparités très fortes selon les quartiers : baisse à Wagner (- 26,9%), aux Coteaux (-6,9%) et à Brossolette (-5,5%) dues aux démolitions dans le cadre du renouvellement urbain ; hausse forte, voire très forte, dans les quartiers anciens ( de 4,2% pour Vauban-Neppert à 33,9% pour Franklin) impulsée par la volonté d'injecter des logements sociaux dans ces quartiers pour créer une offre de logements de qualité. Ce rééquilibrage de l'offre en logements sociaux entre les quartiers était un des objectifs affichés dans le PLH de la CAMSA. Par ailleurs, cette forte hausse est un des effets positifs du PRU, qui s'est donné notamment comme objectif de lutter contre l'habitat ancien dégradé faisant office de « parc social de fait » dans les quartiers anciens (Briand, Franklin, Vauban-Neppert).

### • L'opération démolition/reconstruction des 420 à Bourtzwiller

L'opération est construite en deux tranches, Est et Ouest, de 210 logements chacune. La tranche Ouest comprend aussi la démolition et la reconstruction du foyer de travailleurs migrants de l'association Aléos (141 chambres).



Démolition d'une des barres des 420 –Bourtzwiller (juillet 2010)



Travaux des berges de la Doller –Bourtzwiller (juillet 2010)

La reconstitution de l'offre de logements sociaux ne se fait pas uniquement sur site puisque seulement 178 logements sociaux y seront reconstruits. Par ailleurs, seront aussi construits :

- Une résidence sociale de 120 chambres,
- 34 logements en accession à la propriété,
- Environ 70 logements proposés en locatif libre, dont 50 gérés par la Foncière Logement dans le cadre des « contreparties cédées ».

Cependant, le principe du « 1 pour 1 » (1 logement reconstruit pour 1 logement démolit) imposé par l'ANRU sera respecté puisque l'offre sera aussi reconstituée hors site, notamment dans le cadre du « recyclage-bailleurs ».

### • La résidentialisation d'immeubles abritant des logements sociaux

La résidentialisation consiste en l'aménagement distinct des espaces publics et privés en pied d'immeubles. Des opérations de ce type sont en cours à Bourtzwiller (secteurs Picasso, Victor Hugo et St Nazaire), et aux Coteaux (secteurs des dalles Matisse).



Résidentialisation du secteur St Nazaire –Bourtzwiller (avril 2010)



### • Le « recyclage bailleurs »

Le « recyclage bailleurs » est un mécanisme de portage assuré par la SERM pour le compte de la ville, qui permet à terme de faire acquérir et réhabiliter des logements dégradés à des bailleurs sociaux. Dans le cadre de l'exercice du droit de préemption renforcé dans les quartiers anciens, la SERM acquiert des immeubles dégradés, assure leur curetage et les revend aux bailleurs sociaux intéressés. L'objectif inscrit à la convention était de 200 logements. Au 1<sup>er</sup> mars 2010, 92 logements ont été rénovés et intégrés au patrimoine des bailleurs sociaux.

La ville de Mulhouse est allée encore plus loin pour améliorer son outil : elle y adossé une démarche « IGL00 » (Insertion Globale par le LOGement et par l'emploI) qui offre la possibilité à des personnes éloignées de l'emploi de se réinsérer en effectuant un parcours professionnel qualifiant en lien avec les métiers du bâtiment, parcours qui permet ainsi au bénéficiaire de participer aux travaux de rénovation de son futur logement social.



Immeuble rue Schwilgué OPH Mulhouse Habitat

Logements réalisés dans le cadre du « recyclage-bailleurs » -bilan au 31 mai 2010-

	nombre de logements	Financement		
		PLUS	PLA-I	PLA-I «Igl00»
Briand	45	29	8	8
Franklin	17	28	2	0
Vauban-Neppert	30	17	0	0
Total	92	74	10	8

Source : service renouvellement urbain - ville de Mulhouse-

## L'action du PRU de Mulhouse sur les logements privés

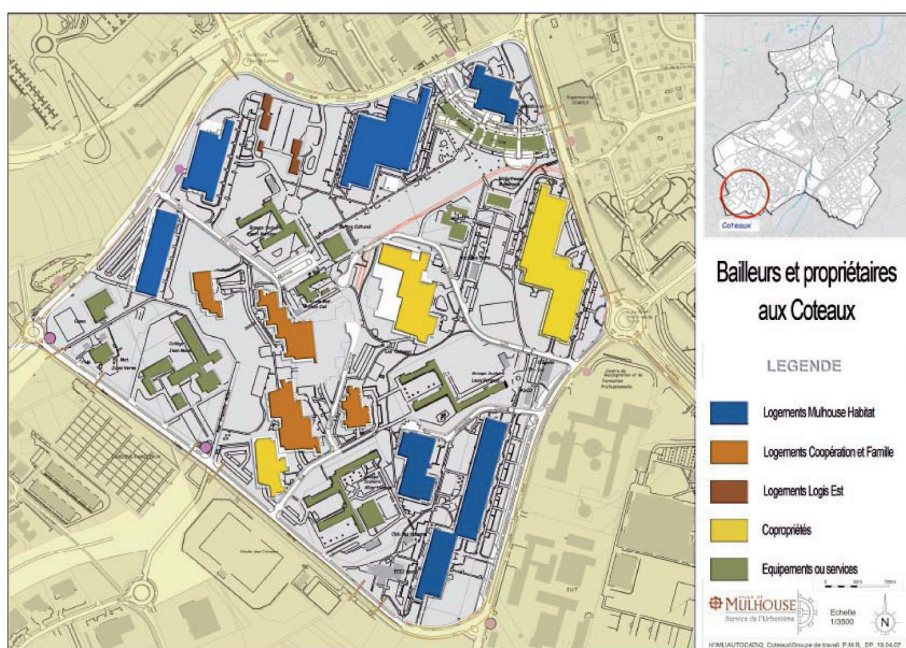
### • Le Programme d'Intervention sur les Copropriétés de Coteaux (PICO)

Selon l'enquête nationale pour le logement réalisée par l'INSEE en 2006, 25,2% des ménages vivent en copropriété, soient 6 652 499 ménages français. Ils occupent dans la grande majorité des cas des logements collectifs (90,3%) qui appartiennent à 90,5% au parc privé. Les propriétaires occupants représentent 51,4% des ménages et les locataires du parc privé 39,1%. Les locataires du parc public en copropriété et les autres statuts d'occupation représentent quant à eux, respectivement, 5% et 4% des ménages en copropriété.

L'émergence du phénomène des copropriétés dégradées est relativement récente puisqu'elle remonte au début des années quatre-vingt. L'enquête sur les copropriétés en difficulté conduite par la DGUHC auprès des Directions Départementales de l'Équipement (DDE) à partir de juillet 2005 dénombre 833 copropriétés totalisant 70 556 logements dans cette situation en France.

En 2010, Mulhouse s'est engagée pour 5 ans dans le Programme d'Intervention sur les Copropriétés des Coteaux (PICO), en fonction de leur dégradation et des dysfonctionnements des finances des syndicats.

Nature des propriétaires du parc de logements aux Coteaux



### Détails des 5 copropriétés du quartier des Coteaux

Copropriétés	Adresse	année	Nombre de logements
Plein Ciel 1	7 rue Pierre Loti	1965	141
Plein Ciel 2	9 rue Pierre Loti	1965	141
Peupliers-Camus	36-46 rue Albert Camus	1963	150
Peupliers-Nations	9-21 boulevard des Nations	1962	175
3-5 E. Delacroix	3-5 Eugène Delacroix	1972	100

Les cinq copropriétés des Coteaux ont fait l'objet, en 2008-2009 d'un diagnostic complet. L'étude a montré une fragilité des certains indicateurs de fonctionnement (augmentation des mutations immobilières, baisse des prix de cession, taux d'impayés importants et dettes auprès des fournisseurs, faible mobilisation des copropriétaires...). Le Programme d'Intervention sur les Copropriétés des Coteaux (PICO) initié par la Ville de Mulhouse, la m2A et l'État a pour enjeux de permettre aux copropriétés des Coteaux de retrouver un fonctionnement normal durable et maintenir un habitat privé de qualité dans le quartier des Coteaux, afin de favoriser les parcours résidentiels ainsi qu'une maîtrise des charges<sup>33</sup>.

<sup>33</sup> Source : Convention-cadre du PICO des Coteaux

Le PICO est ainsi composé de plusieurs dispositifs adaptés aux situations de chaque copropriété :

- Plan de sauvegarde pour Peupliers-Nations et Peupliers-Camus
- OPAH-Copropriété pour le 3-5 Eugène Delacroix
- Un Programme d'Intérêt Général pour Plein Ciel 1 et 2.

Le diagnostic réalisé par l'ARIM Alsace avant la mise en œuvre du PICO a relevé plusieurs caractéristiques. Ainsi, il est apparu lors du diagnostic technique du bâti que « le produit logement [était] plutôt bon », avec notamment une distribution moderne des logements (séparation jour/nuit, terrasses, balcons vitrés, chauffage urbain,...), de très belles vues, un environnement calme et vert, qui constituent autant « d'atouts pour les copropriétés des Coteaux » par rapport à « l'offre très hétérogène dans les immeubles anciens à Mulhouse ». En revanche, les copropriétés des Coteaux souffrent d'une offre de logements peu diversifiée : « 96% des logements ont 4 pièces ou plus », avec en plus une répartition des typologies très variable d'un bâtiment à l'autre. Ainsi par exemple les copropriétés Peupliers-Camus et Peupliers-Nations sont quasiment uniquement composées de F4.

Tableau synthétique de l'état technique

	PLEIN CIEL 1	PLEIN CIEL 2	PEUPLIERS-CAMUS	PEUPLIERS-NATIONS	3-5 DELACROIX	PLEIN CIEL GARAGES
Toit et terrasses					État moyen	
Structure générale						
Façades			État moyen	État moyen	État moyen	
Menuiserie et occultations (pm parties privatives)						
Circulations communes						
Ascenseurs			Mauvais état	Mauvais état		
Câbles, antennes, paraboles			État moyen	État moyen	État moyen	
Chauffage (amélioration)						
Locaux techniques et sécurité				État moyen	État moyen	
Dalles extérieures			État moyen	État moyen	État moyen	

: satisfaisant: état moyen (à améliorer): mauvais état (à remplacer)

Source : Diagnostic de l'étude action sur les copropriétés des Coteaux à Mulhouse, ARIM Alsace- Arim du Rhône, 2008

En outre, les investigations techniques menées par l'ARIM Alsace ont montré des dysfonctionnements communs aux copropriétés. Si la structure ne présente pas de problèmes majeurs, « les éléments de second œuvre ont souffert d'un vieillissement normal », qui, « devant les difficultés financières croissantes » des copropriétés, « laissent à craindre que les interventions nécessaires au bon fonctionnement et à la sécurité des copropriétés ne puissent plus être réalisées dans les mêmes conditions et que l'on assiste progressivement à une détérioration rapide des conditions d'habitat ».

A ce titre, la problématique de la mise aux normes des ascenseurs et de la gestion des charges de chauffage, très variables d'une copropriété à l'autre, cristallisent les craintes et les attentes des habitants.

### Détail des facturations du chauffage dans les copropriétés des Coteaux

Copropriété	Plein ciel 1	Plein ciel 2	Peupliers Camus	Peupliers Nations	3 et 5 Delacroix
Adresse	7 rue Pierre Loti	9 rue Pierre Loti	36 et 46 rue Albert Camus	9 au 21 bld des Nations	3 et 5 rue Eugène Delacroix
Année de construction	1965	1965	19,63	19,62	1972
Nbre logements	141	141	150	175	100
Surface habitable des logts	13 773 m <sup>2</sup>	13 773 m <sup>2</sup>	12 560 m <sup>2</sup>	14 653 m <sup>2</sup>	8 318 m <sup>2</sup>
Sous-station de chauffage	facture (1) ventilation selon relevés ind		facture (2) réparation forfaitaire par groupe (150 et 175/325)		sous station commune avec Groupe Richelieu, facturation séparée
Syndic	SASIK	SASIK	Foncia	Grstrim	Foncia
Copropriété	Plein ciel 1	Plein ciel 2	Peupliers Camus	Peupliers Nations	3 et 5 Delacroix
Isolation parois extérieures	non	non	non	non	non
Isolation menuiseries extérieures	partiellement	partiellement	partiellement	partiellement	partiellement
Autres travaux d'isolation	non	non	non	non	non
Chauffage par radiateur	oui	oui			oui
Chauffage par sol (nirégulation, ni individualisation des charges)			oui	oui	
Cout chauffage 2006/2007 (yc entretien, relevés, élec mais hors Eau Chaude Sanitaires)	88 000 €	92 000 €	1 200 €	135 000 €	80 000 €
<b>Ratio cout chauffage par m<sup>2</sup> habitable annuel</b>	<b>6,4</b>	<b>6,7</b>	<b>9,6</b>	<b>9,2</b>	<b>9,3</b>
Puissance max souscrite			1486 KW (150/325)	2082 KW (175/325)	
Abonnement			20,05 HT kW par an		
Prix/consommation			32,20 HT MWH		
Prix si dépassement puissance			50,21 HT MWH		

Source : Diagnostic de l'étude action sur les copropriétés des Coteaux à Mulhouse, ARIM Alsace- Arim du Rhône, 2008

#### • L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat labellisée « Renouvellement Urbain » dans les quartiers anciens de Mulhouse (Briand, Franklin, Vauban-Neppert)

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) s'inscrit dans le programme de Rénovation Urbaine des quartiers anciens signé en 2006. Elle vient accompagner les actions de restructuration engagées par la collectivité. La convention OPAH RU a été signée le 30 novembre 2007 pour une durée de 5 ans. La Ville et l'Etat ont fixé 5 objectifs qualitatifs à l'opération :

- Favoriser la production d'une offre locative requalifiée afin d'améliorer l'attractivité de ces quartiers et de permettre l'arrivée ou le maintien des populations qui y favorisent la diversité ;
- Traiter l'habitat indigne des occupants (locataires ou propriétaires) ;
- Conforter l'occupation sociale du parc de logements en soutenant les propriétaires à faible ressources dans leurs travaux de réhabilitation et en incitant les propriétaires bailleurs à conventionner leurs logements ;
- Mettre en valeur le patrimoine architectural et les espaces résidentiels et améliorer la qualité d'usage des logements et des immeubles ;
- Améliorer la qualité environnementale des logements en améliorant notamment leurs performances énergétiques.

## OPAH-RU 2007/2012 –bilan d'étape – propriétaires occupants

	Objectifs sur 5 ans	Réalisés au 31/12/2009	Briand	Franklin	Vauban - Neppert
Total PO	245	113	42	21	50
dossiers « très sociaux »	70	15	6	5	4
Dossiers « standards »	70	10	5	0	5
Dossiers « majorés »	100	88	31	16	41
Sortie d'insalubrité	5	0	0	0	0

source : SERM68

## OPAH-RU 2007/2012 –bilan d'étape – propriétaires bailleurs –SERM68-

	Objectifs sur 5 ans	Réalisés au 31/12/2009	Briand	Franklin	Vauban - Neppert
Total PB	455	105	42	40	23
Loyer libre	50	5	0	2	3
Loyer intermédiaire	280	77	35	28	14
Catégorie 1*	130	19	10	4	5
Catégorie 2*	150	58	25	24	9
dont investisseur PRI	80	16	0	16	0
dont propriétaire classique	70	42	25	8	9
Loyer conventionné	125	23	7	10	6

source : SERM68

\* La catégorie 1 comprend les logements pour lesquels le propriétaire réalise une mise aux normes de confort.

\* La catégorie 2 comprend les immeubles et les logements pour lesquels le propriétaire engage une réhabilitation complète.

Le bilan réalisé au bout de 2 ans d'OPAH est satisfaisant pour les propriétaires occupants. La situation est plus préoccupante pour les dossiers " propriétaires bailleurs ". Ces difficultés s'expliquent par la crise financière et l'atonie du marché immobilier mulhousien, qui freinent sans doute les investisseurs. Toutefois, les retards pris par le lancement de l'ORI Vauban-Neppert peuvent aussi expliquer ce délai.

### • L'Opération de Restauration Immobilière dans les quartiers Franklin et Vauban-Neppert

Les immeubles de ces quartiers présentant des dysfonctionnements par défaut d'entretien font l'objet d'une identification et sont inscrits en obligation de travaux par déclaration d'utilité publique préfectorale. 116 immeubles sont sous obligation de travaux ce qui représentant environ 348 logements. Les subventions de l'OPAH ou certaines aides de la Ville de Mulhouse, permettent aux propriétaires de faire face à ces obligations.

Dans ce même périmètre, les immeubles vendus aux investisseurs par la SERM sont accompagnés de leur programme de rénovation, incluant dans la majeure partie des cas la production de logements en « basse énergie ». Ces logements locatifs sont remis sur le marché après travaux<sup>34</sup>.

<sup>34</sup> Source : Serm68





### • La ZAC de la Caserne Lefebvre

Sur un territoire de 4 ha, la ZAC a été créée permettant la mise en place du 1<sup>er</sup> Jardin d'environ 1ha s'accompagnant :

- de la réhabilitation du bâtiment principal de l'ancienne caserne en 120 logements sociaux réhabilités par Batigère,
- d'une offre de 120 logements en accession à la propriété réalisée par le promoteur ING,
- d'une offre de 60 logements en locatif libre réalisé par l'Association Foncière Logement,
- d'une résidence pour personnes âgées handicapées réalisée par les Papillons blancs.

Zac Lefèvre



Par ailleurs, le plan d'aménagement de la ZAC prévoit des démolitions d'immeubles insalubres et la requalification de certains ilots dégradés ou occupés par des entrepôts issus d'anciennes activités artisanales.





Le périmètre de la ZAC des Jardins Neppert accueille aussi des opérations de constructions de logements sociaux et de 17 maisons de ville en accession à la propriété.

**Travaux des maisons de ville Elika  
rue des Mésanges (avril 2010)**



**Démolition d'un entrepôt désaffecté  
Rue des Chaudronniers (avril 2010)**



### • La ZAC Casquettes

La ZAC Casquettes, contrairement aux 2 ZAC précédentes, est quasiment terminée aujourd'hui.

Elle se trouve à cheval sur 2 quartiers anciens, Franklin et Vauban-Neppert.

Le projet urbain de cette ZAC participe à la requalification de l'avenue de Colmar. Des immeubles ont été démolis pour céder la place à des immeubles neufs composés de logements sociaux (6 maisons de ville), de logements prévus pour des opérations de locatif privé (25 logements) et des logements en accession à la propriété (72 logements).

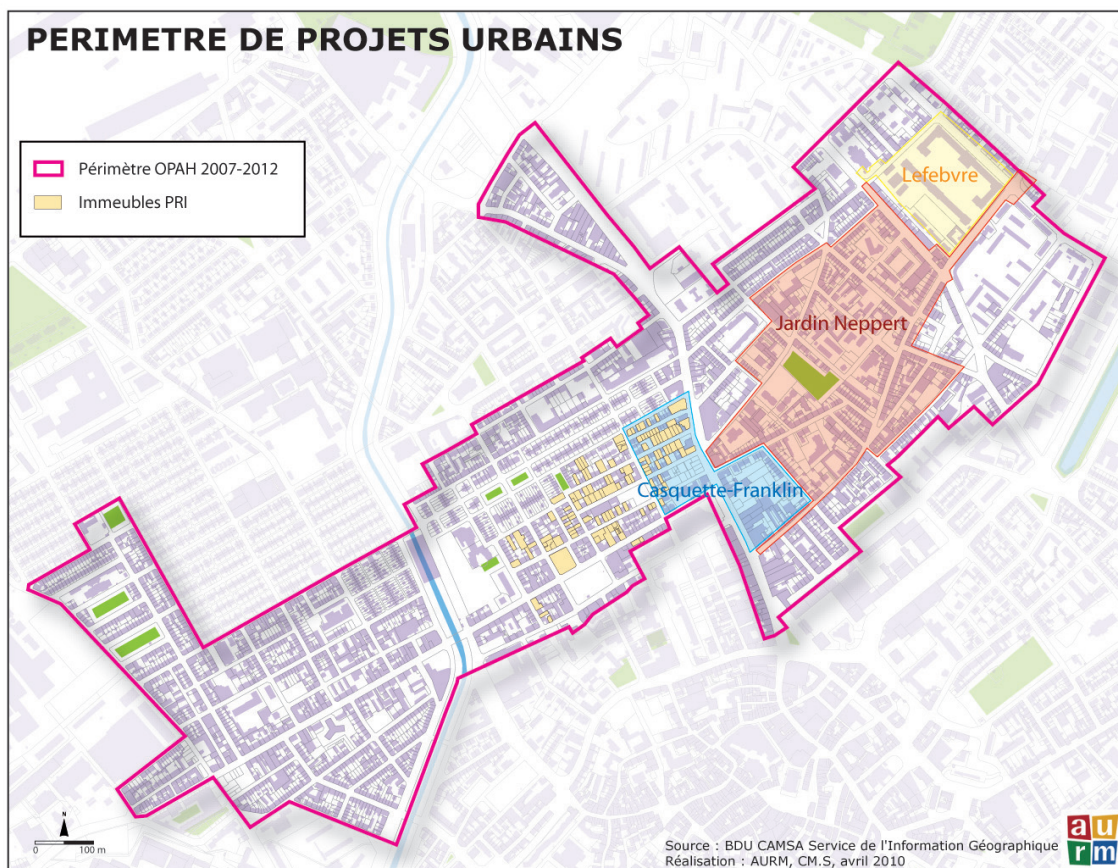
**Avenue de Colmar avant les travaux de démolition  
réalisés dans le cadre de la ZAC Casquettes**



**Avenue de Colmar après les travaux réalisés  
dans le cadre de la ZAC Casquettes**







## Autres grands projets et secteurs identifiés

De par son histoire économique et urbaine, très fortement marquée par l'industrie, la Ville de Mulhouse se caractérise aujourd'hui par la présence de plusieurs friches au cœur même de la ville.

### • Le site DMC

Aujourd'hui, le projet urbain du site DMC occupe le devant de la scène. DMC est sans doute la marque emblématique de Mulhouse.

Le réaménagement du site historique a donc valeur de symbole pour Mulhouse et ses habitants. Actuellement, un marché de définition est en cours pour définir au mieux le projet urbain. 3 équipes d'urbanistes ont relevé le défi. L'équipe lauréate sera choisie en septembre 2010.



### • La ZAC de la Fonderie

Ce site est lui aussi encore partiellement en activité. Il accueillait à l'origine les usines de la Société Alsacienne de Construction Mécanique (SACM). Il accueille aujourd'hui une partie de l'Université de Haute-Alsace, un pôle de santé (clinique St Sauveur, centre de dialyse) et des immeubles de logements.

Cette ZAC n'est pas encore achevée. Les espaces publics seront totalement aménagés lorsque les travaux du « shunt court » du TGV Rhin-Rhône auront pris fin.

Immeuble de logements –ZAC de la Fonderie.



### • La ZAC Barbanègre

La ZAC Barbanègre se trouve à l'emplacement d'une ancienne caserne construite à partir de 1904. Elle accueille aujourd'hui des logements.

ZAC Barbanègre –détail d'immeubles Source : SERM 68



### • La ZAC Du Nouveau Bassin

Des logements haut de gamme ont été édifiés à l'emplacement de l'ancien parc des Expositions de Mulhouse, qui a été déplacé rue de la Mertzau. La dernière tranche de la ZAC est actuellement en travaux.

Allée du Nouveau Bassin



## Quelles formes prend le renouvellement urbain dans le reste de l'agglomération ?

Mulhouse n'est pas le seul territoire concerné par des opérations de renouvellement urbain dans l'agglomération. Des communes de différentes tailles, Wittenheim, Kingersheim, Richwiller, Zillisheim,... s'engagent elles aussi dans de telles opérations.

Le renouvellement urbain prend donc des formes très différentes dans l'agglomération :

- opérations de rénovation urbaine conventionnée avec l'ANRU à Wittenheim et Illzach,
- reconquête de friches urbaines, commerciales, industrielles ou minières,
- repenser un morceau de ville ou de village (projet urbain),
- reconversion de petit patrimoine communal (rénovation de granges, transformation de presbytère en logements...),

### **A des degrés divers, les communes d'Illzach et Wittenheim se sont elles aussi engagées dans des opérations de rénovation urbaine.**

#### • Le PRU de Wittenheim

« En 2002, devant la dégradation accélérée des 2 barrettes HFA/DOMIAL, la Ville de Wittenheim et le bailleur décident de confier à la SESA – Société d'Équipement Sud Alsace - une étude destinée à proposer des perspectives d'évolution pour le quartier. L'étude, restituée en 2003, proposait 3 scénarii : réhabilitation, démolition partielle et démolition totale, cette dernière option étant privilégiée. Parallèlement, la dégradation rapide du groupe SOMCO mitoyen amenait à envisager un projet global de rénovation urbaine à l'échelle de la ZRU.

Le projet de PRU est donc élaboré en intégrant les différentes composantes suivantes :

- démolition des 140 logements HFA/DOMIAL,
- réhabilitation des 43 logements SOMCO,



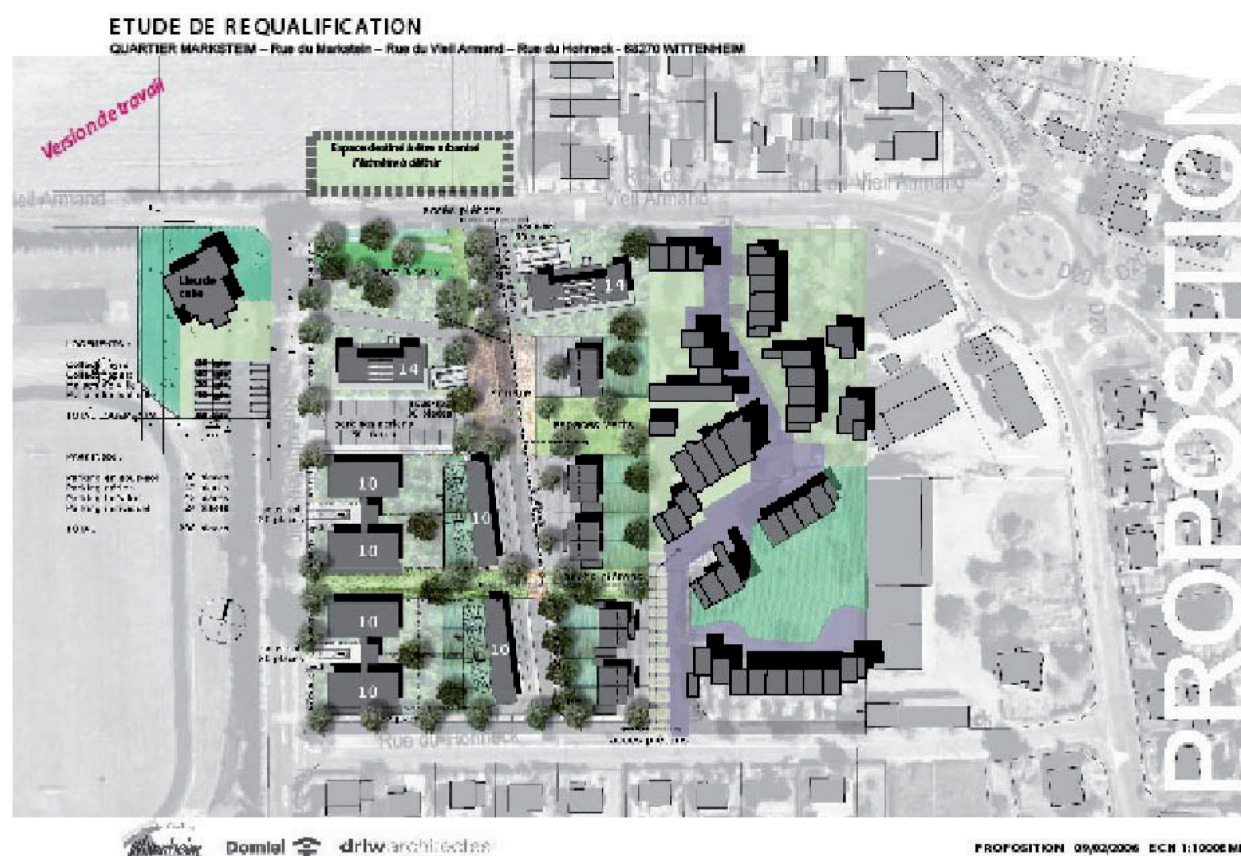
- réaménagement urbain du site HFA/DOMIAL,
- lien entre les deux patrimoines,
- intégration de la ZRU à son environnement immédiat et au reste de la ville. »<sup>35</sup>

Le PRU, signé en 2006, repose donc sur « trois intentions » :

- proposer une offre variée en logements, pour contribuer à la diversification et à l'équilibre de la population du quartier ;
- réaliser un projet d'urbanisme cohérent au regard notamment des liaisons avec le tissu urbain existant ;
- faire du nouveau quartier un quartier agréable à vivre.

L'ANRU a accordé à ce projet une subvention d'un montant de 1 570 000€.

Le projet est aujourd'hui entré dans sa phase opérationnelle puisque les travaux de construction de 30 logements ont commencé fin septembre 2010. Leur livraison, prévue pour février 2012, entraînera le début de la phase 2, qui prévoit de démolir l'une des deux grandes barres d'habitat social du Markstein.



<sup>35</sup> source : Programme de Rénovation Urbaine de Wittenheim

### • L'intervention de l'ANRU à Illzach

A Illzach, il s'agit d'une subvention de l'ANRU pour un programme d'Amélioration de la Qualité de Services (réfection et sécurisation des halls d'entrée et des parties communes) dans les immeubles HLM de la Zus Chêne-Hêtre.



L'ANRU a subventionné l'opération pour un montant de 27 000€. Le programme d'Amélioration de la Qualité de Service a pris fin en novembre 2009, avec la livraison des derniers travaux.

### • La reconquête de friches urbaines : un exemple, le projet AMECO à Kingersheim

Il s'agit de créer, non pas un quartier supplémentaire mais un «morceau de ville durable». La requalification de la friche industrielle Ameco en écoquartier passera par une haute performance énergétique : toutes les constructions seront basse consommation.

En plus de cet objectif énergétique, la création de ce quartier revendique une «haute qualité humaine» : la programmation variée - logements, bureaux, commerces, crèche, maison de retraite... - assurera la mixité urbaine, sociale et intergénérationnelle.

Un processus de concertation est associé. Des ateliers publics réunissent tous les acteurs : habitants, collectivité, porteur du projet, riverains et concepteurs du quartier. Le visuel ci-contre n'est d'ailleurs qu'un document de travail intermédiaire, dans le cadre d'un work-in-progress. Une dizaine de logements bâtis en autopromotion viennent parachever le dispositif implicatif des futurs habitants et riverains.

Détail photo aérienne du site AMECO –[www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)



Détail friche AMECO



### • Un exemple de projet urbain de réhabilitation : la Cour Zurbach à Reiningue

Mulhouse Habitat a transformé une ancienne ferme, située au cœur du village, à côté de l’Eglise et de la Mairie : une partie est réalisée en construction neuve, une autre en acquisition – amélioration d’une maison typique de village. Cette opération d’ensemble permet de revaloriser le patrimoine architectural local. La Cour Zurbach comprend 15 logements locatifs à destination des jeunes et des personnes âgées, en habitat semi collectif ou intermédiaire (entre collectif et individuel). La moitié de l’offre est adaptée aux personnes seules, l’autre moitié aux familles avec enfants.



### La reconversion de patrimoine communal

Ces opérations peuvent être considérées comme le premier « échelon » de la reconstitution de la ville sur elle-même. Les petites opérations de reconversion sont très fréquentes dans l’agglomération mulhousienne. Elles sont bien souvent à l’initiative des bailleurs sociaux. Elles permettent aussi à de petites communes de réhabiliter leur patrimoine communal mais aussi de créer une offre de logements attractive, pour les jeunes ménages notamment.

#### Reconversion du presbytère de Feldkich en 4 logements sociaux





### 3.1.4 - un parc locatif aide diversifié, une production sociale encore déséquilibrée

#### Des cités minières... aux éco logements sociaux

A chaque époque, une typologie de logements sociaux. Les premières habitations relevant du logement aidé se trouvent dans les cités minières des communes du bassin potassique, dans la cité ouvrière et la Cité du Wolf de Mulhouse. Le parc a depuis lors beaucoup évolué, sous la forme notamment de constructions de bâtiments en collectifs mais aussi dans le cadre d'opération d'acquisition/amélioration qui ont notamment permis d'introduire une offre à destination de ménages plus modestes, dans les plus petites communes de l'agglomération. Aujourd'hui, le développement du parc, en construction neuve comme en acquisition, prend de plus en plus en compte les principes de développement durable et d'économie d'énergie.

Cité minière, Bollwiller



Cité du Wolf, Mulhouse



Rue de la filature, Wittenheim



Rue de la verdure, Riedisheim



Rixheim



Les charmilles, Staffelfelden



Flaxlanden



Pfastatt



Rue du Mal Joffre, Riedisheim



Frohnmaten, Lutterbach



Programme minergie, Zillisheim



## + 25% de logements sociaux en 9 ans dans m2A mais les déséquilibres territoriaux persistent

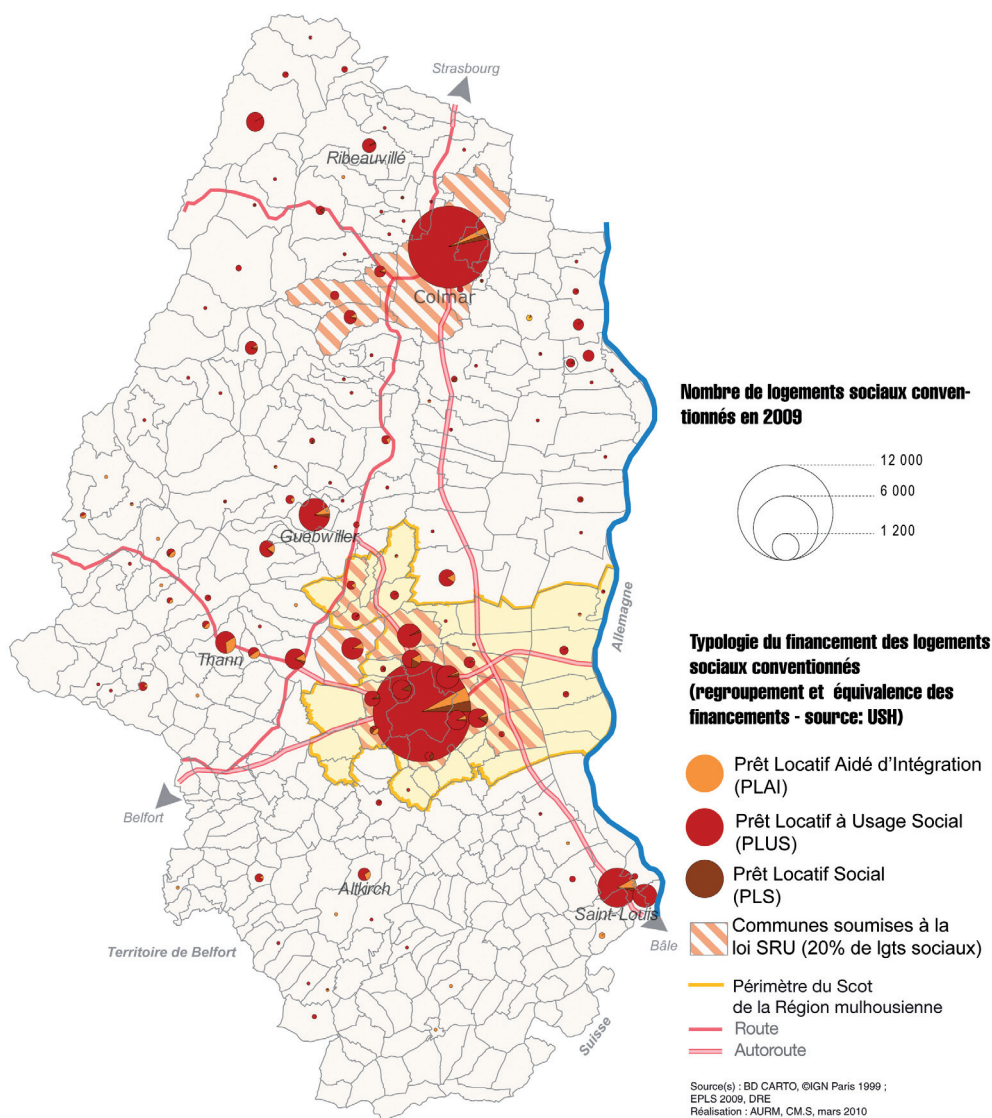
Avec 19 993 logements sociaux en 2009, le territoire de m2A concentre 43% de l'offre de logements aidés du département. Sur les 23 communes haut rhinoises soumises à la loi SRU, 13 sont situées dans le périmètre de m2A (soit 56%).

### Chiffres clés \_ Nombre et taux de logements locatifs sociaux en 2010

**Mulhouse :** 13 449 (26.9%)

**m2A :** 19 720 (17.8%)

**Haut Rhin :** 45 788 (14.5%)

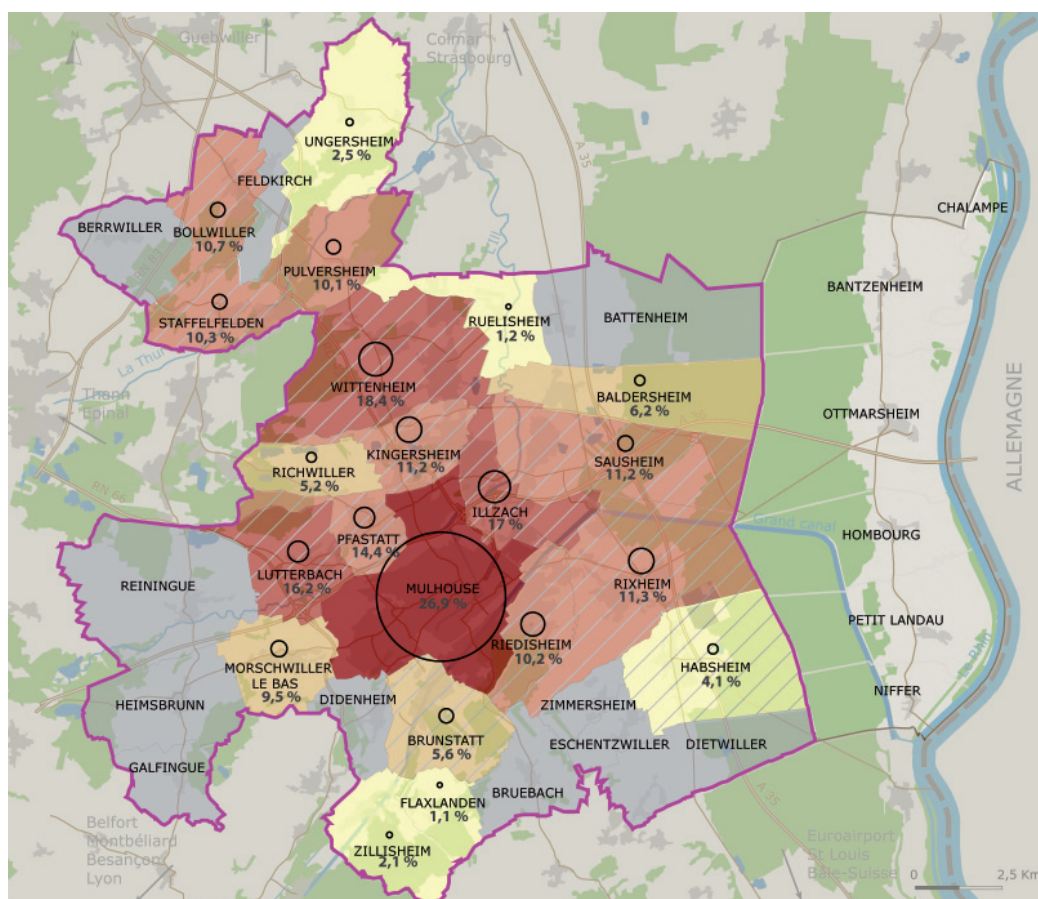




Le contingent de logements sociaux a augmenté de 3032 logements dans l'agglomération mulhousienne entre 2003 et 2009. Un rééquilibrage de la production entre la ville centre et les autres communes est engagé. La croissance du parc social a surtout profité aux communes de la première couronne (+20%), celles soumises à l'obligation de 20% de logements sociaux fixée par la loi SRU. Par ailleurs, de plus en plus de communes de petite taille, non soumises à l'article 55, se sont résolument engagées dans le développement d'une offre à destination de ménages plus modestes. Ainsi, Flaxlanden, Feldkirch et Baldersheim, se sont récemment dotées d'un parc locatif social, alors qu'elles n'en disposaient pas en 2000.

Mais à elle seule, la ville centre de Mulhouse concentre encore 68% du parc social de l'agglomération et reste la seule commune ayant largement dépassé le quota des 20% de logements locatifs sociaux fixé par la loi SRU. Le **taux de logements sociaux atteint 17,8% dans m2A tandis que 14,5% des résidences principales du Haut Rhin sont des logements sociaux, 13,5% pour l'Alsace, 16,4%, pour la France métropolitaine.**

Diffusion du parc social dans les communes SRU et les communes non soumises



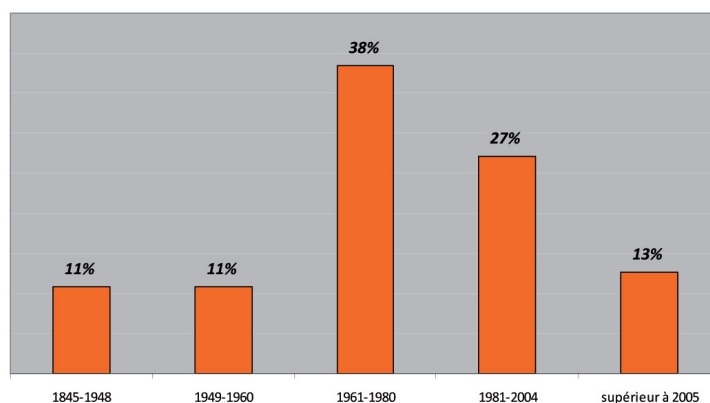
46% des logements neufs construits après 2005 dans m2A sont des logements sociaux

Le parc locatif social de m2A se compose, à plus d'1/3, de logements construits entre 1960 et 1980. Aujourd'hui, le parc construit durant cette période pose problème. La consommation énergétique dans ce type de logement est parmi les plus élevées (280 kWh primaire/m<sup>2</sup>) ce qui fragilise les ménages occupants pour lesquels le niveau de charges ne cesse d'augmenter.

D'autre part, 2494 logements sociaux ont été construits entre 2005 et 2008 dans m2A. Cette production représente un effort incontestable dans la production de logements sociaux : en effet, sur la même période, 5422 logements neufs ont été réalisés ce qui signifie que 46% de la construction neuve s'est faite sous forme de logements sociaux.

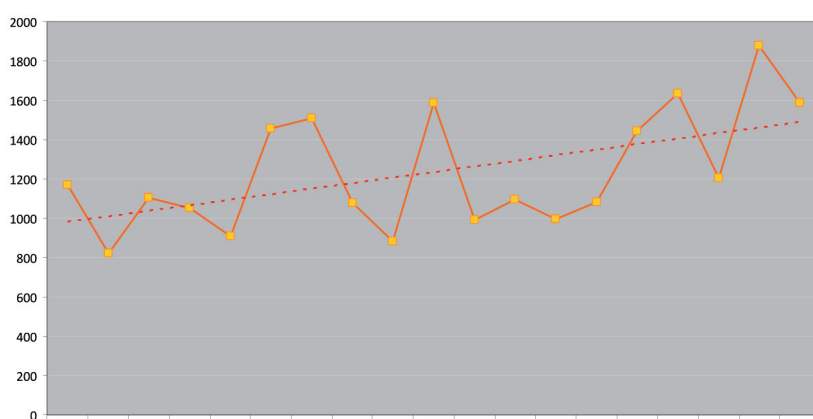
Pour la seule ville de Mulhouse, sur la période 2005-2008, c'est plus de 90% de la production de logements neufs qui s'est réalisée sous forme de logements locatifs sociaux, sous l'effet notamment du plan de relance gouvernemental.

#### Période de construction des logements locatifs sociaux de m2A



Source : Fichier EPLS 2010

#### Evolution du nombre de logements neufs construits depuis 1990 dans m2A



Source : www.statistiques.gouv.fr, Fichier Sitadel

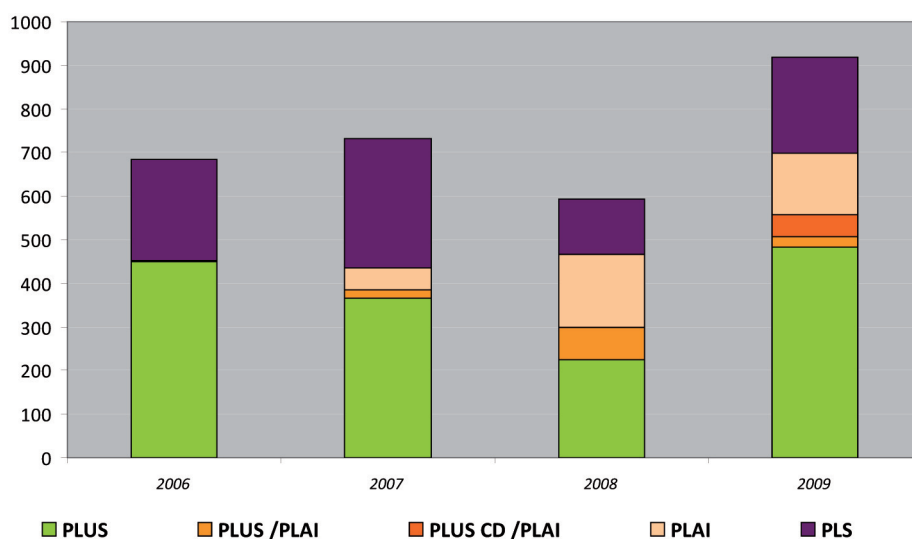
## Singularités des logements financés entre 2006 et 2009 dans m2A

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Région mulhousienne a fixé l'objectif de produire, en construction neuve ou en acquisition amélioration, 7979 logements sociaux entre 2006 et 2020 dans m2A, soit 531 lgts/an. Le rythme de production actuel est bien plus rapide et les objectifs du SCOT seront bientôt dépassés. Sur le périmètre de l'ancienne Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud Alsace (CAMSA -16 communes), le contingent de logements sociaux prévus sur 6ans a été réalisé en 3 ans.

### Chiffre clé : rythme de production de logements sociaux dans m2A

- \* **ANRU (Mulhouse) :** 705 (soit 176 lgts/an)
- \* **Plan de Cohésion Sociale (m2A):** 2930 (soit 732 lgts/an) dont 1498 à Mulhouse (51%), 375 lgts/an
- \* **Plan de Cohésion Sociale (m2A) + ANRU (Mulhouse) :** 3635 (soit 909 lgts/an) dont 2203 à Mulhouse (61%), 550 lgts/an

Evolution du nombre de logements sociaux neufs financés depuis 2006 dans m2A



Source des données: Service habitat m2A

### • Une offre pour les ménages les plus défavorisés encore faiblement développée

Entre 2006 et 2009, dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale, 52% des logements locatifs sociaux ont été financés en PLUS<sup>36</sup> (soit 1525 logements) 12% (soit 363 logements) en PLAI<sup>37</sup> et 30% (soit 876 logements) en PLS<sup>38</sup>.

Une grande partie de la production locative en PLS, s'adressant aux ménages éligibles au parc social ayant un niveau de ressources plus élevé, ne touche pas le logement « ordinaire » mais correspond au financement de structures de foyers, notamment à destination des personnes âgées. On compte ainsi : « le Vignoble » de Mulhouse Habitat (résidence qui accueil des personnes âgées, gérée par l'APA), le foyer « Croix Marine » à Kingersheim (hébergement pour personnes handicapées), l'EPHAD les violettes à Kingersheim.

<sup>36</sup> Prêt Locatif à Usage Social - produit s'adressant au public « standard » du logement social

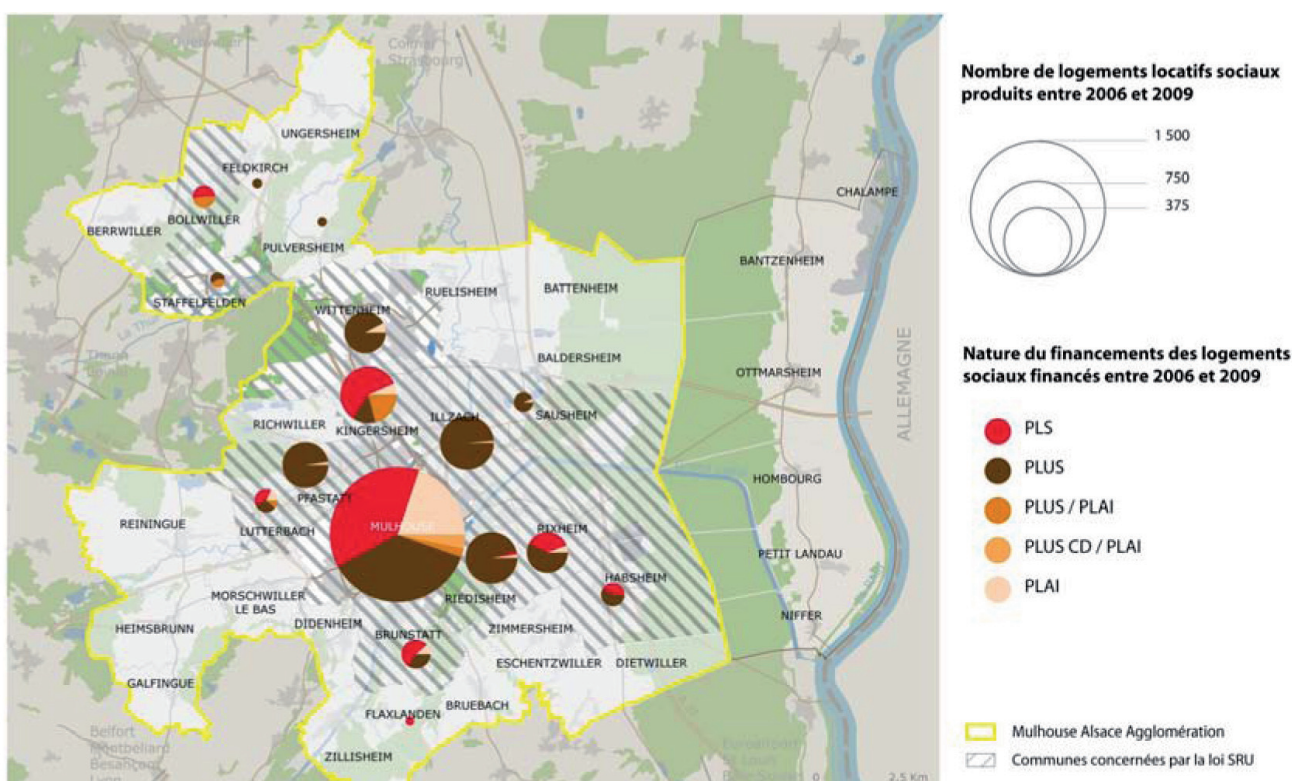
<sup>37</sup> Prêt Locatif Aidé d'Intégration - produit s'adressant au public le plus défavorisé du logement social

<sup>38</sup> Prêt Locatif Social - produit conçu pour les ménages aux plus hauts revenus éligible au parc social

Par ailleurs, 70% de l'offre PLAI a été affectée au financement de résidences sociales et seuls 30% de ce type de financement a été attribuée au logement ordinaire. Les opérations mulhousienne d'ADOMA (160 lgts PLAI) et d'ALEOS (105 PLAI) sur Mulhouse sont des résidences sociales. Et pourtant, de plus en plus de ménages de l'agglomération s'appauvrissent et seraient plutôt éligibles au logement social de type PLAI. Selon l'association « Droit au logement », beaucoup de logements sociaux sont devenus trop chers pour des budgets familiaux qui fondent avec la crise et le chômage. En 2009, les impayés de loyer ont augmenté de 200% chez les bailleurs sociaux Haut Rhinois. Nouveau profil des clients du Dal : des propriétaires qui ne parviennent plus à payer leurs traites suite à une rupture (séparation, chômage, maladie...)

A Mulhouse, le financement du logement social entre 2006 et 2009 répond à la répartition suivante : 37% en PLUS, 20% en PLAI, 38% en PLS (patrimoine de Batigère important- Casernes Lefebvre et Barbanègre)

Répartition par typologie des logements neufs financés entre 2006 et 2009 dans m2A



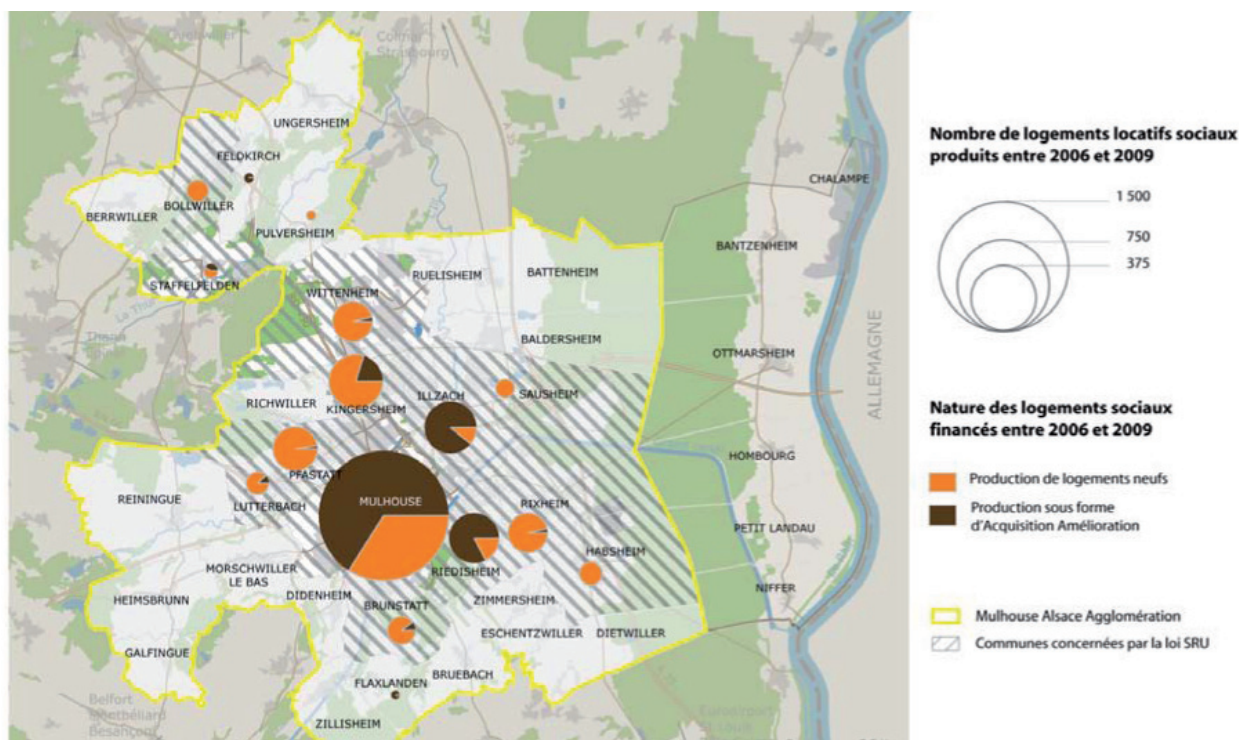
Source des données : Service habitat m2A

### • Une offre de logements sociaux neufs essentiellement développée hors Mulhouse

A l'échelle de m2A, 51 % des logements financés en acquisition amélioration (1482 logements) entre 2006 et 2009. Mais cette moyenne cache de grandes disparités territoriales. En effet, dans m2A hors Mulhouse, 34% des logements ont été financés sous forme d'acquisition/amélioration et 66% sous la forme de construction de logements neufs. Pour la seule ville centre, c'est l'inverse : 66% des logements ont été financés sous forme d'acquisition/amélioration (dans le cadre de reprises de patrimoine par des bailleurs sociaux et de transformations d'usages (casernes, banque pop etc...), et 34% sous la forme de construction de logements neufs.



## Répartition par nature du programme des logements financés entre 2006 et 2009 dans m2A



### • Les perspectives pour les prochaines années

L'Etat souhaite réorienter le financement du logement social dans les zones tendues, en pénurie, soit les régions Ile de France PACA et vallée du Rhône. Dans ce contexte et face à une demande toujours forte et de plus en plus paupérisée dans l'agglomération, la m2A a fixé des priorités dans le cadre de la programmation 2010. Elles consistent en deux axes majeurs :

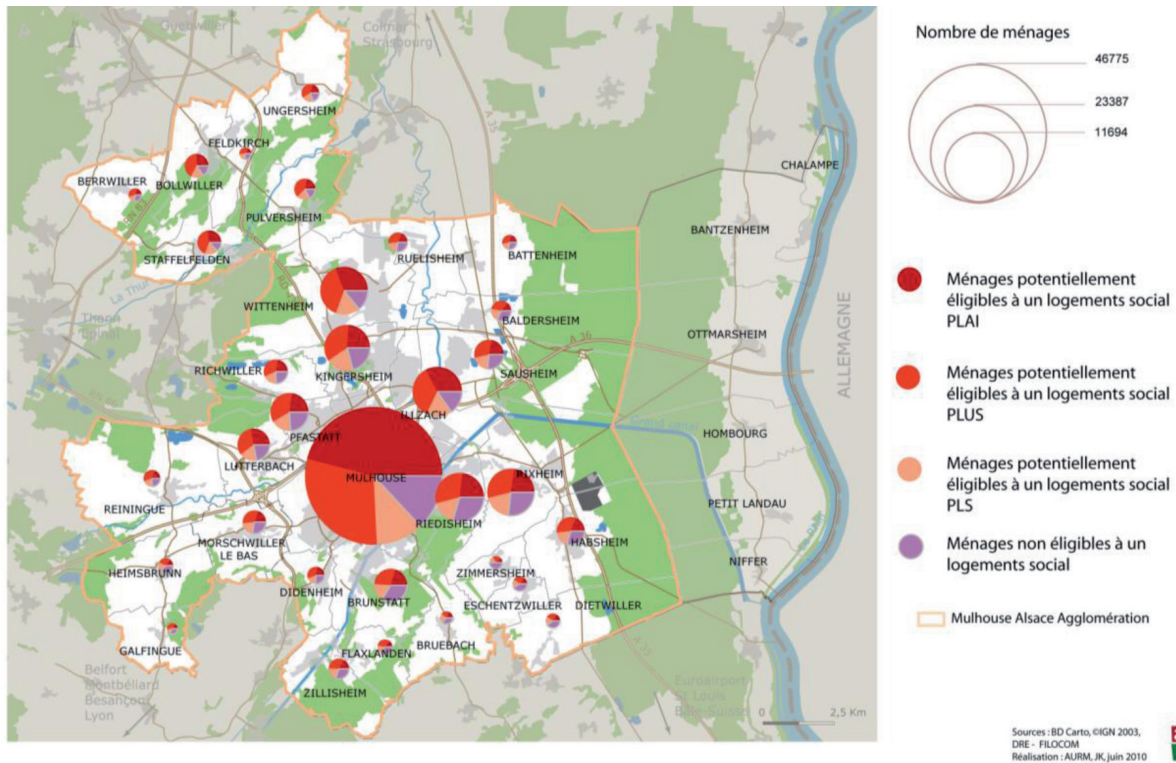
- Soutenir la production d'une offre très sociale (1 PLAI pour 3 PLUS)
- Appliquer avec discernement le principe de l'offre nouvelle sur les acquisitions amélioration

### Une demande toujours forte : 65% des ménages de m2A sont éligibles à un logement social de type PLAI/PLUS en 2007

En France, suite à la baisse des plafonds de 10.3% intervenue le 1er juin 2009, 64% des ménages sont éligibles à un logement de type PLUS, 30% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds du PLAI. Avant l'application de cette disposition, 71% des ménages étaient éligibles à un logement de type PLUS.

En 2007, 65% des ménages de l'agglomération avaient un niveau de ressources qui leur permettrait de demander un logement locatif social de type PLAI ou PLUS. A Mulhouse, ce taux atteint 73% .

### Les ménages potentiellement éligibles à un logement social dans m2A en 2007



Source : Fichier FLOCOM, DREAL

### Plafonds de ressources annuelles en locatif HLM (plafond PLUS) au 1er juin 2009 A comparer au revenu fiscal de référence de 2007

Catégorie de ménages	Ile-de-France hors		
	Paris et communes limitrophes	Paris et communes limitrophes	Autres régions
1 pers. seule	21 802 €	21 802 €	190 €
2 pers. ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	32 584 €	32 584 €	253 €
3 pers. ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge	42 715 €	39 170 €	304 €

4860 candidats<sup>39</sup> pour un logement social dans m2A en 2009

Communes d'habitation des demandeurs	Nombre de demandeurs	Nombre de demandeurs pour un logement à Mulhouse	Nombre de demandeurs pour un logement dans m2A
BALDERSHEIM	11	2	9
BATTENHEIM	2	1	2
BOLLWILLER	37	1	29
BRUEBACH	3	2	3
BRUNSTATT	42	13	38
DIDENHEIM	5	3	4
DIETWILLER	1		
ESCHENTZWILLER	2	1	2
FELDKIRCH	3	1	2
FLAXLANDEN	3		2
GALFINGUE	2		1
HABSHEIM	25	3	23
HEIMSBRUNN	5	1	4
ILLZACH	248	62	238
KINGERSHEIM	150	18	137
LUTTERBACH	88	13	81
MORSCHWILLER-LE-BAS	28	12	26
MULHOUSE	3368	2639	3186
PFASTATT	136	28	122
PULVERSHEIM	16	3	10
REININGUE	6		4
RICHWILLER	39	11	28
RIEDISHEIM	126	37	113
RIXHEIM	155	35	142
RUELSHEIM	12	3	10
SAUSHEIM	71	17	67
STAFFELFELDEN	41	7	29
UNGERSHEIM	13		8
WITTENHEIM	210	26	195
ZILLISHEIM	11		9
ZIMMERSHEIM	1		1
<b>Total m2A</b>	<b>4860</b>	<b>2939</b>	<b>4525</b>

Source : exploitation du fichier du n° unique, DDT68

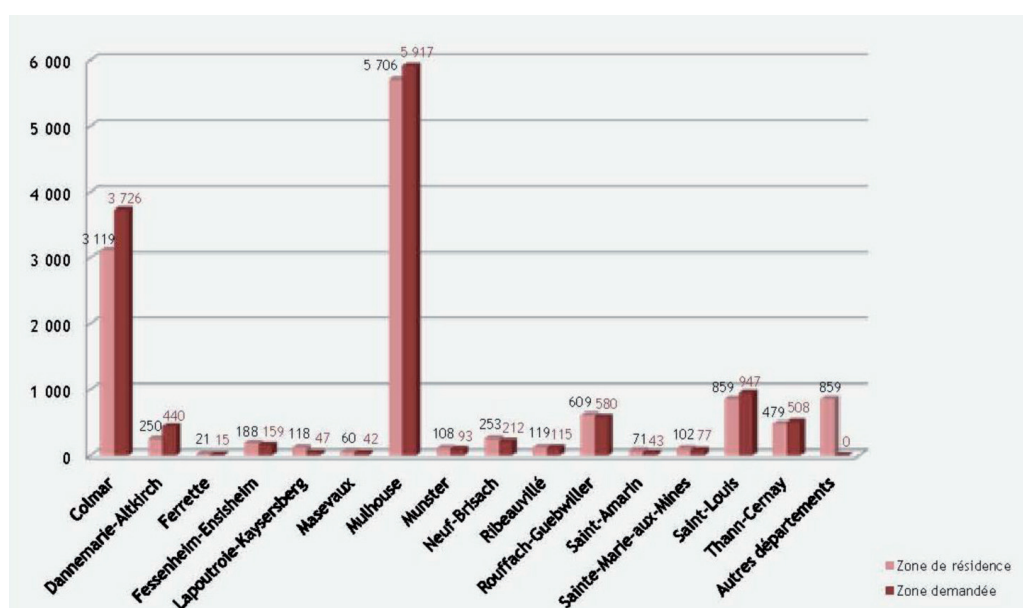
<sup>39</sup> ne comprend que les demandeurs réalisant des demandes dans une commune du Haut-Rhin.

Les personnes habitant la m2A et recherchant un logement hors du département ne sont pas comptabilisées

70% des demandes concernent la commune de Mulhouse. Il s'agit en premier lieu de personnes seules qui déposent un dossier de demande (31% à l'échelle de m2A). Viennent ensuite les ménages de deux personnes, généralement des couples ou des familles monoparentales (23%), puis les ménages de 3 personnes (16%) et 5 personnes et plus (16%) puis enfin, dans une moindre mesure, les ménages de 4 personnes (13%). Les candidats à un logement social sont très nombreux à convoiter les résidences neuves, de petits immeubles isolés, les maisons de ville. Les logements 3 pièces sont les plus prisés.

En 2008, 1568 attributions pour un logement social dans m2A (dont 972 à Mulhouse) ont été réalisées. Le principal bailleur social de la ville, Mulhouse Habitat, attribue en moyenne 700 logements/an.

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, on compte 12 921 demandeurs dans le Haut Rhin.**



Source : ODH68 - la zone de « Mulhouse » correspond au périmètre du SCOT de la région mulhousienne + Wittelsheim, soit 7 communes de plus que l'actuelle agglomération

## Le parc privé conventionné

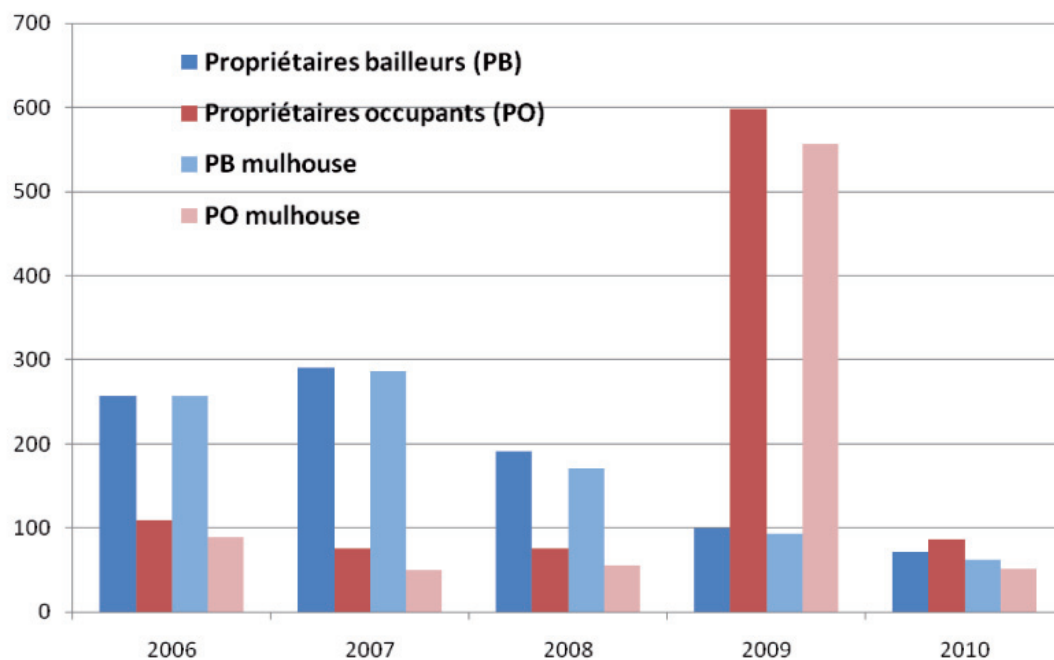
L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) est un établissement public d'État créé en 1971. Elle a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. Pour atteindre cet objectif, elle encourage l'exécution de travaux en accordant des subventions aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs de logements locatifs et aux copropriétaires. Sa vocation sociale l'amène à se concentrer sur les publics les plus modestes. En 2010, l'Anah a adopté un nouveau régime d'aides en recentrant ses interventions sur trois axes prioritaires :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- Les propriétaires occupants les plus modestes, avec une intervention forte sur la lutte contre la précarité énergétique et la prise en compte des besoins d'adaptation liés à la perte d'autonomie ;
- Le ciblage de l'aide aux propriétaires bailleurs sur les logements montrant un niveau de dégradation significatif.



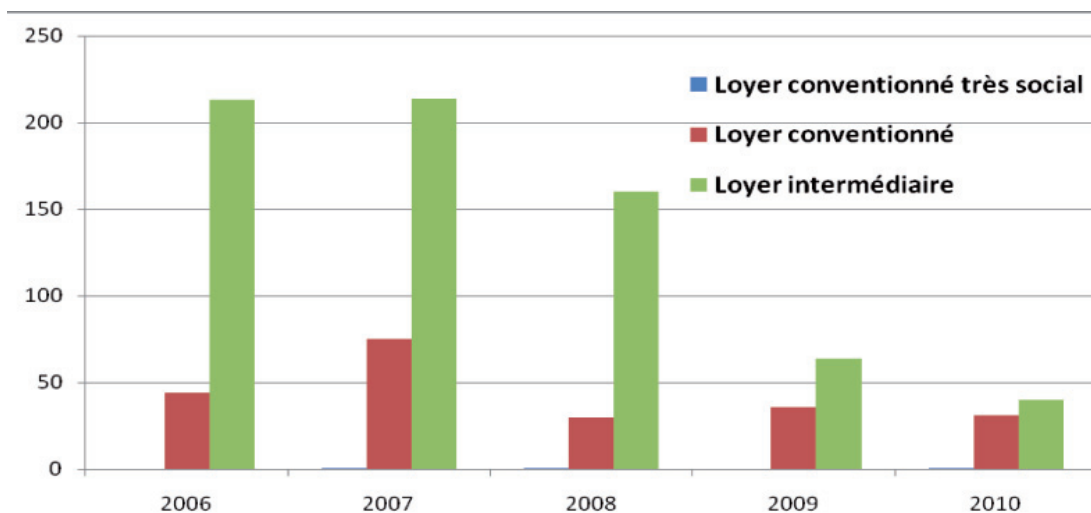
Entre 2006 et 2010, 370 logements du parc privé/ an en moyenne, ont bénéficié de subventions de l'ANAH dans la CAMSA/m2A (182 logements/an pour des propriétaires bailleurs, 189 logements /an pour des propriétaires occupants). Jusqu'en 2009, les aides touchaient majoritairement des propriétaires bailleurs s'engageant essentiellement à appliquer des loyers conventionnés sociaux à ces logements rénovés. En 2009, changement de cap : le nombre de logements agréés touchait majoritairement des propriétaires occupants, notamment des mulhousiens (sous l'effet de l'OPAH-RU). L'année 2010 est marquée par une baisse généralisée des logements financés (160 logements en 2010).

Nombre de logements privés agréés par l'ANAH dans la CAMSA (jusqu'en 2009) /m2A (en 2010) et Mulhouse selon le statut d'occupation



Source : DDT 68

Nombre de logements privés agréés par l'ANAH pour des propriétaires bailleurs dans la CAMSA (jusqu'en 2009) /m2A (en 2010) selon le type de loyers de sortie



Source : DDT 68

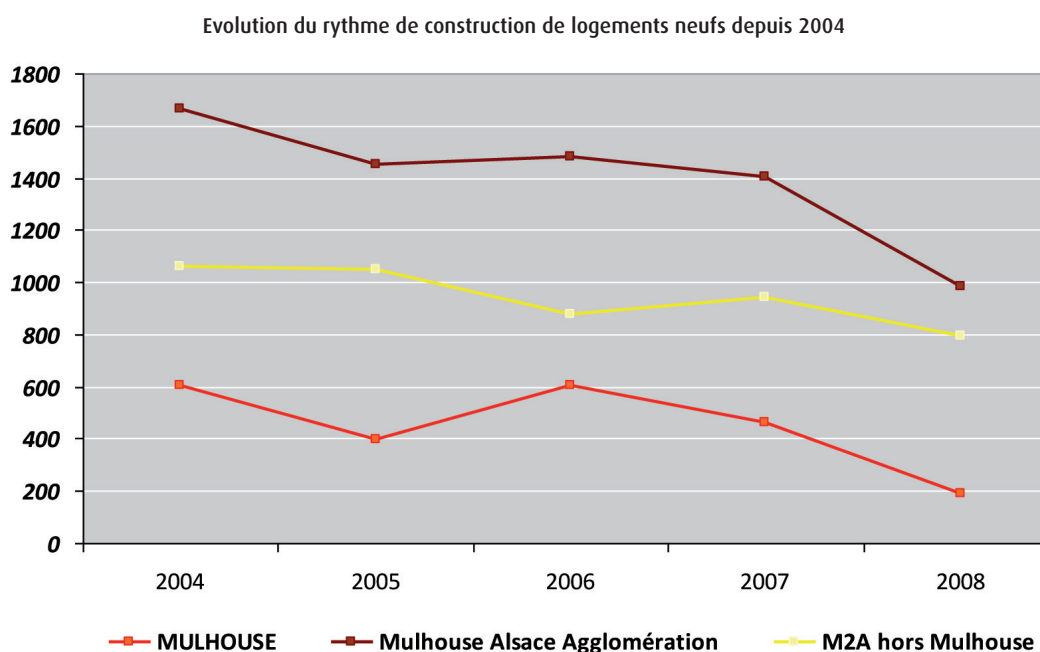
## 3.2 - Le fonctionnement des marchés de l'habitat dans l'agglomération mulhousienne

### 3.2.1 - Les caractéristiques de l'offre

#### Net ralentissement des mises en chantier de logements neufs depuis 2006

Depuis 2005, le rythme de production de logements neufs<sup>40</sup> se ralentit. Ce ralentissement se confirme en 2007 (chiffres provisoires) et peut s'expliquer par différents facteurs, bien souvent conjugués: le durcissement de l'octroi des crédits immobiliers, les coûts élevés de construction, les coûts élevés du foncier ... Selon une étude des Entreprises Générales de France BPT publiée dans "Le Moniteur" le 23 mai 2008, **"les coûts de construction des logements collectifs a augmenté de 19.3% entre décembre 2004 et décembre 2007** sous l'effet de la flambée des matières premières, de la pénurie de main d'œuvre ou encore de nouvelles obligations comme par exemple les normes environnementales" (qui induisent des honoraires supplémentaires)

Le nombre de logements autorisés (permis de construire accordés) sur la période février 2009-janvier 2010, a enregistré un recul important de 18.7%. Les permis de construire délivrés constituent le reflet, avec 6 mois de retard, des commercialisations. En France, les mises en chantier de logements ont enregistré à fin janvier 2010, un recul de 14.8%. L'Alsace n'y échappe pas avec un repli qui atteint -24 à -15% et touche notamment la région mulhousienne.



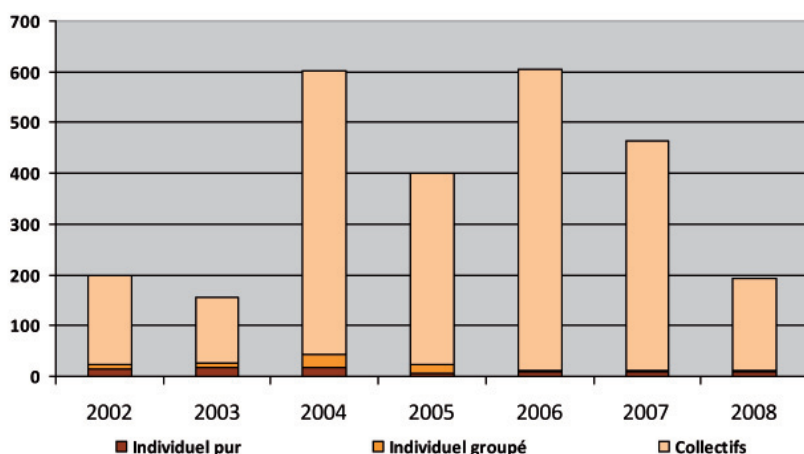
Source : fichier Sitadel, logements commencés, DREAL

<sup>40</sup> Correspondant aux logements ayant obtenu une déclaration d'ouverture de chantier (qui sont donc commencés)

## Baisse de la construction de maisons individuelles au profit des logements en collectif

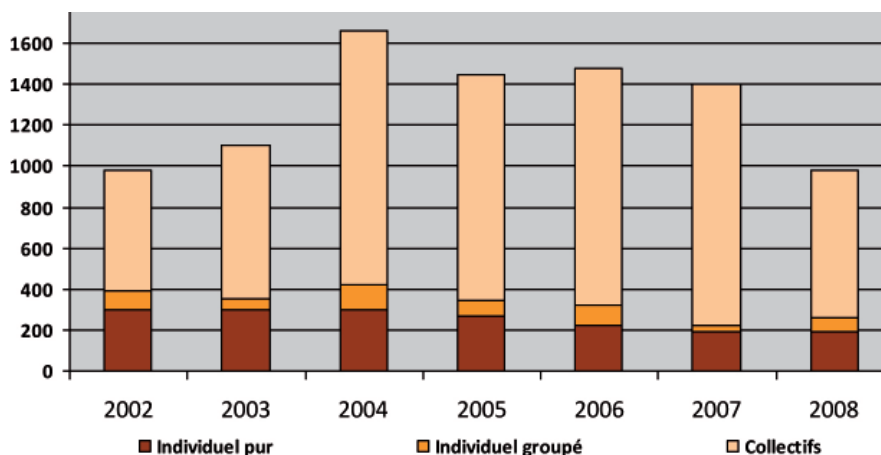
La construction de maisons individuelles représentait en moyenne entre 2002 et 2004, 43% de la production totale dans la région mulhousienne. Entre 2004 et 2008, cette part passe à 23% alors que la part des logements construits en collectif atteint 71%. Les logements groupés (maisons bifamilles, maisons en bande...) représentent une part relativement marginale et très fluctuante en fonction des années.

Evolution de la typologie des logements neufs construits depuis 2002 à Mulhouse



Source : fichier Sitadel, DREAL

Evolution de la typologie des logements neufs construits depuis 2002 dans m2A



Source : fichier Sitadel, DREAL

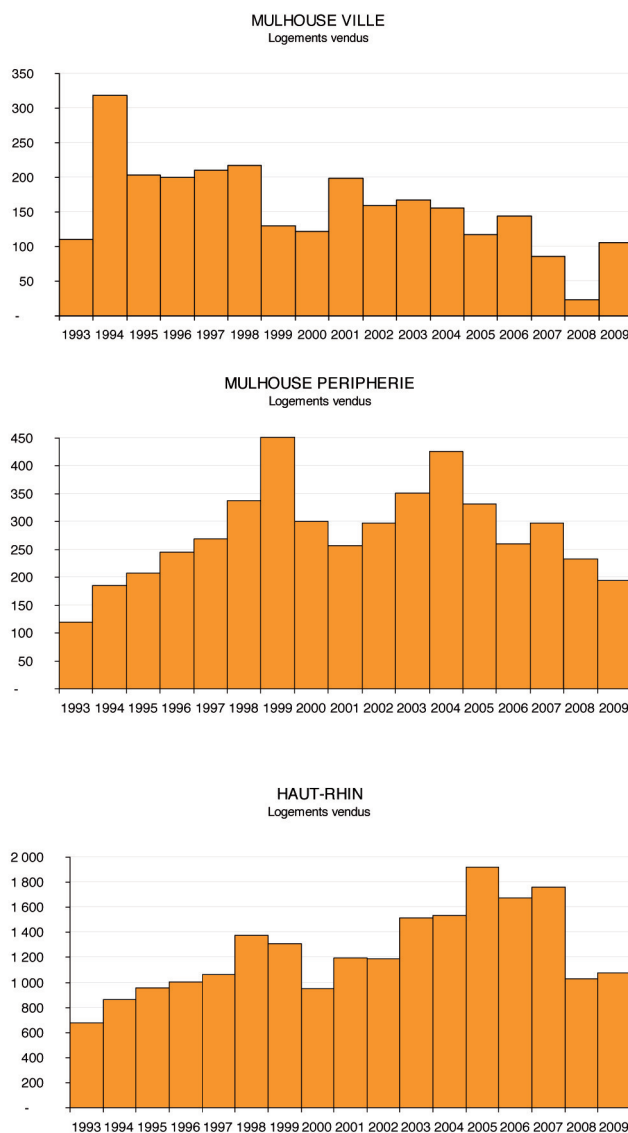
## Reprise des transactions de logements neufs dans la ville centre, coup de froid maintenu en périphérie

Les graphiques ci-dessous indiquent que depuis 2004, les ventes de logements neufs restent sur une trajectoire baissière dans à Mulhouse, dans sa périphérie mais aussi au niveau départemental.

Après un pic des ventes en 2004 à la périphérie de Mulhouse - qui peut être lié à l'élargissement du prêt à taux zéro à un plus grand nombre de ménages-, **le niveau des ventes a chuté de 85% à Mulhouse et de 45% en première couronne entre 2004 et 2008.**

L'année 2009 se caractérise par une reprise des ventes de logements neufs à Mulhouse qui peut correspondre à l'écoulement du stock de logements neufs produits ces dernières années. En revanche, la tendance baissière des ventes de logements neufs se poursuit dans le reste de l'agglomération mulhousienne et le Haut Rhin se maintient globalement au niveau de transactions de 2008.

### Evolution du rythme de vente des logements neufs



Source : fichier ECLN, DREAL

Les transactions repartent également au niveau national (+18% entre 2009 et 2010). Le marché bénéficie d'un soutien fort avec le succès de l'investissement Scellier : les investisseurs en logements locatifs représentent encore 63% du total des ventes au 1<sup>er</sup> trimestre 2010<sup>41</sup>.

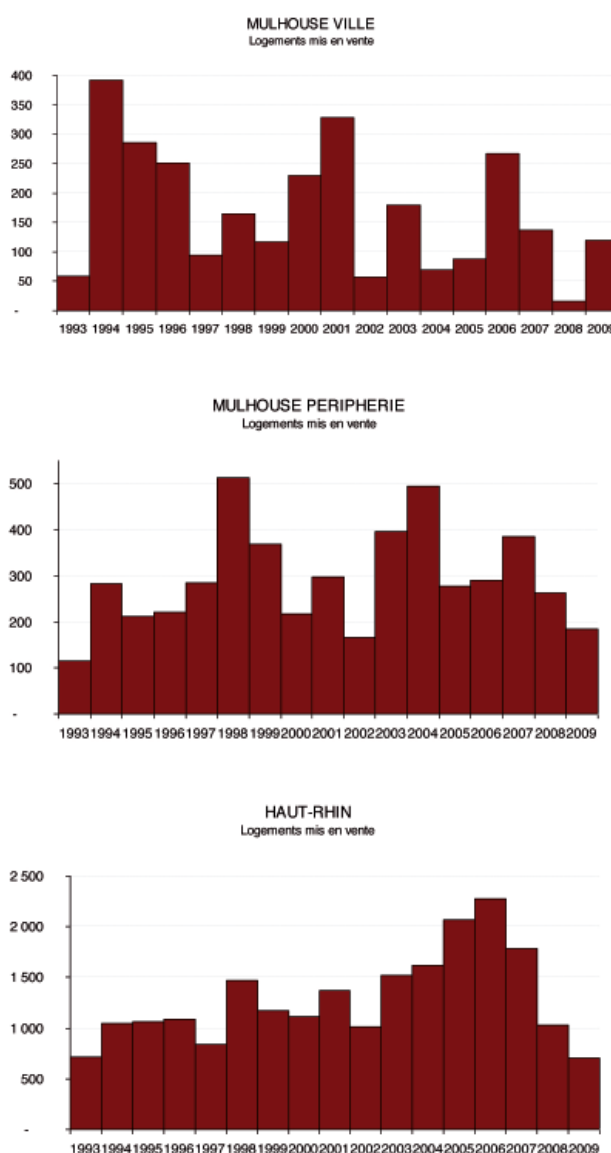
<sup>41</sup> Les Echos, « le prix des logements neufs continue d'augmenter, 6 mai 2010

## L'encours de logements neufs proposés à la vente progresse à Mulhouse et poursuit sa baisse en périphérie

Conséquence logique de la baisse des chantiers de construction de logements neufs, la commercialisation de logement neufs diminue, à une exception : La ville centre. Dans la ville centre, les mises en vente d'appartements ont beaucoup progressé entre 2008 et 2009, et le niveau du stock (logements disponibles) se stabilise à un niveau relativement bas. Pourtant, peu de nouveaux programmes ont été édifiés entre 2006 et 2008 à Mulhouse, et le niveau des ventes augmente, ce qui a permis d'alléger les stocks. Cette offre disponible est constituée en grande partie de logements "en projet", donc non commencés.

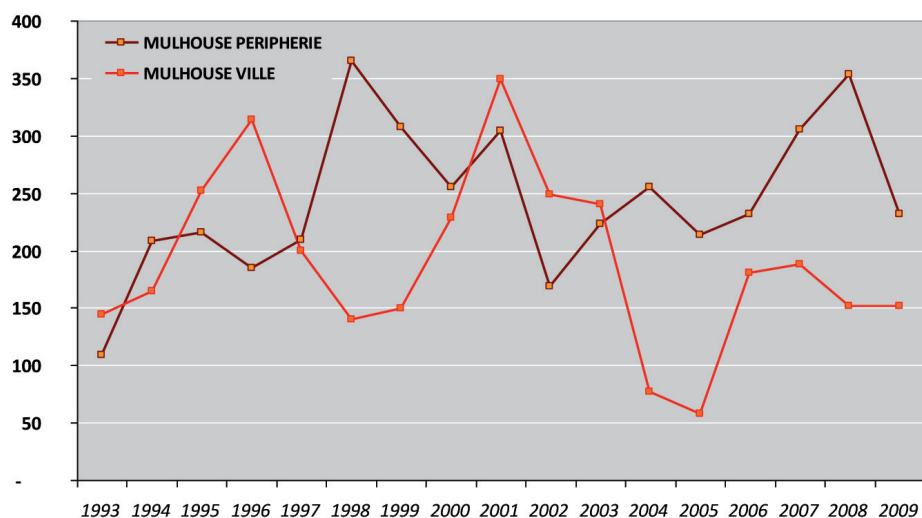
La première couronne mulhousienne semble moins attractive sur les produits de logements neufs : diminution du volume de logements neufs construits, baisse des ventes et diminution des mises en vente depuis 2007 : les acquéreurs se tournent vers l'achat dans le parc ancien ?

### Evolution du rythme de mise en vente des logements neufs



Source : fichier ECLN, DREAL

### Evolution du rythme des stocks de logements neufs

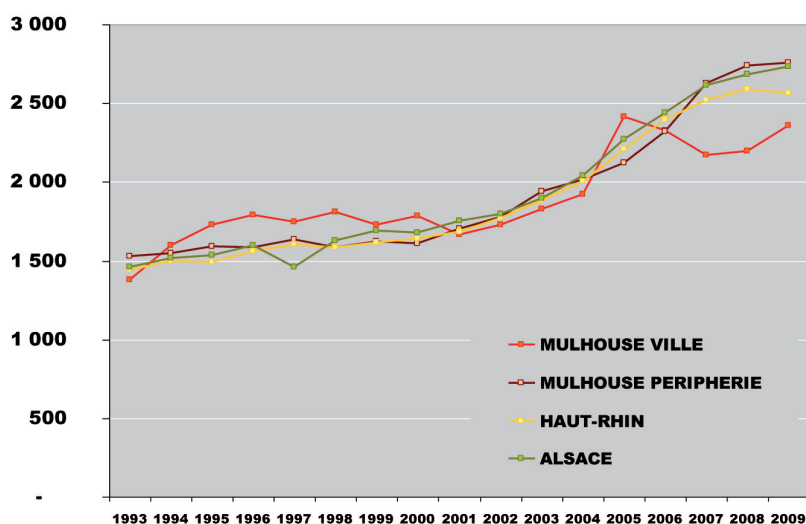


Source : fichier ECLN, DREAL

## Le prix des logements neufs toujours en hausse et une périphérie toujours plus chère que la ville centre

Malgré la chute des ventes et des mises en chantier de logements, **les prix continuent d'augmenter aux échelles régionale, dans la première couronne de l'agglomération mulhousienne et à Mulhouse.** Seule la **moyenne départementale affiche une stabilisation des prix de vente en 2009.** En 10 ans, le prix moyen des appartements neufs a augmenté de 60% dans la périphérie de Mulhouse, 57% dans le Haut Rhin et 90% en Alsace.

Au sein de la ville centre, les prix de vente ont connu une forte croissance jusqu'en 2005. Puis, entre 2005 et 2007, les prix ont baissé de 10% et remontent depuis les deux dernières années. En 2006, le prix moyen d'un logement neuf acheté à Mulhouse équivalait à celui d'un bien acquis en périphérie. En 2009, un logement acheté dans une commune de l'agglomération mulhousienne est en moyenne 20% plus cher qu'un logement acquis à Mulhouse ville. Une différence qui s'explique par différents facteurs dont la nature du bien : il y a beaucoup plus de maisons individuelles commercialisées dans les communes voisines de Mulhouse.



Source : fichier ECLN, DREAL

### Chiffres clés - prix de vente moyen d'un appartement neuf en 2009

**Mulhouse** : 2355 euros/m<sup>2</sup>  
**m2A** : 2754 euros/m<sup>2</sup>  
**Haut Rhin** : 2565 euros/m<sup>2</sup>  
**Région Alsace** : 2732 euros/m<sup>2</sup>

## Baisse des prix dans le parc ancien et amoindrissement des écarts entre le centre ville et les communes périphériques

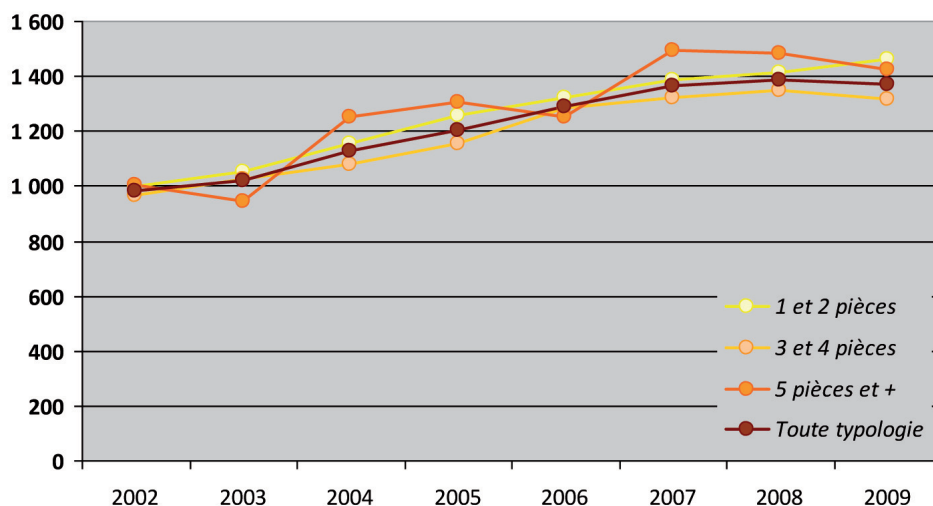
Après 6 années de hausses consécutives, le prix de vente des logements anciens baisse à Mulhouse, comme dans le reste de l'agglomération. Cette diminution est de 1% entre 2008 et 2009 à Mulhouse et 12% entre 2007 et 2009 dans m2A hors Mulhouse. Seul les prix des petits logements (1-2 pièces) augmentent encore à Mulhouse pour atteindre en moyenne 1460 euros/m<sup>2</sup>.

« Après avoir diminué en 2009, les prix de l'immobilier ancien en Alsace continue de reculer en 2010. Prix moyen d'un appartement ancien en Alsace : 2075 euros/m<sup>2</sup> à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2010, soit une baisse de 4.7% en 1 an. Pour la France entière, les prix dans l'ancien ont augmenté de 1.8% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2009. En 10 ans en France, le prix d'un appartement a doublé passant de 1450 euros/m<sup>2</sup> en 2000 à 2880 euros/m<sup>2</sup> en 2010 ». <sup>42</sup>

### Chiffres clés - prix de vente moyen d'un appartement ancien en 2009

**Mulhouse** : 1369 euros/m<sup>2</sup>  
**m2A** : 1556 euros/m<sup>2</sup>

Evolution du prix de vente des logements anciens<sup>43</sup> à MULHOUSE (euros/m<sup>2</sup>)



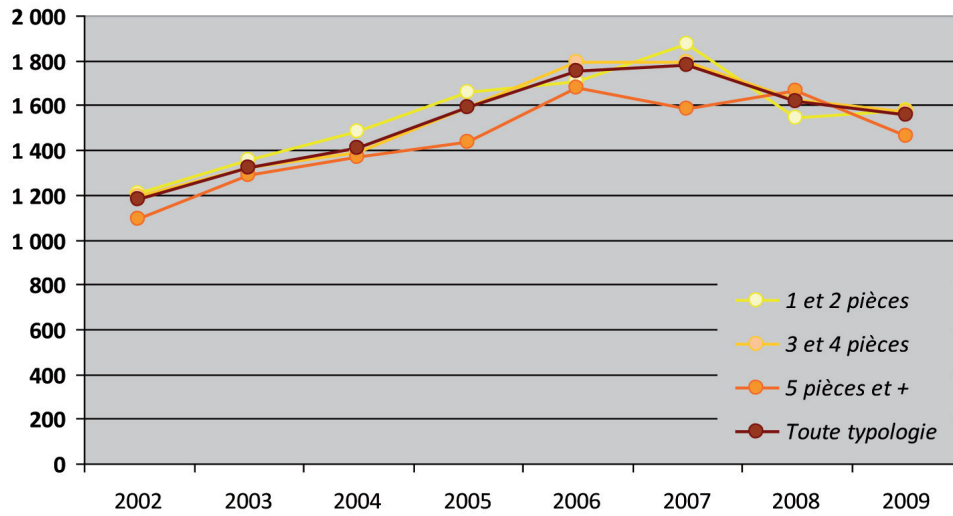
Source : fichier PERVAL

<sup>42</sup> Source : FNAIM, DNA 14/04/2010

<sup>43</sup> 93% des transactions analysées dans le cadre du traitement du fichier PERVAL portent sur le parc ancien à Mulhouse



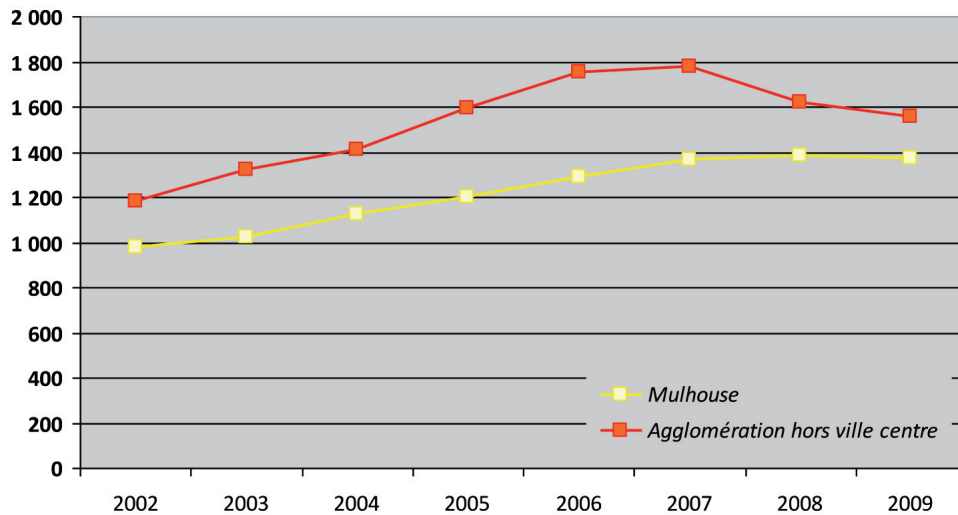
Evolution du prix de vente des logements anciens<sup>44</sup> dans l'AGGLOMERATION ( HORS MULHOUSE) (euros/m<sup>2</sup>)



Source : fichier PERVAL

En quatre ans, **les écarts entre la ville centre et la périphérie se sont atténués** : en 2002, les appartements vendus dans la première couronne étaient 20% plus chers qu'à Mulhouse (toute typologie confondue). En 2009, cette différence n'atteint plus que 14%.

Evolution comparée des prix de vente des logements à Mulhouse et dans m2A



Source : fichier PERVAL

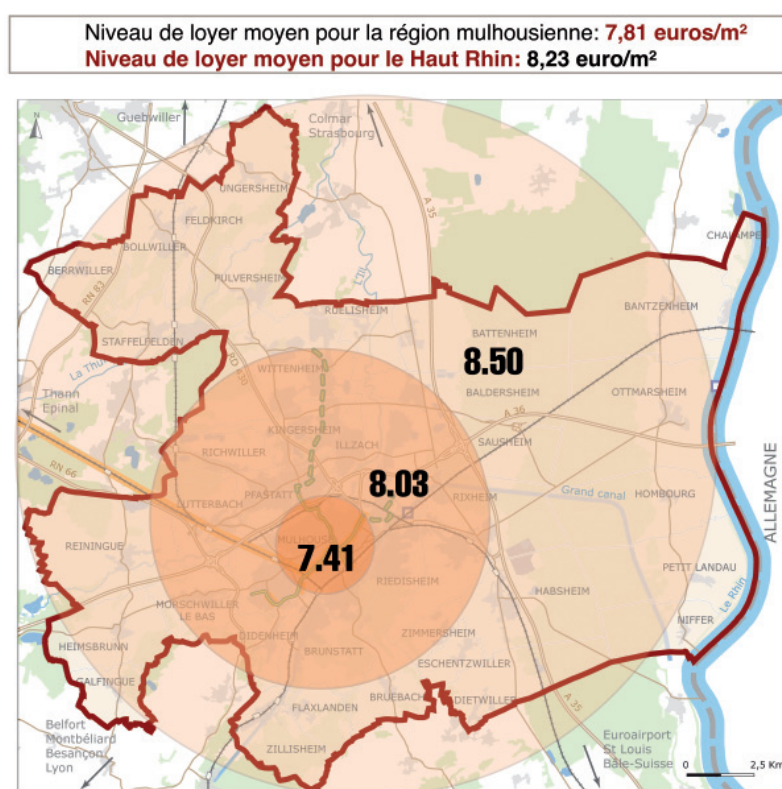
<sup>44</sup> 93% des transactions analysées dans le cadre du traitement du fichier PERVAL portent sur le parc ancien à Mulhouse

## Des loyers augmentant au fur et à mesure de l'éloignement de la ville centre

De l'avis des professionnels locaux, les loyers se négocient de plus en plus et le niveau des loyers tendrait à se stabiliser voire à diminuer lors d'une relocation en 2010

Avec 7.41 euros/m<sup>2</sup> en moyenne, le niveau des loyers dans le parc privé de Mulhouse est le plus faible de la région mulhousienne. La localisation géographique du bien proposé à la location est un des facteurs déterminant de son prix. Dans les communes de la première couronne de l'agglomération, le prix moyen de location atteint 8,03 euros/m<sup>2</sup> (dépassant la moyenne départementale). Dans la seconde couronne, la rareté de l'offre locative combinée à la forte attractivité résidentielle des communes, font encore monter les prix. Facilement accessibles, bien reliées aux pôles d'emplois et bénéficiant d'un cadre de vie agréable, les communes périphériques à la ville centre, sont résidentiellement plus attractives, ce qui impacte l'évolution des prix du marché immobilier dans ces secteurs.

Niveau de loyers des appartements du parc privé dans l'agglomération mulhousienne en 2009

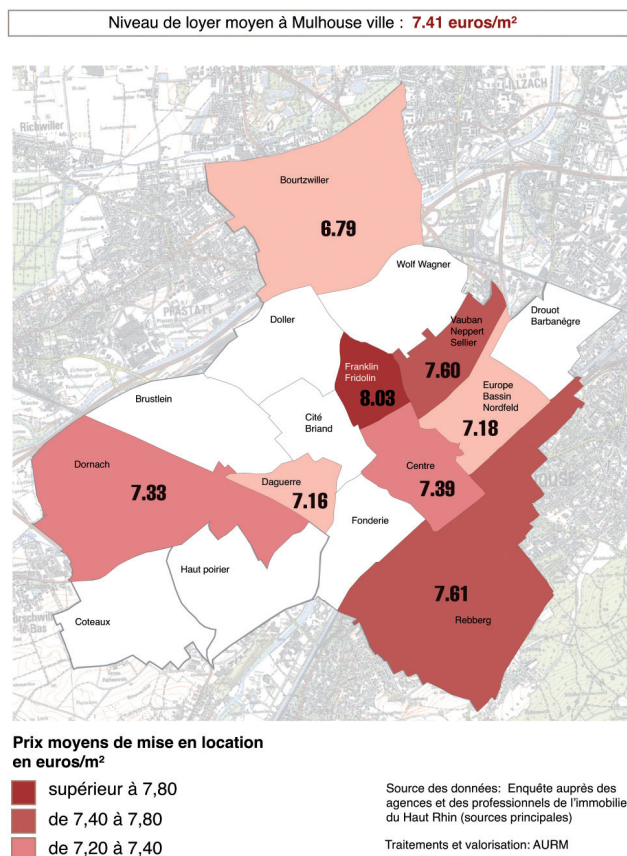


## Des niveaux de loyers hétérogènes dans les quartiers de Mulhouse

On relève un peu moins de 1 euros/m<sup>2</sup> de différence entre les loyers moyens les plus hauts et les plus faibles dans les quartiers de Mulhouse. Les niveaux de loyers les plus élevés concernent les quartiers du "Rebberg" et celui de "Vauban/Neppert". L'explication tient, pour ce dernier quartier, à la mise sur le marché d'un grand nombre de petits logements (type 2 pièces), destinés à la location. Plus le logement est grand, plus son prix moyen au m<sup>2</sup> diminue. Les références concernant le "Rebberg", touche un parc de plus grands logements

(3-4 pièces) dont une frange est située dans des immeubles anciens rénovés ayant une valeur architecturale. Les niveaux de loyer les plus faibles se localisent dans les quartiers de Bourtzwiller, Daguerre et Bassin-Nordfeld. Les données 2010 issues de l'enquête sur les loyers du parc privé, proviennent essentiellement des agences immobilières. Entre 2009 et 2010, certaines agences n'acceptent plus de mandats dans certains quartiers, conscients d'une trop grande difficulté à trouver des locataires.

### Niveau de loyers des appartements du parc privé dans les quartiers de Mulhouse



### Concurrence entre le neuf et l'ancien malgré un différentiel de prix

Le prix moyen (au m<sup>2</sup>) d'un logement loué dans le parc ancien est 10 à 20% moins élevé que dans le neuf en fonction des territoires. Et pourtant, la concurrence reste forte entre les deux parcs. Les professionnels de l'immobilier observe une "fuite" des locataires vers les logements neufs. Meilleur niveau d'équipement, facilité de stationnement, performance énergétique des bâtiments, sont des éléments recherchés par les candidats à la location dans un parc neuf, plus fréquemment situé à la périphérie de la ville centre. Ainsi, certains propriétaires d'un parc ancien ont procédé à la réhabilitation de leur bien sans forcément en augmenter le loyer pour rester compétitif et maintenir le bien occupé.

## Va-t-on vers une baisse des prix de l'immobilier dans m2A ?

Difficile à dire d'autant plus qu'on ne sait plus ce que signifie " un retour à la normale ". De l'avis des professionnels locaux, les loyers se négocient de plus en plus et le niveau des loyers tendrait à se stabiliser voire à diminuer lors d'une relocation. Les prix devraient cependant s'adapter à l'évolution urbaine: la transformation du cadre de vie, le tramway, le tram train... sont autant d'amélioration qui devraient tirer les prix à la hausse. La construction neuve ayant en grande partie absorbé la demande locative durant ces dernières années, les propriétaires bailleurs d'un parc ancien se voient aujourd'hui contraints de laisser inchangés, voire même, de baisser leurs loyers, les logements ne correspondant plus aux standards que recherche la clientèle.

En France, en moyenne, les loyers ont continué d'augmenter en 2009 (+ 3.4% entre 2008 et 2009). Les loyers du secteurs HLM progressent plus rapidement (+3%) tandis que ceux du secteur libre plafonnent en moyenne à + 1.6%.<sup>45</sup>

## La difficulté de trouver la bonne adéquation entre l'offre et la demande

A Mulhouse, comme ailleurs, le parc de logements des années 1960/1980 n'est plus en adéquation avec les exigences actuelles des ménages (charges très élevées, faible niveau d'équipement...).

L'offre nouvelle dans la ville centre est faible et le parc existant ne correspond plus forcément aux attentes de la clientèle qui reporte donc, quand elle en a les moyens, ses choix résidentiels vers la périphérie. L'enjeu est donc de reconquérir la clientèle par la qualité architecturale et urbaine des nouveaux programmes, les niveaux de prix dans la ville centre étant encore inférieurs à ceux de la périphérie. Selon un classement du niveau des loyers et des prix de vente dans les villes de plus de 100 000 habitants, Mulhouse se situe en antépénultième position. Le niveau des loyers tout comme les prix à la vente sont parmi les plus bas des grandes villes françaises. Une situation qui s'explique par différents facteurs parmi lesquels :

- le statut de sous préfecture de la ville (qui tend à une plus faible concentration des emplois de cadres administratifs notamment)
- la prédominance d'un parc de logements anciens. La ville de Mulhouse s'attache, depuis de nombreuses années, à favoriser la réhabilitation dans le parc ancien. La dernière opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) a permis de rénover 1800 logements anciens.. Le vieillissement de la population et ses conséquences, tout comme la croissance du coût des transports et de l'énergie, devraient concourir à une " demande de ville " de plus en plus forte.

---

<sup>45</sup> Maison à part, 30 mars 2010

Niveau de loyer moyens en euros/m<sup>2</sup>/mois dans les villes françaises de plus de 100 000 habitants

Rang	Ville	€/m <sup>2</sup> /mois
1.	PARIS (75 - Paris)	23
2.	BOULOGNE-BILLAN COURT (92 - Hauts -de-Seine)	22,6
3.	AIX-EN-PROVENCE (13 - Bouches-du-Rhône)	16,1
4.	AMIENS (80 - Somme)	14,5
5.	CAEN (14 - Calvados)	13,6
6.	NICE (06 - Alpes-Maritimes)	13,6
7.	MONTPELLIER (34 - Hérault)	12,7
8.	LE MANS (72 - Sarthe)	12,7
9.	LILLE (59 - Nord)	12,6
10.	GRENOBLE (38 - Isère)	12,4
11.	BORDEAUX (33 - Gironde)	12,4
12.	TOULON (83 - Var)	12,4
13.	MARSEILLE (13 - Bouches-du-Rhône)	12,3
14.	TOULOUSE (31 - Haute-Garonne)	12,1
15.	ROUEN (76 - Seine-Maritime)	11,8
16.	TOURS (37 - Indre-et-Loire)	11,6
17.	NANTES (44 - Loire-Atlantique)	11,5
18.	CLERMONT-FERRAND (63 - Puy-de-Dôme)	11,3
19.	RENNES (35 - Ille-et-Vilaine)	11,2
20.	REIMS (51 - Marne)	11,1
21.	DIJON (21 - Côte-d'Or)	11,1
22.	NANCY (54 - Meurthe-et-Moselle)	10,8
23.	STRASBOURG (67 - Bas-Rhin)	10,5
24.	LIMOGES (87 - Haute-Vienne)	10,2
25.	VILLEURBANNE (69 - Rhône)	10,2
26.	LYON (69 - Rhône)	10
27.	BESANCON (25 - Doubs)	9,9
28.	ANGERS (49 - Maine-et-Loire)	9,9
29.	NIMES (30 - Gard)	9,8
30.	ORLEANS (45 - Loiret)	9,1
31.	LE HAVRE (76 - Seine-Maritime)	9,1
32.	MULHOUSE (68 - Haut-Rhin)	8,8
33.	METZ (57 - Moselle)	8,4
34.	BREST (29 - Finistère)	7,8

Auteur : le journal du net, 2010

Sources des données : INSEE, seloger.com, Habitants.fr

Prix d'achat moyen en euros/m<sup>2</sup> dans les villes françaises de plus de 100 000 habitants

Rang	Ville	€/m <sup>2</sup>
1.	BOULOGNE-BILLANCOURT (92 - Hauts -de-Seine)	6 145,1
2.	PARIS (75 - Paris)	6 062,0
3.	AIX-EN-PROVENCE (13 - Bouches-du-Rhône)	4 159,3
4.	NICE (06 - Alpes-Maritimes)	3 636,2
5.	TOULOUSE (31 - Haute-Garonne)	3 304,6
6.	TOULON (83 - Var)	3 123,8
7.	BORDEAUX (33 - Gironde)	2 995,5
8.	MONTPELLIER (34 - Hérault)	2 980,5
9.	STRASBOURG (67 - Bas-Rhin)	2 958,8
10.	GRENOBLE (38 - Isère)	2 935,8
11.	LILLE (59 - Nord)	2 902,8
12.	NANTES (44 - Loire-Atlantique)	2 900,8
13.	ROUEN (76 - Seine-Maritime)	2 885,7
14.	VILLEURBANNE (69 - Rhône)	2 687,7
15.	LYON (69 - Rhône)	2 662,0
16.	MARSEILLE (13 - Bouches-du-Rhône)	2 652,0
17.	RENNES (35 - Ille-et-Vilaine)	2 620,7
18.	REIMS (51 - Marne)	2 594,9
19.	CAEN (14 - Calvados)	2 490,0
20.	TOURS (37 - Indre-et-Loire)	2 485,6
21.	AMIENS (80 - Somme)	2 426,4
22.	LE HAVRE (76 - Seine-Maritime)	2 423,5
23.	DIJON (21 - Côte-d'Or)	2 385,0
24.	NIMES (30 - Gard)	2 303,5
25.	ORLEANS (45 - Loiret)	2 303,0
26.	NANCY (54 - Meurthe-et-Moselle)	2 257,5
27.	ANGERS (49 - Maine-et-Loire)	2 246,8
28.	METZ (57 - Moselle)	2 222,9
29.	PERPIGNAN (66 - Pyrénées-Orientale)	2 169,1
30.	BESANCON (25 - Doubs)	2 088,9
31.	LE MANS (72 - Sarthe)	1 976,6
32.	CLERMONT-FERRAND (63 - Puy-de-Dôme)	1 950,3
33.	SAINT-ETIENNE (42 - Loire)	1 780,0
34.	MULHOUSE (68 - Haut-Rhin)	1 757,4
35.	BREST (29 - Finistère)	1 705,5
36.	LIMOGES (87 - Haute-Vienne)	1 697,6

Auteur : le journal du net, 2010

Sources des données : INSEE, seloger.com, Habitants.fr

Les prix les plus hauts touchent les villes métropoles, capitales régionales, villes préfectorales qui concentrent les emplois métropolitains supérieurs mais également les villes situées au sud de la France, plus ensoleillées (phénomène d'héliotropisme). Les niveaux de prix, exposés dans le tableau ci dessus, ne rendent pas compte des disparités fortes entre les quartiers des espaces urbains.

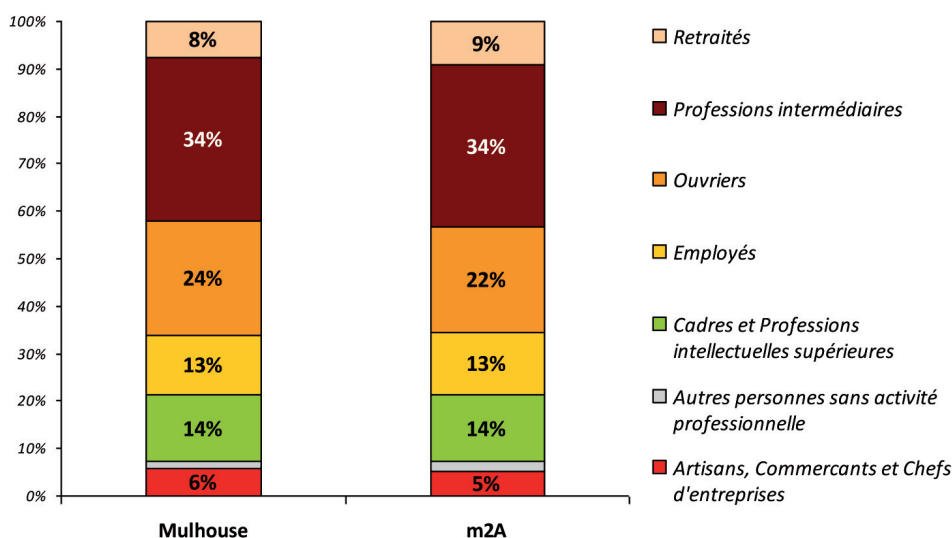


### 3.2.2 - Caractéristiques de la demande : qui achète ? Qui vend ? Qui loue ?

#### 1/3 des transactions d'appartements bénéficie aux professions intermédiaires

Les ménages qui achètent un appartement dans la région mulhousienne sont en majorité des **professions intermédiaires (30 à 40%)** suivis de très près par une population plus modeste d'ouvriers. La part des cadres plafonne en moyenne à 14% des transactions d'appartement réalisées, indépendamment de l'année ou du territoire considérés. On peut supposer que cette CSP est plus représentée dans les transactions de maisons individuelles.

Catégorie socio professionnelle des acquéreurs d'un appartement (nature & typologie confondues) en 2009



Source : fichier PERVAL

#### Viellissement des acquéreurs au fur et à mesure de l'éloignement de Mulhouse

La ville centre et la couronne urbaine présentent des caractéristiques similaires et constantes dans le temps:

- 30% des acquéreurs ont moins de 30 ans et pourraient répondre à un profil de couples
- 30% des acquéreurs ont entre 30 et 39 ans : cette tranche d'âge pourrait comprendre des familles en voie de composition

**Plus on s'éloigne de l'agglomération, plus la part des ménages âgés de plus de 40 ans augmente.**

Ce constat laisse supposer que les familles déjà constituées s'installent préférentiellement plus loin de la ville centre.

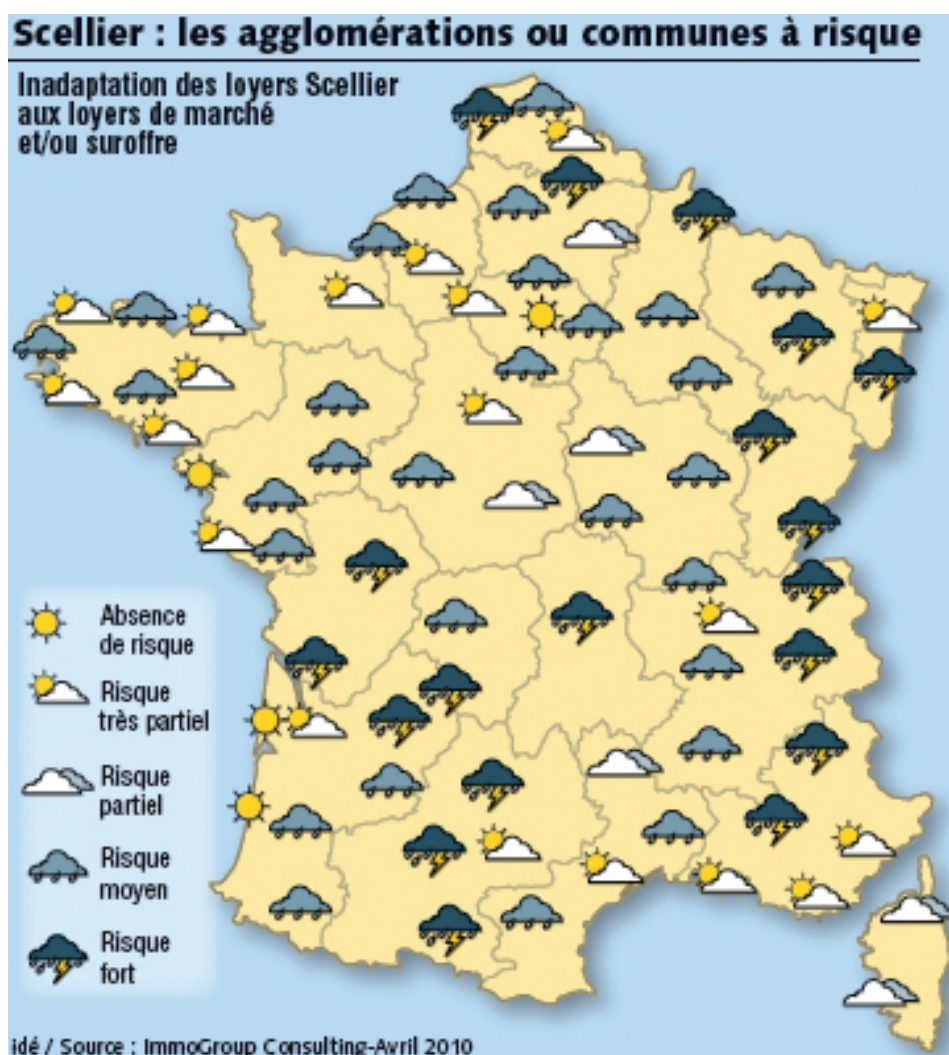
#### Le dispositif d'investissement locatif SCCELLIER en panne dans l'agglomération mulhousienne

Le succès de l'investissement locatif Scellier, qui a représenté en 2009, 66 % des ventes de logements neufs en France, s'accompagne d'un constat inquiétant. Les plafonds de loyer fixés dans le cadre de ce régime fiscal sont souvent trop élevés par rapport aux loyers de marché et le décrochage s'accroît encore du fait de la crise, car

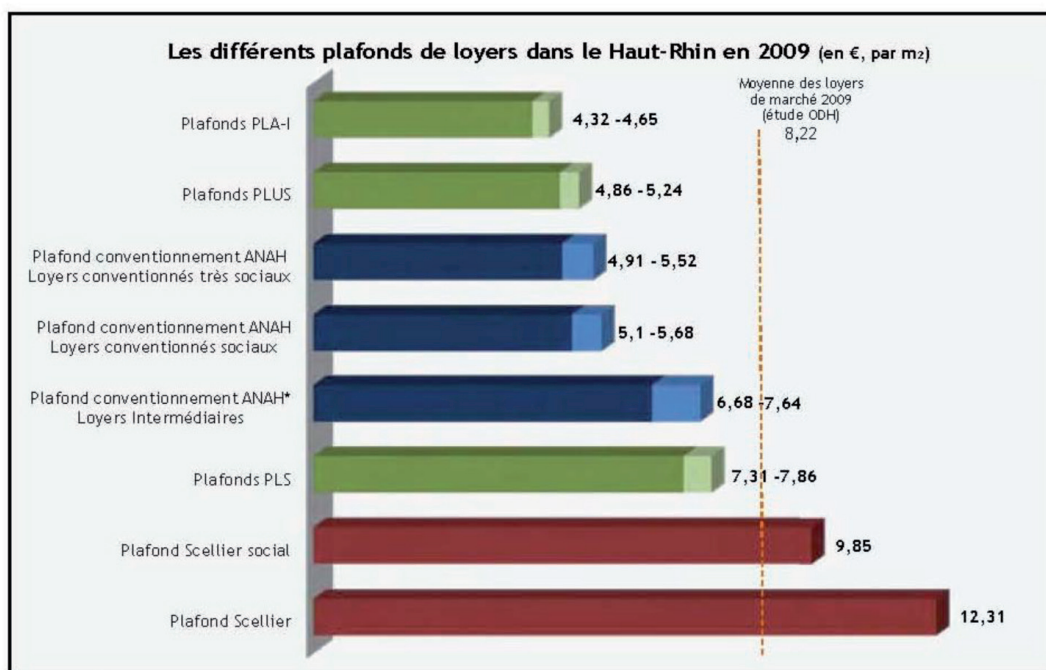
« un mouvement assez général de stagnation ou de baisse des loyers s'est enclenché en 2009 et devrait se poursuivre », note une étude de la société d'expertises immobilières Immogroup Consulting. Le phénomène risque d'ouvrir la porte à des déconvenues pour les investisseurs en Scellier cédant aux sirènes de commercialisateurs peu scrupuleux leur promettant un loyer, et donc un taux de rendement, irréalistes. Ils seront alors contraints de réajuster le loyer à la baisse, rendant le taux de rendement médiocre, même avec l'avantage fiscal »<sup>46</sup>.

Voici l'une des explications possible pour expliquer le peu d'investissements Scellier réalisés dans l'agglomération mulhousienne. En effet, le plafond de loyers promis aux investisseurs en zone B2 (dans laquelle se situent les communes éligibles de l'agglomération mulhousienne), atteint 12,31 euros/m<sup>2</sup>. Les sociétés commercialisatrices de ce produit fiscal annoncent même des plafonds de loyers de 9.85 euros/m<sup>2</sup> pour un logement en « Scellier social ». Or les loyers de marché du parc privé ne dépassent guère 8 euros/m<sup>2</sup> localement. On mesure donc le décalage entre les promesses et la réalité.

Plus généralement, parmi les obstacles constatés par Immogroup Consulting auxquels est confronté le dispositif, on peut relever : «l'existence de freins à la mobilité», comme «un pouvoir de louer limité», contraint par un environnement économique difficile ; une offre locative neuve fortement dopée depuis 5 ans, parfois de manière irrationnelle ; un «marché locatif dans l'ancien déprimé» dans certaines villes et exerçant une pression baissière sur les prix locatifs ; la concurrence également du marché de la primo-accession avec des dispositifs de soutien efficaces, comme le Pass Foncier ou le doublement du PTZ.



<sup>46</sup> Source : Les ECHOS, jeudi 6 mai 2010



### Retours d'experts : Quelle est la part de marché des investisseurs ?

Les professionnels locaux, interrogés au dernier trimestre 2009, observaient un certain désengagement des investisseurs: "On était à 30% de primo accédants et 70% d'investisseurs dans le neuf il y a quelques années.

Aujourd'hui, c'est beaucoup si on a 30% d'investisseurs dans les programmes : les gens vont essentiellement acheter pour eux. Ils vont donc rechercher l'emplacement idéal". " Dans la région mulhousienne, l'investissement Scellier ne prend pas. On a réalisé des programmes à l'extérieur de la ville centre, des programmes qui ne pouvaient que marcher dans les communes de Pfastatt et Riedisheim par exemple, et ça ne marche pas."

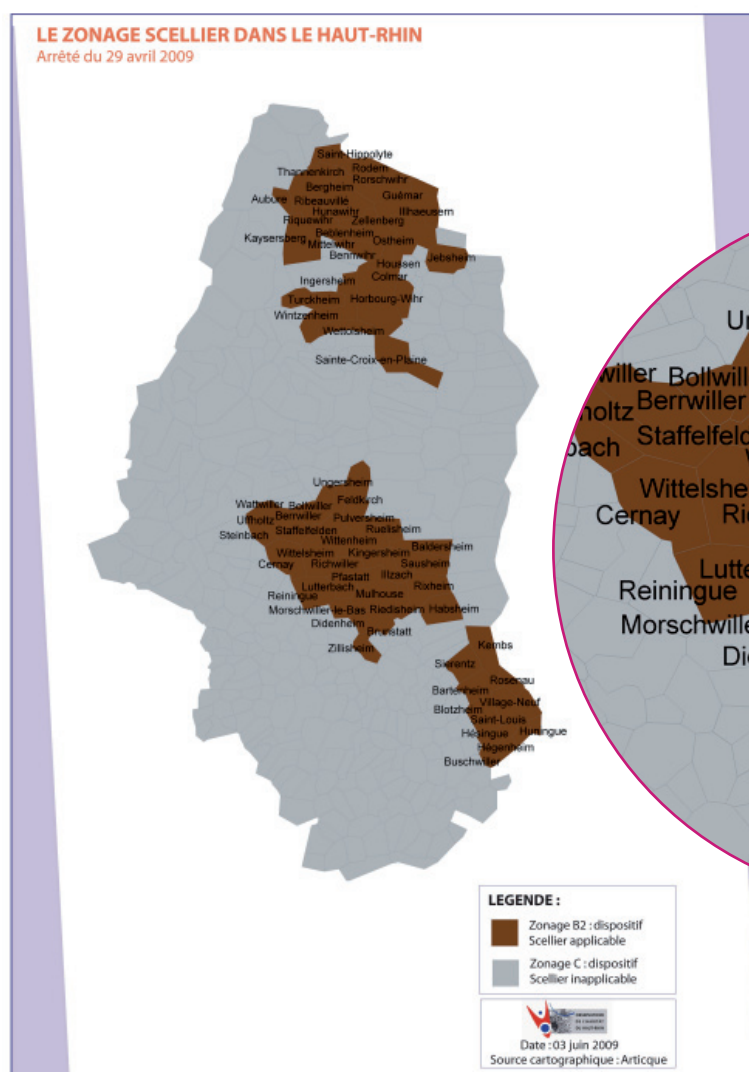
Un zonage qui conditionne l'éligibilité ou le niveau des aides d'autres dispositifs de soutien à l'accession

**Le zonage Scellier, hérité des dispositifs d'investissement précédent (Robien) n'est pas anodin et concerne de nombreux dispositifs d'investissement locatifs et de défiscalisation** (Robien recentré, Borloo populaire, Scellier, Scellier intermédiaire ou Scellier social. Rappelons que la zone C est exclue du dispositif Scellier) mais aussi d'accession sociale à la propriété (le PTZ, le Pass-foncier, le PAS, le PSLA, la TVA à taux réduit dans les zones ANRU )

**La zone C, éligible au dispositif Robien, est en principe exclue de la loi Scellier.** Toutefois, un décret et un arrêté paru au journal officiel du 24 septembre 2010, précisent les conditions dans lesquelles une commune de la zone C pourra, par dérogation au droit commun, faire bénéficier du dispositif scellier les acquéreurs de logements locatifs neufs situés sur son territoire. Aussi, l'agrément sera délivré à la demande de la commune de la zone C intéressée ou éventuellement de son intercommunalité si la compétence urbanisme a été transférée. Elle devra établir la preuve chiffrée de « besoins notables en logements non satisfaits sur leur territoire ». Pour réaliser cette démonstration, la commune devra fournir une liste d'une dizaine d'indicateurs, fixée par arrêté.<sup>47</sup>

<sup>47</sup> Source : « Quelques communes de la zone C vont bénéficier du dispositif Scellier », Localtis.info, 27 septembre 2010

En Alsace, **le zonage retenu pour l'application de la loi Scellier exclut actuellement 81% des communes.** Le zonage apparaît en opposition, en matière d'urbanisme et d'habitat, aux objectifs définis dans les SCOT. Il existe néanmoins une demande locative dans les communes qui ne bénéficient pas du zonage Scellier: d'après le président de la CEBTP Alsace, **"42% des programmes immobiliers en vente ces 3 dernières années étaient situés en zone C, là où le système de défiscalisation ne s'applique plus"**.



## Les primo accédants, soutenus par les aides fiscales, constituent l'essentiel de la clientèle

Les aides de l'Etat et des collectivités ont joué leur rôle : le nombre de primo accédants a considérablement augmenté et ont permis à des ménages plus modestes de franchir la marche qui les mènent à la propriété. A l'échelon national, ces mesures ont joué le rôle de bouclier anti crise : elles ont permis de sauver l'industrie immobilière, le secteur du bâtiment et de sauver des milliers d'emplois. Depuis 2 ans, le marché immobilier national a été tiré par les primo accédants et les moins de 30 ans ont constitué près de 20% des acheteurs en 2009<sup>48</sup>. L'agglomération mulhousienne n'échappe pas à cette tendance. D'après les professionnels locaux, "80% des programmes neufs sont vendus à des primo-accédants dans l'agglomération mulhousienne". Mais l'inquiétude sur la stabilité de leur emploi pour les candidats à un achat, les incertitudes sur l'évolution du marché ou encore la hausse des coûts du logement supérieure à la progression des revenus depuis quelques années, pourraient

<sup>48</sup> source : Notaires de France

peser sur les candidats à l'accession malgré leur solvabilisation retrouvée par la baisse des taux d'intérêt. Malgré un régime fiscal favorable, l'accession à la propriété a connu en 2009 sa plus mauvaise année depuis 15 ans sur le plan national<sup>49</sup>.

• **Le Pass Foncier : un dispositif qui peut être accessible à 80% des ménages mulhousiens éligibles et qui remoteive les investisseurs**

D'après les professionnels immobilier locaux, "plus des 3/4 des ménages de l'agglomération mulhousienne sont éligibles au Pass Foncier". Ce dispositif contribue non seulement à resovabiliser une partie de la clientèle mais également à favoriser l'écoulement des stocks et constitue en cela un levier pour stabiliser voire relancer le marché immobilier. Pour certains, "il est le seul moyen de sortir des opérations dans la ville centre".

Pour certains promoteurs, la possibilité de réaliser des programmes en Pass foncier conditionne l'implantation dans la collectivité. Pas de possibilité de Pass foncier, pas d'investissement, ce qui n'est pas sans poser problème puisque le nombre de Pass foncier est contingenté annuellement par commune et disparaîtra d'ici la fin de l'année 2010.

Pour l'année 2010, 91 dossiers en PASS FONCIER ont été agréés dans m2A dont 22% à Mulhouse, 29% à Rixheim (ZAC du Rinderhacker essentiellement), 15% à Staffelfelden (lotissement « le Chêne »). Le revenu moyen des primo accédants avoisine les 23 200 euros/an/ ménage. Pour les seuls dossiers mulhousiens, le revenu fiscal est en moyenne inférieur de 20% à la moyenne m2A. Tous les ménages ayant obtenu un agrément pour un Pass foncier ont également contracté un prêt à taux zéro. Le remboursement du prêt à l'accession est estimé à 6.92 années de revenu pour les ménages de m2A, 8.06 années de revenus pour les ménages ayant déposé un dossier en PASS Foncier à Mulhouse

**Caractéristiques des dossiers PASS Foncier agréés en 2010 dans les communes de m2A**

<b>Nombre de dossiers déposés dans les communes de la m2A</b>	<b>80</b>
dont Mulhouse	18
dont Rixheim (principalement ZAC du Rinderacker)	23
dont Staffelfelden (principalement lotissement des chênes)	12
Montant total des aides accordés par la collectivité	268 000 €
<b>Singularité des ménages ayant un projet d'accession en Pass Foncier dans la m2A</b>	
Revenus moyens des ménages (euros/an)	23 167
Composition des ménages	
1 personne	17
2 personnes (2 adultes)	11
3 personnes (2 adultes + 1 enfant)	18
4 personnes (2 adultes + 2 enfants)	19
5 personnes (2 adultes + 3 enfants)	13
6 personnes (2 adultes + 4 enfants)	2
<b>taille moyenne des ménages</b>	<b>3 personnes</b>
<b>Singularité du logement acquis en Pass foncier dans la m2A</b>	
Taille moyenne du logement	104 m <sup>2</sup>
Coût moyen de l'opération (TVA 19,6%)	160 492 €
Durée de remboursement	6,92 années

Source : Service Habitat m2A, juin 2010

<sup>49</sup> source : Localtis info, mercredi 10 février 2010

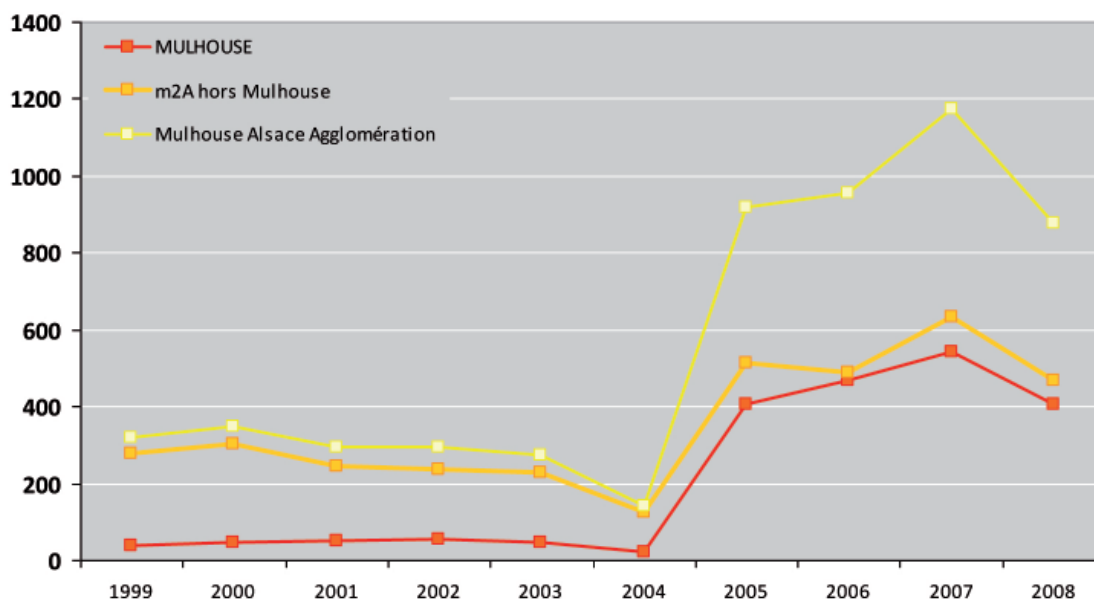
### • Les prêts à taux zéro maintenus à un niveau élevé

La forte hausse observée entre 1999 et 2004 peut s'expliquer par le renforcement du dispositif dans le cadre de la loi de finances de 2005 qui a permis aux ménages d'acquérir un logement neuf ou ancien sans condition de travaux. Le relèvement des plafonds de ressources a quant à lui permis de rendre plus de ménages éligibles.

Le plan de relance économique annoncé en décembre 2008 a remanié le dispositif d'aide du PTZ en doublant le montant du prêt à taux zéro, mais uniquement pour les acquéreurs d'un logement neuf depuis le 15 janvier 2009 (cette mesure prenant fin en juillet 2010, et le dispositif à nouveau remanié).

Ainsi, après avoir observé une baisse entre 2007 et 2008, le contingent des PTZ devrait repartir à la hausse en 2009. D'après le portrait robot de l'accédant à la propriété dans le Haut Rhin, le recours au prêt à taux zéro a explosé depuis 2001 passant de 43% à 81% des ménages y ayant recours en 2009. Toutefois, jugés trop coûteux, voir difficile à mettre en œuvre et peu lisibles par le gouvernement français, le PTZ dans sa version dopée et le Pass Foncier disparaîtront respectivement le 30 juin 2010 et le 31 décembre 2010

Nombre de prêts à taux zéro délivrés



Source : fichier PTZ, DREAL

### Vers une réforme de l'accèsion à la propriété<sup>50</sup>

L'Etat consacre sept milliards d'euros au financement de douze dispositifs d'aides directes ou indirectes à l'accèsion, dont les principaux sont le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt immobilier, les incitations à l'épargne logement, le prêt à taux zéro, les aides à la personne et le Pass-foncier.

La réforme ne retiendra plus que trois dispositifs :

- Le Plan d'Epargne Logement, qui encourage l'effort d'épargne, permettant d'en réduire le coût sans nuire à son attractivité.
- Le nouveau « PTZ + » qui résulte de la fusion du Pass-Foncier, du PTZ actuel et du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt. LE PTZ+ propose des montants et des durées de prêts supérieurs. Il sera universel pour les primo-accé-

<sup>50</sup> <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Accession-a-la-propriete-un.html>



dants, sans condition de ressources.

- Les aides personnelles au logement (APL-AL Accession) seront maintenues pour mieux sécuriser la solvabilité des familles face aux accidents de la vie.

La réforme cible les aides sur les priorités de la politique du logement : dans le neuf en zones tendues pour soutenir la construction et dans l'ancien en zones détendues pour revitaliser les « centres-bourgs ». Tout en encourageant la performance énergétique.

### Chiffres clés - Plafonds de ressources du PTZ en 2010 (zone B & C)

**1 personne** : 23 688 euros  
**2 personnes** : 31 588 euros  
**3 personnes** : 36 538 euros  
**4 personnes** : 40 488 euros  
**5 personnes et +** : 44 425 euros

## Portrait robot de l'accédant à la propriété dans le Haut Rhin

D'après les données l'ADIL en 2009, l'âge moyen des accédants augmente sensiblement (+3 ans en 8 ans), tout comme leur revenu moyen, leur apport personnel mais aussi le montant moyen du projet à financer. Néanmoins, les prêts bancaires classiques touchent de moins en moins d'accédants, signe que le marché actuel fonctionne essentiellement pour les personnes éligibles au prêt à taux zéro ou au prêt à l'accession sociale. Selon l'étude réalisée par le crédit foncier, la majorité des dossiers déposés pour l'obtention d'un PTZ concernait soit de très petits ménages (1 personne) soit des familles (ménages de 4 personnes et plus). Le contractant est en moyenne âgé de 30 à 38 ans et vise un logement dont la taille est comprise entre 60 et 100 m<sup>2</sup>.

Profil	Année 2009	Année 2008	Année 2007	Année 2001	Evolution 2001-2007
Age moyen	38 ans	37 ans	36 ans	35 ans	+ 3 ans
Nombre d'enfants	1	1	1	1	stable
Revenu net mensuel moyen hors prestations familiales	2785 euros	2509 euros	2379 euros	2499 euros	+ 286 euros
Apport personnel moyen	33906 euros	34731 euros	27259 euros	29189 euros	+ 4717 euros
Montant moyen du projet à financer	163247 euros	162116 euros	153049 euros	125893 euros	+ 37354 euros
<b>Prets mobilisés</b>					
prêt à 0%	81%	73%	73%	43%	+ 38 pts
prêt d'épargne logement	3%	1%	0%	32%	- 29 pts
prêt employeur	3%	12%	11%	36%	- 33 pts
prêt bancaire	30%	44%	47%	81%	- 51 pts
prêt pas	64%	48%	42%	14%	+ 50 pts
prêt pc	0%	10%	10%	2%	- 2 pts
Durée moyenne du prêt principal	20 ans	21 ans	23 ans	18,5 ans	+ 3,5 ans
Montant moyen brut du remboursement mensuel (aide au logement comprises)	726 euros	972 euros	741 euros	745 euros	quasi stable
Montant moyen brut du remboursement mensuel (aide au logement déduites)	665 euros	935 euros	726 euros	719 euros	- 54 euros

Source : Rapports d'activité de l'ADIL (285 consultations financières en matière d'accession à la propriété en 2001, 99 en 2007, 70 en 2008, 69 en 2009)

Profil des opérations en PTZ (neuf et ancien) en 2009 dans m2A

*\* dans le neuf*

Composition des ménages	nombre de ptz délivrés	coût moyen de l'opération	âge moyen	surface moyenne (m <sup>2</sup> )
1 personne	54	129 966	30	58
2 personnes	23	144 261	27	64
3 personnes	20	218 781	35	99
4 personnes et +	42	181 069	37	104

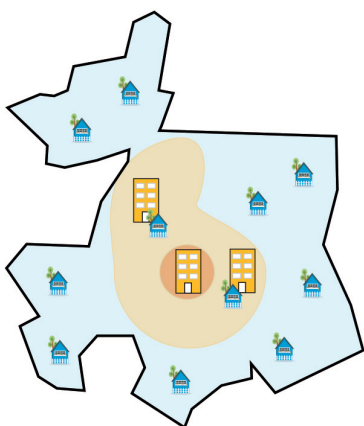
*\* dans l'ancien*

Composition des ménages	nombre de ptz délivrés	coût moyen de l'opération	âge moyen	surface moyenne (m <sup>2</sup> )
1 personne	238	98 537	31	66
2 personnes	65	133 259	29	83
3 personnes	97	136 749	33	94
4 personnes et +	128	133 250	38	96

Source : SGFGAS / Crédit Foncier / Direction de l'habitat et direction études et observatoire de l'immobilier

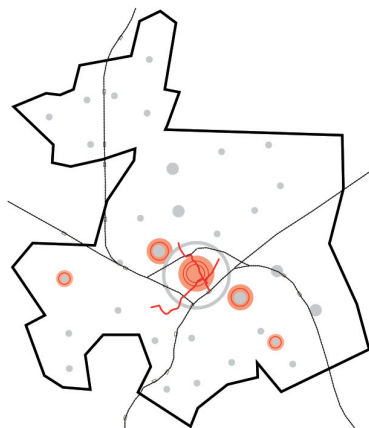
## → Synthèse mutations & dynamiques du parc immobilier

### Typologies d'habitat



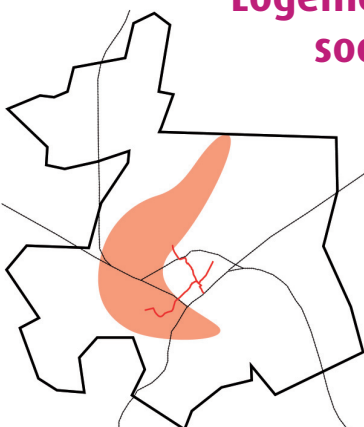
Plus on s'éloigne de Mulhouse, plus la diversification des tissus urbains s'affaiblit : certaines communes ne disposent que d'une offre de logements individuels

### Vacance



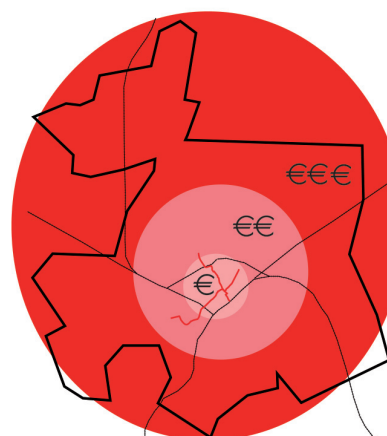
Le parc de logements vacants a augmenté de 16% entre 1999 et 2005. La vacance touche principalement Mulhouse (11%) mais quelques communes alentours accusent également des taux inquiétants (7 à 9%).

### Logement social



L'offre locative sociale se diffuse peu à peu dans toutes les communes de m2A. Les plus fortes hausses du contingent de logements sociaux touchent les communes situées à l'ouest de la ville centre, sur un arc allant de Ruelisheim au Nord jusqu'à Brunstatt au Sud. Entre 2003 et 2009, les taux de croissance du parc social y sont compris entre + 30% et + 93%.

### Les prix



A la location comme à l'achat, plus on s'éloigne de la ville centre plus les prix sont élevés.



## Des politiques d'habitat aux politiques d'aménagement : la satisfaction des besoins d'habitat exige une vision globale des préoccupations

L'articulation du développement résidentiel à l'accueil scolaire, la politique des transports & déplacements ainsi que les objectifs de développement économique, a été identifié comme un enjeu majeur pour la réussite du PLH lors de la réunion de diagnostic participatif du 28 avril 2010.





# 4.1 - Logements et cadre de vie : les conditions nécessaires de l'attractivité résidentielle

## 4.1.1 - Le logement, premier jalon de la qualité de vie

### Les facteurs explicatifs de l'attractivité résidentielle

« Une ville attractive est une ville vers laquelle convergent durablement de nombreux flux : des flux de capitaux, d'entreprises, d'emplois, de biens, de services. Au plan résidentiel, c'est une ville qui attire et qui **fidélise** des populations. De manière générale, les ménages accordent de l'importance à la qualité des services et de l'accueil de proximité de leur ville : si la densité des commerces de proximité est un facteur d'attractivité, la densité de restaurants l'est aussi ; si la forte présence de médecins est un atout, le nombre d'établissement de santé convainc également. Les villes attirent en raison des opportunités économiques qu'elles procurent mais aussi parce qu'elles sont des lieux qui séduisent par leur qualité architecturale, leur charme, leur ambiance, leur animation, leur passé historique...L'attractivité a une part d'objectif et de subjectif, de factuel et de symbolique.

Au plan résidentiel, une ville attractive n'est pas seulement une ville ayant un solde migratoire positif : c'est aussi une ville pour laquelle les demandes de mutations professionnelles et les demandes de logements des personnes extérieures sont importantes (effet « file d'attente »). Lorsqu'ils sont en mesure d'arbitrer, les ménages recherchent de plus en plus le meilleur compromis entre opportunités professionnelles et qualité de vie. Aussi, la situation géographique, le cadre de vie, l'offre urbaine (espaces publics, équipements, services, commerces...), la sécurité, l'offre solaire et universitaire deviennent des éléments décisifs dans les choix de localisation résidentielle. »<sup>51</sup>

### L'innovation en matière d'habitat comme élément de promotion du territoire de m2A

Les élus communautaires ont fait remarquer la qualité des programmes neufs et des aménagements urbains réalisés dans l'agglomération.<sup>52</sup> Des opérations d'habitat innovantes par leur forme ou la gestion de projet, en locatif ou en accession, prennent naissance dans l'agglomération, notamment dans la ville centre. Par ailleurs, le bâti ancien redevient lui aussi attractif car il permet de revisiter les formes urbaines : on assiste dans beaucoup de communes au réinvestissement du bâti traditionnel. Il s'accompagne en général de son extension : aménagement des combles ou des anciens ateliers, rehaussement du bâti, ajout d'un escalier et d'un sas d'entrée pour un redécoupage immobilier pertinent...

<sup>51</sup> H. Alexandre, F.Cusin, C. Juillard, « L'attractivité résidentielle des agglomérations françaises », Université Paris Dauphine - chaire ville et immobilier - Crédit foncier, juillet 2010

<sup>52</sup> Lors de la réunion du 28 avril 2010, « diagnostic participatif »



#### • Les Lofts Manurhin, Mulhouse

Construits fin 19<sup>e</sup> - début 20<sup>e</sup>, les bâtiments de l'ancienne usine Manurhin offrent aujourd'hui l'opportunité d'habiter autrement, de tirer le meilleur parti de surfaces et volumes hors normes. Mais si la destination change, la volonté est de préserver le patrimoine génétique de ces bâtiments. Les 22 espaces de la première tranche ont été livrés nus, permettant à chacun de s'approprier les lieux, selon ses besoins, ses goûts, son activité. Dans tous les cas, l'espace est particulièrement généreux et lumineux. Malgré des communs à l'état brut, tous les lots ont été commercialisés très rapidement. Une seconde tranche de 23 lofts est en cours de réalisation.



#### • La Cité Manifeste, Mulhouse (en photo : programme Duncan & Lewis)

Pour faire émerger un projet réellement hors normes, susceptible de faire évoluer les pratiques, Jean Nouvel propose de jouer la diversité et d'aligner plusieurs équipes de jeunes architectes créatifs. Mettre cinq signatures au service d'une réflexion sur le logement social, tout en respectant les contraintes budgétaires en vigueur : l'audace, le décalage avec les procédures habituelles commencent par ce choix. Ce pari mulhousien aboutit en 2005 à l'inauguration de la Cité Manifeste, un ensemble expérimental de 61 logements à nul autre pareil.



#### • L'autopromotion immobilière – Projet NOVA / Mulhouse

C'est une première à Mulhouse : désireuse de favoriser l'aboutissement d'un projet d'« autopromotion » immobilière sur le modèle allemand des « Baugruppen », la Serm lance un appel à candidatures et met à disposition 4000 m<sup>2</sup> de terrain, au cœur d'un quartier Neppert en pleine mutation. L'autopromotion immobilière désigne un mode de construction qui a déjà eu son heure de gloire dans les années 70 : des particuliers, réunis par des liens d'amitié, une vision commune de l'urbanisme ou tout simplement de très prosaïques contraintes financières, se regroupent afin de concevoir, de financer et de réaliser ensemble un projet immobilier, conçu pour répondre au mieux à leurs désirs.

### • Retour d'experts : les atouts d'un logement attractif

Les acheteurs sont très souvent d'anciens locataires du parc privé. "Il est primordial d'offrir une offre locative de qualité à une clientèle nouvelle de manière à ce qu'elle se sente bien à Mulhouse, qu'elle ait envie d'y rester et d'y acheter un logement. Les populations locataires du parc privé actuellement, n'ont pas les moyens financiers d'acheter." A l'image de l'accession, le balcon constitue un critère déterminant pour le locataire. La proximité d'une gare, d'une station de tramway ou d'un accès facile à une autoroute, constituent également des atouts majeurs. Enfin, un logement bien équipé (cuisine, salle de bain), se louera également beaucoup plus facilement.

Sous l'effet d'une politique publique volontariste, qui s'exprime notamment par la mise en place du plan climat territorial et des évolutions règlementaires et législatives (Lois Grenelle), les programmes d'éco logements et d'éco quartiers fleurissent dans l'agglomération.



### • Parc Muehlmatten, Bollwiller

« Le Parc du Muehlmatten » est une résidence neuve de 15 logements (accession/défiscalisation Scellier). Avec une perspective de 38 kWh/m<sup>2</sup>/an pour le chauffage, l'eau chaude et l'éclairage (label BBC EFFINERGIE), ce programme vise à atteindre la classe A du diagnostic de performance énergétique tout en restant dans un prix de marché pour la commercialisation des logements.



### • Résidence la Source, Zillisheim

Le bâtiment est composé de 6 logements réalisé par un promoteur privé, vendus en accession à la propriété. Une consommation maximale de 42 kWh/m<sup>2</sup>/an pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et la ventilation est prescrite dans le programme. Ce programme fait l'objet de la labellisation Suisse «Minergie».



#### • Frohnmatten, Lutterbach

Construit en 2002, ce programme se compose de 19 logements sociaux de haute qualité environnementale. L'objectif du bailleur, Mulhouse Habitat: « permettre aux locataires de bénéficier d'un logement intermédiaire (entre le collectif et l'individuel) de qualité pour un loyer accessible et des charges maîtrisées.» Chaque logement dispose d'un accès individuel et privatif.



#### • Eco logements sociaux dans le quartier Wolf Wagner, Mulhouse

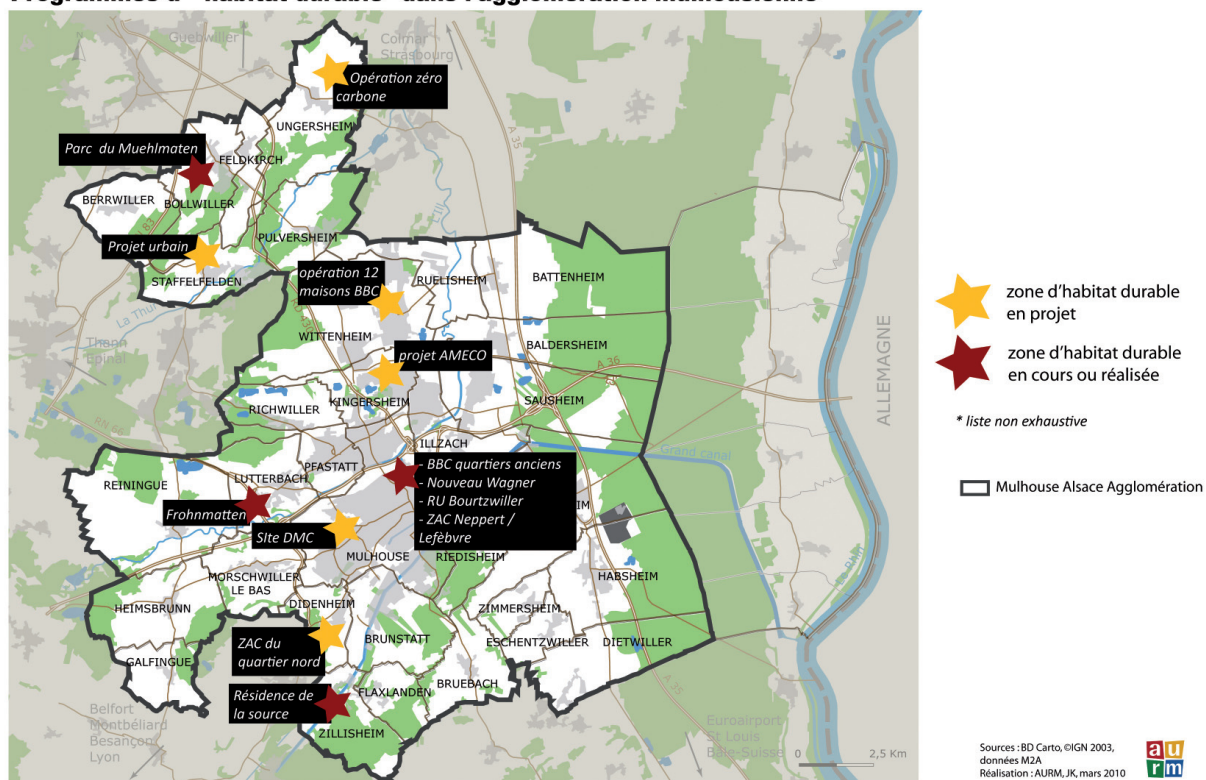
Wolf-Wagner est historiquement un des grands quartiers d'habitat social de Mulhouse. Il comprend la cité Wolf, construite dans les années 20, et la cité Wagner, construite en 1956-1958. La rénovation de cette dernière a été initiée dès 1999 dans le cadre d'un concours Européen. A l'issue du projet, le quartier comprendra 571 logements dont 166 neufs. La politique globale de développement durable qui s'exprime par la promotion des déplacements piéton et autres modes doux (vélos), la volonté de limiter la circulation automobile (taille des voies et création d'un parking en silo), la volonté de préserver et valoriser les espaces verts situés au cœur du quartier, la construction de bâtiments Haute Qualité Environnementale (HQE) (Omniprésence du bois, matériaux écologiques, panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire, orientation sud ouest des bâtiments, éclairage naturel des parties communes, chauffage au gaz par chaudières à condensation)



#### • 40 Logements sociaux BBC à Bollwiller

Un programme de 40 logements sociaux réalisés dans un lotissement qui comprend également 21 parcelles pour des constructions libres individuelles, devrait être livré au second semestre 2011. Ces logements, à l'initiative du bailleur social ICF Nord Est, se répartiront entre 17 pavillons jumelés (comprenant chacun deux logements) et six maisons individuelles. Les logements sont à ossature bois. La consommation thermique des bâtiments est estimée à 62 kW/m<sup>2</sup>/an

## Programmes d' "habitat durable" dans l'agglomération mulhousienne \*



### • A venir...

- Projet urbain Staffelfelden
- Opération zéro Carbone, Ungersheim
- Site DMC, Mulhouse
- Projet AMECO, Kingsersheim



## 4.1.2 - Le cadre de vie : un élément fort d'attractivité résidentielle

### Les aménités urbaines du territoire

Lors de l'atelier « diagnostic participatif » qui s'est déroulé le 28 avril 2010, les élus de m2A ont fait le bilan des atouts du territoire de m2A. La proximité des commerces, des services (notamment des services à la population de type crèches, structures périscolaires, espaces culturels et vie associative) et de la zone d'emploi sont autant d'éléments positifs qui favoriseraient l'attractivité de l'agglomération. Pour les édiles locaux, il apparaît essentiel de créer les conditions d'un cadre de vie agréable et pratique pour « faire en sorte qu'on se sente bien dans l'agglomération et qu'on ait envie d'y rester » !

**Les choix résidentiels semblent ainsi dictés par une conjonction de facteurs** (économiques, écologiques, subjectifs...). On constate que les plus forts taux de croissance démographique s'établissent dans les communes de moins de 1000 habitants peu ou non reliées à une infrastructure de transport structurante (autoroute, gare...). Prix et disponibilité du foncier mais surtout qualité du cadre de vie apparaissent comme autant de déterminants résidentiels.

Selon une étude du Crédoc<sup>53</sup> réalisée en 2004 à l'échelle nationale, parmi **«les éléments les plus importants dans un logement»**, 58% des personnes interrogées citent le **jardin** comme première réponse. **La localisation géographique** arrive au deuxième rang, sauf chez les cadres où elle représente le premier critère de sélection.

### L'importance des nombreux espaces naturels, poumons verts de l'agglomération

La ponctuation des zones urbaines par des espaces verts (parc, terrains d'agrément, zones de maraîchage, espaces d'aération...), des espaces naturels (zones forestières et principalement des Collines) des espaces aquatiques (ruisseaux, rivières, canal...), a été identifiée par les élus locaux comme des atouts majeurs de m2A. La Région Mulhousienne bénéficie d'une superficie importante de bois et de forêts à proximité immédiate de l'agglomération. La superficie boisée s'élève ainsi 15 149 ha dont 9500 hectares pour la seule forêt de la Hardt. Outre leur intérêt économique et écologique, ces espaces boisés, en très grande partie ouverts au public, ont aussi une fonction sociale. Chaque habitant dispose d'une valeur théorique de 600 m<sup>2</sup>d'espaces boisés publics dans le seul périmètre de la Région Mulhousienne. En revanche, la présence de parcs urbains est plus discrète. On peut en recenser 17 dont 13 sur la seule ville de Mulhouse pour une superficie de 27 hectares auxquels s'ajoute le parc zoologique (25 hectares).

---

<sup>53</sup> centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie

Les Collines, Zimmersheim



Vue sur la ligne bleue des Vosges, Ungersheim



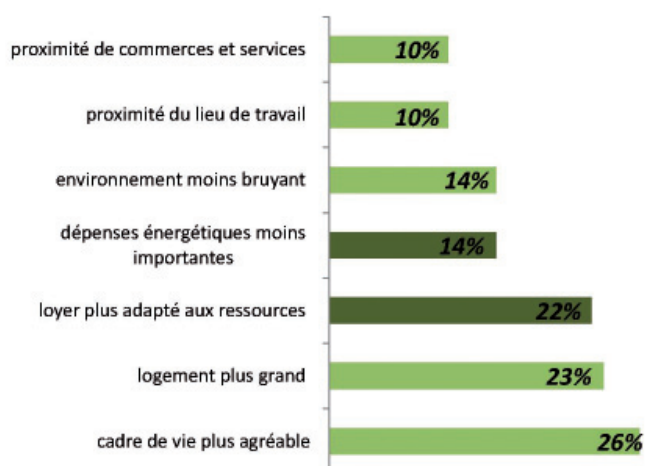
Bois de Kingersheim





Selon l'enquête réalisée par l'ADIL 68/ODH en 2010 sur les trajectoires résidentielles des ménages Haut Rhinois, les aspirations à changer de logement sont d'abord motivées par l'envie d'un cadre de vie plus agréable, d'un logement plus grand alors que l'envie de se rapprocher de son lieu de travail est moins marquée.

#### Aspiration des ménages par rapport à leur futur logement



Source : Trajectoires résidentielles des ménages Haut Rhinois, ADIL 68 / ODH, 2010 (enquête réalisée auprès de 255 ménages Haut Rhinois)

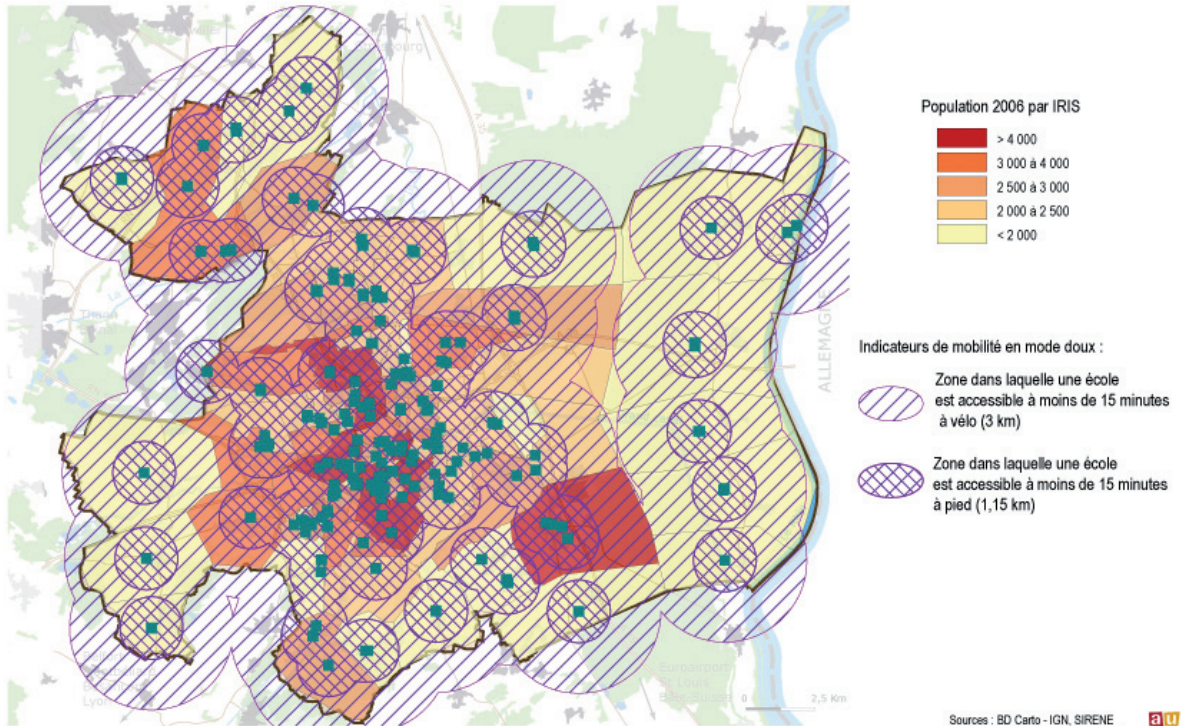
### 4.1.3 -Le Défi De L'agglomération : « Donner Envie De Ville ! »

#### Des services et des équipements accessibles

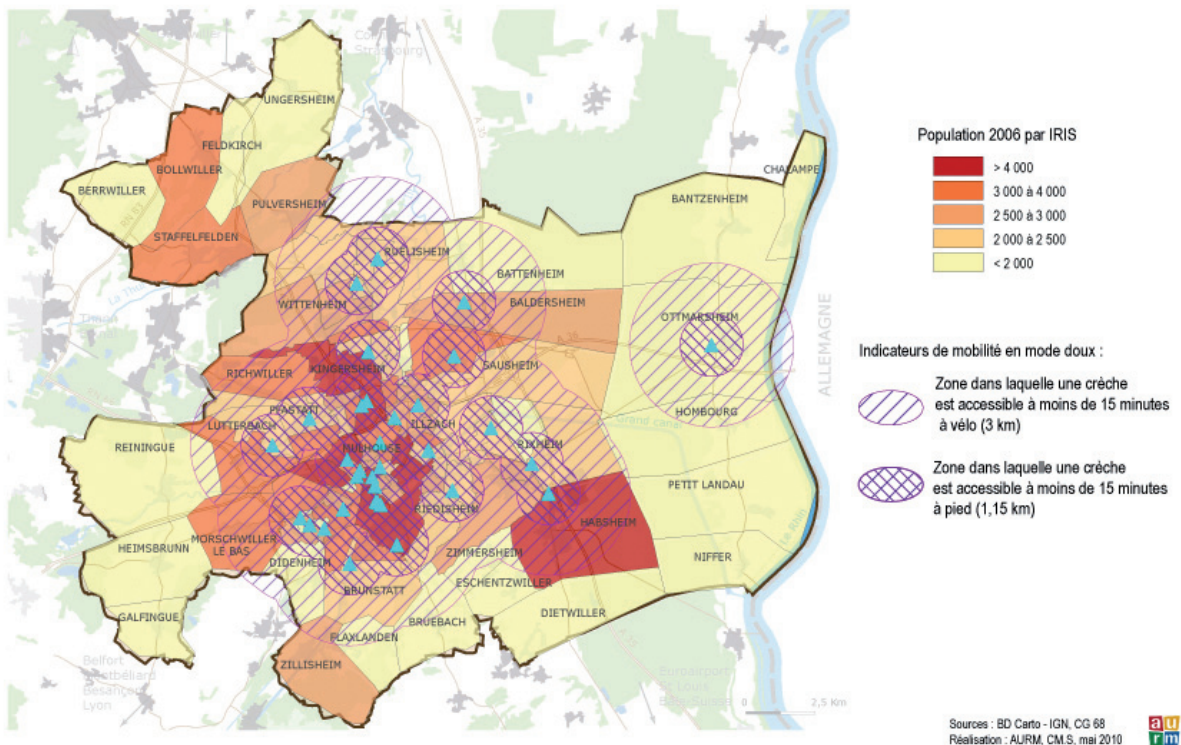
La facilité accrue à se déplacer, conséquence de la diffusion de l'automobile et de l'équipement en infrastructures routières qui l'accompagne, engendre des pratiques modales multiformes et complexes. Elles résultent de la combinaison de plusieurs paramètres au nombre desquels on trouve le lieu de résidence, le type de ménage, le but du déplacement, les infrastructures de transport disponibles, mais aussi le moyen de locomotion adopté et le budget qui lui est consacré. Un premier type de mobilité concerne l'ensemble des déplacements de la vie quotidienne (déplacements de type sauts de puce pour le travail, les courses, l'école, les loisirs), caractérisés par des temps courts et une relative proximité. Ils permettent d'utiliser les transports en commun, la marche à pied, ou encore le vélo.

La densité des écoles, relativement élevée dans le territoire de la région Mulhousienne, permet aux ménages de s'y rendre à pieds ou à vélo, les distances domicile-école étant de manière générale assez courte. Il en va de même pour les boulangeries, commerce de proximité facilement joignable sans utiliser l'automobile puisqu'elles sont nombreuses sur le territoire. L'accessibilité aux crèches par un mode doux est aisé dans la ville centre et les communes de la première couronne de l'agglomération. L'accès aux centres culturels par le vélo ou la marche à pieds est rendu possible dans les centres urbains mais également dans le secteur nord de l'agglomération (Ungersheim/Feldkirch).

## CERCLE DE VIE QUOTIDIENNE AUTOUR DES ECOLES

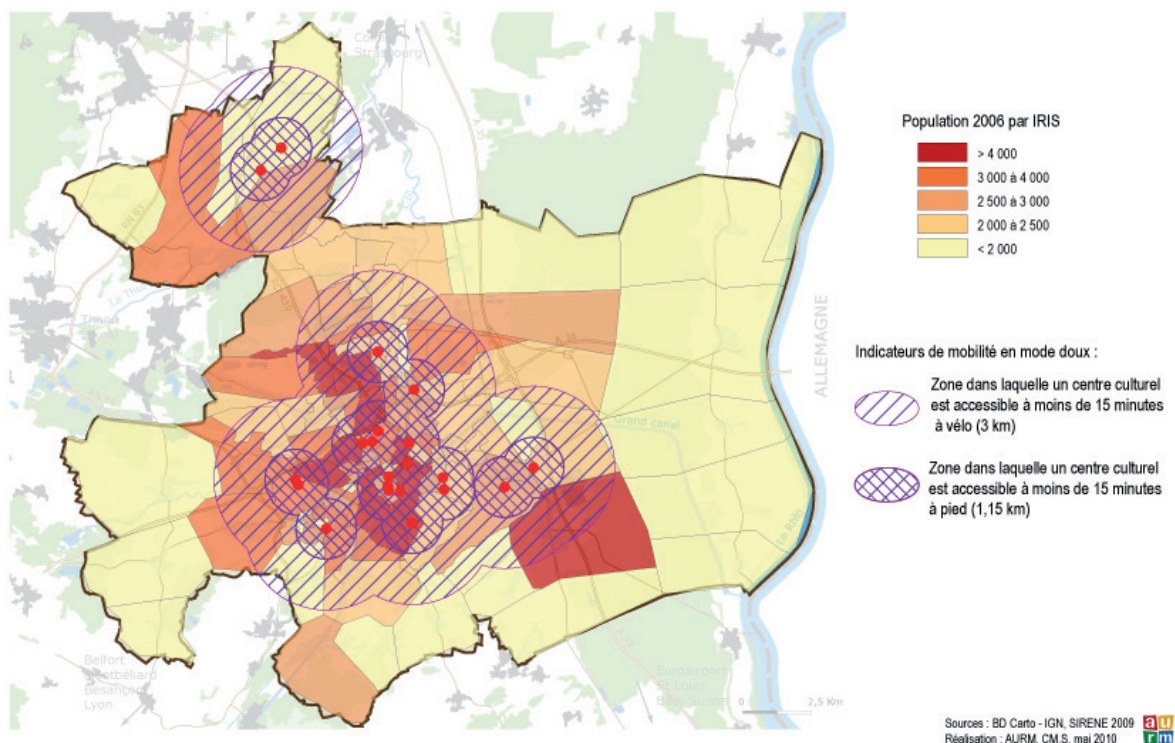


## CERCLE DE VIE QUOTIDIENNE AUTOUR DES CRECHES

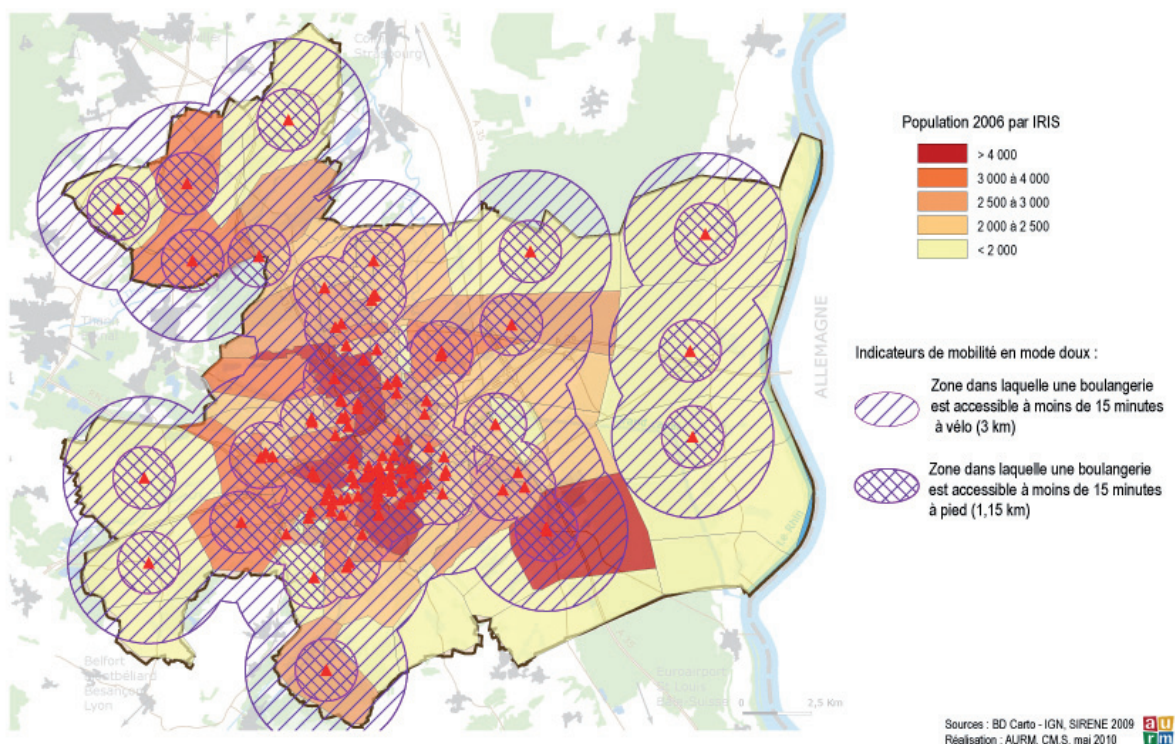




## CERCLE DE VIE QUOTIDIENNE AUTOUR DES CENTRES CULTURELS



## CERCLE DE VIE QUOTIDIENNE AUTOUR DES BOULANGERIES



## L'avis des professionnels de l'immobilier locaux

*“ On ne le voit pas encore réellement mais les gens qui viennent d'ailleurs, ont un a priori favorable en ce qui concerne Mulhouse ”*, notent plusieurs participants à la synthèse des échanges de la réunion portant sur le « marché immobilier dans la région mulhousienne » organisée le dernier trimestre 2009. Et la demande de “ville” ne devrait pas ralentir. Le vieillissement de la population et ses conséquences, tout comme la croissance du coût des transports et de l'énergie, devraient concourir à une “ demande de ville ” de plus en plus forte.

Toutefois, pour que Mulhouse séduise, *“ il faut renforcer son attractivité au niveau global ”* selon les professionnels. Les facteurs du changement sont nombreux. *“ Les transports, les écoles, les activités culturelles (la Filature), les activités sportives ”* sont autant de leviers sur lesquels agir pour améliorer l'image de la ville.

En effet, créer des logements de qualité ne suffit plus à Mulhouse : *“ l'environnement et le traitement de l'espace public sont des éléments essentiels. Il faut remettre de la nature en ville, créer de nouveaux parcs, aménager les berges, profiter de sites merveilleux le long du canal, utiliser aux mieux les voies d'eau dans les futurs projets urbains ”*.

Nouveau Bassin, Mulhouse



Berges de la Doller, Mulhouse



### Retours d'experts : L'évolution de “l'image” de Mulhouse

Les professionnels de l'immobilier mulhousiens, constatait en 2008, que “pour les classes moyennes ou supérieures, il y a encore une forme de crainte de s'installer à Mulhouse”. Paradoxalement, “ce sont les mulhousiens qui ont l'image la plus négative de Mulhouse!”. La clientèle venue de grandes villes (Paris, Lyon) a une image plus positive de la ville. Certains quartiers suscitent un intérêt nouveau: le début de l'avenue de Colmar, le quartier Anna Schoen notamment. A Mulhouse, « on a besoin d'un effet de seuil pour crédibiliser une démarche ». La commercialisation de certains programmes est aujourd'hui difficile mais le lancement de 4-5 projets d'envergure permettra de redonner confiance en Mulhouse”.

## L'action du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) sur l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers prioritaires de Mulhouse

Les objectifs pour lesquels l'action du PRU est d'ores et déjà visible en 2010 dans les quartiers sont au nombre de 3 : améliorer l'offre d'équipement, requalifier les espaces verts, améliorer le parc de logements. Ils participent tous plus ou moins directement au changement d'image des quartiers et à l'amélioration du cadre de vie pour les habitants.

### Améliorer l'offre d'équipements

En 3 ans, le PRU a contribué à rénover ou à créer de nombreux équipements publics : périscolaire de la place de l'Égalité, MCP Cité, centre social Wagner,... La carte page suivante montre la densité d'équipements publics dans l'agglomération mulhousienne. Les quartiers du PRU sont bien pourvus en équipements publics et ne semblent pas souffrir d'un déficit quelconque. En revanche, il était pertinent de procéder à la rénovation voire à la démolition totale de certains d'entre eux. Ainsi, le centre social Wagner a été démoli pour être reconstruit à quelques mètres de son emplacement initial. Les équipements publics sont donc des éléments structurants de la vie des quartiers. L'exemple du centre social Wagner prend donc tout son sens quand on sait que sa démolition/ reconstruction a été pensée dans un projet urbain de requalification complète du quartier Wolf- Wagner.

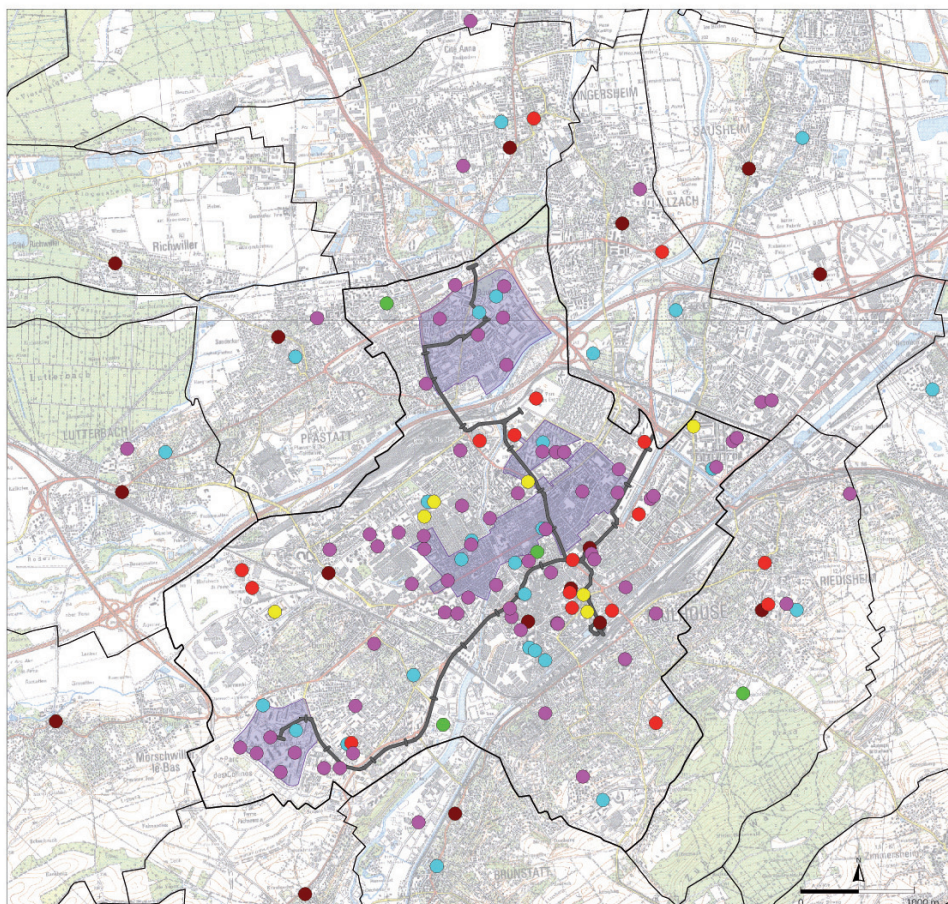
Parking Traîneau – Briand – avril 2010



Le futur centre social Wagner







Equipements publics :

- |                  |                   |                    |
|------------------|-------------------|--------------------|
| ● scolaires      | ● bureau de poste | ■ Périmètre PRU    |
| ● péri-scolaires | ● pôle emploi     | — Ligne de tramway |
| ● sportifs       |                   | ● Station          |
| ● culturels      |                   |                    |

Sources : SCAN25 IGN, SIRENE ;  
Réalisation : ALJRM, C.M.S, avril 2010



## Densité des équipements publics à Mulhouse

Requalifier les espaces publics et les espaces verts

L'action du PRU dans ces domaines peut se décliner en deux sous ensembles :

- rénovation de voiries et des trottoirs,
- création ou requalification d'espaces verts.

Par ailleurs, des distinctions peuvent aussi être faites au niveau territorial : les deux grandes Zones d'Aménagement Concerté du PRU, qui concernent uniquement le quartier Vauban-Neppert, ont aussi pour objectif la requalification des espaces publics du quartier. La création et la rénovation d'espaces verts est même la colonne vertébrale de la ZAC des Jardins Neppert.

Les autres quartiers du PRU sont aussi concernés par ces objectifs.

Ainsi, plusieurs rues du quartier Franklin ont fait l'objet d'une rénovation de grande ampleur. Le quartier Briand, quant à lui, a connu la requalification du parking " Traîneau ".

Le projet du quartier des Berges de la Doller à Bourtzwiller intègre en son cœur la création d'un parc urbain de plus de 9 000 m<sup>2</sup>.



	Franklin			Briand	Bourtzwiller
	Rue des Vosges	Rue du Runtz	Rue de la Filature	Parking Traîneau	Parc des berges de la Doller
Surface trottoirs	640 m <sup>2</sup>	512 m <sup>2</sup>	469 m <sup>2</sup>	560m <sup>2</sup>	755 m <sup>2</sup>
Surface chaussée et parking	1173 m <sup>2</sup>	975 m <sup>2</sup>	840 m <sup>2</sup>	2 736 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>
Surface espaces verts	0	0	0	345 m <sup>2</sup>	12 450 m <sup>2</sup>
Plantation d'arbres	7	0	0	17	73
Stationnement existant avant opération	43 à 45	23	15	sauvage	
Stationnement créé	12	23	15	128	28 à 30

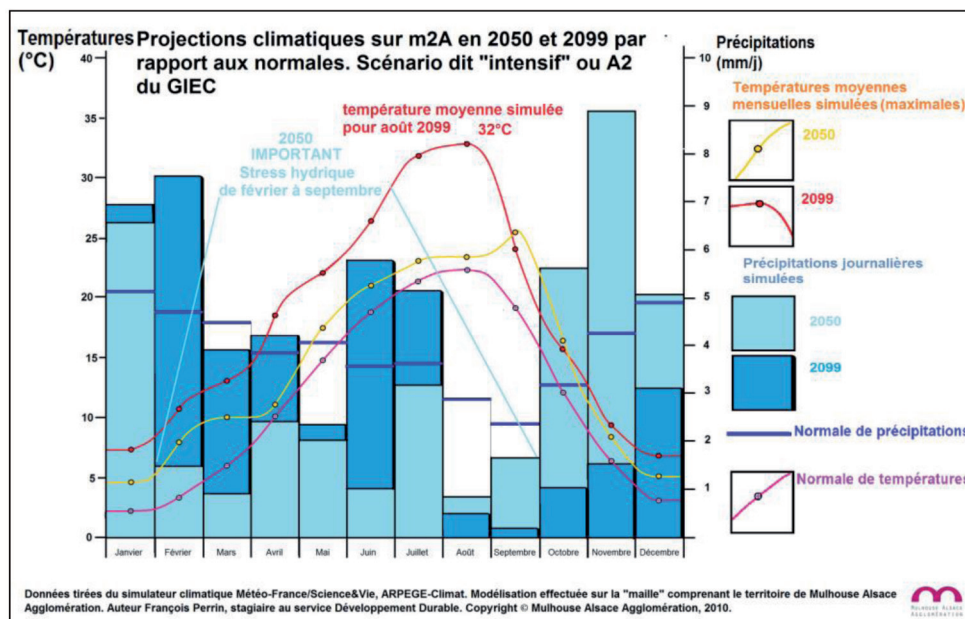
Source : BEA -bilan établi le 29/04/2010-

## 4.2 - Politiques de l'habitat et la question énergétique : enjeux et perspectives

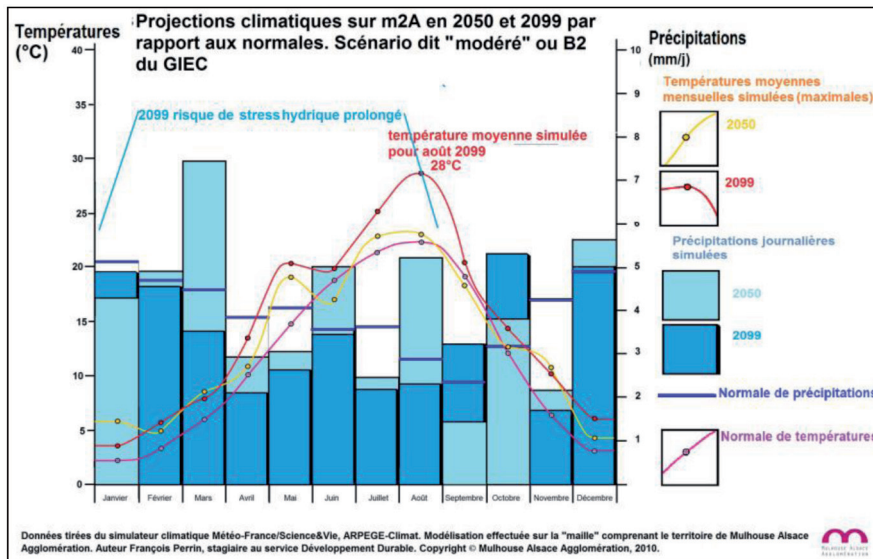
### 4.2.1 Les objectifs du plan climat territorial de m2A

Malgré les politiques volontaristes pour atténuer les émissions de GES, il faut s'attendre à des changements climatiques en raison de la longue durée de vie de ces gaz dans l'atmosphère (100 ans pour le CO<sub>2</sub>). Les deux diagrammes ombrothermiques ci-dessous représentent les variations mensuelles sur une année des températures et des précipitations. L'évolution tendanciel laisserait augurer une augmentation de 3.4° C dans m2A à horizon 2050 par rapport aux normales actuelles ainsi que des périodes prolongées de stress hydrique de février à septembre.

Le volet adaptation du Plan Climat - scénario TENDANCIEL : + 3,4 °C



## Le volet adaptation du Plan Climat - scénario avec respect de Kyoto et du F4



Mulhouse Alsace Agglomération et ses communes membres œuvrent pour un développement durable du territoire depuis de nombreuses années, c'est pourquoi l'agglomération s'est rapidement mobilisée pour élaborer son Plan Climat (2006), se dotant ainsi d'une véritable stratégie de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre. Le Plan Climat territorial de m2A est un engagement fort pour réduire les émissions de gaz à effet de serre chaque année sur l'agglomération mulhousienne dans le respect du protocole de Kyoto. À ce jour, plus de 260 actions ont été identifiées pour atteindre cet objectif :

- Acheter et consommer durablement
- Aménager et gérer le territoire pour les générations futures
- Construire et rénover
- Transformer les modes de transport
- Informer et sensibiliser

## La ville post carbone

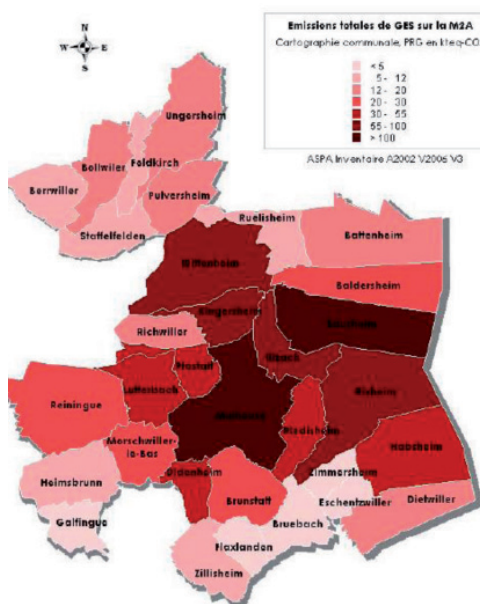
Le MEDDMM et l'ADEME ont lancé une recherche expérimentale dans trois agglomération : Grenoble, Tours et Mulhouse. En ce qui concerne le territoire de la région mulhousienne, il s'agit de :

- dresser le bilan carbone du territoire ;
- modéliser les émissions de gaz à effet de serre afin de pouvoir mesurer les impacts d'une décision en matière de politique de logement et de transport notamment.

Il s'agit donc de construire un outil d'aide à la décision permettant de faire des choix d'action en fonction de la réduction des émissions de GES espérée. Cette modélisation sera disponible au premier semestre 2011.

## Mulhouse et Sausheim, principaux émetteurs de gaz à effet de serre (GES)

Mulhouse concentre 31% des émissions de gaz à effet de serre, Sausheim, 21%. Cette situation s'explique par plusieurs facteurs. Mulhouse, accueille 44% de la population de m2A en disposant d'un parc de 54 177 logements en 2006. De plus, la ville est traversée par de nombreuses infrastructures routières, autoroutières et ferrées. Compte tenu que le développement résidentiel est responsable à 23% des gaz à effet de serre et le transport de personnes de 21% des GES, la ville centre s'affiche comme un des principaux « pollueur atmosphérique » de l'agglomération. La situation sausheimoise s'explique quant à elle notamment par la présence de l'entreprise Peugeot.

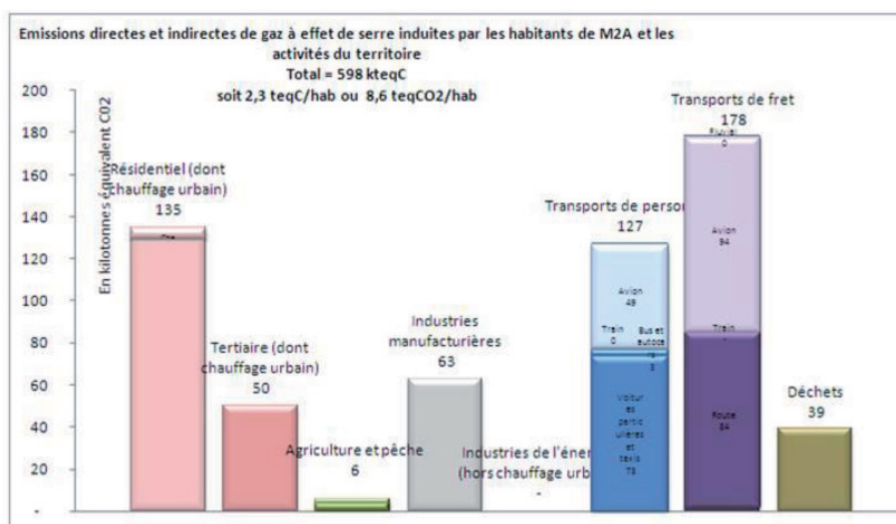


Source : power point comité de Pilotage Plan Climat Mulhouse Alsace Agglomération 6 juillet 2010

## Le logement, principal producteur de GES après les transports

La production de GES revient principalement aux transports (51%) et au logement (21%), qui constituent des domaines d'actions prioritaires.

### Bilan carbone des habitants et des activités du territoire de m2A



Source : ADEME, MEEDDAT, « Repenser les villes dans une société Post-Carbone, Application à l'agglomération Mulhouse - Alsace, Résultats Phase 1 », présentation Avril 2010

La m2A compte près de 110 000 logements en 2006. Selon leur époque de construction, la consommation énergétique est variable. Près de 47% du parc résidentiel de m2A consomme plus de 300 kWh d'énergie primaire/m<sup>2</sup>. La rénovation du bâti existant favorisera des gains énergétiques plus ou moins importants en fonction des travaux (isolation des murs et/ou toitures, double vitrage, ventilation, thermostat...) et représente ainsi un enjeu majeur dans la diminution des GES.

#### Structure du parc de logements de m2A en 2006

<b>Maison (hors HLM)</b>	<b>45 174</b>
Construit avant 49	14 260
Construit de 49 à 74	13 915
Construit de 75 à 81	5 063
Construit de 82 à 89	4 467
Construit de 90 à 98	4 132
Construit de 99 à 05	3 336
<b>Appartement (hors HLM)</b>	<b>48 590</b>
Construit avant 49	16 375
Construit de 49 à 74	17 601
Construit de 75 à 81	4 773
Construit de 82 à 89	2 099
Construit de 90 à 98	3 649
Construit de 99 à 05	4 094
<b>Logements HLM</b>	<b>16 676</b>
Construit avant 49	2 484
Construit de 49 à 74	8 268
Construit de 75 à 81	1 479
Construit de 82 à 89	1 243
Construit de 90 à 98	2 008
Construit de 99 à 05	1 194

Source : ADEME, MEEDDAT, « Repenser les villes dans une société Post-Carbone, Application à l'agglomération Mulhouse - Alsace, Résultats Phase 1 », présentation Avril 2010

#### Consommation énergétiques selon les typologies de logements

- Maison avant 1949: 235 kWh utile/m<sup>2</sup> => 396 kWh primaire/m<sup>2</sup>
- Maison 49-75: 205 kWh utile/m<sup>2</sup> => 326 kWh primaire/m<sup>2</sup>
- Maison 75-81: 165 kWh utile/m<sup>2</sup> => 308 kWh primaire/m<sup>2</sup>
- Maison 81-99: 135 kWh utile/m<sup>2</sup> => 240 kWh primaire/m<sup>2</sup>
- Maison 99-05: 115 kWh utile/m<sup>2</sup> => 185 kWh primaire/m<sup>2</sup>
- Maison après 2005 : autour de 140 kWh primaire?
- Apparts avant 1949: 200 kWh utile/m<sup>2</sup> => 330 kWh primaire/m<sup>2</sup>
- Apparts 49-75: 170 kWh utile/m<sup>2</sup> => 280 kWh primaire/m<sup>2</sup>
- Apparts 75-81: 145 kWh utile/m<sup>2</sup> => 250 kWh primaire/m<sup>2</sup>
- Apparts 81-99: 105 kWh utile/m<sup>2</sup> => 165 kWh primaire/m<sup>2</sup>
- Apparts 99-05: 70 kWh utile/m<sup>2</sup> => 110 kWh primaire/m<sup>2</sup>
- Apparts après 2005 : autour de 80 kWh primaire ?

Source : ADEME, MEEDDAT, « Repenser les villes dans une société Post-Carbone, Application à l'agglomération Mulhouse - Alsace, Résultats Phase 1 », présentation Avril 2010

## Diviser par 2 les GES pour l'UE d'ici 2020, diviser par 4 les GES pour la m2A d'ici 2050

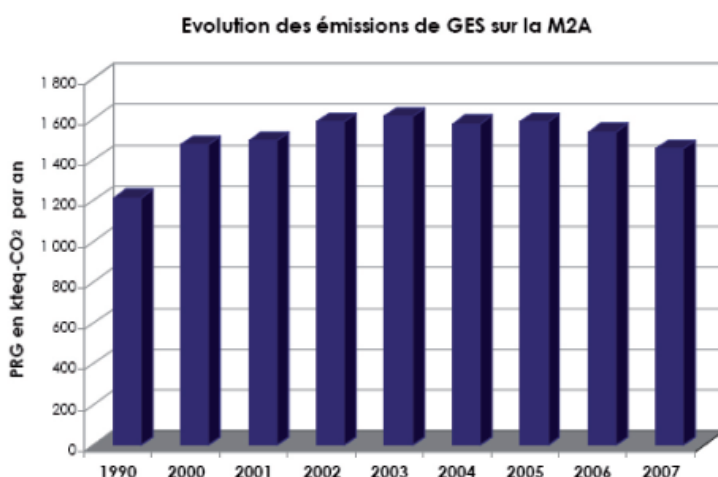
En 2007, l'Union Européenne s'est fixé une triple obligation ambitieuse à l'**horizon 2020** :

- atténuer les émissions de gaz à effet de serre : **Réduire de 20% les émissions GES** par rapport à 1990.
- Développer les énergies renouvelables : porter à 20 % la part des énergies renouvelables (éolienne, hydraulique, géothermique, solaire ou issue de la biomasse) dans la consommation finale d'énergie en 2020, ce qui représente **pour la France un objectif de 23%**.
- Accroître l'efficacité énergétique : **Réduire de 20% la consommation totale d'énergie** par rapport aux projections pour l'année 2020, ce qui revient à **ramener la consommation totale d'énergie au niveau de celle de 1990**.

Le défi pour l'humanité est de diviser par deux les émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050, pour contenir le réchauffement climatique de la planète dans une limite acceptable. La m2A s'est fixé un objectif encore plus ambitieux d'atteindre le facteur 4 qui correspond aux objectifs du protocole de Kyoto (diviser par deux les émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050)

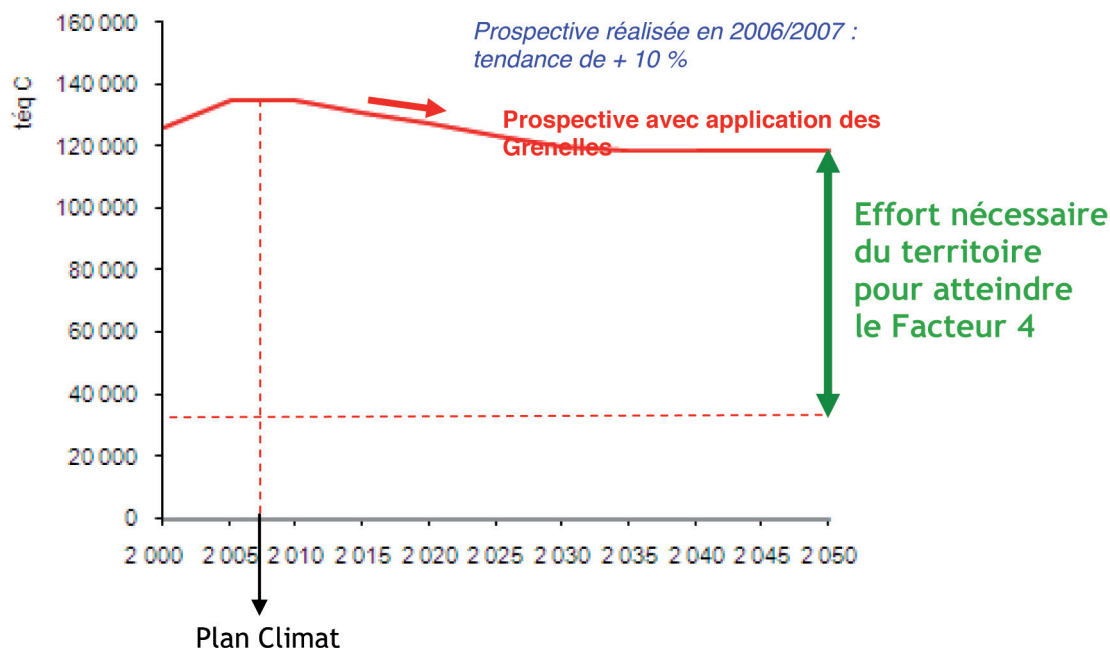
La réduction des GES dans m2A atteint 7.85% entre 2003 et 2007. Les efforts sont à poursuivre en matière d'articulation du développement résidentiel (construction BBC, constructions passives...) du développement du transport notamment. En effet, les transports représentent 66% de la consommation des produits pétroliers en France et 35% des émissions de CO<sub>2</sub>. Ces chiffres continuent d'augmenter et la voiture en est la principale responsable. Pour éviter l'utilisation systématique des véhicules personnels, l'enjeu sera de mieux articuler le développement des zones à vocation résidentielle avec les infrastructures de transport existantes ou en projet.

Evolution des émissionsde GES sur la m2A



Source : power point comité de Pilotage Plan Climat Mulhouse Alsace Agglomération 6 juillet 2010

## Emissions directes et indirectes de gaz à effet de serre (en téq Carbone) - Résidentiel - Total



Source : power point comité de Pilotage Plan Climat Mulhouse Alsace Agglomération 6 juillet 2010

### 4.2.2 – Lutter contre la précarité énergétique

#### Le lourd poids des charges d'énergie dans le budget des ménages

Au cours des 5 dernières années, le prix du fioul domestique et du gaz ont respectivement augmenté de + 29% et + 37%<sup>54</sup>. Et cette tendance ne devrait pas s'inverser. Les prix du gaz naturel ont à nouveau augmenté au mois de juillet 2010, de 4,7%. Après une augmentation de près de 10% en avril 2010, les tarifs du gaz sont en passe d'atteindre leur plus haut niveau historique, un phénomène qui se répercute sur les impayés. Dans un contexte où les impayés, engendrant des coupures de gaz, sont passés de 6.000 en 2008 à 60.000 pour les cinq premiers mois de 2010, les prix du gaz naturel atteindront ainsi leur niveau historique le plus haut. Sur la facture, la hausse sera de 45 euros par an pour les Français utilisant le gaz pour la cuisine, l'eau chaude et le chauffage (6,3 millions de consommateurs). Parmi l'ensemble des ménages, tous statuts confondus, utilisant un mode de chauffage individuel, le rapport des dépenses d'énergie au revenu total des ménages est voisin de 4%. Pour l'ensemble des locataires (public / privé pas discriminant), il est légèrement supérieur : 4.4% en 2006<sup>55</sup>

Selon l'enquête de l'ADIL 68<sup>56</sup>, si les propriétaires comme les locataires sont sensibles aux économies d'énergie, à l'isolation (...), le coût des travaux en décourage la plupart. La moitié des sondés estiment que leur facture de chauffage est trop importante mais près d'un tiers n'entamera pas de travaux, les dépenses étant jugées trop élevées.

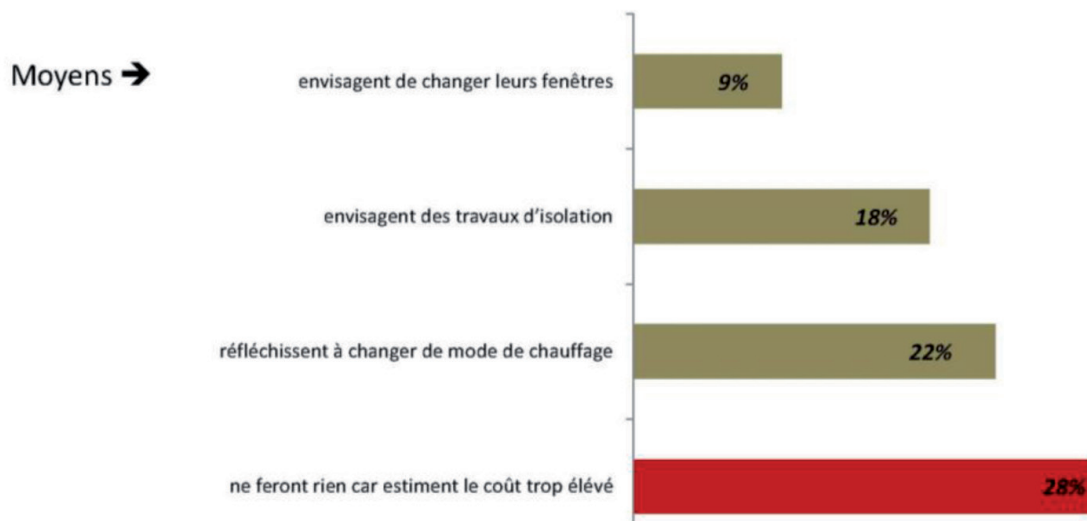
<sup>54</sup> source : maison à part, 30 mars 2010 et 29 juin 2010

<sup>55</sup> source : le parc privé dans l'enquête nationale du logement, 2006, ANAH

<sup>56</sup> Trajectoires résidentielles des ménages Haut Rhinois, 2010



- ➔ 52 % des ménages estiment leur logement mal isolé
- ➔ 45 % des ménages jugent leurs dépenses de chauffage trop importantes



Source : Trajectoires résidentielles des ménages Haut Rhinois, ADIL 68 / ODH, 2010 (enquête réalisée auprès de 255 ménages Haut Rhinois)

## Un doublement des demandes FSL énergie dans l'agglomération mulhousienne entre 2007 et 2009

Le Département du Haut Rhin intervient depuis 2006 pour favoriser le maintien ou le rétablissement des fournitures d'énergie (gaz, électricité) en accordant des aides financières ponctuelles sous forme de subvention ou de prêts aux personnes et aux familles en situation de précarité. Cette aide est appelée FSL-énergie.

L'aide à l'énergie représente 53 % des interventions du Fond Solidarité Logement en 2008 (46 % en 2007).

### Evolution du nombre de dossiers FSL énergie

	2007	2008	2009
m2A	656	948	1242
dont Mulhouse	520	719	915
Haut-Rhin	1924	2575	3528

Source : Secrétariat du FSL, Conseil Général du Haut Rhin

Le nombre de dossiers FSL-Energie déposé dans m2A a pratiquement doublé entre 2007 et 2009. Cette croissance est d'ailleurs similaire pour tout le département haut Rhinois. Par ailleurs, le poids de Mulhouse parmi les dossiers déposés dans m2A, s'il reste important (73% en 2009), a baissé de 6 points depuis 2007. En 2009, le montant moyen de l'aide s'établissait à 446 euros.

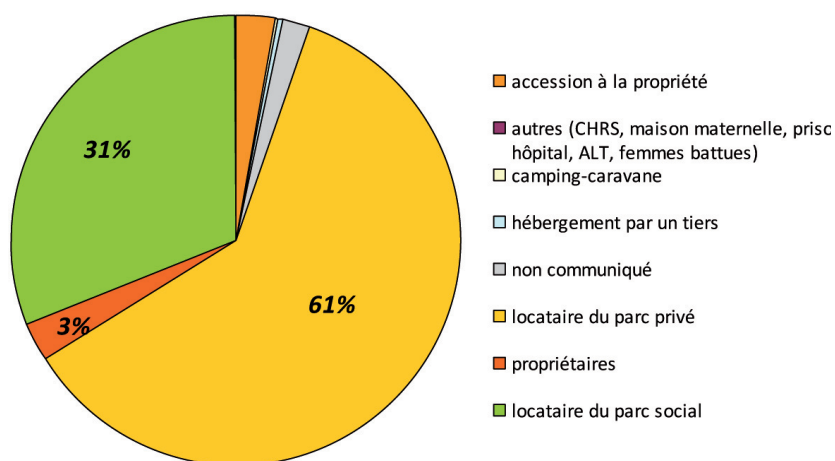
## Profil des ménages en précarité énergétique

13% des ménages français consacrent plus de 10% de leur revenu disponible à leurs achats d'énergie à usage domestique. Ce seuil de 10% est celui pour qualifier une situation de précarité énergétique.

Au niveau national, 62% des ménages touchés par la précarité énergétique sont des propriétaires occupants, 21% des locataires du parc privé. Elle touche principalement de ménages très modestes (70%) dont la personne de référence a plus de 60 ans (55%)<sup>57</sup>.

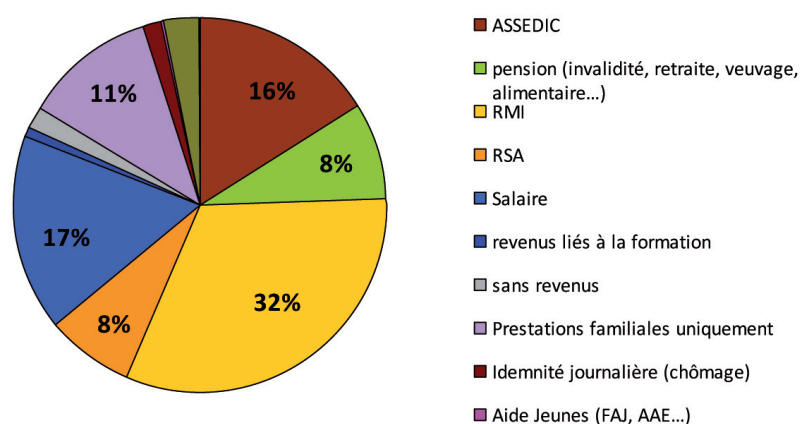
61% des dossiers FSL énergie déposés dans m2A concernent des locataires du parc privé, suivis dans une moindre mesure par les locataires du parc social (31%), une situation très différente de la tendance nationale. L'aide touche principalement des bénéficiaires du RMI/RSA et des ASSEDIC, mais 17% sont des salariés. Pour 48% des dossiers, la personne de référence a entre 33 et 49 ans (entre 26 et 32 ans pour 21% des dossiers).

Statuts d'occupation des ménages de m2A ayant déposé un dossier FSL énergie



Source : Secrétariat du FSL, Conseil Général du Haut Rhin

Revenus des ménages de m2A ayant déposé un dossier FSL énergie



Source : Secrétariat du FSL, Conseil Général du Haut Rhin

<sup>57</sup> source : le parc privé dans l'enquête nationale du logement, 2006, ANAH

### 4.2.3 - Nouvelle réglementation, nouveaux objectifs pour la m2A

#### Engagement national contre la précarité énergétique : distorsions entre priorités nationales et enjeu local de m2A

Jean-Louis BORLOO, Valérie LÉTARD et Benoist APPARU ont annoncé le 26 janvier 2010 le lancement d'un « Engagement national contre la précarité énergétique ». L'enjeu vise à réhabiliter sur la période 2010-2017 les logements de 300 000 propriétaires occupants modestes en situation de forte précarité énergétique. Les opérations de rénovation devront chacune conduire à des économies d'énergie d'au moins 25%. La mise en œuvre de ce volet de la solidarité écologique repose pour l'essentiel sur :

- La définition d'un cadre d'action dans la loi « Grenelle 2 »
- La mise en place d'un « Fonds national d'aide à la rénovation thermique des logements privés »
- La conclusion au niveau départemental de « Contrats locaux d'engagement contre la précarité énergétique ».
- La mise en place de l'Observatoire de la précarité énergétique

L'enjeu national vise les propriétaires occupants modestes. D'après données du FSL, la précarité énergétique touche beaucoup plus les locataires, sur le territoire de m2A, et particulièrement dans le parc privé. On observe donc une forte distorsion entre les cibles et les priorités nationales, qui visent à supprimer les aides aux propriétaires bailleurs, et les enjeux locaux.

#### BBC pour tous les logements neufs à compter de 2013

La réglementation thermique des constructions neuves (RT 2005) fixe une limite de consommation énergétique de référence (appelé Cepréf) à ne pas dépasser. Cette consommation est de 120 KWh par m<sup>2</sup> et par an en moyenne, sachant qu'elle diffère selon la zone climatique et le type de chauffage. Elle s'adresse aux constructions neuves des bâtiments résidentiels et non résidentiels :

- bâtiment à haute performance énergétique (BHPE) : 96 KWh/m<sup>2</sup>/an
- bâtiment à très haute performance énergétique (BTHPE) : 80 KWh/m<sup>2</sup>/an
- bâtiment basse consommation (BBC) : 50 KWh/m<sup>2</sup>/an
- bâtiment à énergie passive (BEPAS) : moins de 15 KWh/m<sup>2</sup>/an
- bâtiment à énergie positive (BEPOS) : bâtiment qui produit de l'énergie

Le Label BBC deviendra la norme pour tous les logements neufs produits à compter du 1er janvier 2013. L'application de la norme RT 2012 prendra effet le 28 octobre 2011 dans les quartiers ANRU. L'objectif est de diminuer la consommation en énergie des logements qui représente une part considérable de l'émission des gaz à effet de serre. La consommation maximale énergétique pour les logements neufs est fixée à 50kWh/m<sup>2</sup>/an. La mesure se fait sur 5 critères : le chauffage, le rafraîchissement, la ventilation, l'eau chaude sanitaire et les auxiliaires de chauffage et l'éclairage.

## Bâtiment Basse Consommation dans le parc privé ancien : Mulhouse en pointe

Un programme de rénovation d'immeubles (chauffage, isolation) au standard "Bâtiment économe en énergie" a été entrepris dans le quartier Franklin à Mulhouse. Objectif: réduire la facture d'énergie par 8 et passer d'une consommation de 400-500 kWh/m<sup>2</sup> à 50 kWh/m<sup>2</sup>. Cette opération concerne à ce jour une vingtaine d'immeubles. D'ici 2012,35 à 45 immeubles devraient être rénovés selon ces critères. Cette opération s'inscrit dans le cadre du programme "Energivie" qui vise à développer les énergies renouvelables en Alsace.

Ce programme s'est greffé sur l'Opération de Restauration Immobilière du quartier Franklin. En effet, les opportunités de défiscalisation « Loi Malraux » offertes aux investisseurs privés permettent de contrebalancer le surcoût engendré par la rénovation au standard "Bâtiment économe en énergie".

Rue du Runtz, quartier Franklin Mulhouse



Rue des Vosges, quartier Franklin Mulhouse

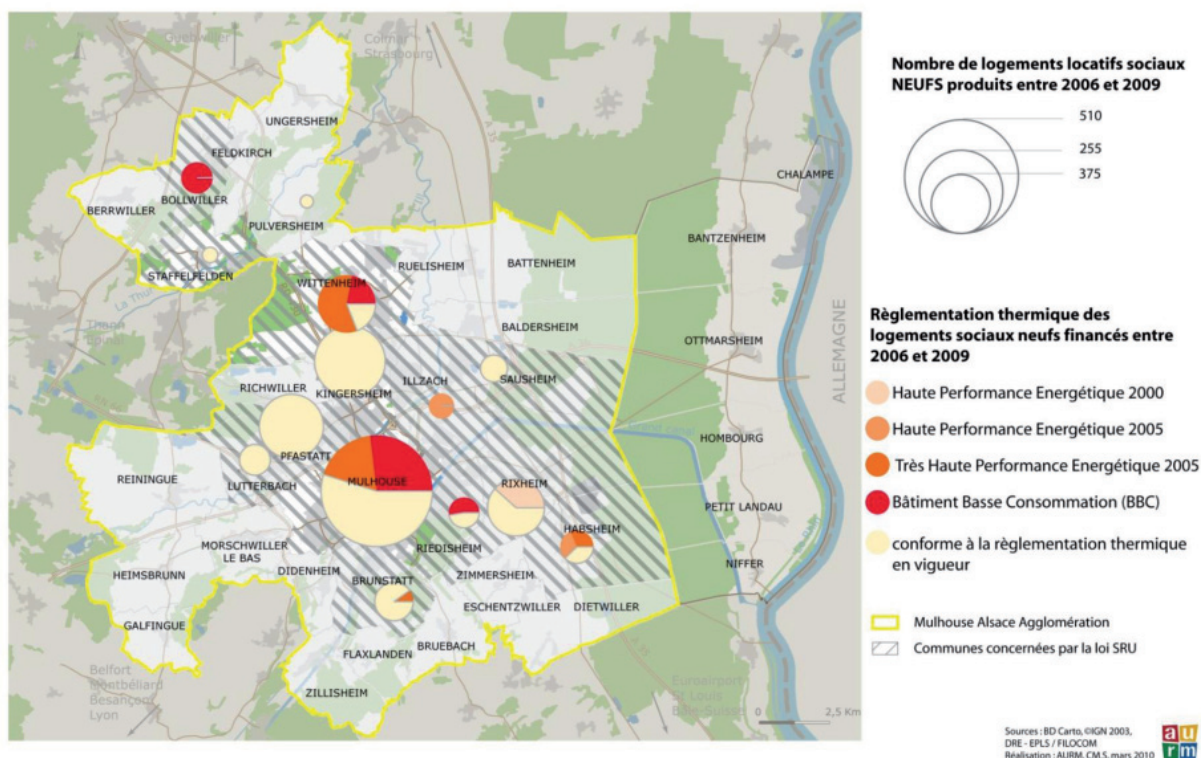


## Eco conditionnalité du financement du logement locatif social dans m2A

35 % des logements sociaux neufs financés entre 2006 et 2009 dans le cadre du Plan de Cohésion sociale dépassent la réglementation thermique en vigueur. L'agglomération mulhousienne est délégataire des aides à la pierre. Une des priorités affichées pour le financement de logements locatifs sociaux depuis 2008, est de soutenir une offre de logements performants au niveau énergétique. La m2A a donc fixé un principe d'écoconditionnalité pour le financement du logement aidé qui se traduit dans les termes suivants :

- atteindre 50% de l'ensemble de la production neuve en BBC et THPE pour les AA / 100% pour les PLAI
- accompagner les réhabilitations du parc existant (notamment dans le cadre du pôle BBC et du plan climat territorial)

## Niveau de performance énergétique des logements sociaux financés entre 2006 et 2009



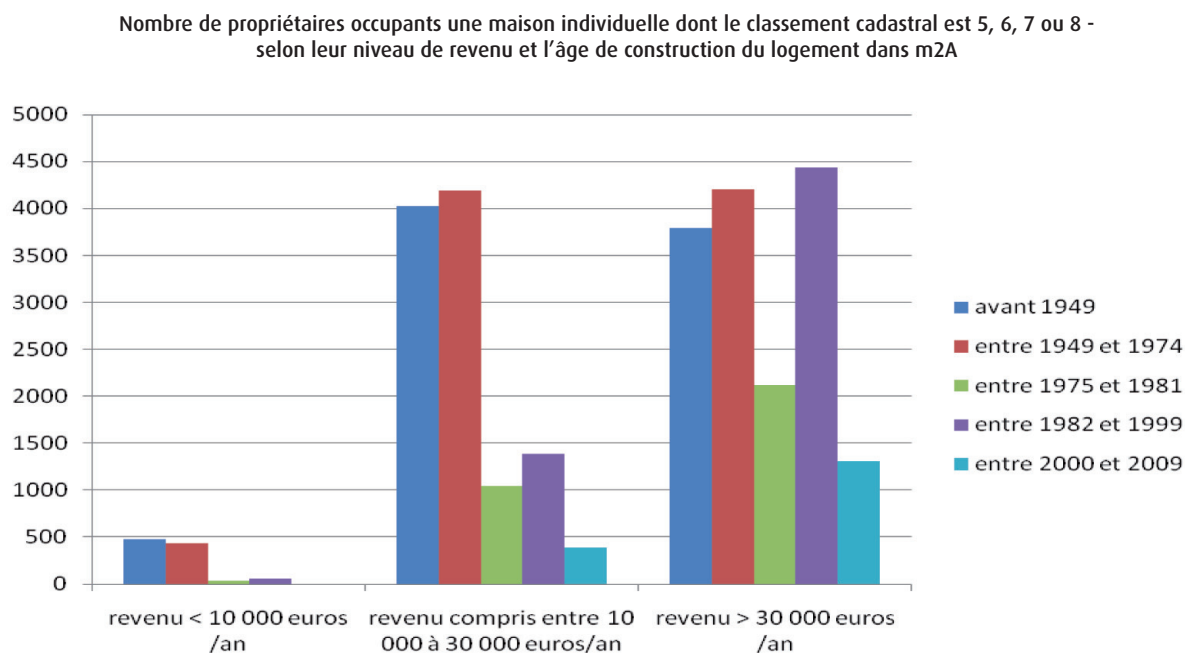
## Règlement financier des aides à la production locative sociale dans la m2A 2010

	PLUS CN BBC	PLAI CN BBC	PLUS CN<BBC	PLAI CN<BBC
	PLUS AA THPE	PLAI AA THPE	PLUS AA<THPA	PLAI AA<THPE
Délégation des aides à la pierre ETAT	3 000 €	10 000 €	10€ + agrément	0€ / pas d'agrément
Aide communautaire au Logement / Prime Plan Climat	2 000 €	2 000 €	0	0
Aide Communautaire au logement / Logement très social (PLAI)		3000 euros 1500 € pour les logements foyers		0
<b>Total</b>	<b>5 000 €</b>	<b>13500 € pour les logements foyers</b>	<b>10 € + agrément</b>	<b>0€ / pas d'agrément</b>

Source : Service Habitat, m2A, juin 2010

## Vers la mise en place d'un programme incitatif pour la rénovation thermique des logements privés occupés par des personnes aux revenus modestes dans m2A

La m2A vient de procéder à une première estimation du nombre de ménages potentiellement bénéficiaires du programme d'aide à la rénovation thermique des logements privés énergivores occupés par des propriétaires ayant les revenus les plus modestes, lancé par l'ANAH. Ce programme d'intervention vise à aider les propriétaires à rénover les logements les plus énergétivores suivant leur niveau de revenu qui devrait conditionner un niveau d'aides différent. Au sein de m2A, près de 13 000 ménages<sup>58</sup> pourraient être touchés.



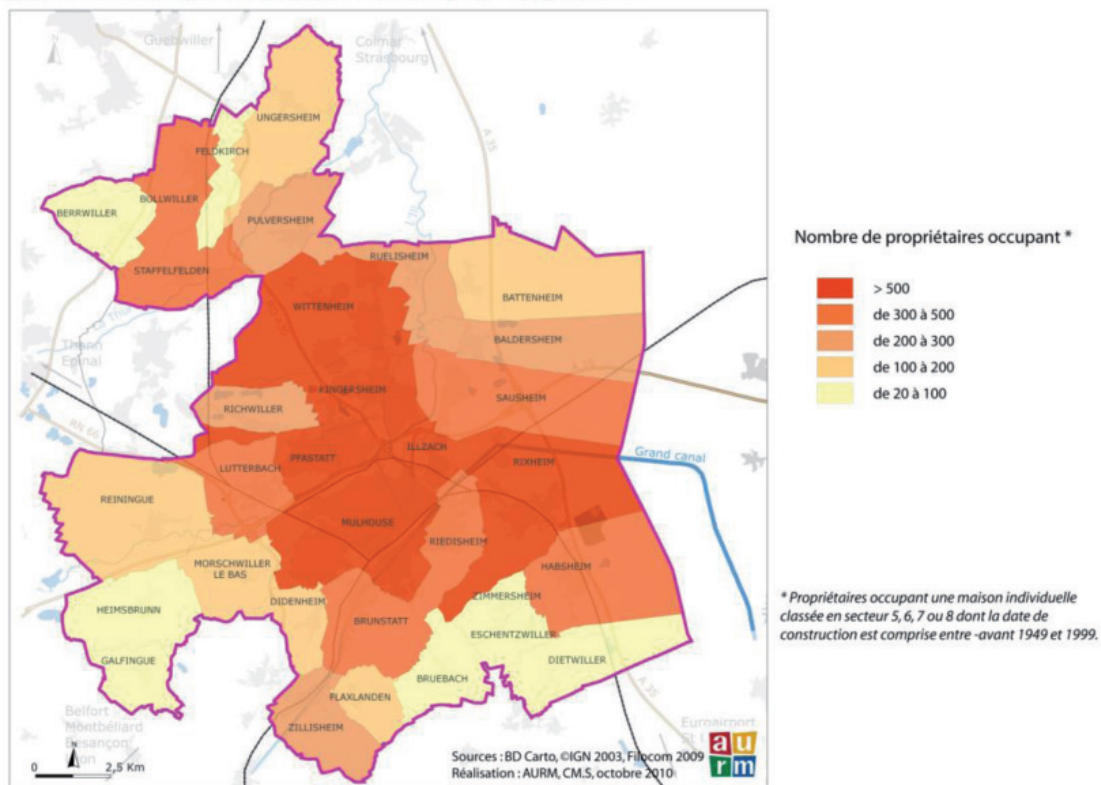
Source : MEEDDEM, Filocom 2009 d'après DGI

<sup>58</sup> propriétaires occupants une maison individuelle classée en secteur 5, 6, 7 ou 8 dont la date de construction est comprise entre - avant 1949 et 1999, dont le revenu moyen est inférieur à 30 000 euros/an



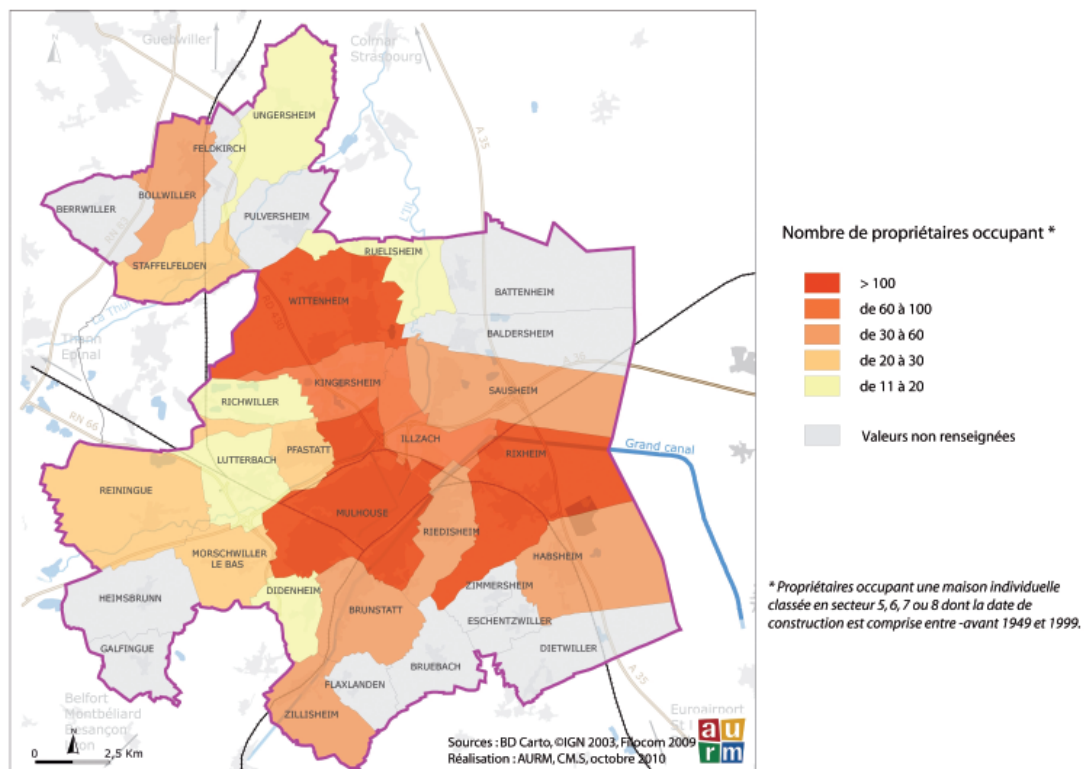
## LES PROPRIETAIRES OCCUPANT EN MAISON INDIVIDUELLE

DONT LE REVENU MOYEN EST COMPRIS ENTRE 10 000 ET 30 000 EUROS



## LES PROPRIETAIRES OCCUPANT EN MAISON INDIVIDUELLE

DONT LE REVENU MOYEN EST INFÉRIEUR A 10 000 EUROS



## 4.3 - L'habitat face aux risques

### 4.3.1 - La lutte contre l'habitat indigne

#### Une problématique essentiellement mulhousienne...

En 1997, 77% du parc potentiellement indigne<sup>59</sup> était concentré à Mulhouse. En 2005, 81% du parc potentiellement indigne serait situé dans les quartiers mulhousiens. Le phénomène tendrait donc à se concentrer sur la ville centre de l'agglomération où on estime que 13% du parc privé de résidences principales seraient touchés par cette problématique. Les immeubles mulhousiens concernés sont majoritairement occupés par des locataires du parc privé.

Le traitement de l'habitat indigne consiste dans le traitement des situations d'habitat qui par leur état physique ou leur condition d'usages, porte atteinte à la dignité humaine de ceux qui les occupent. Les pouvoirs de police du maire ou du préfet qui s'appliquent à cet habitat sont généralement exercés à l'encontre des propriétaires. A Mulhouse, la priorité a été mise sur les quartiers anciens (Briand, Franklin et Vauban Neppert) qui depuis 2007 font l'objet d'un suivi attentif dans le cadre du programme de renouvellement urbain. Dans ces secteurs, l'ensemble des signalements sont traités de manière exhaustive et le repérage sur le terrain permet de détecter un certain nombre de situations précaires mais aussi urgentes (squat, péril, etc.) qui font alors l'objet d'un traitement rapide.

La coordination de l'action des services se fait grâce à une chargée de mission « Habitat indigne » dédié et dans le cadre du Comité de Traitement de l'Habitat Indigne qui permet de réunir l'ensemble des partenaires (Services ville, SERM, DDT, Mulhouse Habitat) afin de déterminer l'action qui aboutira le plus rapidement à la remise aux normes de l'immeuble.

En 2010, près de 300 immeubles mulhousiens (env. 1200 logements) ont été repérés et ont fait l'objet d'un contrôle en collaboration avec le service d'hygiène, délégataire de la DDASS en matière de salubrité. Plus de 50% de ces immeubles ont été remis aux normes ou sont en cours de travaux et 40% sont en cours de négociation pour des travaux futurs. Les dossiers les plus importants sont traités par l'intermédiaire de la SERM dans son rôle d'opérateur de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en cours.

Dans le cadre de l'OPAH 2001-2006, 1806 logement ont été réhabilités (85% des objectifs) et 66 logements ont fait l'objet d'une sortie d'insalubrité (17% de l'objectif initial). Dans le cadre de l'OPAH 2007-2012, l'objectif est de traiter 70 logements ayant fait l'objet soit d'un arrêté soit d'un classement d'insalubrité sur la base des règles de cotation de l'ANAH.

Dans le cadre du PRU, la ville a mis en œuvre différents outils pour lutter contre l'habitat indigne : délégation du droit de préemption renforcé à la SERM dans les quartiers anciens pour des opérations de « recyclage bailleurs », repérage d'immeubles dégradés pour les placer sous Déclaration d'Utilité Publique dans le cadre des ORI Franklin et Vauban-Neppert, procédures de ZAC et démolition d'immeubles dans le quartier Vauban-Neppert.

<sup>59</sup> **Précautions méthodologiques :** L'évaluation du parc de logements indignes, repose sur une estimation statistique (relative à l'état des logements et leur occupation) d'un volume de parc privé qualifié de « potentiellement indigne ». Cette exploitation seule, ne parvient pas à localiser les situations « réelles » d'habitat indigne: il est essentiel de la confronter avec l'ensemble des sources disponibles auprès des acteurs locaux et des services de l'Etat.

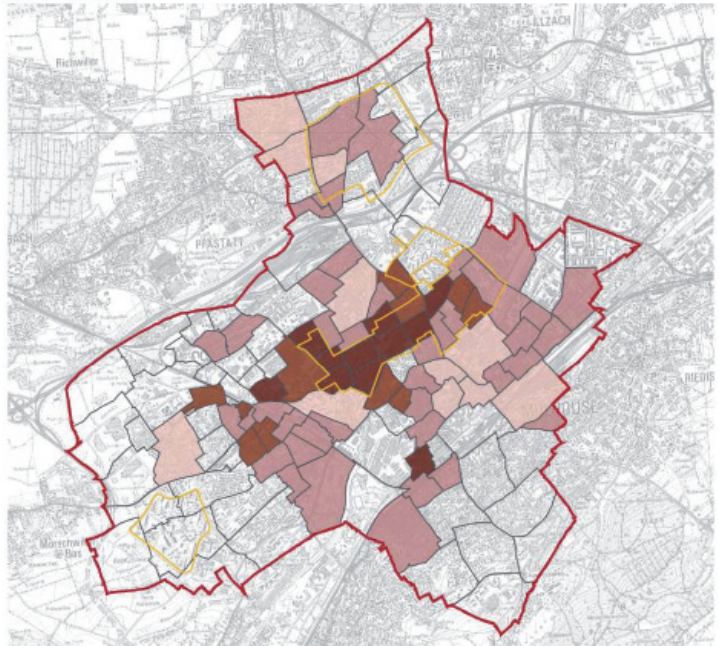
**Pourcentage de résidences principales potentiellement indignes**

- plus de 30 %
- de 20 à 30 %
- de 10 à 20 %
- de 5 à 10 %
- moins de 5 %
- pas de données

- Section cadastrale
- Commune de Mulhouse
- Périmètre PRU



Sources : BD CARTO ; SCAN25 ;  
MEEDAT - Filocom 2005 d'après la DGI, traitement Anah  
Réalisation : AURM, A.B, mars 2009



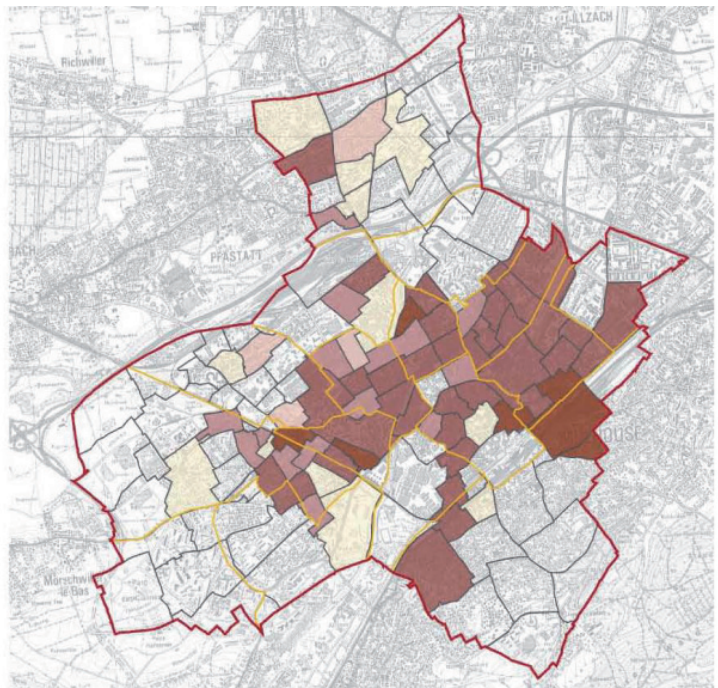
**Part de locatif dans le parc privé potentiellement indigne**

- plus de 90 %
- de 75 à 90 %
- de 50 à 75 %
- moins de 50 %
- données secrétisées
- pas de données

- Section cadastrale
- Commune de Mulhouse
- Conseil de quartier



Sources : BD CARTO ; SCAN25 ;  
MEEDAT - Filocom 2005 d'après la DGI, traitement Anah  
Réalisation : AURM, A.B, mars 2009





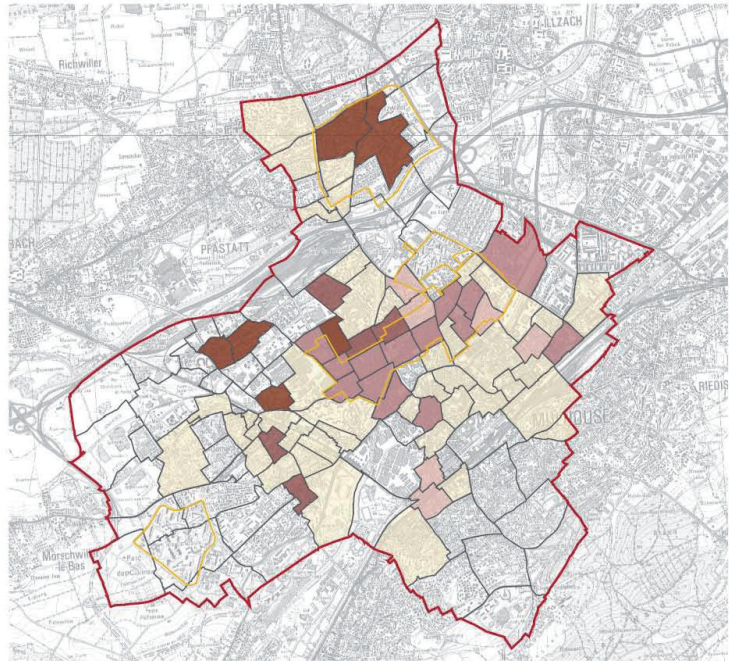
Part des propriétaires occupants

- plus de 50 %
- de 30 à 50 %
- de 15 à 30 %
- moins de 15 %
- données secrétisées
- pas de données

- Section cadastrale
- Commune de Mulhouse
- Périmètre PRU



Sources : BD CARTO ; SCAN2S ;  
MEEDAT - Filocom 2006 d'après la DGI, traitement Anah  
Réalisation : AJRM, A.B. mars 2009



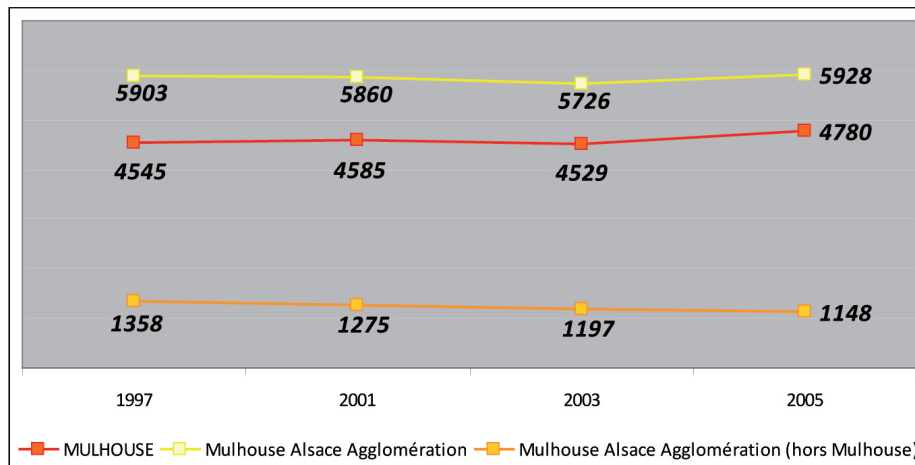
Rue Neppert, Mulhouse

### ... mais qui touche également les autres communes de l'agglomération

Les secteurs à forts enjeux sont polarisés à Mulhouse et dans les communes urbaines voisines (dont notamment celles du bassin potassique), mais l'ensemble de la région mulhousienne est concerné par la présence d'un parc de logements «potentiellement indignes».

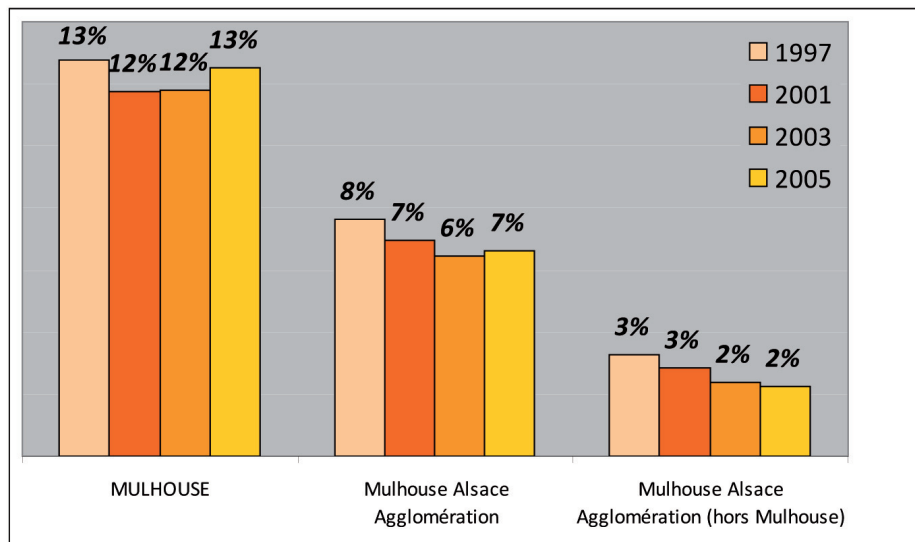
Le contingent de logements potentiellement indignes est stable dans l'agglomération hors Mulhouse et représenterait 2% du parc privé de résidences principales. Plus les communes s'éloignent de la ville centre, plus cette problématique touche les propriétaires occupants.

### Evolution du contingent de logements du parc privé potentiellement indignes



Source : DDT 68, fichier PPPI

### Part du parc potentiellement indigne dans les résidences principales du parc privé



Source : DDT 68, fichier PPPI

#### En complément :

Une cartographie communale du parc potentiellement indigne à la commune est disponible en p.29 du porter à connaissance de l'Etat.

### 4.3.2 - Les zones d'habitat situées dans une zone à risque dans m2A

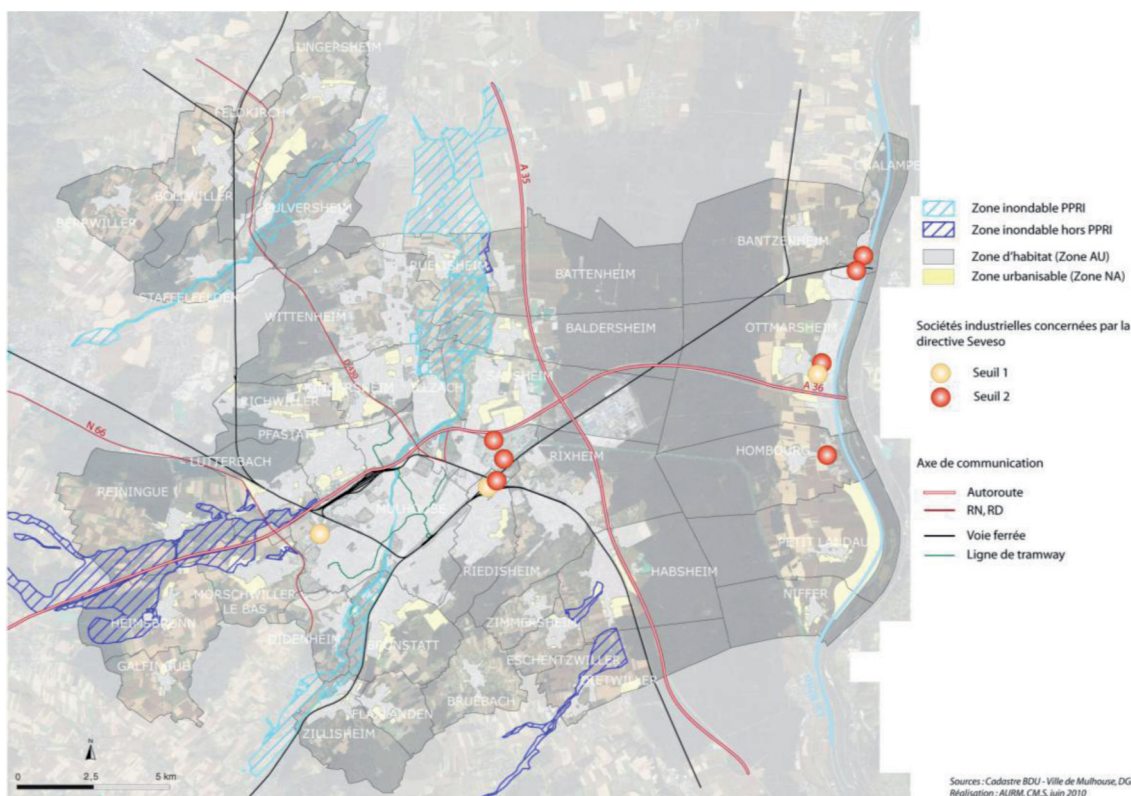
#### Les risques liés au bruit

La directive 2002/49/CE sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement vient en complément de l'abondante législation communautaire sur les sources. Ses objectifs : permettre une évaluation harmonisée, dans les vingt-cinq Etats européens, de l'exposition au bruit dans l'environnement, au moyen de cartes de bruit stratégiques ; prévenir et réduire les bruits excessifs au moyen de plans d'action ; protéger les zones calmes ; faire en sorte que l'information et la participation du public soient au cœur du processus. Routes, voies ferrées, aéroports, industries, telles sont les grandes sources de bruit ambiant ciblées par cette directive, qui s'applique notamment aux agglomérations de plus de 100 000 habitants. Aussi, la Ville de Mulhouse réalise une cartographie ainsi qu'un plan de prévention du bruit. La méthodologie est mise en application sur une zone test (pour, à terme, l'étendre à l'ensemble de la ville) et donne lieu à une cartographie pour chaque type de bruits (route, industrie/activités, trafic aérien, trafic ferroviaire). Pour chaque quartier un niveau de nuisance est déterminé et des zones calmes sont définies : elles donneront lieu à des préconisations spécifiques. A titre d'exemple, le plan de déplacements urbains de m2A préconise que 80% des citoyens habitent dans une rue calme où la circulation est temporisée.

#### Les risques d'inondation

La Région Mulhousienne est exposée à différents risques dont la prévention impose des contraintes structurantes pour l'organisation spatiale du territoire. Le projet d'aménagement et de développement de la Région Mulhousienne a été réalisé en cohérence avec ces mesures, qui contribuent à la définition des zones naturelles protégées et des pénétrantes vertes ainsi qu'à la détermination des sites de développement urbain.

Superposition du zonage des documents d'urbanisme (U et AU) et des zones à risques





## La maîtrise de l'urbanisation autour des sites à risque

Qu'il s'agisse des risques d'inondation, technologiques ou liés au ruissellement des eaux et aux glissements de terrain, la réduction du nombre de personnes exposées, le fait de faciliter les éventuelles mesures d'évacuation, mais aussi la conception des bâtiments amenant une meilleure protection des personnes, constituent des facteurs de prévention.

La législation des installations classées stipule que la délivrance de l'autorisation d'exploiter une installation peut être subordonnée à son éloignement des habitations, des immeubles habituellement occupés par des tiers, des établissements recevant du public, des cours d'eau, ou des zones destinées à l'habitation, par des documents opposables au tiers. L'application de cette disposition est effectuée au travers des procédures relatives aux permis de construire, aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU, anciennement POS), aux Projets d'Intérêt Général (PIG), et aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

La maîtrise de l'urbanisation est basée sur l'étude de danger fournie par l'industriel, à partir de laquelle 2 zones sont en général délimitées :

- une zone Z1 dans laquelle un accident pourrait avoir des conséquences mortelles pour au moins 1% des personnes présentes
- une zone Z2 dans laquelle l'apparition d'effets irréversibles pour la santé ou de blessures irréversibles est possible.

Ce zonage induit différentes contraintes de constructibilité qui peuvent être :

- l'interdiction de construction,
- l'interdiction d'implantation d'établissements recevant du public,
- l'interdiction ou la limitation des immeubles d'habitation
- des mesures de protection particulière pour les populations exposées,
- une signalétique spécifique en particulier sur les voies de circulation publique, ...

La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages prévoit qu'en matière de maîtrise de l'urbanisation, les PPRT ouvrent les possibilités suivantes :

- réglementation des constructions futures, en remplacement et renforcement de la procédure actuellement suivie, pour maîtriser l'urbanisation et donc la densité de population autour des sites existants
- édicter des normes constructives permettant de protéger les personnes en cas d'accident

## 4.4 - Transversalité des politiques d'habitat et des politiques de déplacement

### 4.4.1 - Des déplacements croissants

Entre 1994 et 2008, la mobilité locale en France métropolitaine a peu changé, en moyenne. Mais cette stabilité d'ensemble est trompeuse car grandes agglomérations et zones rurales ou faiblement urbanisées évoluent en sens opposé. Dans les grandes agglomérations, les actifs et les étudiants se déplacent en 2008 moins souvent et moins longtemps au cours d'une journée qu'en 1994. Ils sont plus nombreux à n'aller qu'une fois dans la journée à leur lieu de travail ou d'études, sans pour autant réaliser d'autres activités à l'extérieur. En dehors des grandes agglomérations, les habitants parcourent des distances de plus en plus longues entre leur résidence et leurs différents lieux d'activité, notamment les lieux de travail ou de courses. Les ménages utilisent davantage leurs voitures et ils en possèdent davantage qu'en 1994.

#### Une progression du nombre d'emplois à la périphérie de la ville centre

Le nombre d'emplois dans la commune de Mulhouse est resté stable entre 1999 et 2006 : -0,2%. Sur la même période, il a progressé de 5,7% pour la m2A et de 7,1% pour le Haut-Rhin. Ce sont donc les communes situées en dehors de la ville centre qui ont créé le plus d'emplois.

Nombre d'emplois au lieu de travail en 1999 et 2006

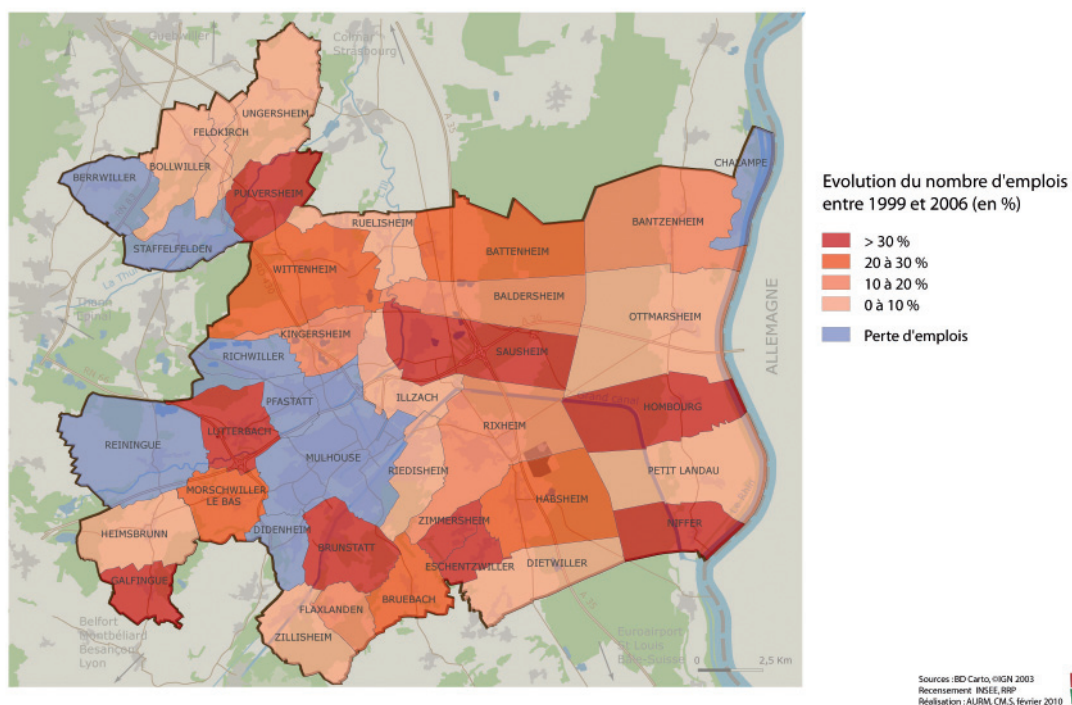
	1999	2006	Evol 99-2006
Mulhouse	62 780	62 629	-0,2%
m2A	103 068	108 907	5,7%
Haut-Rhin	269 353	288 434	7,1%

Source des données : RGP 1999, RRP 2006 INSEE

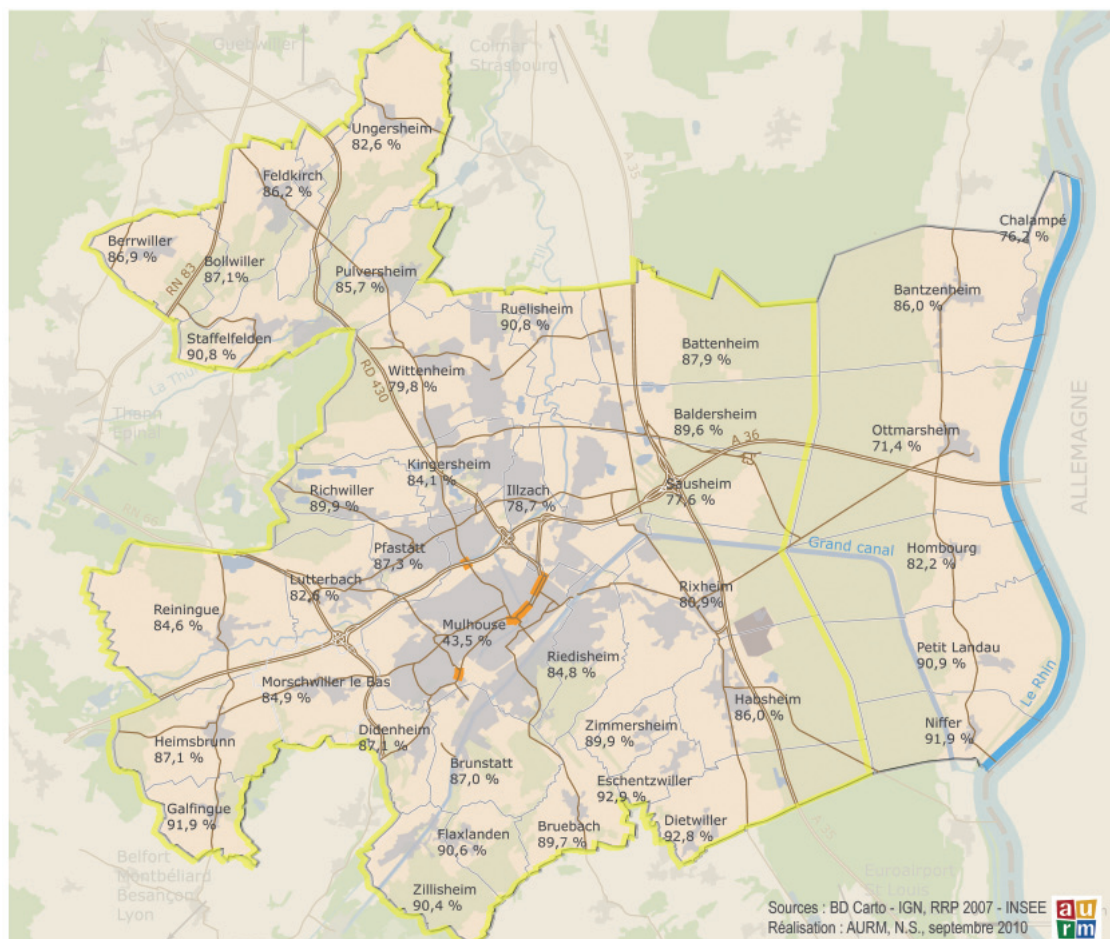
Cette redistribution de l'emploi a un impact direct sur les déplacements domicile / travail et à plus long terme sur les choix de localisation résidentielle (cf. objectif 8 du PDU de l'agglomération mulhousienne du 2 décembre 2005). Dans la ville centre, seuls 43.5% des actifs travaillent à l'extérieur de leur commune de résidence. En revanche, dans les communes périphériques, plus de 80% des actifs exercent une activité professionnelle à l'extérieur de leur commune de résidence en 2007.

A cela s'ajoute le positionnement géographique de m2A à proximité de la Suisse et de l'Allemagne. La Suisse, en raison des différentiels de salaire très favorables et d'une bonne connexion avec l'autoroute et la voie ferrée, est un pôle d'emplois particulièrement attractif pour les habitants de m2A.

## Evolution du nombre d'emplois en 1999 et 2006 par commune



## Part des actifs travaillant à l'extérieur de leur commune de résidence en 2007



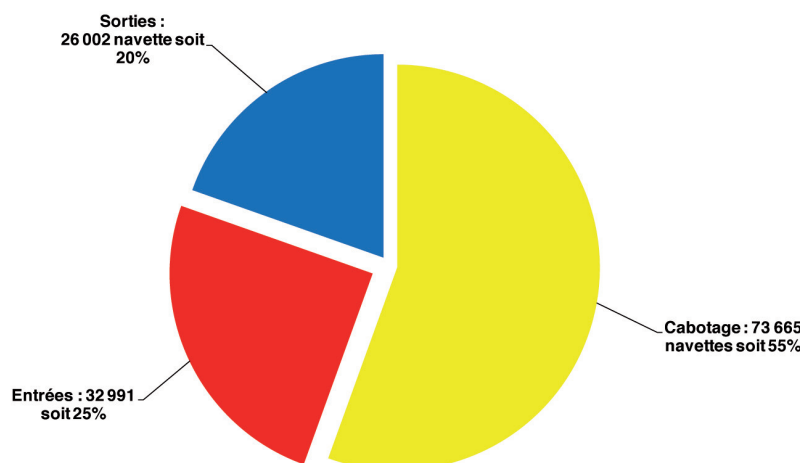
## Les navettes domicile/travail : reflet des polarités économiques

La population active occupée est relativement mobile : 32,8% de la population active occupée travaillent là où ils résident. C'est moins que pour l'Alsace (33,3%) ou la France (37,3%). On en conclut donc qu'en Région Mulhousienne, les actifs occupés ont tendance à ne pas vivre dans la commune où ils travaillent.

L'emploi frontalier est important : particularité de la Région, 8,1% des actifs alsaciens occupent un emploi à l'étranger (contre 1,2% en France). L'Alsace étant une région frontalière, une partie de la population résidente travaille en Suisse ou en Allemagne. La proportion est d'autant plus élevée dans le Haut-Rhin (12,1%) et la Région Mulhousienne que Bâle, à une vingtaine de minutes en train et en voiture, propose des emplois en grand nombre (notamment dans la chimie pharmaceutique).

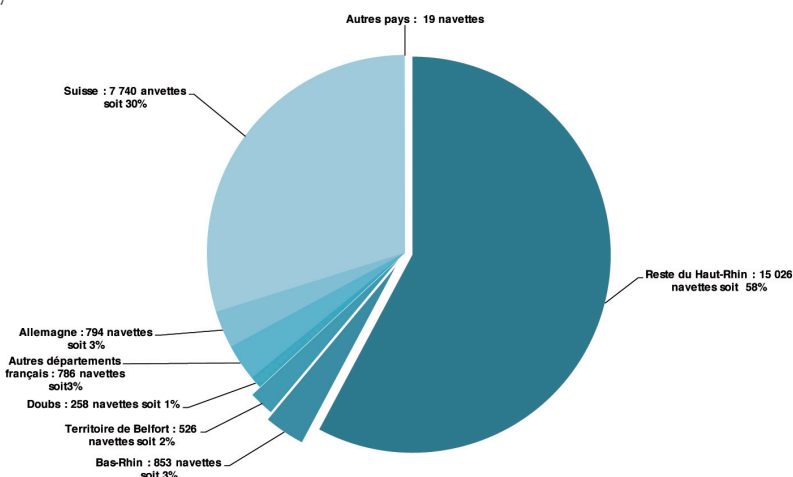
### • Flux total :

Plus de **130 000** personnes se déplacent chaque jour dans m2A pour aller travailler. Sur ces 130 000 personnes, **55%** se déplacent à l'intérieur de m2A (=cabotage).



### • Flux de sorties :

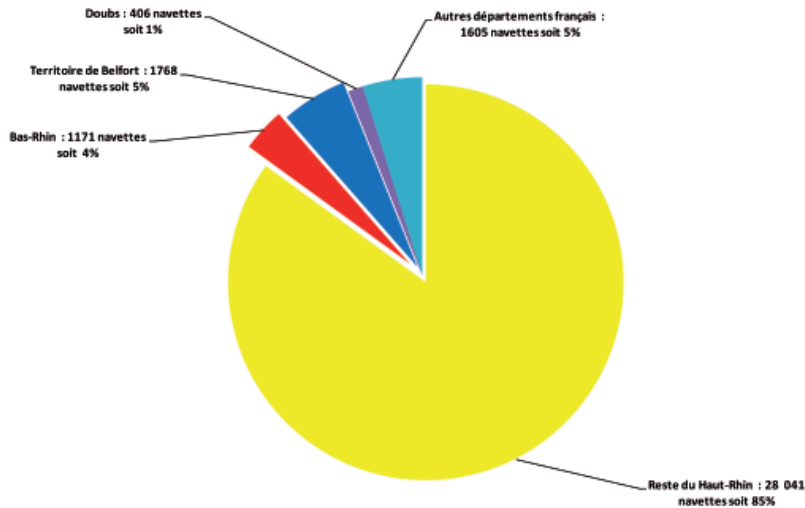
Environ **26 000** personnes habitant la m2A travaillent à l'extérieur de cette dernière, soit **20 %** des navettes domicile-travail. Ils se rendent majoritairement vers d'autres communes du Haut-Rhin : **15 000** navettes soit **58% des flux de sorties**. On peut confirmer le rôle attracteur qu'exerce la Suisse. Plus de **7 000** personnes habitant la m2A se rendent chaque jour en Suisse. Moins de 1000 personnes se rendent chaque jour en Allemagne pour y travailler.



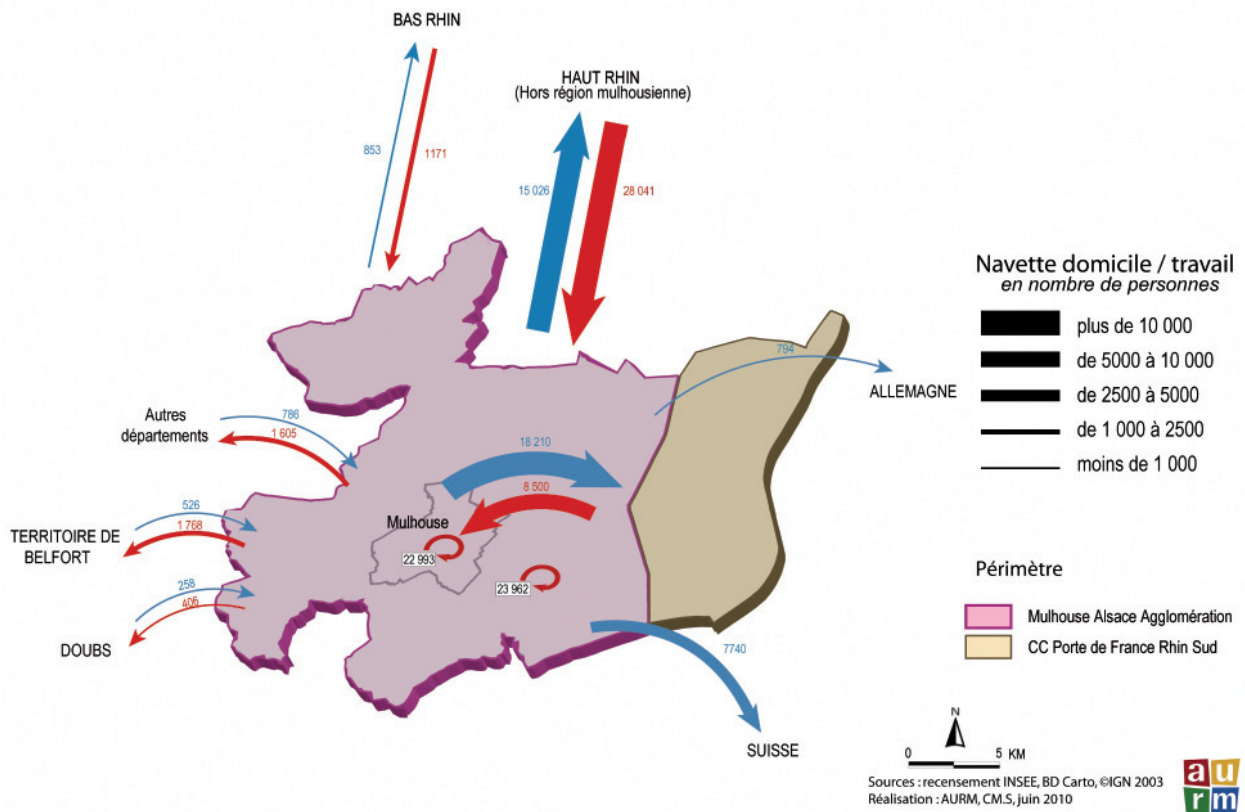
<sup>62</sup> Maison de l'emploi et de la Formation du Pays de la Région mulhousienne, Observatoire - Thème 9 Population et emploi, octobre 2009

• Flux d'entrées :

Environ **33 000** personnes travaillent dans m2A et habitent à l'extérieur de cette dernière soit **25%** des navettes domicile-travail. Elles viennent essentiellement des autres communes du Haut-Rhin : 85% des flux d'entrée. Cela confirme le rôle de pôle attracteur économique joué par l'agglomération mulhousienne.



Les navettes domicile-travail à l'échelle de m2A



Source des données : RRP INSEE 2006

## Les domiciles : de plus en plus loin des lieux d'activité, surtout hors des grandes agglomérations

« Le temps de transport quotidien s'élève en moyenne française à 66 minutes par jour, pour un nombre moyen de déplacements par jour de 3.7 en 2008. Mais en 14 ans (1994-2008), la distance entre le domicile et le lieu d'activité a augmenté de 8% et le temps pour la parcourir de 4%. De nombreux citoyens ont quitté les villes pour s'installer en périphérie, ce qui a allongé les distances pour aller travailler, aller à l'école ou faire ses achats. Hors des agglomérations, les lieux de résidence sont de plus en plus éloignés des commerces et des établissements : leur distance a augmenté respectivement de 29% et 22% et la durée pour s'y rendre de 17% à 19%. Les distances domicile travail, généralement supérieures à celles des autres déplacements locaux continuent de s'allonger ainsi que la durée des trajets. En moyenne, aller et venir au travail demande près de 50 minutes à un actif des grandes agglomérations contre 36 minutes ailleurs. Le poids du poste « transport » dans le budget des ménages s'accroît parce que les ménages utilisent plus de voitures et sur de plus longues distances. Dans les grandes agglomérations, les reports entre modes de transports ne sont sensibles que dans les villes centre. Ils profitent aux modes lents et légers (+3 points marche, vélo...) au détriment de la voiture (-a points) et des transports en commun (-2 points) » .

### Retours d'experts : L'éloignement à l'emploi est-il un critère déterminant dans les choix résidentiels ?

De l'avis général des professionnels de l'immobilier locaux, la distance à l'emploi ne constitue pas (encore) le facteur prioritaire dans les choix résidentiels. M. WAHL (DRE) rappelle que "nous sommes dans une société mobile où l'emploi d'aujourd'hui n'est pas l'emploi de demain". L'implantation résidentielle ne serait donc pas fonction de l'emploi en raison de la mobilité croissante de la population active. Toutefois, l'évolution du coût de l'énergie, tendrait à prendre plus en considération la distance au lieu de travail.

## Un taux de motorisation élevé mais stable dans l'agglomération

Le taux de motorisation impacte les besoins en stationnement aux lieux de résidence des ménages. C'est pourquoi il convient de l'analyser avec soin.

Avec un taux de motorisation de **70,7%**, les ménages habitant Mulhouse sont moins bien équipés en voiture que les autres communes de m2A où le taux de motorisation peut atteindre **80,9%**. En moyenne française, le taux de motorisation atteint 82% et 36% des ménages disposent de deux voitures ou plus en 2007.

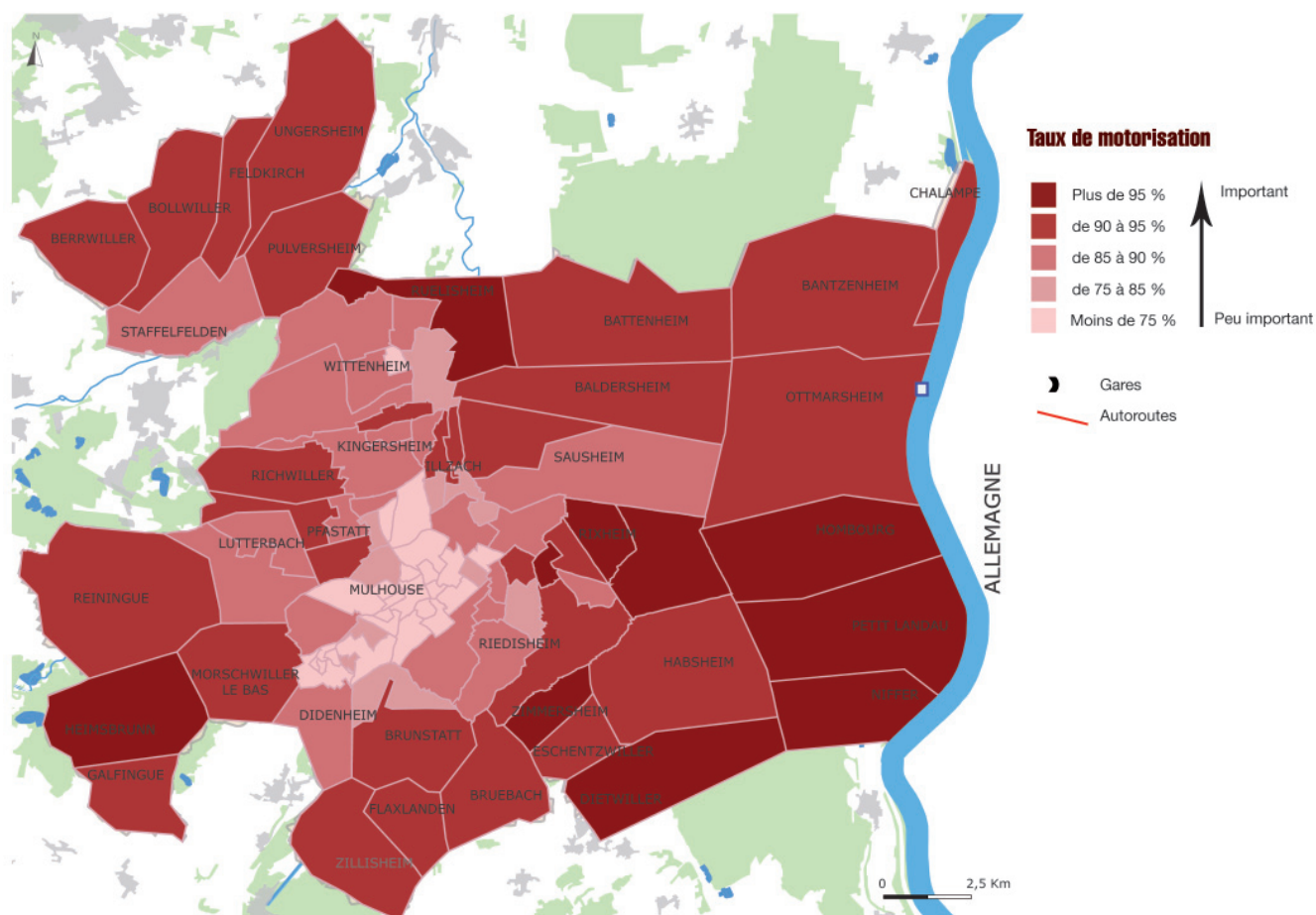
### Part des ménages disposant d'au moins une voiture (= taux de motorisation des ménages)

	1999	2006	Evol 99-2006
Mulhouse	72,0%	80,9%	- 1,3 pts
m2A	81,0%	80,9%	- 0,1 pts
Haut-Rhin	84,4%	85,4%	+ 1,0 pts

Source des données : RGP 1999, RRP 2006 INSEE



## Le taux de motorisation des communes du Pays de la région mulhousienne.



On peut également souligner l'existence d'une **forte disparité entre le centre de l'agglomération et ses communes périphériques**. En effet, le taux de motorisation des ménages est de **70,7%** à Mulhouse, mais il est supérieur à **90%** dans la majorité des communes.

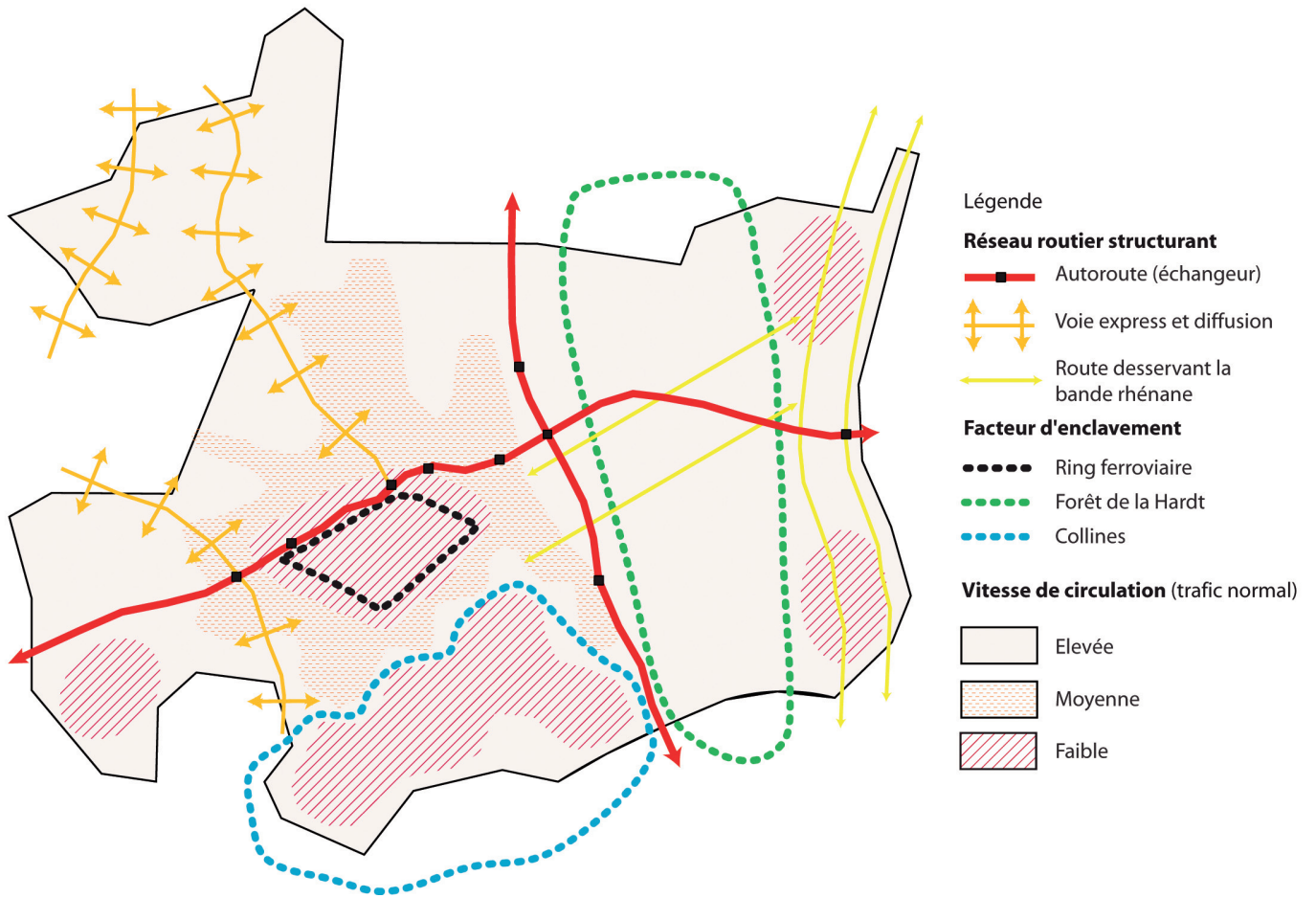
Les secteurs où les taux de motorisation sont faibles sont en général bien desservis par les transports en commun et présentent une forte concentration de logements collectifs. Là où les taux de motorisations sont plus élevés, les ménages résident souvent dans des logements individuels à l'écart des transports collectifs.

### 4.4.2 - Une agglomération dotée d'un maillage routier dense

#### Un réseau d'autoroutes et de voies express riche...

Le Pays de la région mulhousienne est desservi par **2 autoroutes** : l'A 35 et l'A 36. Elles irriguent de façon partielle le territoire de m2A car elles proposent peu de points d'accès.

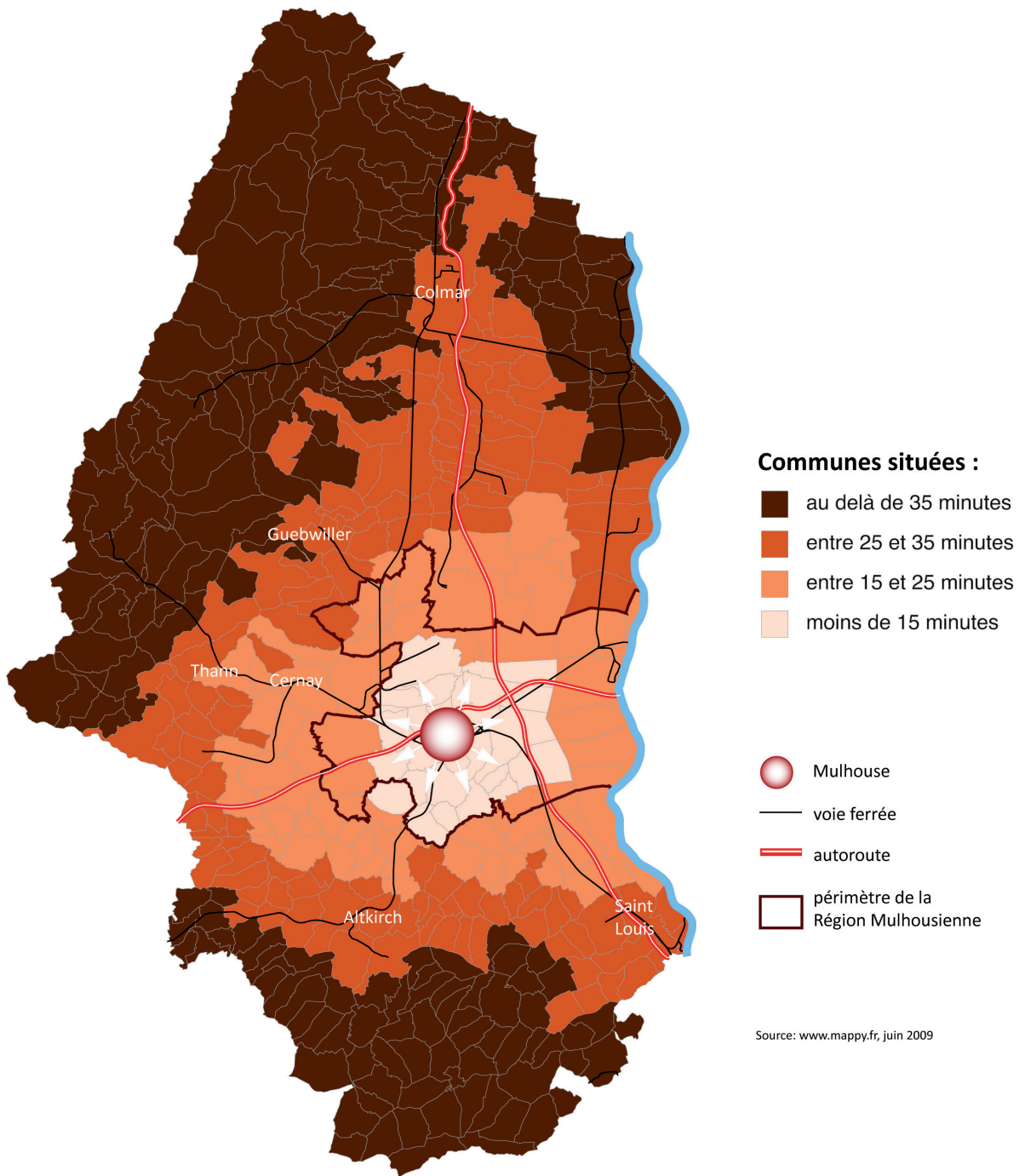
Les **voies express** (2 x 2 voies), telles que la RD 430, avec de nombreuses entrées / sorties, se caractérisent comme des axes poreux. Les autoroutes et les voies express sont centrées sur Mulhouse et permettent de rejoindre très rapidement les pôles du sud Alsace.



### ... engendrant un périmètre d'attractivité résidentiel très large

Toutes les communes du Haut Rhin sont accessibles en voiture, en moins d'une heure et dix minutes depuis Mulhouse. La distance-temps maximale qu'un individu accepte de parcourir pour ses déplacements domicile/travail est approximativement d'une heure aller/retour par jour. **Or, la moitié des communes haut-rhinoises est située à moins de 30 minutes (aller simple en voiture) de Mulhouse.** Ainsi, le périmètre privilégié "d'attraction résidentielle" s'étendrait au Nord de la Région Mulhousienne jusqu'à Fessenheim, à l'Est jusqu'à Thann/Cernay et au Sud sur une ligne Altkirch/St Louis. Pour le rail, ce périmètre est beaucoup plus étendu, mais il est ponctuel. En effet, grâce au TER 200 notamment, la plupart des villes moyennes d'Alsace situées au sud de Strasbourg peuvent être atteintes en moins d'une heure depuis Mulhouse. Le développement de l'offre peut influencer sur les choix résidentiels mais le niveau de corrélation est difficilement mesurable.

Accessibilité routière depuis Mulhouse des communes du Haut-Rhin (aller simple)



**Retours d'experts : La présence d'un échangeur autoroutier ou d'une gare TER influe-t-elle aujourd'hui sur les choix résidentiels ?**

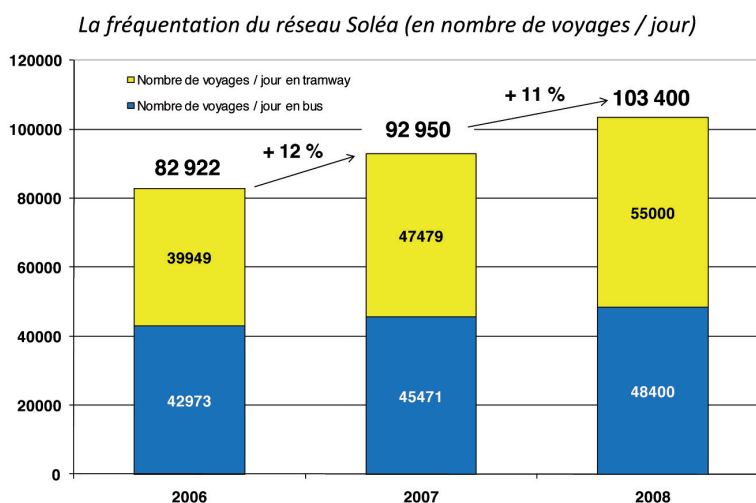
"Ce n'est pas flagrant mais la tendance s'est inversée au cours du mois de juin 2008. On commence à réfléchir sur le bénéfice que représente l'économie d'une voiture dans le budget du ménage" (PBaldenweck, Laforêt Immobilier -Etude sur le « Marché immobilier dans la région mulhousienne en 2009 »)

### 4.4.3 - Un réseau transports en commun urbains en cours de redéploiement

#### Le réseau TCU en 2010

Les 2 lignes de tramway, situées intégralement sur le ban communal de Mulhouse ont été mises en service en mai 2006. Elles totalisaient une longueur de 10 km et 23 stations. En juillet 2009, l'extension dans le quartier de Bourzwiller est entrée en service. Depuis cette date, la longueur du réseau tramway est passée à **12 km** et le nombre de station à **26**.

La fréquentation du réseau Soléa (en nombre de voyages / jour)



Source des données : comptages Soléa (novembre 2006-2007-2008)

Depuis la mise en service du tramway en mai 2006, la fréquentation du réseau Soléa augmente chaque année de façon significative. Pour un jour de semaine, cette augmentation **dépasse les 10%** depuis 2006 (cf. graphique ci-dessus). Le réseau TCU est centré sur la commune de Mulhouse. En effet, il est conçu autour du tramway. Les stations Rattachement, Nouveau Bassin / Lefebvre, Gare Centrale et Nations sont des **points de correspondance majeurs bus / tram**. Les stations de tramway et de bus couvrent de façon fine le territoire de l'ancien Périmètre de Transports Urbains de 24 communes. La densité des stations est forte et homogène sur Mulhouse et en première couronne. Au-delà, elle devient plus linéaire.

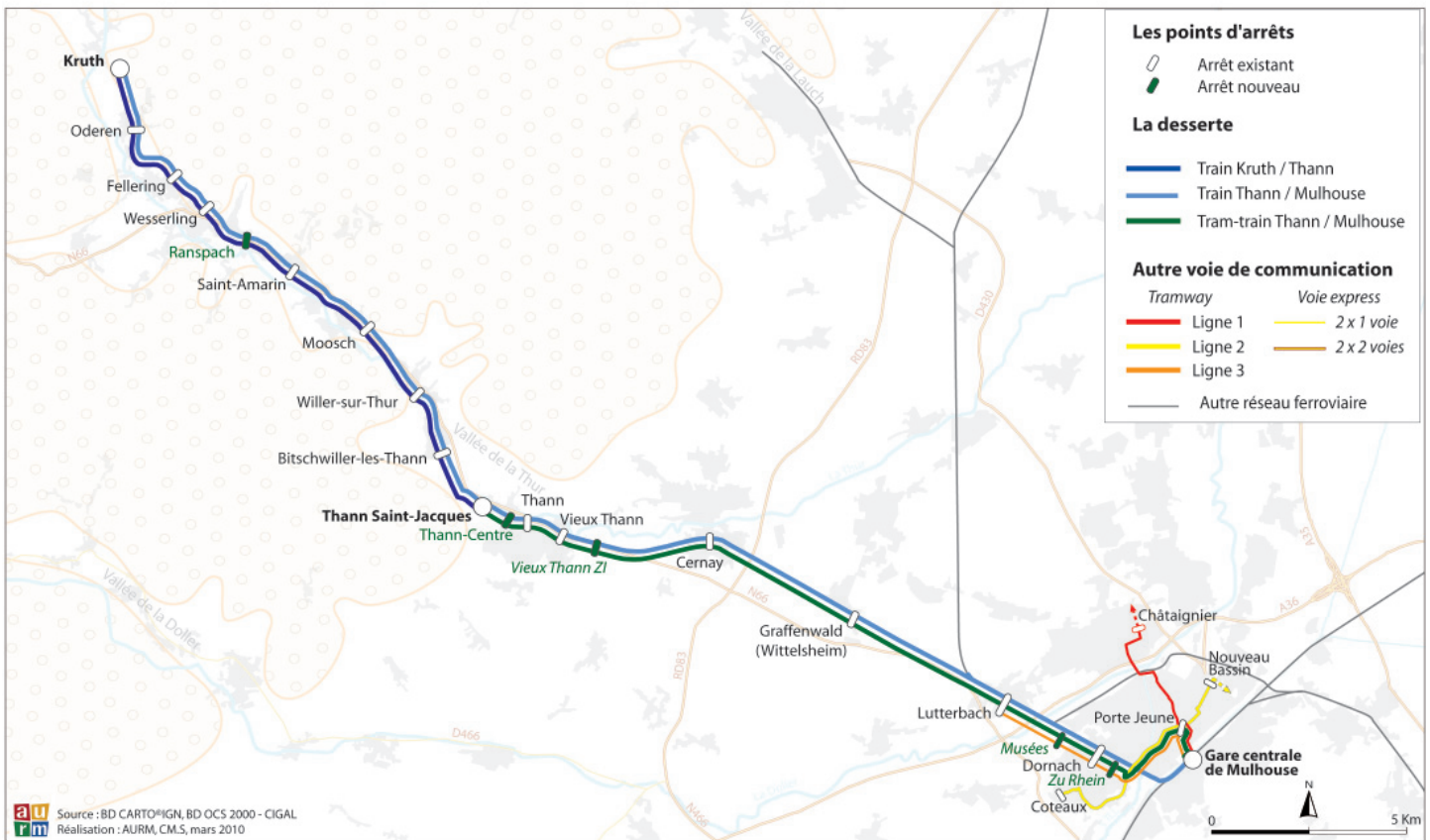
#### Décembre 2010 : la mise en service du premier tram-train interconnecté de France

La mise en service du tram-train Mulhouse Vallée de la Thur (TTMVT) est programmée pour décembre 2010. Le projet TTMVT permettra, en **décembre 2010**, de relier directement l'entrée de la vallée de la Thur au centre-ville de Mulhouse sans **rupture de charge**. Le matériel roulant tram-train pourra circuler aussi bien sur le réseau RFF-SNCF que sur le réseau tramway urbain de Soléa.

Les capacités d'accélération et de freinage du tram-train sont supérieures à celles d'un train classique TER. Le tram-train sera donc capable de desservir **davantage de points d'arrêt à temps de parcours équivalent qu'un train classique TER**. Des gares nouvelles pourront donc être créées sans allonger les temps de parcours.

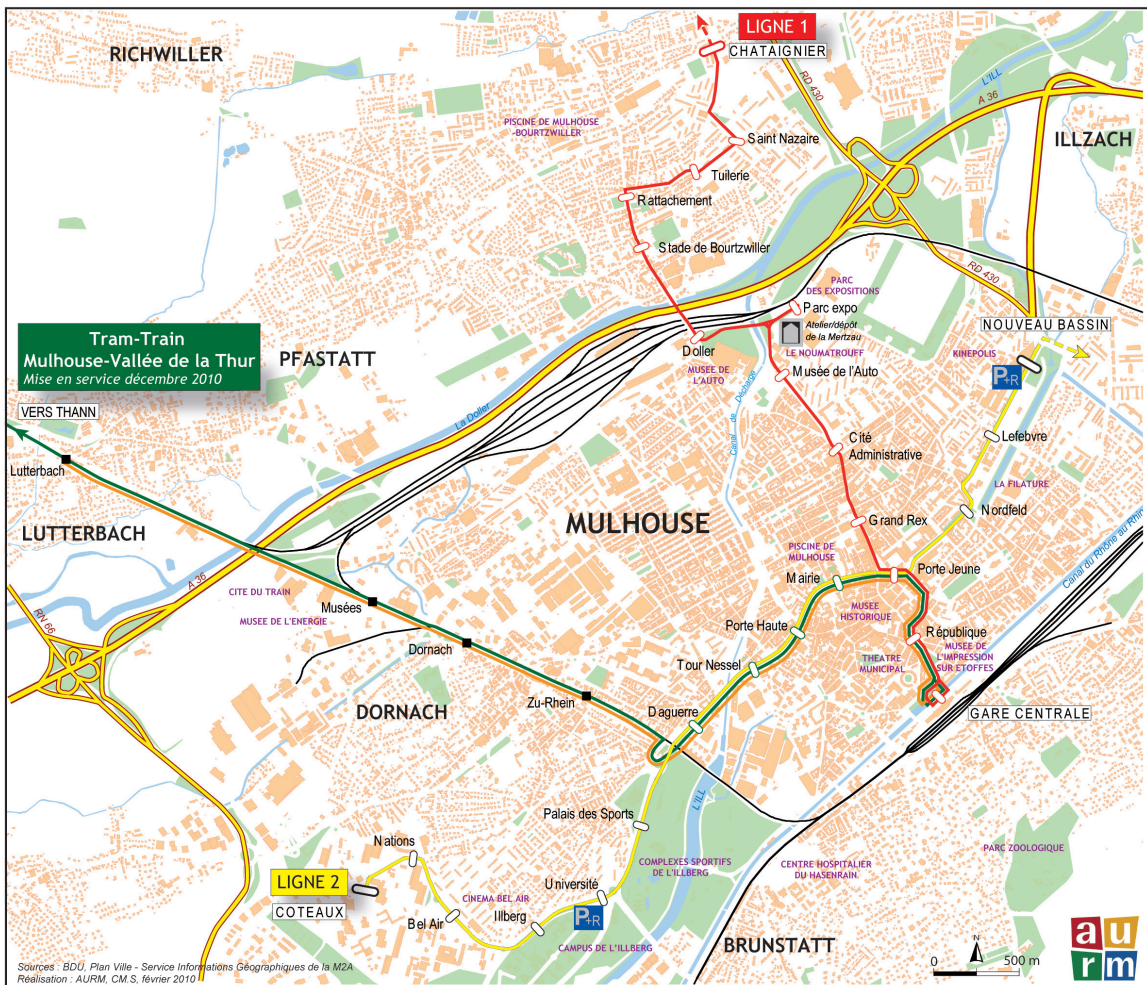


## La première phase du Tram-Train Mulhouse Vallée de la Thur



**4 km** de voies nouvelles électrifiées dédiées au tram-train et au tramway urbain vont entrer en fonction entre la commune de Lutterbach et le Rond-point Stricker (point d'interconnexion des réseaux RFF-SNCF et SITRAM-Soléa). Sur ce tronçon, **2 gares nouvelles** verront le jour: Musées et Zu Rhein. L'aménagement de quais centraux dans les gares de Lutterbach et de Dornach, côté Sud de la ligne Strasbourg Mulhouse-Bâle, permettra l'arrêt des tramways et des tram-trains dans ces 2 gares existantes. Au total, le tronçon "Rond-point Stricker - Lutterbach" disposera donc de **4 stations desservies par les tramways et les tram-trains dont 2 en correspondance avec les trains classiques TER.**

## Le parcours du tram-train dans l'agglomération mulhousienne



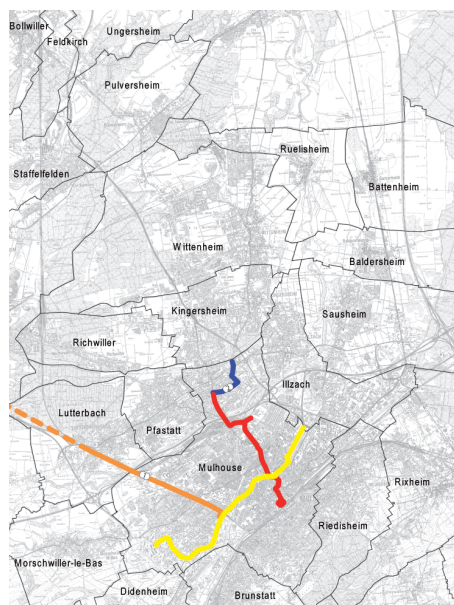
## Le report de la réalisation des extensions tramways prévues dans la DUP de 2002

Fin juin 2010, le conseil d'agglomération a décidé de reporter les extensions tramways initialement prévues vers Kingersheim et Wittenheim (branche nord), et vers Illzach-Modenheim et le quartier Drouot (branche est). Il ne s'agit en aucun d'un abandon mais d'un report lié au coût de réalisation. Une ligne de bus express va être mise à l'étude sur l'axe de la future extension nord afin de constituer une préfiguration et de gagner en temps de transport.

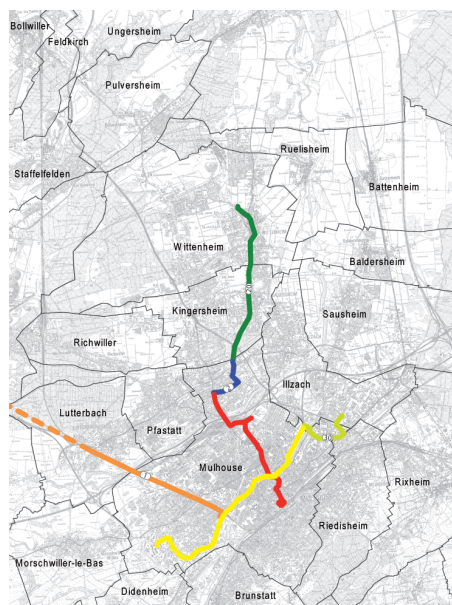
## Le réseau TCSP inscrit au SCOT

Le réseau TCSP inscrit au SCOT de la région mulhousienne a été intégralement repris sur la carte ci-dessus. Ces extensions ont été extraites de l'étude intitulée «Etude des extensions potentielles du réseau de transport en commun en site propre à long terme». L'étude a été réalisée par SNCF IGP en 2006, pour le compte du SITRAM et de la Région Alsace. Cette étude a notamment classé les extensions suivant leur intérêt socio-économique. Les deux extensions ne figurant pas au SCOT : Mittelfeld et Ile Napoléon figurent également sur la carte pour être en totale cohérence avec l'étude SITRAM / Région Alsace.

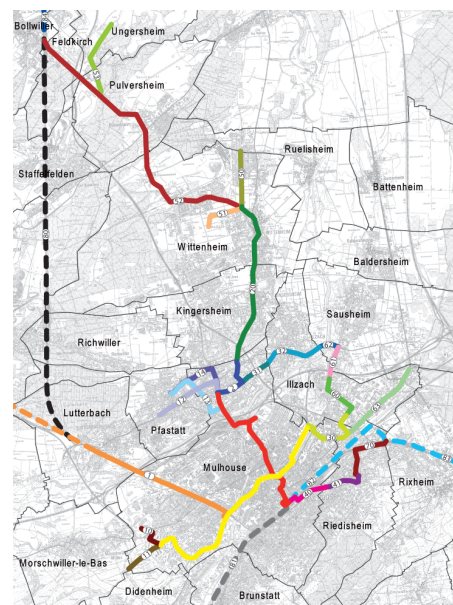




Réseau 2010



Réseau DUP



Réseau SCOT

## L'extension du PTU

La m2A regroupe 32 communes et gère les réseaux de bus et de tramway, ainsi que Domibus (bus destiné aux personnes à mobilité réduite). Elle a également en charge la création d'itinéraires cyclables et pédestres dans les 32 communes. Ces actions répondent au Plan de déplacements urbains qui définit les déplacements à l'échelle de l'agglomération et privilégie les transports doux. Avant janvier 2010, le PTU regroupait 24 communes. Le réseau de transport en commun urbain va donc s'étendre sur 8 communes supplémentaires : Heimsbrunn, Galffingue, Flaxlanden, Bruebach, Eschentzwiller, Zimmersheim, Habsheim et Dietwiller.

### Pour aller plus loin : l'enquête origine / destination

Une enquête origine / destination auprès des voyageurs du réseau Soléa a été réalisée au cours en février 2010. Les résultats devraient prochainement être disponibles. Cette enquête doit permettre de connaître, avec une bonne précision, les déplacements réalisés par les usagers du réseau de transport en commun de l'agglomération mulhousienne. Les informations recueillies permettront de reconstituer de manière exhaustive les flux de voyageurs selon les différentes périodes de la journée, un jour moyen de semaine de plein trafic, pour chacune des lignes enquêtées du réseau urbain et sur la totalité d'une journée de service commercial.

## 4.4.4 - Le renforcement du TER

### Les gares de m2A

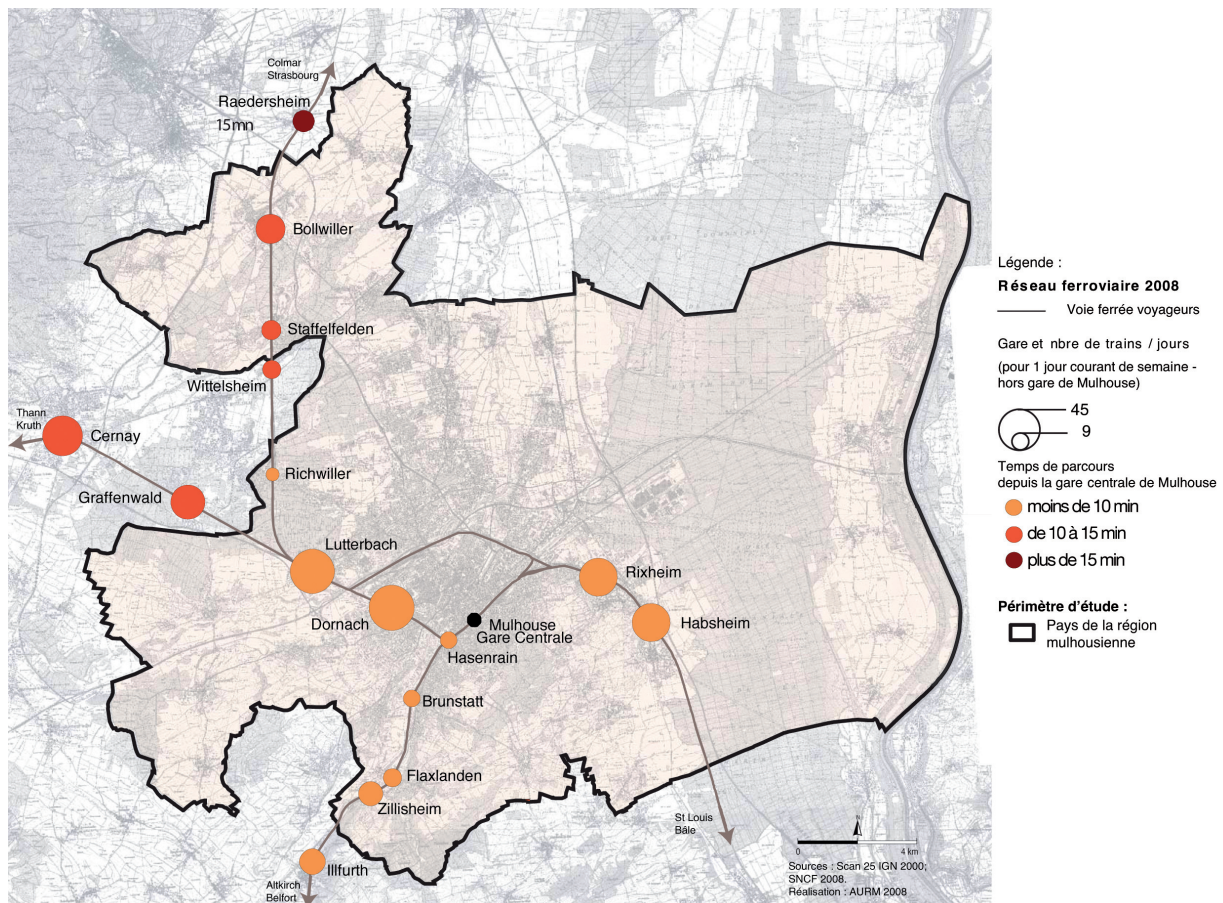
La m2A dispose en 2010 de 12 gares : Bollwiller, Staffelfelden, Richwiller, Lutterbach, Dornach, Zillisheim, Flaxlanden, Brunstatt, Hasenrain, Gare Centrale de Mulhouse, Rixheim et Habsheim.

#### Temps de parcours et offre ferroviaire

		Temps de parcours 2008 (en min)			Offre de service (en nb. de circulations)				Evolution 1996-2009
		tps. Intergare	tps. cumulés, dessertes omnibus depuis Mulhouse	Meilleur temps depuis Mulhouse	1996	2004	2007	2009	
MA	Hasenrain	2	2	2	12	10	4	6	-50,0%
	Brunstatt	3	5	4	9	11	5	5	-44,4%
	Flaxlanden	3	8	6	12	12	10	10	-16,7%
	Zillisheim	2	10	6	17	20	17	18	5,9%
MB	Rixheim	5	5	5	29	43	51	54	86,2%
	Habsheim	2	7	7	26	41	50	50	92,3%
MTK	Dornach	4	4	4	35	57	57	65	85,7%
	Lutterbach	4	8	5	33	55	59	61	84,8%
	Graffenwald ( Wittelsheim)	4	12	12	12	35	37	37	208,3%
MC	Richwiller	4	12	9	14	7	6	6	-57,1%
	Wittelsheim	3	15	13	14	12	5	5	-64,3%
	Staffelfelden	2	17	11	14	13	12	13	-7,1%
	Bollwiller	3	20	11	20	27	24	26	30,0%

Source des données : observatoire du TER de l'ADEUS, fiches horaires SNCF (\*).

#### Offre de service et meilleur temps de parcours ferroviaire en 2008.



En 2009, les gares situées sur la ligne les lignes Mulhouse / Bâle et Mulhouse / Thann / Kruth présentent des temps de parcours attractifs, **inférieurs à 10 min**. Les niveaux d'offre de service sont très importants. Ils oscillent entre **50 et 60 trains par jour**. Sur la ligne Mulhouse / Altkirch comme sur la ligne Mulhouse / Bollwiller, les temps de parcours sont attractifs, **13 minutes maximum** pour un train direct, mais l'offre de service est modeste : **rarement plus de 20 TER / jour**.

La fréquentation dans la plupart des gares est en progression sur la période 2005-2009. De fortes disparités existent. **La corrélation** est évidente entre l'offre de service et la fréquentation.

La fréquentation TER dans les gares du PDU 2005-2008 (en nombre de voyages / an)

Gares	2005	2006	2007	2008	2009	Evolution 2005-2008
Hasenrain	2 157	1 746	523	399	-	-
Brunstatt	2 010	1 855	1 843	1 572	-	-
Flaxlanden	9 579	10 161	12 824	12 793	-	-
Zillisheim	16 451	18 262	18 851	21 424	-	-
Rixheim	161 534	172 942	168 153	177 661	172 775	10,0%
Habsheim	149 290	170 894	174 499	192 898	189 627	29,2%
Dornach (1)	106 730	115 331	112 514	119 967	114 953	12,4%
Lutterbach (1)	72 109	74 660	81 695	90 052	91 645	24,9%
Graffenwald (2)	35 474	42 814	40 309	40 210	47 303	13,4%
Richwiller	1 347	1 946	2 710	1 678	1 886	24,6%
Wittelsheim (2)	11 460	13 485	13 077	10 882	10 848	-5,0%
Staffelfelden	21 863	22 243	22 197	21 277	25 144	-2,7%
Bollwiller	108 049	128 613	139 273	157 668	132 711	45,9%
Mulhouse Ville	2 910 751	3 085 999	3 206 321	3 494 019	3 537 183	20,0%
Total PDU	3 545 419	3 786 390	3 922 552	4 269 984	-	-

Source des données : Direction Déléguée TER SNCF de Strasbourg  
(1) Cumul fréquentation MTK + Mulhouse-Colmar / (2) Gare hors PDU

## Les fortes perspectives de développement des gares d'ici à 2012

### • Mise en service du Tram-Train Mulhouse Vallée de la Thur (TMMVT) en décembre 2010.

Le TMMVT constituera une innovation majeure. 2 gares nouvelles seront créées sur la commune de Mulhouse : Musée et Zu Rhein. Sur le tronçon Lutterbach / rond-point Stricker, les gares de Lutterbach, Dornach seront desservies par des TER, des tram-trains et des tramways de la ligne 3 (Lutterbach / Gare Centrale de Mulhouse). Les gares de Musées et de Zu Rhein seront uniquement desservies par des tram-trains et des tramways.

Les niveaux d'offre de service seront très importants puisqu'on comptera pour chaque heure et dans les deux sens **2 tram-trains, 1 TER et des renforts tramway (ligne n°3)**. La ligne tram-train sur sa section urbaine présentera une configuration et une offre de service s'apparentant à celle d'un tramway urbain.

### • Refonte de l'offre TER fin 2011 avec l'arrivée du TGV Rhin-Rhône.

La Région Alsace est train de réfléchir à la **refonte de l'offre TER dans le sud Alsace dans le cadre de l'arrivée du TGV Rhin-Rhône**. L'offre ferroviaire sera notamment renforcée sur la ligne Mulhouse / Colmar. Elle le sera également sur l'axe Mulhouse / Belfort.

Pour permettre ce renforcement, la réduction voir la suppression des dessertes TER dans les gares de Wittelsheim,



de Richwiller, de Brunstatt et de Flaxlanden est à envisager. Une discussion est actuellement en cours entre les élus locaux et la Région Alsace pour définir ensemble les choix qui conviennent à la fois à la m2A, aux politiques régionales et aux contraintes techniques.

#### • Réactivation voyageur de la ligne Mulhouse / Chalampé / Müllheim.

En 2012, la desserte TER voyageur de la ligne Mulhouse / Chalampé / Müllheim sera réactivée. De 10 à 12 TER / jour seront proposés dans les gares d'Île Napoléon (commune de Rixheim et d'Illzach), de Bantzenheim, de Neuenburg et de Müllheim.

### L'augmentation de l'offre TER inter cité rend Strasbourg, Colmar et Bâle très attractives

Depuis le lancement de la régionalisation du TER en 1997, on relève une augmentation forte du nombre de liaisons TER au départ de la gare centrale de Mulhouse :

- une **offre doublée** pour les relations Mulhouse / Altkirch et Mulhouse / Thann.
- **+ 19%** de trains en plus pour les relations Mulhouse / Colmar et + 43 % sur Mulhouse / Bâle.

En 2009, l'offre inter cité se concentre principalement sur un axe nord-sud : Bâle avec 100 TER / jour, Colmar avec 81 TER / jour. Dès fin 2010, le nombre de trains (TER + tram-trains) passera à près de 100 circulations jours entre Mulhouse et Thann.

L'offre TER sur les lignes desservant Mulhouse (en nombre de trains par jour)

Lignes	1996	2004	2007 *	2009 *	Evolution 1996-2009
Mulhouse / Bâle	70	90	104	100	42,9%
Mulhouse / Thann	26	46	47	52	100,0%
Mulhouse / Altkirch	21	39	45	48	128,6%
Mulhouse / Colmar	68	80	85	81	19,1%
Total	185	255	281	281	51,9%

Source des données : observatoire du TER de l'ADEUS, fiches horaires SNCF\*

Entre 2007 et 2008, la fréquentation est en hausse sur l'ensemble des liaisons. On remarque le poids importants des relations avec Bâle, Colmar et Strasbourg. Ces 3 destinations permettent de rejoindre des pôles d'emplois de premier ordre du bassin rhénan.

La fréquentation TER sur les principales relations 2007-2008 (en nombre de voyages / an)

Liaisons Mulhouse	2007	2008	Evolution 2007-2008
Altkirch *	113 614	143 911	26,7%
Belfort *	141 339	161 001	13,9%
Saint-Louis	320 226	368 203	15,0%
Bâle	490 866	502 619	2,4%
Cernay *	181 729	189 747	4,4%
Thann *	74 256	86 952	17,1%
Colmar	513 875	555 799	8,2%
Sélestat	86 379	94 595	9,5%
Strasbourg	673 463	732 829	8,8%

Source des données : Direction Déléguée TER SNCF de Strasbourg / Bilans des lignes présentés en CLAL (\*)

#### 4.4.5 - L'atout TGV

##### La révolution TGV pour Mulhouse : opportunités et risques

Depuis juin 2007, le TGV Est Européen dessert Mulhouse. Mulhouse n'est plus qu'à 3h de Paris ou à 1h20 de Zurich.

Le TGV Rhin-Rhône (RR) va arriver en décembre 2011. Paris pourra être atteint en **2h41**, Lyon en **2h49**. Il constituera une avancée considérable. Avec la deuxième phase de la branche Est du TGV RR dont la convention de financement des études projets et les acquisitions foncières viennent d'être signées, les voyageurs gagneront encore en temps de parcours. Cette extension pourrait éventuellement permettre<sup>64</sup> la création d'une gare dans le raccordement TGV au niveau de Lutterbach. Il permettra par la même occasion de dégager des capacités sur la ligne Mulhouse / Altkirch. L'offre TER pourrait donc être renforcée sur cet axe.

Le TGV RR va faciliter les liaisons entre les villes du Réseau Métropolitain Rhin-Rhône. Dès décembre 2011, Besançon sera à 45 min de Mulhouse, Dijon à un peu plus d'une heure. **On aura donc un effet proximité comme en Alsace avec le TER 200.** Des ménages pourront donc vivre à Mulhouse et rejoindre ces agglomérations plus facilement accessibles, et inversement.

#### 4.4.6. Densité résidentielle autour des tcsp

##### Ce que dit le SCOT

Le SCOT de la région mulhousienne impose **une densité de constructions plus forte autour des stations TCSP existantes ou projetées.** Dans un rayon de 300 m autour des stations, les densités doivent atteindre, au minimum :

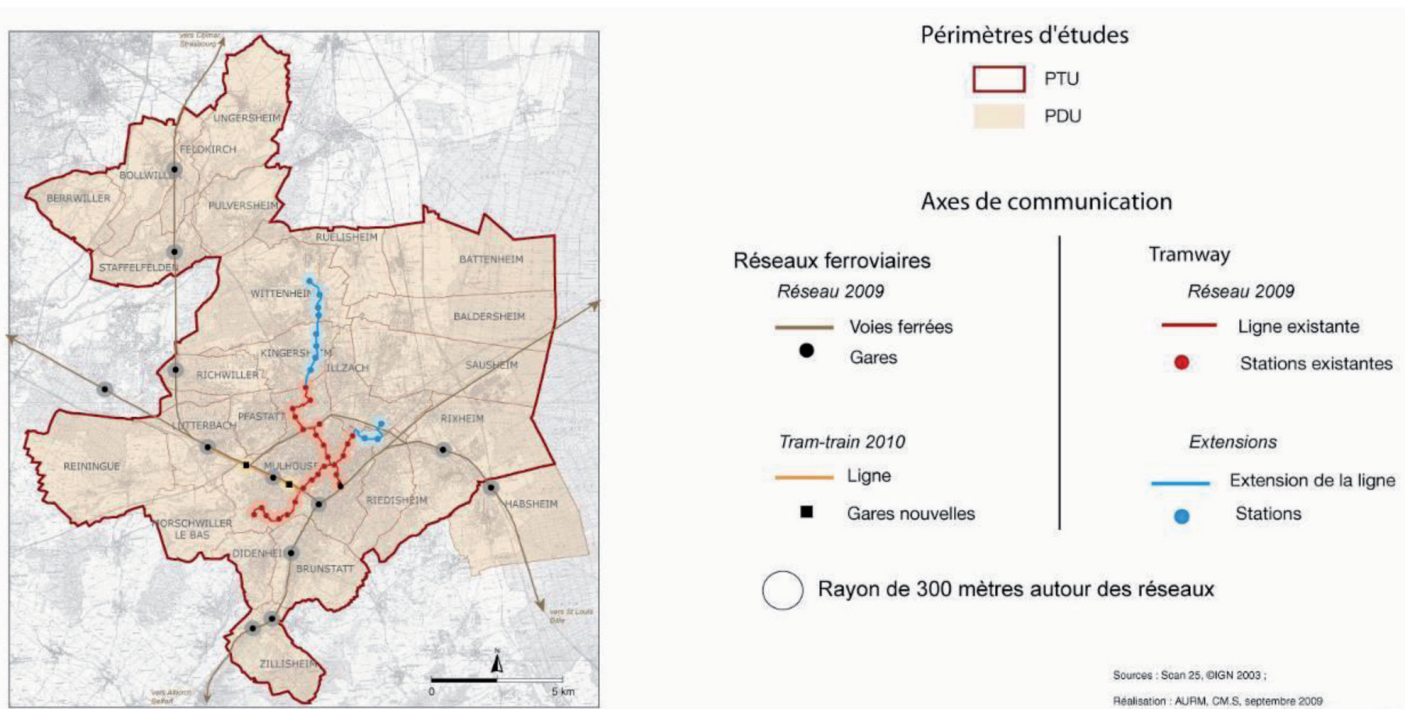
- **35 logements / ha** dans les communes de la couronne verte et urbaine.
- **25 logements / ha** dans les autres communes.

Les rayons de densité plus forte dans un périmètre de 300 m correspondent aux :

- **stations tramway en service en 2010** (DUP 2002).
- **stations tramway prévues** dans les extensions de Châtaignier / Bosquet du Roy sur les communes de Kingersheim et Wittenheim, et Nouveau Bassin sur les communes de Mulhouse et d'Illzach (DUP de 2002).
- **gares en services fin 2010** : Bollwiller, Staffelfelden, Richwiller, Lutterbach, Musées (gare nouvelle tram-train), Dornach, Zu Rhein (gare nouvelle tram-train), Hasenrain, Brunstatt, Flaxlanden, Zillisheim, Gare centrale de Mulhouse, Rixheim, Habsheim.

<sup>64</sup> non prévu dans la DUP de la branche Est du TGV Rhin Rhône

## Les périmètres de densification de 300 m à l'échelle du PDU de 2005



## Quelques tendances sur la période 2002-2007

L'observatoire du Plan de Déplacement urbain suit la dynamique de construction dans les périmètres de densité situés à proximité des axes TCSP.

### • Près d'1/3 des logements construits à proximité des TCSP existants ou projetés...

Durant la période 2002-2007, **6868 logements** ont été construits dans le PDU. Sur ce total, comme le montre le tableau ci-dessous, 31,25 % des logements ont été construits à proximité des lignes tramway existantes ou des extensions DUP de 2002 ainsi qu'à proximité des gares, y compris les 2 nouvelles gares tram-trains : Musées et Zu Rhein. La dynamique de densification le long des 2 lignes de tramway existantes est à relever.

Dynamique de construction sur la période 2002-2007 (en nombre de logements)

	Nombre de logements construits	Part en %
Tramways en service 2009	851	12,39%
Extensions tramways prévues dans DUP de 2002	776	11,30%
Fares en service en 2009	517	7,53%
Gares Tram-Trains 2010	2	0,03%
Reste du PDU	4 722	68,75%
<b>Total</b>	<b>6 868</b>	<b>100,00%</b>

Source des données : fichiers SITADEL infracommunal 2002 à 2007



- ... dont la très large majorité sont des logements collectifs.

Quels que soient les périmètres d'étude, les logements collectifs sont très largement majoritaires dans un rayon de 300 m autour des stations de tramway en services en 2010 et dans les stations situées sur les extensions DUP de 2002.

Dynamique de construction sur la période 2002-2007 (en nombre de logements) dans périmètres de densifications du SCOT.

		Nombre de logements construits	Part en %
Réseau Tramway 2010	Nombre de logements individuels	10	1,2%
	Nombre de logements intermédiaires	21	2,5%
	Nombre de logements collectifs	820	96,4%
	Total	851	100,0%
Extensions Tramway DUP	Nombre de logements individuels	84	10,8%
	Nombre de logements intermédiaires	4	0,5%
	Nombre de logements collectifs	688	88,7%
	Total	776	100,0%
Gares 2010	Nombre de logements individuels	50	9,7%
	Nombre de logements intermédiaires	24	4,6%
	Nombre de logements collectifs	443	85,7%
	Total	517	100,0%

Source des données : fichiers SITADEL infracommunal 2002 à 2007

#### 4.4.7 - Le plan de déplacements urbains et le PLH de l'agglomération mulhousienne

##### Contexte et objectifs à mettre en rapport avec le PLH

Le plan de déplacements urbains de l'agglomération mulhousienne approuvé le 2 décembre 2005 s'appuie sur la volonté de rééquilibrage des différents modes de transport, en particulier pour limiter les nuisances liées à la circulation automobile. Parmi les 8 objectifs du PDU, le 8ème objectif vise à mettre en cohérence les politiques de déplacements et du développement urbain. Le PDU indique pour cet objectif «*Comme la plupart des agglomérations françaises, l'agglomération mulhousienne est touchée par le double phénomène de la croissance urbaine et de la périurbanisation, c'est-à-dire une augmentation accompagnée d'un glissement progressif de celle-ci de la ville centre vers les communes environnantes. Ainsi entre 1982 et 1999, la commune de Mulhouse a perdu 1 800 habitants, tandis que le reste de l'agglomération en gagnait plus de 13 000. Le nombre et la longueur des déplacements s'en trouve augmenté, avec pour conséquence une concentration du trafic sur les axes radiaux de l'agglomération. Le développement durable des villes passe par une vision à long terme des contraintes en matière de déplacements. Il faut tendre vers une structuration de l'urbanisation autour des grands axes de transport. La réalisation du tramway et du tram-train doit être le moteur d'une politique nouvelle dans ce domaine*».

Suite à l'extension du périmètre de la communauté d'agglomération, le PDU va être révisé. La m2A a trois ans pour réaliser cette révision. La date buttoir est la fin 2012. Le PDU révisé va au minimum s'appliquer aux 32 communes de m2A. Les objectifs et les actions seront revisités. Cela sera notamment l'occasion d'articuler encore plus fortement les politiques de déplacements et de développement urbain et économique.

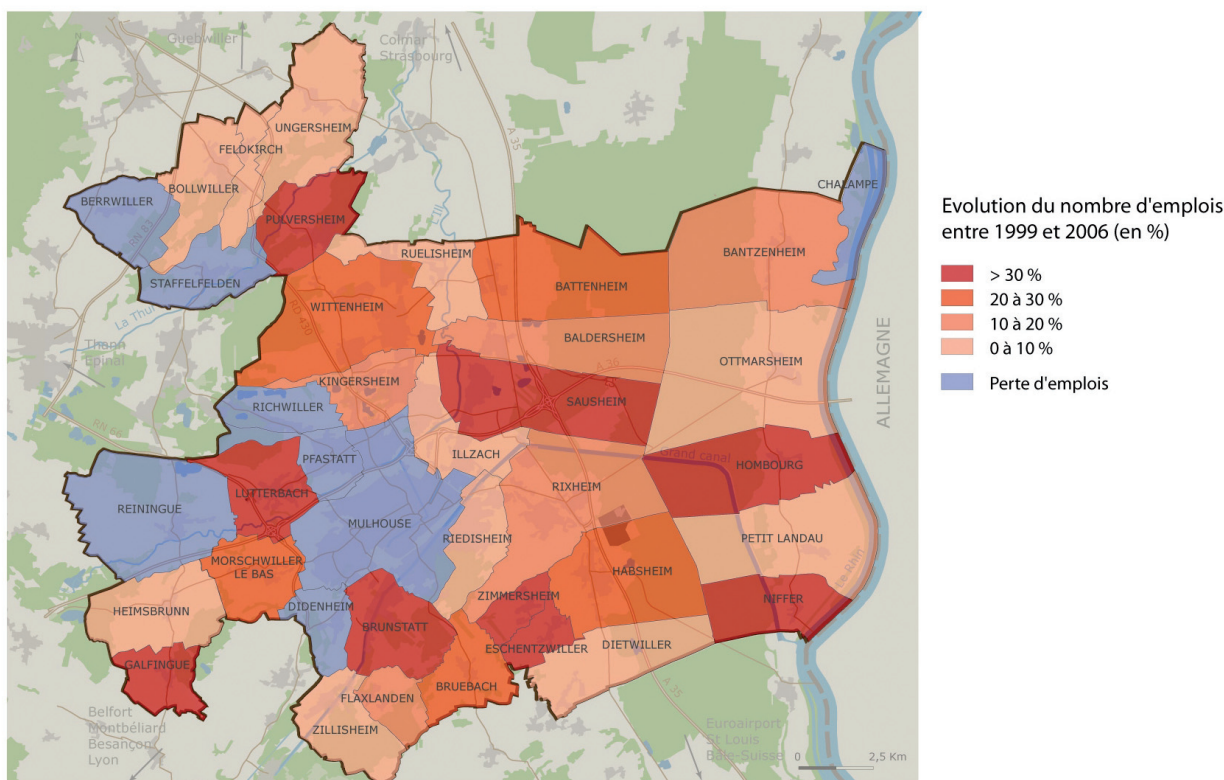
## 4.5 - Les enjeux du développement économique pour l'attractivité résidentielle

### 4.5.1 - Croissance modérée de la population active, forte hausse du chômage

Une croissance de la population active inférieure à celle du Haut-Rhin

La population active de la Région Mulhousienne a augmenté de 3,6% entre 1999 et 2006 ; sa croissance est inférieure de 2,9 points à celle du département. Le nombre d'actifs à Mulhouse est stable. En conséquence, son poids dans l'ensemble de la Région Mulhousienne tend à se réduire. Mulhouse ne représente plus que 41,6% des actifs de la Région Mulhousienne.

Evolution conjuguée de l'emploi et de la population entre 1999 et 2006



Typologie de la population active : une majorité d'ouvriers et d'employés <sup>65</sup>

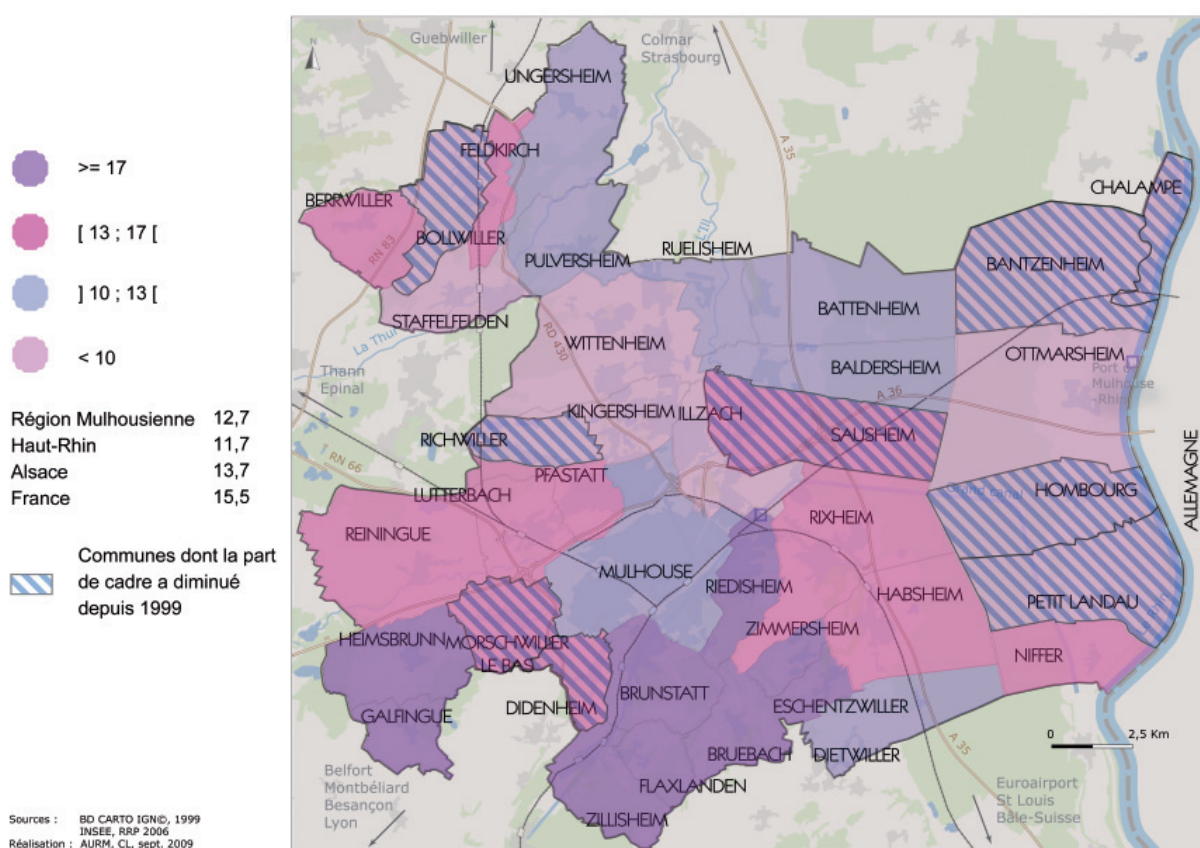
La population active de la Région Mulhousienne est majoritairement composée d'ouvriers (31,9%) et d'employés (28,5%). Viennent ensuite les professions intermédiaires (22,8%). Cette répartition se retrouve dans le Département et la Région. Au niveau métropolitain, les employés sont les plus représentés avec 29,2% puis les ouvriers avec 24,4%. La situation locale est donc conforme à ce qui est observé dans les territoires industriels, où la part des ouvriers est plus forte. A titre d'exemple, l'unité urbaine de Valenciennes compte 34,1% d'ouvriers et celle de Montbéliard 39,3%. La situation se dégrade pour les ouvriers dans l'agglomération mulhousienne: en 7

<sup>65</sup> Maison de l'emploi et de la Formation du Pays de la Région mulhousienne, Observatoire - Thème 9 Population et emploi, octobre 2009

ans, la population active « ouvriers » a baissé de 1,2% et le nombre d'ouvriers ayant un emploi a baissé de 8%. Ceci est dû à la baisse des emplois non qualifiés dans l'industrie, notamment l'industrie automobile.

De 1999 à 2006, la Catégorie Socio- Professionnelle (CSP) « cadres et professions intellectuelles supérieures » a augmenté de 18,2% en Région Mulhousienne. De plus, en proportion, il y a plus de cadres et professions intellectuelles supérieures en Région Mulhousienne (12,7%) que dans l'ensemble du Département (11,7%). On peut y voir le signe d'une restructuration de l'économie locale. La répartition des cadres et professions intellectuelles supérieures est inégale sur le territoire. Les personnes exerçant ce type d'emplois ont tendance à résider dans le sud de la Région Mulhousienne (Galfingue, Brunstatt, Flaxlanden...). Ces communes offrent un cadre de vie recherché par cette catégorie de population, tout en étant proches de la ville centre, facilement accessible, où les services, notamment culturels, sont fortement représentés.

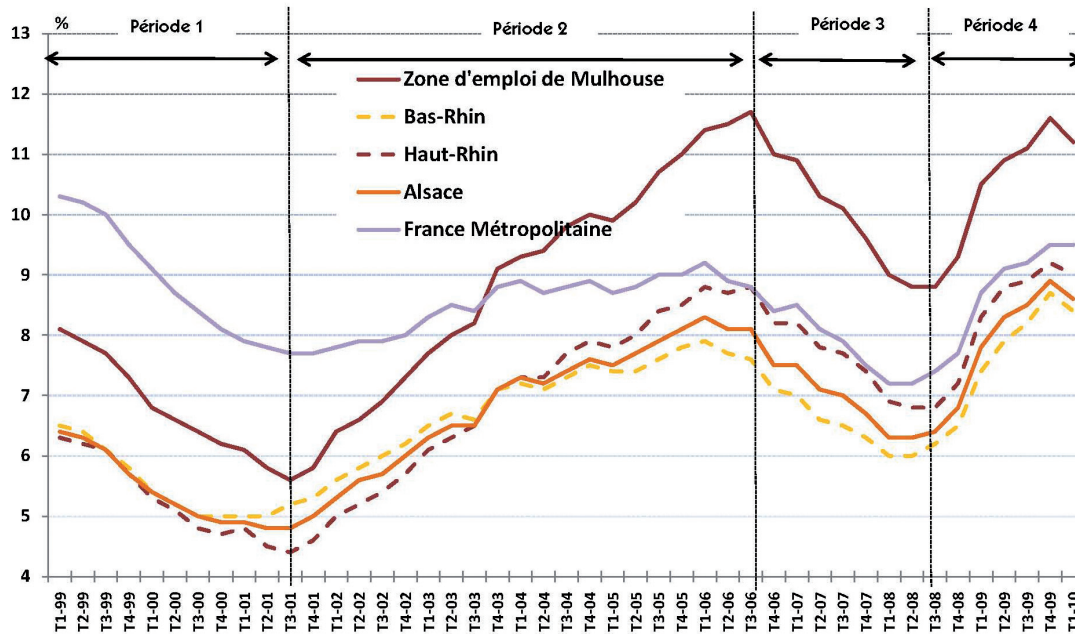
Part des cadres et professions intellectuelles supérieures dans la population active occupée en 2006 (%)



## Un taux de chômage parmi le plus élevé

L'évolution du taux de chômage a connu quatre périodes depuis 1999. L'analyse de l'évolution du taux de chômage s'appuie sur la zone d'emploi de Mulhouse (59 communes) La région mulhousienne recouvre 86% de la population de la zone d'emploi de Mulhouse

## Evolution du taux de chômage par trimestre du 1er trimestre 1999 au 1er trimestre 2010



Source : INSEE, RGP

### Première période : un faible taux de chômage du bassin mulhousien

La première période court du 1er trimestre 1999 au 3<sup>ème</sup> trimestre 2001 où le taux de chômage est partout en baisse : - 2,5 points pour le bassin de Mulhouse ; - 1,6 points pour l'Alsace et - 2,6 points pour la France. L'écart entre le taux de chômage national et celui de la zone d'emploi de Mulhouse est constant. Le taux de chômage mulhousien est plus faible que le taux national.

### Deuxième période : une forte croissance du taux de chômage

Cette période va du 3<sup>ème</sup> trimestre 2001 au 3<sup>ème</sup> trimestre 2006. Depuis fin 2001, le taux de chômage ne cesse de croître sur le territoire, passant de 5,6% à 11,7% en 5 ans. Le taux de chômage alsacien augmente alors que celui de la France a tendance à stagner. L'écart entre l'Alsace et la France se réduit donc. Le taux de chômage de la zone d'emploi de Mulhouse dépasse le niveau national dès le 4<sup>ème</sup> trimestre 2003, jusqu'à atteindre un écart de 2,9 points entre les deux territoires fin 2006. La reconversion, pendant cette période, du bassin potassique a sans doute joué un rôle indirect sur les évolutions constatées de l'emploi et du chômage.

### Troisième période : un taux de chômage sous la barre des 9%

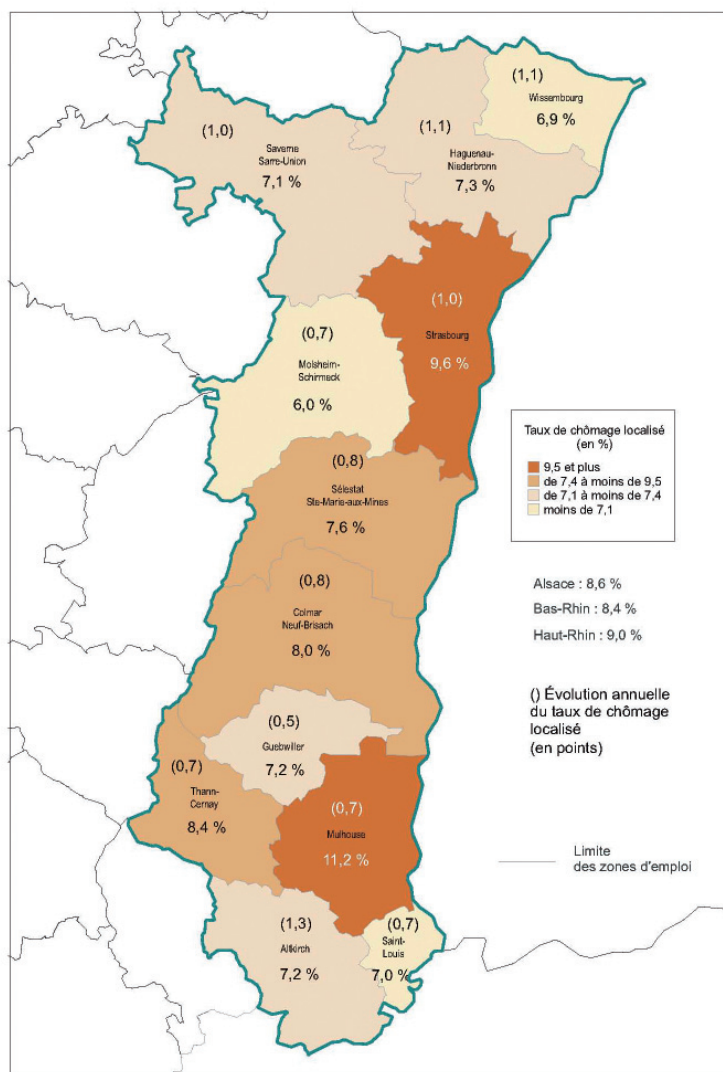
Cette période s'étend de septembre 2006 à septembre 2008. Le taux de chômage tend à baisser. Il passe sous la barre des 9% dès juin 2008. Il reste cependant élevé sur le bassin d'emploi de Mulhouse (supérieur de 1,3 points à celui de la France et de 2,3 à celui de l'Alsace). A compter de juin 2008, la hausse du taux de chômage est amorcée pour le Bas-Rhin et la France, effet de la mauvaise conjoncture économique. Cet effet ne s'était pas encore fait ressentir sur le bassin mulhousien à la même période.



## Quatrième période : un taux de chômage en forte hausse et une baisse qui s'amorce

La dernière période s'étend du quatrième trimestre 2008 à début 2010. Elle est marquée par une forte reprise du taux de chômage. Tous les secteurs de l'économie locale sont touchés, y compris mais dans une moindre mesure, le secteur des services. La crise immobilière, la baisse des ventes comme celle de la production de logements neufs, a impacté fortement l'emploi dans le BTP (Bâtiment et travaux publics). Le premier trimestre 2010 montre cependant une légère baisse du taux de chômage.

Taux de chômage localisé par zone d'emploi en Alsace au 1<sup>er</sup> trimestre 2010



© IGN - Insee  
 Sources : Insee, Enquête Emploi, estimations localisées - Dares, DEFM

## Quels impacts de la conjoncture actuelle sur le chômage ?

Le bassin d'emploi subira sans doute de plein fouet les mutations économiques. Suite à la dégradation persistante de la conjoncture en 2009 (hausse du nombre de demandeurs d'emploi dès août, crise financière et économique), l'emploi continue de s'ajuster au fléchissement de l'activité et le marché du travail enregistre de fortes

perdes d'emplois à partir du dernier trimestre 2008. Cette variation du nombre de demandeurs d'emploi devrait se répercuter sur les chiffres du taux de chômage pour les derniers trimestres de 2010. La baisse de l'emploi frontalier pourrait renforcer les difficultés sur le marché du travail local. Le nombre de frontaliers du Pays de la région mulhousienne travaillant en Suisse est en baisse depuis 2006 (-7,1% entre 2006 et 2008 - source : Office Fédéral de la Statistique, Suisse) et la tendance ne semble pas devoir s'inverser à court terme.

## Les métiers les plus recherchés par les demandeurs d'emploi et les secteurs les plus recruteurs

### Les familles de métiers les plus recherchées

Cinq familles de métiers regroupent 65% de la demande d'emploi de catégorie 1. A fin décembre 2008, 14,6% de la DEFM1 recherchent un emploi dans les métiers de la mécanique, de l'électricité et de l'électronique. Les métiers des services aux personnes et de la vente viennent ensuite. Le secteur du transport et de la logistique est en quatrième position. Ce secteur occupe un grand nombre de manutentionnaires et de postes souvent peu qualifiés. C'est pourquoi de nombreux demandeurs d'emploi à faible niveau de qualification orientent leur recherche d'emploi vers ce secteur. Pour 2009, les profils les plus demandés ont touché les métiers des services aux particuliers (agents d'entretien, employés de maison et assistantes maternelles, animateurs socioculturels, ...). Les métiers de la vente (représentants, VRP, cadres commerciaux et technico-commerciaux ...), certains métiers liés à la santé et l'action sociale, notamment les éducateurs spécialisés, sont également particulièrement recherchés.

### Les secteurs les plus recruteurs

Près de la moitié des offres enregistrées sur le bassin d'emploi de Mulhouse concerne les activités de services administratifs et de soutien. Ce secteur comprend l'intérim qui constitue une variable d'ajustement importante. Elle permet aux entreprises locales, dans l'industrie automobile notamment, de s'adapter rapidement aux variations d'activité.

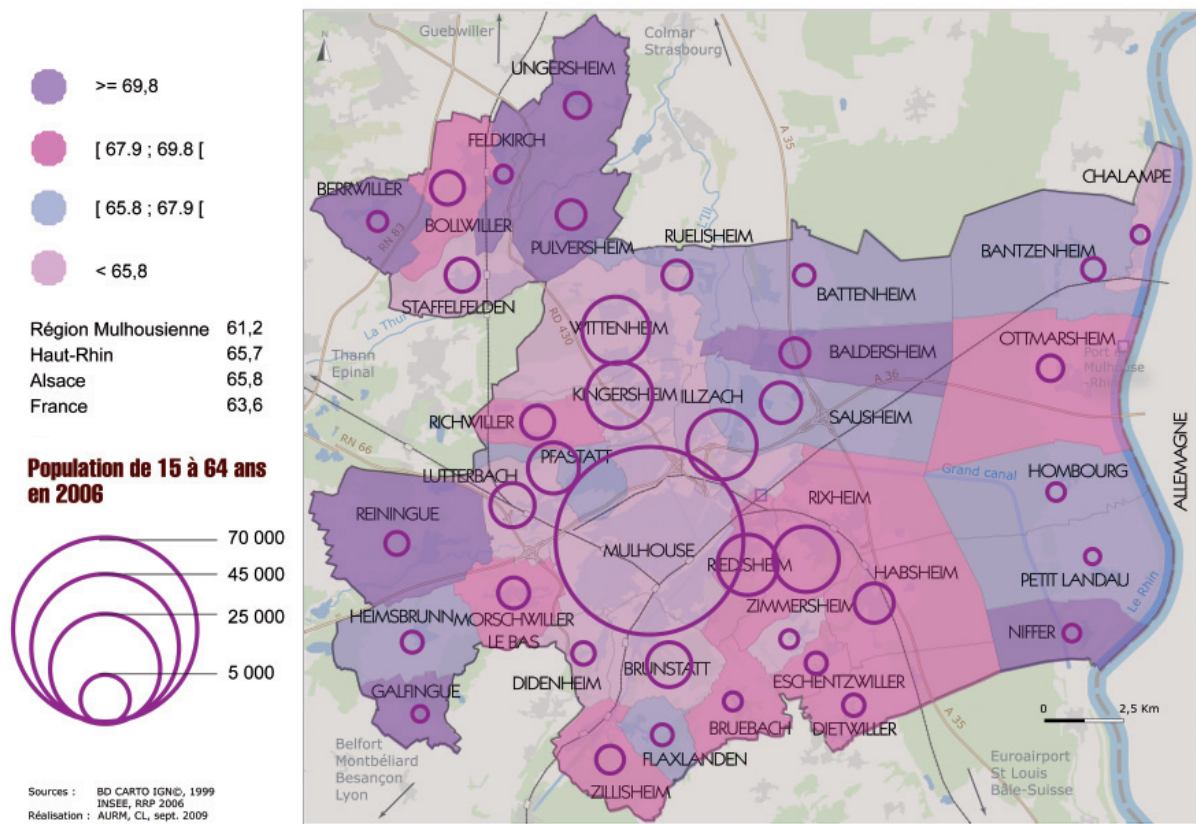
## 4.5.2 - Le marché de l'emploi

### De fortes disparités de taux d'emploi sur le territoire de la Région Mulhousienne

Le taux d'emploi de la Région Mulhousienne en 2006 est de 61,2%. Cela signifie que seules 3 personnes sur 5, âgées entre 15 et 64 ans, travaillent. Au niveau communal, des disparités apparaissent. Les taux d'emploi les plus faibles se trouvent à Mulhouse (54,4%) et dans sa périphérie : Wittenheim : 59,6% ; Brunstatt : 61,1%. Les communes de la Région Mulhousienne qui ont un taux d'emploi important sont essentiellement des communes de « l'ensemble villageois ». Il s'agit de Galfingue (74,9%), Ungersheim (71,3%), Feldkirch (71,2%), Baldersheim (71%) et Berrwiller (70%). Ces disparités s'expliquent par le fait que les personnes les plus précaires ont tendance à résider en ville centre et alentour, dans des communes de tradition « populaire » où les services aux demandeurs d'emploi se concentrent et où l'offre de logements sociaux est la plus abondante. Les communes de l'ensemble villageois proposent majoritairement du logement individuel et les prix au m<sup>2</sup> à l'achat comme à la location y sont plus élevés.



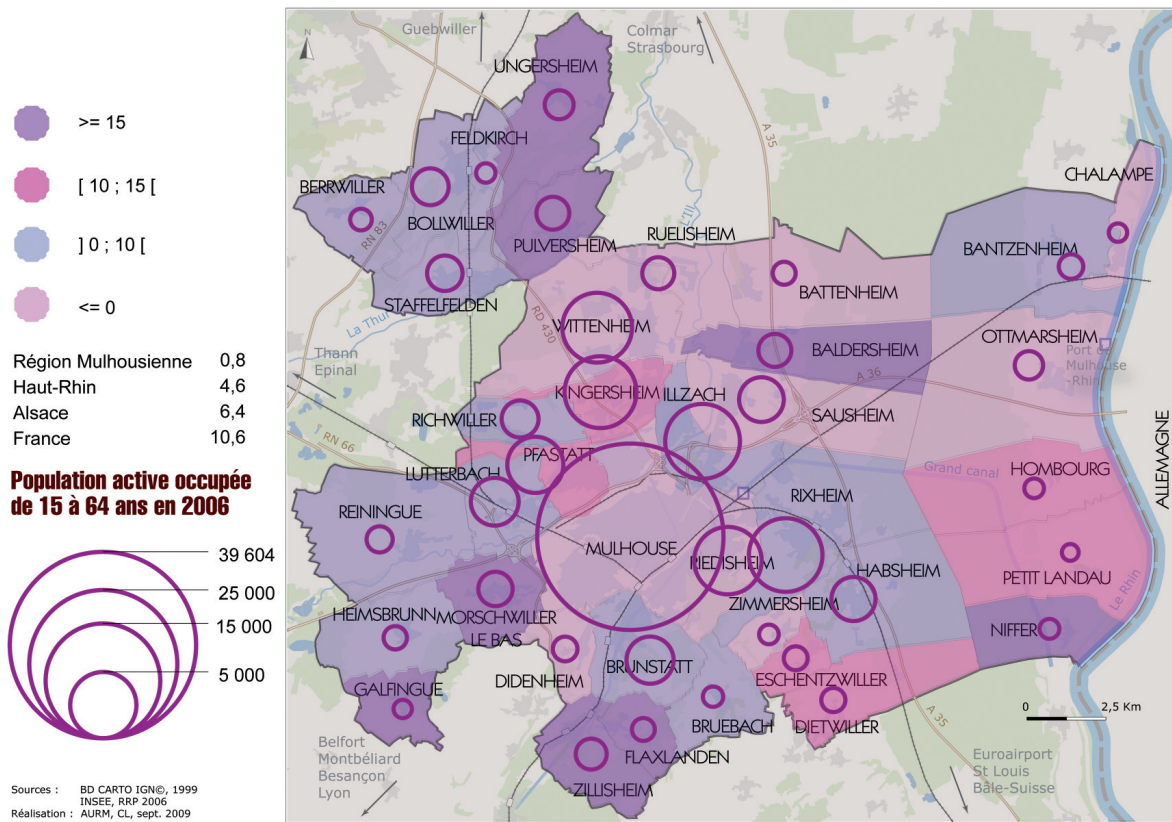
## Taux d'emploi en 2006 (%)



Le nombre d'actifs occupés augmente beaucoup moins vite que le nombre de chômeurs

En 2006, 112 427 personnes occupaient un emploi en Région Mulhousienne, soit 0,4 % des emplois de la France métropolitaine et 15,1% des emplois alsaciens. Le nombre d'emplois a donc moins progressé en Région Mulhousienne qu'en Alsace et France métropolitaine. La population active occupée de la Région Mulhousienne a peu augmenté entre 1999 et 2006 (+0,8%). C'est nettement moins que pour le Haut-Rhin (+4,6%), l'Alsace (+6,4%) et la France (+10,6%). Le nombre de chômeurs augmente plus vite que le nombre d'actifs ayant un emploi. Le nombre d'actifs occupés augmente de 1% en 7 ans, beaucoup moins vite que le nombre de chômeurs (+ 28,5% !). Un décalage marqué entre lieu de travail et lieu de résidence. Pour une commune, avoir une population active occupée plus importante est un indicateur d'attractivité résidentielle. Les communes de la Région Mulhousienne ayant connu les plus fortes augmentations de leur population active occupée sont : Galtingue (+42,2%), Niffer (+31,6%), Pulversheim (+29,3%) et Ungersheim (+21%). Il s'agit essentiellement de communes de l'ensemble villageois.

## Évolution de la population active occupée de 1999 à 2006 (%)



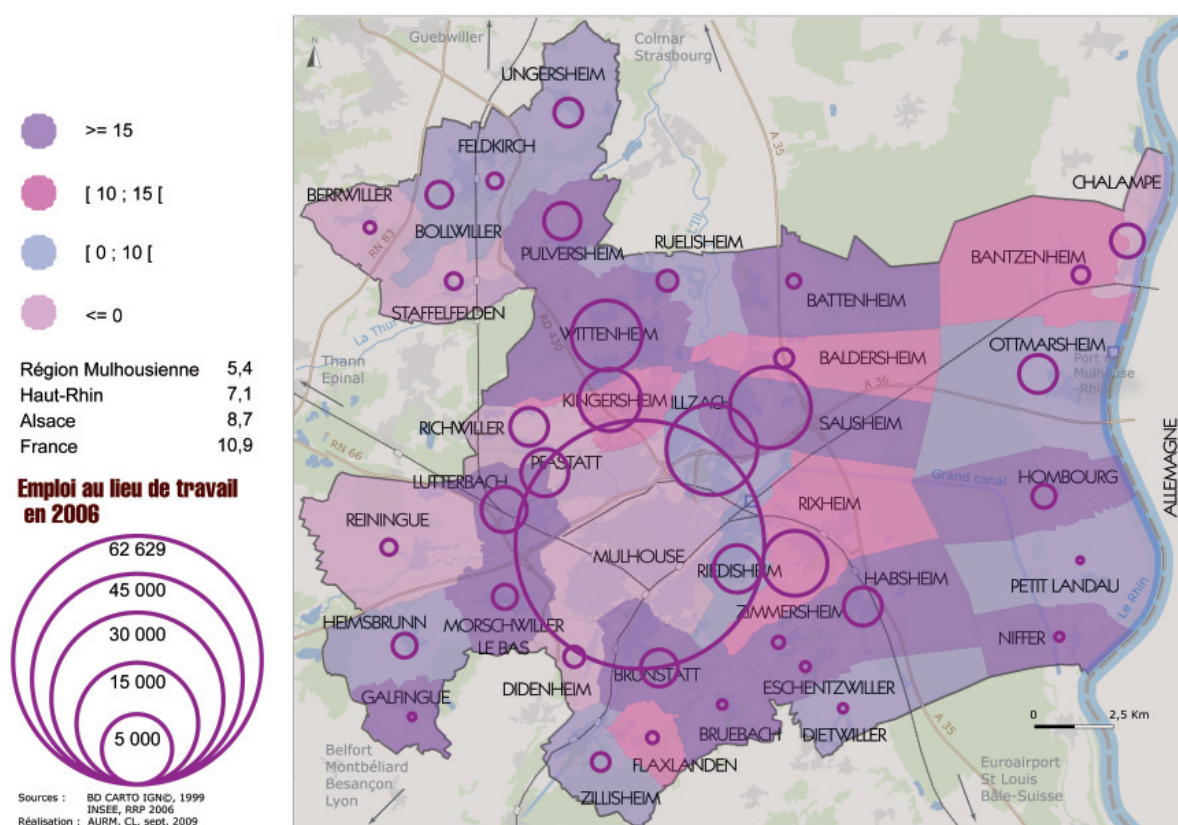
### Augmentation de l'emploi au lieu de travail

L'emploi au lieu de travail a quant à lui augmenté de 5,4% entre 1999 et 2006. Cette croissance est moindre que celle constatée dans le Haut-Rhin (+7,1%), l'Alsace (+8,7%) et la France (+10,9%). Pour une commune, avoir un fort taux d'emploi au lieu de travail est synonyme d'attractivité économique. Plus d'entreprises s'y sont installées ou ont créé des emplois. Les communes de la Région Mulhousienne ayant connu les plus fortes augmentations de leur emploi au lieu de travail sont : Pulversheim (+77,8%) Echentzwiller (+71,9%), et Sausheim (+57,6%). La comparaison des deux cartes montre que les communes attractives économiquement sont parfois différentes de celles qui le sont résidentiellement. L'emploi au lieu de travail tend à augmenter plus fortement dans les communes de la première couronne et dans la bande rhénane, tandis que la population active croît plutôt dans des communes de la seconde couronne

La Région Mulhousienne attire moins les actifs ayant un emploi. Alors que le Pays de la région mulhousienne représente 34,8% de la population du Haut-Rhin, elle ne regroupe que 32,6% de la population active occupée haut-rhinoise. Ceci montre bien que la Région Mulhousienne est un territoire où l'emploi est présent et développé (39% des emplois du Haut-Rhin) mais où les actifs ayant un emploi résident moins. A l'inverse, la Région Mulhousienne est un lieu de vie privilégié pour la population active inoccupée : 45,4% des chômeurs haut-rhinois résident dans la Région Mulhousienne. Cela peut s'expliquer de plusieurs manières. Par la présence d'entreprises

offrant plus de possibilités d'emploi pour cette population, par l'offre plus abondante de logements sociaux, par une politique de transport plus développée ou encore par l'offre de services aux demandeurs d'emploi plus étendue.

Évolution de l'emploi au lieu de travail de 1999 à 2006 (%)



## Evolution sur le secteur de l'emploi industriel

Entre 1999 et 2006, les emplois ont crû de 5,4% dans l'ensemble de la Région Mulhousienne, ce qui est inférieur à la croissance de l'emploi constatée dans le département (+7,1%) et la région Alsace (+8,7%). Mulhouse et la Communauté de Communes Porte de France Rhin Sud connaissent une baisse de leurs emplois (respectivement - 2,4% et -0,2%). Ces évolutions s'expliquent par la perte de 2 841 emplois salariés privés (-3%) entre 1999 et 2008 sur la Région Mulhousienne. A l'inverse, le département et la région gagnent des emplois salariés privés (+1 et +4%). Les activités industrielles sont particulièrement concernées par ces baisses d'emploi. En 2008, elles n'occupent plus que 19 465 salariés, contre 26 570 en 1999 (-27%). La ville de Mulhouse et la Communauté de Communes Porte de France Rhin Sud sont davantage touchées par cette baisse de l'emploi salarié privé.

La Région Mulhousienne, qui représentait 44,8% des emplois salariés privés du Haut Rhin en 1999, n'en représente plus que 42,8% en 2008.

## PSA Peugeot Citroën - Mulhouse : une entreprise territoriale marquante

15 300 emplois salariés sont liés de près ou de loin à l'activité de l'établissement PSA Peugeot Citroën de Mulhouse, au sein d'un territoire compris entre le sud de l'Alsace et le nord de la Franche-Comté. En ajoutant les conjoints et les enfants de ces salariés, la population totale s'élève à 45 000 personnes. Ces familles résident principalement à Mulhouse, mais aussi dans le bassin potassique et le long de la vallée de la Doller. Fin 2007, l'établissement PSA Peugeot Citroën de Mulhouse compte 9 440 salariés, hors intérimaires. Plus de 8 salariés sur 10 occupent un poste d'ouvrier fin 2007. La part des cadres et des ingénieurs représente 5 % de l'emploi.

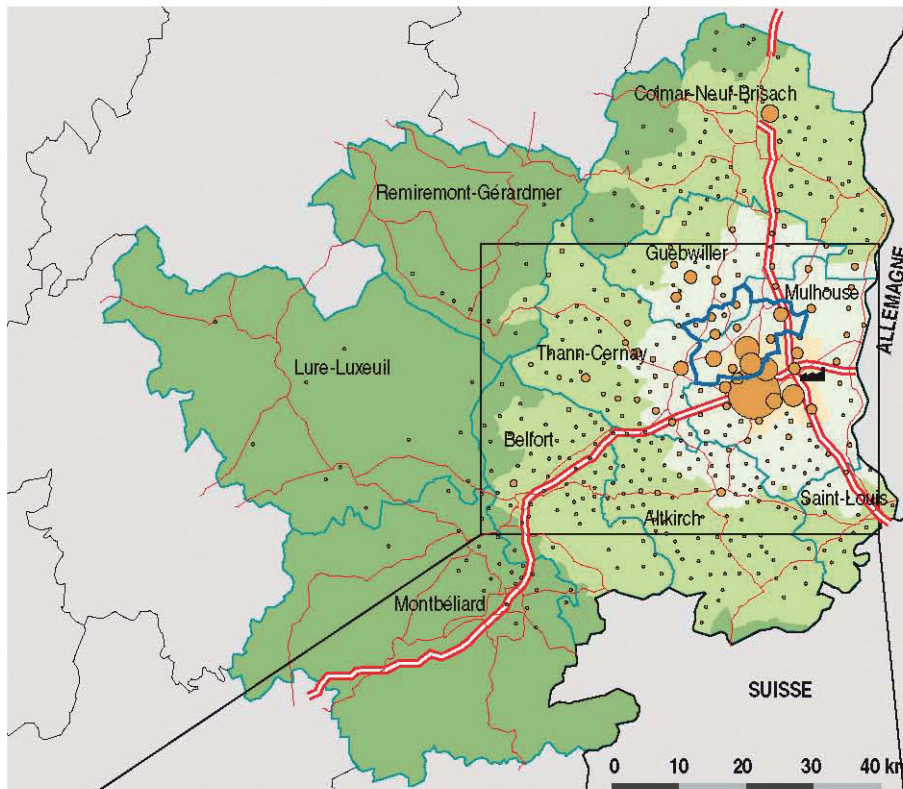
Les salariés résident principalement à Mulhouse. Fin 2007, la quasi-totalité des salariés occupant des emplois rattachés à l'effet direct ou indirect habite sur le territoire d'étude. Une majorité d'employés de l'usine PSA Peugeot Citroën vit au sein d'un périmètre restreint. La zone d'emploi de Mulhouse concentre, à elle seule, trois salariés sur cinq. Dans la ville de Mulhouse, résident 18 % des salariés. (Source : Chiffres pour l'Alsace, n°2, Insee, mars 2009)

### Une forte concentration autour de Mulhouse

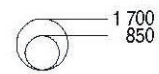
Communes	Population Concentrée	En % de la population communale	Effets		
			direct	indirect	induit
<b>Ensemble</b>	<b>45 000</b>	<b>3,7</b>	<b>28 100</b>	<b>10 100</b>	<b>6 800</b>
dont					
Mulhouse	9 070	8,2	5 090	2 000	1 980
Wittenheim	2 040	14,2	1 440	280	320
Illzach	2 020	13,5	1 320	340	360
Kingersheim	1 520	11,6	1 120	230	170
Rixheim	1 420	10,9	1 120	160	140
Colmar	1 210	1,8	680	190	340
Wittelsheim	990	9,2	710	210	70
Sausheim	890	16,8	410	100	380
Cernay	850	7,9	490	170	190
Guebwiller	770	6,6	370	250	150
Ensisheim	760	11	510	150	100
Riedisheim	710	6	530	130	50
Belfort	550	1,1	190	230	130
Baldersheim	520	20,7	430	70	20
Lutterbach	510	8,5	370	70	70
Pfastatt	480	5,7	270	130	80
Soultz-Haut-Rhin	470	6,6	300	120	50
Thann	450	5,6	250	110	90
Staffelfelden	440	12,3	320	110	10
Ruelisheim	340	13,7	270	60	10



Près de la moitié des salariés de PSA réside à moins de 10 km du site



Salariés au 31/12/2007



Distance en km

- 50 et plus
- de 25 à moins de 50
- de 10 à moins de 25
- moins de 10

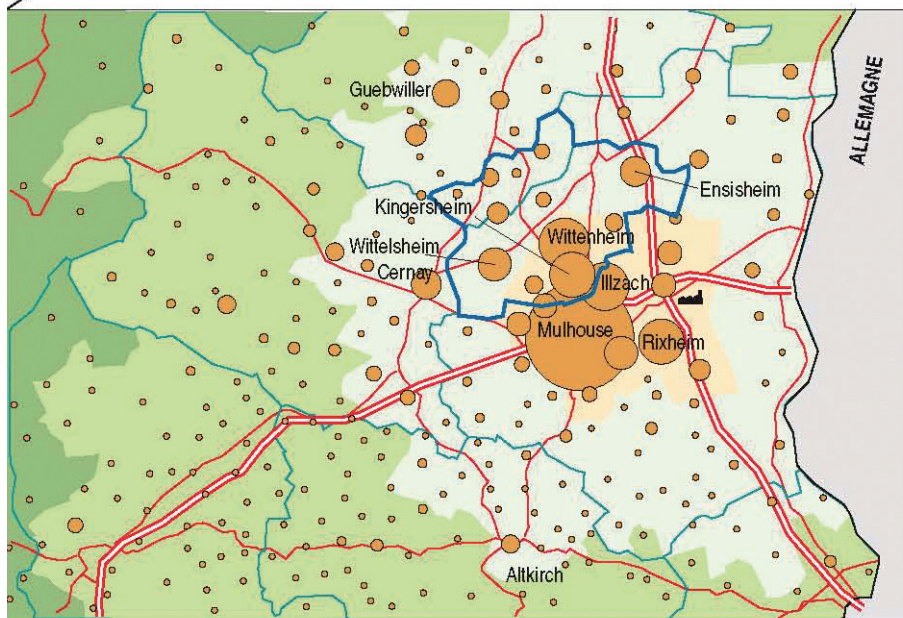
— Autoroutes

— Routes

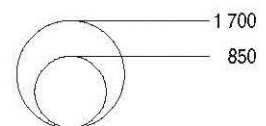
— Limite du bassin potassique

— Limite des zones d'emploi

0 10 20 30 40 km



Salariés au 31/12/2007



Distance en km

- 50 et plus
- de 25 à moins de 50
- de 10 à moins de 25
- moins de 10

0 5 10 15 20 km

© IGN - Insee  
Sources : Insee, PSA  
Distancier ODOMATRIX - INRA, UMR 1041, CESAER

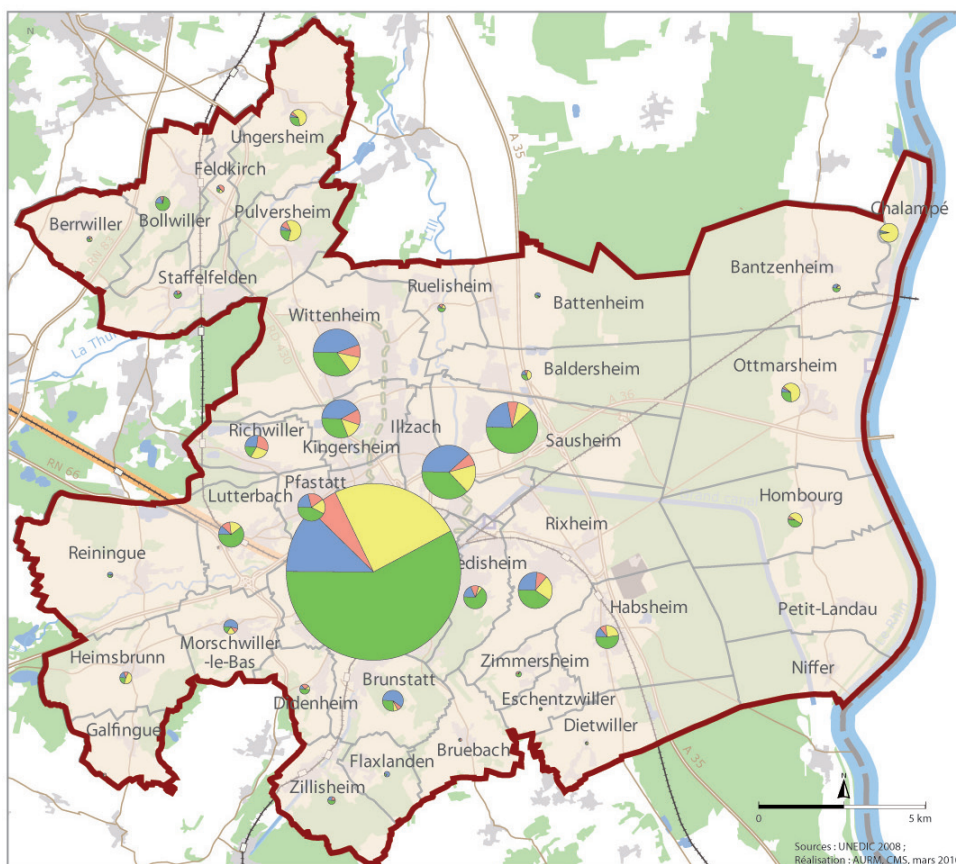
## Une dynamique des services

L'économie de la Région Mulhousienne poursuit sa mutation vers une économie de services.

Le secteur des services représente 60% des établissements en 2009, 50% des emplois salariés privés en 2008, 39% des emplois en 2006. Entre 1999 et 2006, la hausse des emplois dans les services a été de 10%, ce qui est inférieur à la croissance des services dans le département (+12%) et la région (+14%). Le nombre d'emplois salariés privés étant à peu près stable dans les secteurs du commerce et de la construction, la croissance des activités de services ne suffit pas pour compenser la baisse de l'emploi enregistrée dans l'industrie.

On notera une spécificité mulhousienne. Contrairement au département, à la région et à la m2A, Mulhouse voit ses emplois salariés privés dans le commerce diminuer (-16%, soit 1 124 emplois).

Volume et répartition de l'emploi salarié privé par secteur d'activité en 2008

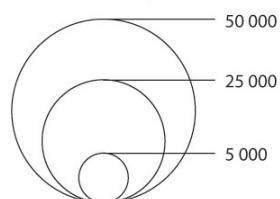


Les effectifs de PSA sont comptabilisés à Mulhouse

Les secteurs d'activités

- Service
- Commerce
- Construction
- Industrie
- Agriculture

Le nombre d'emplois salariés en 2008





## Un taux de création d'établissements supérieur à celui de la région

Le territoire se révèle cependant dynamique. Toutes activités confondues, le taux de création d'établissements est supérieur de 0,6 point à celui de la région, traditionnellement élevé. Les secteurs de la construction et du commerce s'avèrent porteurs avec des taux de création de 12,8 et 14%, mais l'industrie reste attractive avec un taux de création de 8,6% (8,3% en Alsace).

## Une métropolisation trop lente

Plus de 60% des actifs appartiennent encore aux catégories "ouvriers" ou "employés". Néanmoins, le territoire voit ses emplois métropolitains supérieurs (emplois décisionnels ou hautement qualifiés) augmenter entre 1999 et 2006 plus vite que l'emploi total : +16,5% contre 5,4%.

Cette évolution est favorable au développement du territoire car ces emplois sont un élément moteur de l'économie et du dynamisme du territoire. Reste que la croissance constatée dans la Région Mulhousienne est beaucoup plus faible que celle du Haut-Rhin (+21%) et de l'Alsace (+25%). De ce fait, la Région Mulhousienne, qui représentait 45,6% des emplois métropolitains supérieurs du Haut Rhin en 1999, n'en représente plus que 44% en 2006. **Le poids de la Région Mulhousienne dans l'économie du Haut-Rhin et de l'Alsace tend à se réduire.**

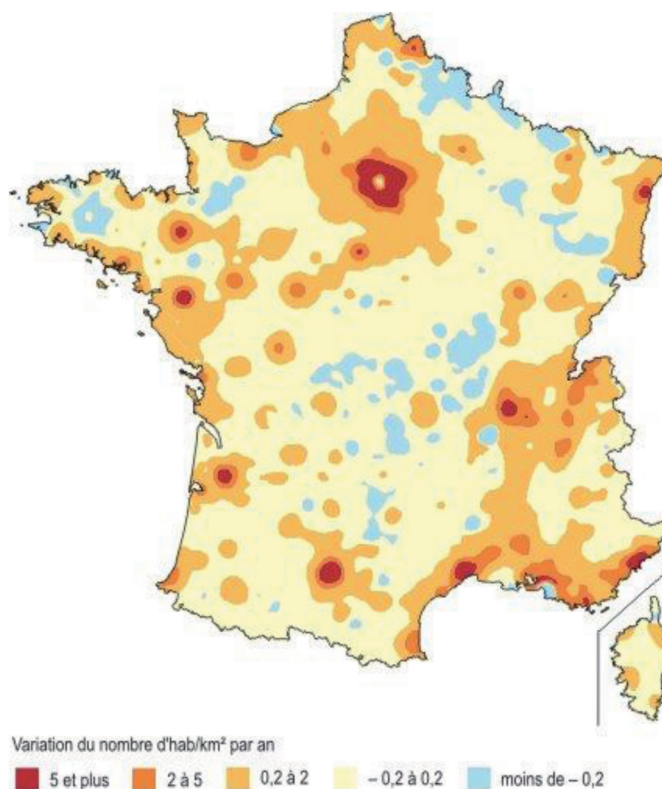
## 4.6 - Consommation et potentiels fonciers

### 4.6.1 - Densités et formes urbaines

#### Une agglomération dense

La densification est un processus visant à faire vivre davantage de population sur un même espace. Une agglomération est dense quand celle-ci possède un nombre d'habitants élevé sur son territoire. La densité est au cœur des enjeux urbains contemporains : elle permet de rationaliser, d'économiser l'espace et de maximiser les réseaux d'infrastructures et les équipements.

La densité de population en France est de 94 habitants/km<sup>2</sup>. La partie européenne (métropole) de la France rassemble elle 112 habitants/km<sup>2</sup>, ce qui est légèrement sous la moyenne européenne (113 habitants/km<sup>2</sup>).



Source : INSEE, 2006

L'Alsace reste une région relativement dense par rapport au reste du territoire avec 209 habitants/km<sup>2</sup>, ce qui en fait la 6<sup>ème</sup> région la plus dense du territoire français. A titre de comparaison, l'agglomération mulhousienne suit la tendance alsacienne avec une densité de population élevée (813 habitants/km<sup>2</sup>) et pour la seule ville de Mulhouse la densité s'élève à 5022 habitants/km<sup>2</sup>. A la densité de population correspond une densité de logements : l'agglomération mulhousienne compte en moyenne 14 logements/ha contre 27 logements/ha pour la ville centre de Mulhouse. L'Alsace et le département du Haut-Rhin enregistrent une densité de 11 logements/hectare.

### Commune de Mulhouse, nombre de logements à l'hectare



La densité dans la ville de Mulhouse est inégalement répartie, entre quartiers anciens d'une part (très denses, plus de 50 logements/ha) et les quartiers récents et les quartiers bourgeois (de 1 à 60 logements/ha)



Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Mulhousienne prévoit de renforcer la densité des extensions à vocation dominante d'habitat. Elle fixe des seuils de densité minimale comme suit :

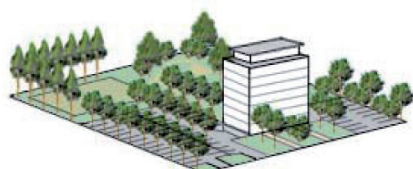
- Proximité d'une station de transport en commun en site propre (300m de rayon) par commune appartenant à la couronne verte et urbaine : densité minimale de 35 logements à l'hectare
- Proximité d'une station de transport en commun en site propre (300m de rayon) par commune n'appartenant pas à la couronne verte et urbaine : densité minimale de 25 logements à l'hectare
- Sites d'extension de 200 logements ou plus qui ne sont pas à proximité d'une station de transport en commun en site propre : densité minimale de 25 logements à l'hectare
- Sites à enjeux paysagers : pas de prescription de densité minimale
- Autres sites : densité minimale de 12 logements à l'hectare

## Les différents tissus urbains et formes d'habitat qui les composent

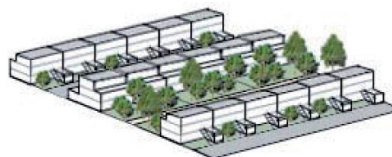
L'urbanisation, historiquement dense et mixte des communes, a progressivement été abandonnée au profit d'une diffusion et d'une spécialisation résidentielle et économique des espaces. Néanmoins, un urbanisme de la mixité des fonctions et des typologies, du renouvellement urbain et de la réhabilitation se développent.

Une même densité de bâti peut ainsi impliquer des formes urbaines très différentes ainsi que des densités résidentielles variables selon les caractéristiques du secteur (centre, périphérie, tissu villageois).

Par exemple, pour une même parcelle (4000 m<sup>2</sup>) et un même nombre de logements (36 logements), les différentes formes urbaines suivantes sont possibles :



**Grand immeuble collectif**



**Semi collectif (maisons en bande par exemple)**

### • La morphologie urbaine ancienne : des tissus urbains compacts

L'urbanisation ancienne des villes et des villages s'est opérée de façon relativement compacte. Les centres historiques et les extensions anciennes entrent dans les grandes catégories suivantes :

#### Centres anciens urbains : une compacité foncière

Il s'agit des immeubles et maisons de ville en front bâti de la ville centre et des communes de 1<sup>ère</sup> couronne telles que Riedisheim, Brunstatt, Rixheim, Pfastatt, Illzach....

Ilot près de la rue de l'église, Rixheim : 83 logements/ha



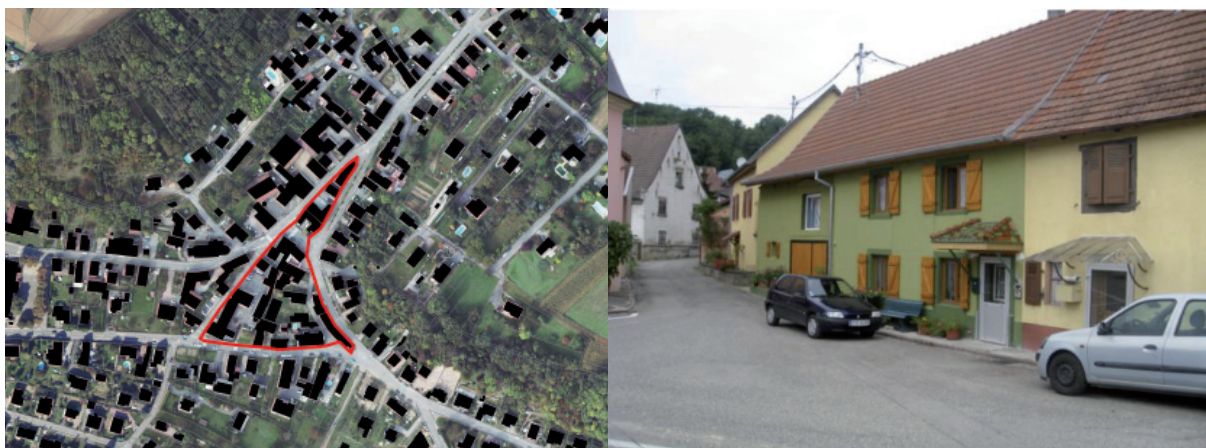
Cette forte densité s'explique par plusieurs types de bâti, qui favorisent la densité et tiennent compte du tissu urbain passé

- Les édifices de la Renaissance au 18<sup>ème</sup> siècle : ces édifices constituent un patrimoine architectural et urbain remarquable. Ces bâtiments de 2 ou 3 niveaux sont alignés sur la rue, et sont disposés en ordre continu, sur des parcelles souvent étroites héritées du Moyen-âge.
- Les immeubles bourgeois du 19<sup>ème</sup> siècle : disposés en ordre continu, ces immeubles sont alignés soit sur la rue, soit légèrement en retrait. Ils sont représentatifs des différents styles architecturaux en vogue au 19<sup>ème</sup> siècle et permettent une densité assez élevée, avec 2 voire 3 étages.
- Les immeubles de la reconstruction, 20<sup>ème</sup> siècle : bien que récents, ces bâtiments constituent un patrimoine urbain remarquable et sont d'une grande cohérence urbanistiques. Ils sont situés au centre-ville de Mulhouse et tiennent compte des densités avant la destruction des immeubles passés.
- Immeubles ouvriers : l'agglomération mulhousienne connaît une forte croissance urbaine après 1871, particulièrement avec la construction de quartiers d'habitat ouvrier. qui se caractérisent par des séries d'immeubles à trois niveaux plus combles.

### Centre villageois : maisons volumineuses et beaux jardins

Le centre présente une mixité des fonctions avec un bâti compact, offrant des vocations mixtes : granges, jardins potagers, vergers insérés dans le tissu résidentiel. Ce secteur villageois constitué principalement de bâtisses volumineuses et de jardins imposants offre une densité moindre que dans les centres anciens urbains, mais tout de même relativement conséquente.

Flaxlanden : 35 logements/ha





**Cité minière (dans les communes du bassin potassique) :** Pour loger son personnel, les Mines de Potasse d'Alsace ont construits, autour des puits de mines, des cités minières. On dénombre vingt-neuf cités comprenant plus de 8000 logements dans m2A. Chaque logement dispose d'un jardin de six à huit ares, ce qui a le double avantage d'aérer les cités en écartant les maisons les unes des autres et permet aux habitants de cultiver légumes et fleurs. On compte sept typologies de construction différentes dans les cités minières du bassin potassique.

Staffelfelden, Cité Rosallmend : 13 logements/ha



### Cité ouvrière de Mulhouse

Les cités ouvrières sont des éléments majeurs du tissu urbain mulhousien. Leur création coïncide avec l'essor industriel de la ville au 19<sup>ème</sup> siècle. La première cité construite à partir de 1854 comprenait cinq types d'habitations. Le plus répandu est le « carré mulhousien », maison de plan carré divisée en quatre logements avec entrée indépendante. Le second type est celui des maisons continues, en bande, à un étage, avec logements disposés dos-à-dos, chacun bordé par un petit jardin. Les maisons, toutes alignées, sont implantées en retrait de la rue, dégagant ainsi un petit jardin délimité par une clôture.

Cité ouvrière entre la rue Louise et la rue Madeleine, Mulhouse : 53 logements/ha

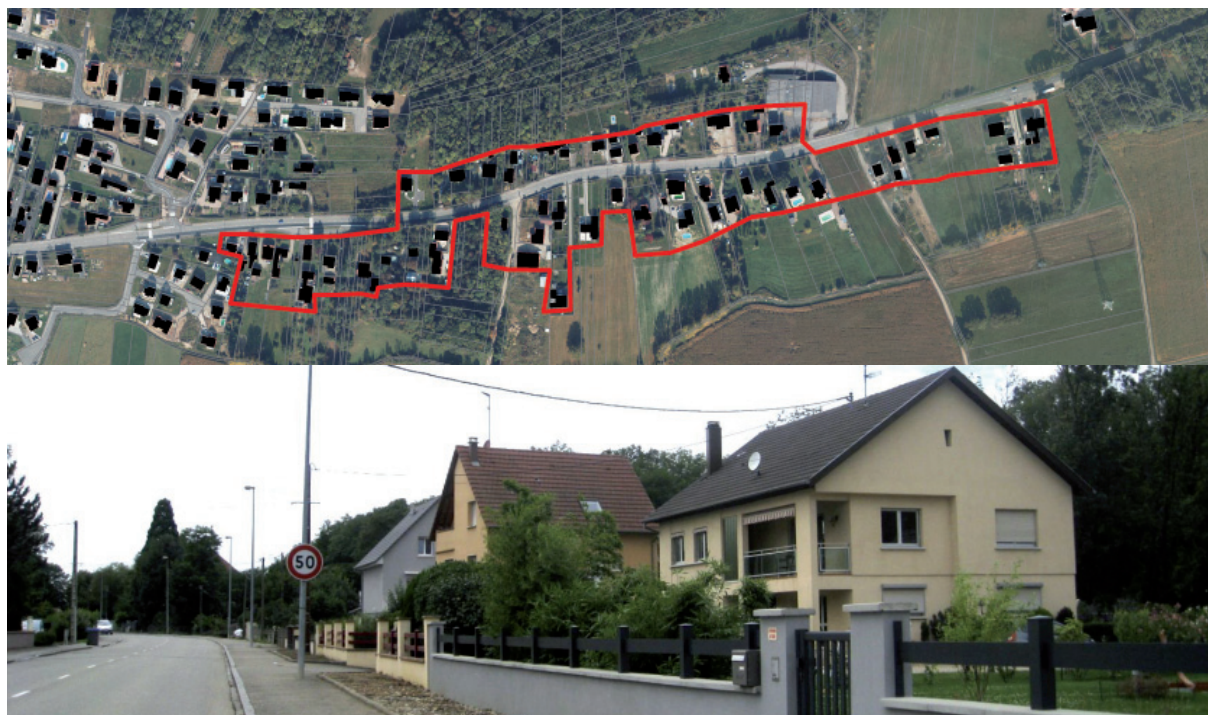




### Tissu urbain de type faubourg : un tissu plus lâche

Les villes et villages se sont développés le long des axes de communication. Les maisons construites sont souvent adossées à une fonction économique (ateliers, jardins potagers...). La diffusion de l'habitat se caractérise par une dispersion de résidences pavillonnaires et un éloignement des habitants des équipements et des services situés dans le centre-bourg. Cette forme d'habitat, développée de part et d'autre d'une voirie large sous une forme mixte (garages, fermes...) compte 7 à 10 logements à l'hectare. Sa fonction économique ancienne et la voirie sont prédominantes.

Extension de faubourg le long de la RD20, Reiningue : 7 logements/ha



#### • Une urbanisation récente tournée vers la mixité des formes d'habitat

A partir de la constitution du faubourg dans les années 30 à 50, l'urbanisation des communes a connu une franche rupture, tant par l'organisation de la trame viaire, que par l'architecture des bâtiments. On relève 5 principales morphologies urbaines:

#### Un produit dominant : le développement pavillonnaire pur (13 à 20 logements/ha)

La maison individuelle avec jardin est une forme d'habitat qui a été largement plébiscitée. Elle s'implante sur une parcelle de taille assez standard dans le cadre d'opérations de lotissement ou non. Les formes urbaines qui découlent de ce mode d'urbanisation sont peu variées : découpage des terrains sans considération forte pour les espaces publics, excepté la place donnée à l'automobile, accroche urbaine peu travaillée... Les lotissements les plus récents ne sont pas les plus vertueux en termes de rationalisation foncière.

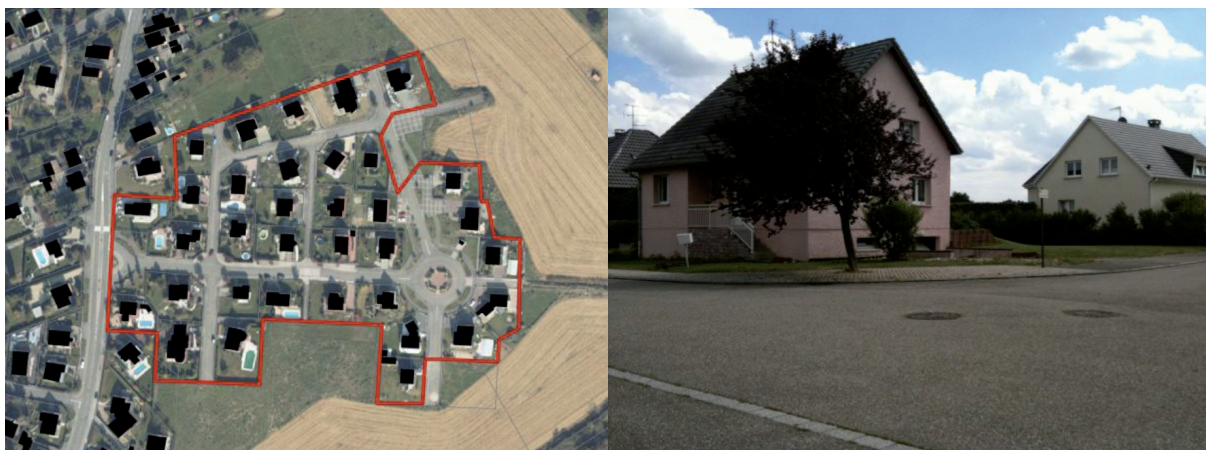
Lotissement (années 1980), Rue Bellevue/Rue des Cigognes, Didenheim : 16 logements/ha



Lotissement (années 2000), Rue du Kirchberg, Rue Champlitte, Morschwiller-le-Bas : 14 logements/ha



Lotissement (années 2000), Feldkirch : 9 logements/ha



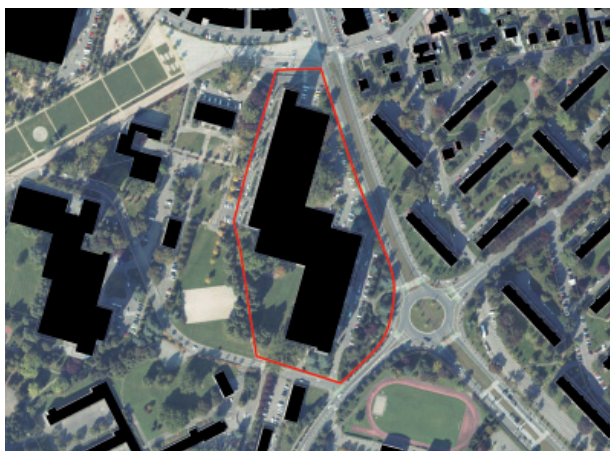
**→ Qu'en est-il aujourd'hui ? Une baisse continue de la construction de maisons**

Sur deux périodes, on a constaté que sur 2002-2004, 24% de la construction neuve correspondait à de la maison individuelle, contre seulement 16% sur la période 2005-2008. Il y a ainsi une diminution du règne de la maison individuelle dans les villages de l'agglomération



### Les grands ensembles (60 à 185 logements/ha)

Les grands ensembles sont des ensembles de logement collectif construits après guerre, entre le milieu des années 50 et des années 70, période marquée par une vive croissance démographique et une crise importante du logement. Ces formes urbaines sont marquées par un urbanisme de barres et de tours inspiré des préceptes de l'architecture moderne. On en retrouve un exemple au quartier des Coteaux à Mulhouse ou au quartier Markstein à Wittenheim.



(quartier Peupliers-Nations) : 60 logements/ha

### Les ensembles collectifs (60 à 80 logements/ha)

De faible ampleur, les ensembles collectifs de 3 à 4 étages sont peu représentés. Ils se trouvent dans les centres urbains tels que Wittenheim, Kingersheim, Bollwiller. Les opérations collectives sur de plus petites unités (un à deux étages pour une dizaine de logements) sont privilégiées et sont présentes sur l'ensemble du territoire.



→ **Qu'en est-il aujourd'hui ? Les collectifs contemporains : une architecture plus attrayante**

L'habitat collectif produit aujourd'hui de petites dimensions 3-4 niveaux maximum, correspondant à une densité comprise entre 30 à 60 logements/ha. Leur architecture aux formes et couleurs contemporaines répond aux attentes (balcons, terrasses, stationnement au pied d'immeuble...). Des petits espaces publics ou jardins en rez-de-chaussée sont des lieux de convivialité, de rencontre entre les habitants et des espaces de jeux pour les enfants.

**L'habitat groupé (27 à 40 logements/ha)**

Situé entre l'individuel et le collectif, cet habitat tantôt appelé « habitat individuel dense », « habitat intermédiaire », « habitat pluriel »,... offre des alternatives possibles pour sortir des modèles traditionnels. Par habitat groupé, on entend généralement des maisons de plain-pied groupées qui entretiennent des rapports de mitoyenneté entre les logements. Maisons en bandes ou maisons accolées, elles disposent d'un accès individualisé et sont traversantes, en offrant côté public, une façade sur rue et à l'arrière, un espace extérieur privée : un rez-de-jardin, une cour, un patio...

Richwiller, Rue de Pfstatt : 35 logements/ha



### → Qu'en est-il aujourd'hui ? L'habitat groupé : une place timide qui se diffuse

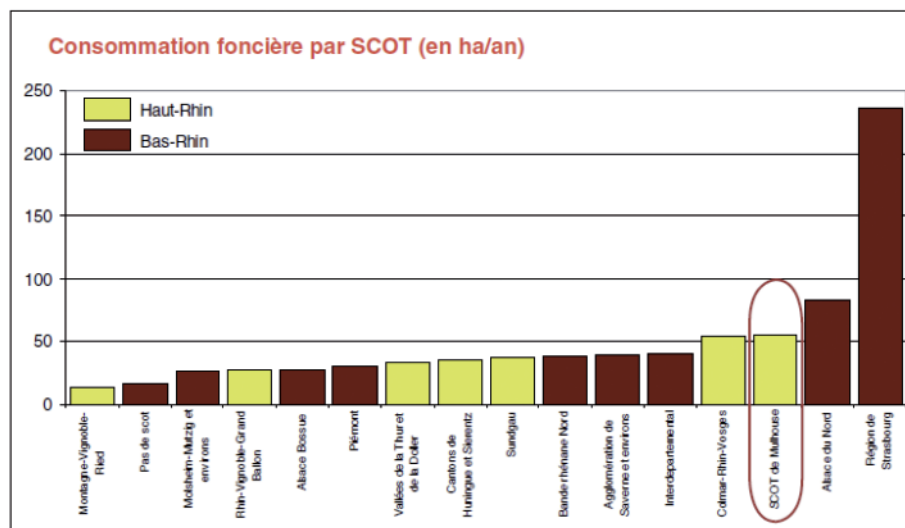
Cette forme a trouvé une place timide dans l'urbanisme communal (5% des logements commencés entre 2005 et 2008). Elle reste pourtant source de sobriété foncière. Fait positif, elle se retrouve dans beaucoup de communes, même les plus petites, participant ainsi à la mixité résidentielle des villages.

On assiste aujourd'hui, à une plus grande diversification des formes d'habitat lors de l'élaboration de projets urbains. Ainsi, entre 2005 à 2008, sur l'ensemble du territoire, les logements collectifs et l'habitat groupé représentent en moyenne plus de 83% des nouveaux logements commencés, contre 76% sur la période 2002-2004. Cette mixité se fait par petites touches dans les plus petites communes, mais aussi les villages.

## 4.6.3 - Consommation foncière et étalement urbain

### Une consommation foncière modérée

Près d'un quart de l'espace de la Région Mulhousienne est urbanisé. Cette part est proche de 90% sur le ban communal de Mulhouse. Entre 1982 et 2007, près de 50 ha par an ont été consommés pour l'habitat<sup>66</sup> dans la région mulhousienne ce qui correspond à une consommation foncière modérée. A titre de comparaison, la consommation de l'espace de la Région strasbourgeoise est quatre fois supérieure à celle de la Région Mulhousienne (avec un peu plus de 235 ha/an).



Source : Etude DRE "30 ans d'urbanisation en Alsace", ADEUS/AURM, 2007

L'évolution de la part de la surface urbanisée dans la région mulhousienne suit la tendance régionale et départementale, soit une tendance à la hausse entre 1984 et 2000, avec toutefois une proportion moins importante pour les territoires du Haut-Rhin par rapport au département du Bas-Rhin.

<sup>66</sup> 30 ans d'étalement urbain en Alsace, AURM-ADEUS, 2007.



### Evolution de la part de la surface urbanisée entre 1984 et 2000.

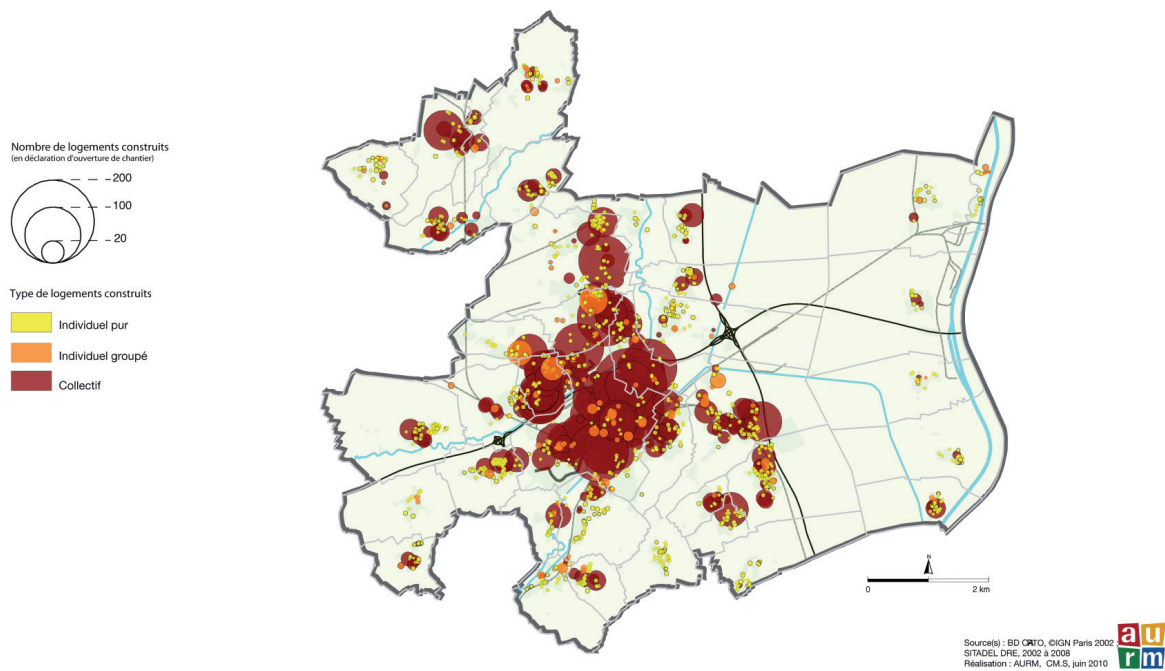
	1984	1992	1995	2000
Région Mulhousienne	18,12%	18,98%	19,14%	21,70%
Bas-Rhin	6,39%	6,75%	8,07%	8,56%
Haut-Rhin	6,77%	7,09%	7,47%	8,82%
Alsace	6,55%	6,89%	7,82%	8,67%

Source : Etude DRE «30 ans d'urbanisation en Alsace», ADEUS/AURM, 2007

## Impact des constructions neuves sur la consommation foncière

Entre 2002 et 2008, il s'est construit en moyenne environ 1.295 logements par an dans l'agglomération mulhousienne, ce qui représente un 1% du parc de logements renouvelé annuellement.

### Géolocalisation des logements neufs commencés de 2002 à 2008 selon le type de constructions

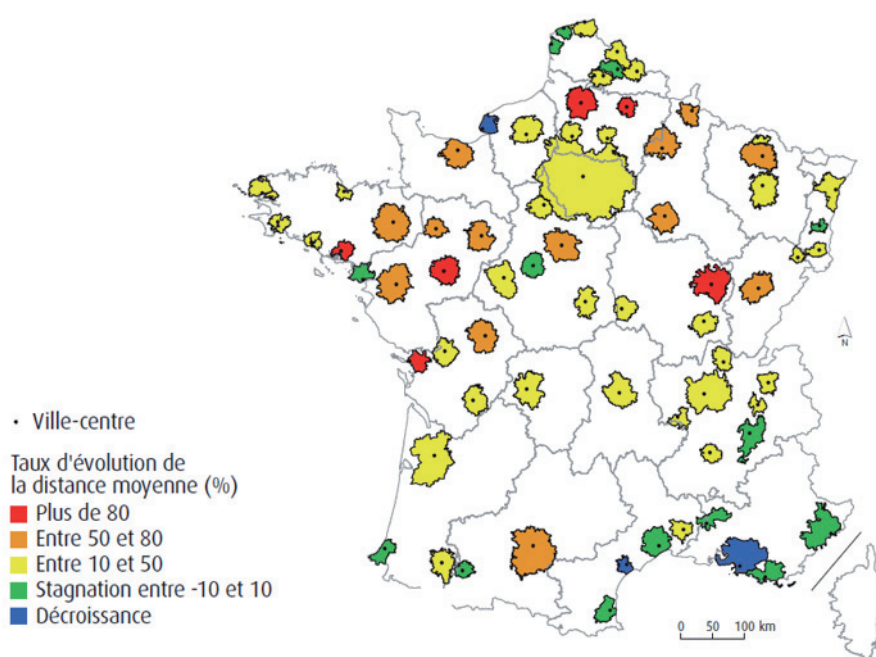


Entre 1990 et 2008, plus des deux tiers des logements construits ont été des logements collectifs. Or, avec seulement un tiers de la production de logements neufs, l'habitat individuel a consommé les deux tiers de l'espace. C'est le phénomène de la périurbanisation qui se poursuit avec une consommation d'espaces toujours plus éloignés des centres de communes. Si la moitié de la construction de logements collectifs a été réalisée dans la ville centre, d'autres communes ont également pris le parti du renouvellement urbain et de la construction de logements collectifs : Riedisheim, Pfastatt, Illzach ainsi que Kingersheim et Wittenheim. A contrario, certaines communes périurbaines de l'ouest et du sud ont privilégié le développement urbain pavillonnaire en ouvrant à l'urbanisation des zones agricoles.

## Un étalement urbain modéré

L'aire urbaine mulhousienne suit une faible hausse de la distance des constructions neuves par rapport à la ville centre. Parmi les 71 aires urbaines observées, 36 suivent une dynamique générale de diminution puis hausse de la distance des constructions neuves par rapport à la ville centre (dont Besançon, Belfort). Quatorze ont connu une stagnation de la distance moyenne de la construction neuve par rapport au centre de l'aire urbaine durant les années quatre-vingt et quatre-vingt-dix puis une hausse de cet indicateur durant les années deux mille (Metz). Quatre aires urbaines connaissent une hausse continue (dont Mulhouse, Strasbourg). Parallèlement, douze aires n'enregistrent aucune hausse récente, quatre affichent une baisse ou une stagnation dans les années deux mille après avoir enregistré une hausse auparavant et une affiche une baisse continue (dont Colmar)<sup>67</sup>.

Évolution de l'éloignement des constructions neuves des aires urbaines aux villes-centres entre 1980 et 2000



© Commissariat général au développement durable • Service de l'observation et des statistiques

Cette légère hausse de l'éloignement des constructions dans l'aire urbaine de Mulhouse, s'explique en partie par la motorisation constante des ménages. L'évolution du nombre de ménages disposant d'une voiture est plus importante selon le lieu où le ménage réside. Ainsi, le nombre de ménages disposant de 2 voitures (ou plus) a augmenté de 11% entre 1999 et 2006 sur le territoire de m2A. En dehors de Mulhouse, cette évolution atteint 14%. Cette motorisation des ménages vivant en périphérie de la ville centre contribue à favoriser l'étalement urbain dans les communes résidentielles autour de Mulhouse.

<sup>67</sup> Source : Le Moniteur.fr, «Reprise de l'étalement urbain au cours des années 2000», 9 juin 2010.

## L'évolution de la motorisation des ménages révèle le phénomène d'étalement urbain

Territoire Evolution du nombre de ménages disposant d'une voiture entre 1999 et 2006 Evolution du nombre de ménages disposant de deux voitures ou plus entre 1999 et 2006

MULHOUSE	2%	2%
m2A	6%	11%
m2A hors Mulhouse	9%	14%
Haut Rhin	7%	15%

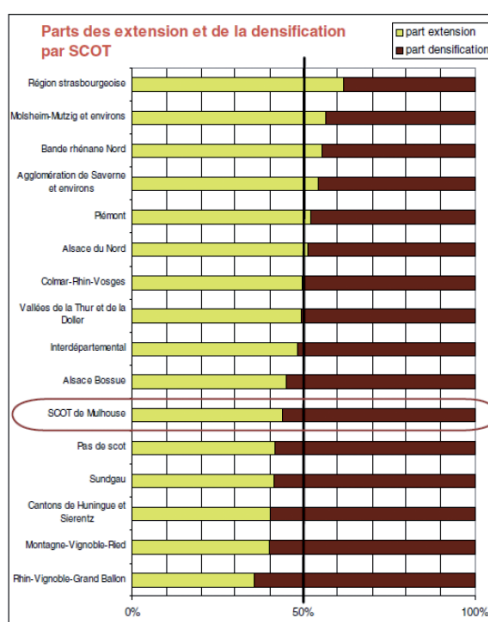
Source : INSEE, RRP

## Quelles logiques d'urbanisation dans m2A?

### • Priorité au renouvellement urbain et à la densification de la trame bâtie existante

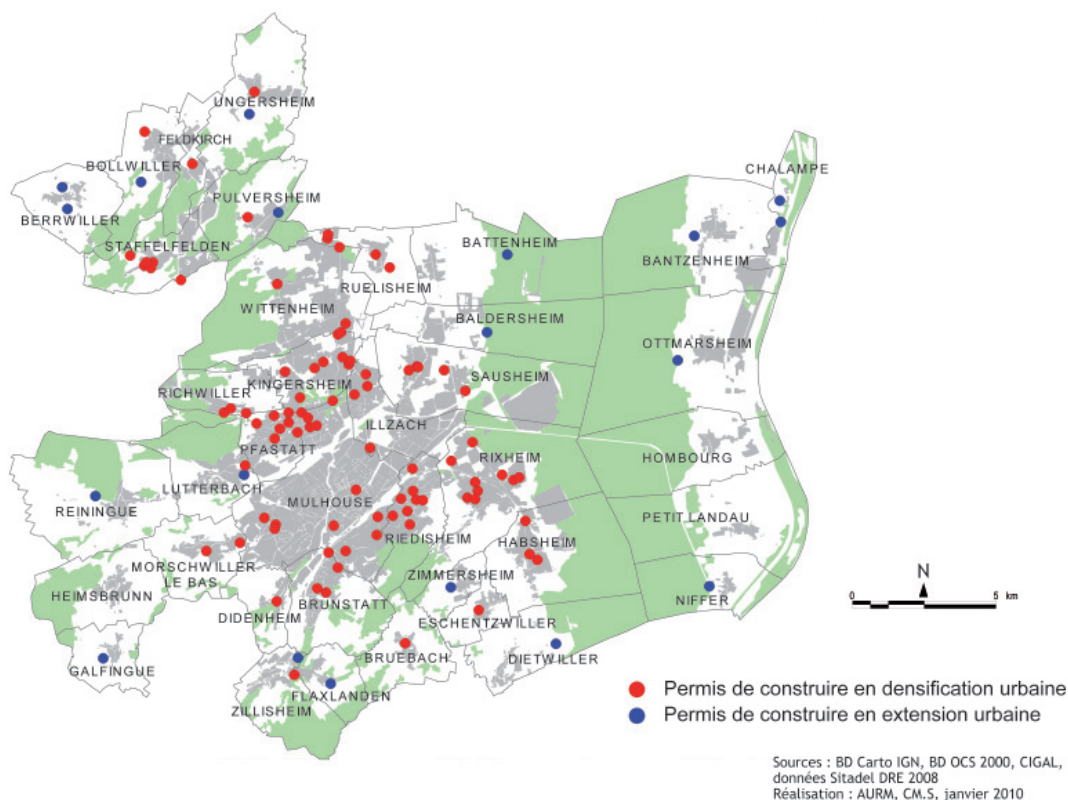
Des trois agglomérations alsaciennes, Mulhouse est celle qui possède la part de construction en extension du tissu urbain existant la moins importante. A titre de comparaison, la région strasbourgeoise a majoritairement consommé du foncier en extension. Le volume enregistrée pour cette région était proche de 250 ha/an contre à peine plus de 50 ha/an pour la Région Mulhousienne entre 1982 et 2000, soit 14% supplémentaires entre ces deux périodes.

Le développement résidentiel de m2A s'effectue préférentiellement dans la tache urbaine (la tache urbaine correspond à un espace délimité qui est urbanisé) avec 66% des logements construits dans le tissu urbain existant et 44% en extensions urbaines. Cependant, les disparités territoriales persistent : le foncier consommé à vocation d'habitat l'a été plutôt par densification et par renouvellement urbain dans la première couronne et en extension urbaine dans les ensembles villageois.



Source: Etude DRE "30 ans d'urbanisation en Alsace", ADEUS/AURM, 2007

## Caractéristiques des logements construits en 2008



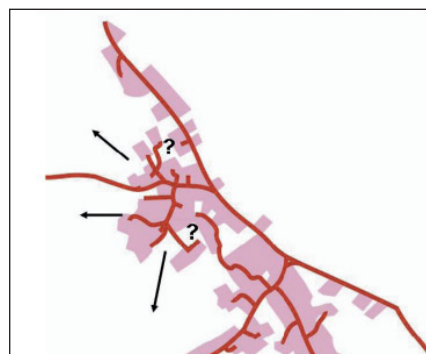
### • Une construction le long des voies qui favorise des délaissés fonciers

Dans une période récente, les schémas d'urbanisation des communes ont contribué au développement de tissus urbains lâches, à la création de délaissés fonciers, à l'éloignement des habitants des centre-bourgs...



#### > Le maillage viarie rural support de l'urbanisation

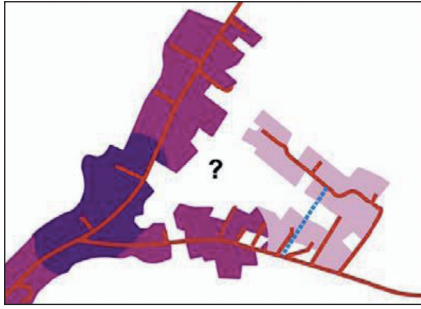
Le long des chemins agricoles et viticoles, des constructions se sont ponctuellement développées au gré des opportunités foncières, créant localement des dents creuses<sup>68</sup>. Des problèmes d'usages des cœurs d'îlots se posent, de même que celui de l'éloignement du centre. Sur l'exemple, les habitations récentes les plus éloignées sont situées à 900 mètres du centre-village.



#### > La constitution d'une structure en « arête ».

À la suite de réalisation d'une enfilade de rues, d'importants délaissés fonciers se sont constitués en cœur d'îlot sans aucun accès possible. La desserte des habitations n'est pas optimisée en multipliant les voies d'accès. Sur cet exemple, les dernières maisons construites sont édifiées à plus de 1 km du centre.

<sup>68</sup> Espace libre, non bâti entre deux constructions



### > Une prolongation de voirie

La voie a été prolongée au fur et à mesure de la progression de l'urbanisation. De par la distance et l'organisation de la voirie, l'accessibilité au centre-bourg est plus difficile pour les piétons que pour l'automobiliste. La question de la vocation et de la desserte future des espaces interstitiels se pose.

## • Voies privées et urbanisation en recul

### > Un urbanisme au coup-par-coup :

Construire en 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> rang... : L'urbanisation en 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> rang est fréquente sur l'ensemble du territoire. Les voies privées pour desservir les maisons en second et troisième rang sont très consommatrices de foncier. Les voies se multiplient pour desservir des constructions pourtant proches les unes des autres. La rationalisation des espaces, l'intimité dans la parcelle, l'existence d'espaces publics de convivialité, la gestion du ramassage des déchets... sont autant de questions posées par cette forme de développement.

#### Exemple de construction en second rang à Riedisheim



### > Construire en recul : en rupture avec la trame ancienne :

Dans le cœur des villages, les maisons sont construites à l'alignement le long de la route. Ponctuellement des habitations ont été édifiées légèrement en recul. Le centre-ancien présente une structure urbaine compacte. Les constructions sont souvent mitoyennes. Parfois seule une petite cour ou un jardinet sépare les maisons. A l'inverse, dans les espaces périphériques récents, la maison pavillonnaire en milieu de parcelle est privilégiée. Ces implantations ont été encadrées réglementairement par des POS. Le recul d'implantation, l'orientation des habitations et la taille des jardins sont en discontinuité avec les formes urbaines traditionnelles. L'absence de front urbain structuré et une faible densité rompent avec le tissu urbain ancien.



## Impact de l'urbanisation sur l'agriculture périurbaine

Le territoire de la Région Mulhousienne est pour un tiers de sa surface voué à l'agriculture. Cette part a légèrement évolué à la baisse entre 1996 et 2004. En volume, plus de 500 ha de surface agricole en moins dans la Région Mulhousienne sur cette période, soit une diminution de 60 ha/an. Ce phénomène est corrélé à l'étalement urbain des communes rurales, qui sont devenues résidentielles.

Les trois anciens EPCI composant aujourd'hui la m2A (Communauté de Communes des Collines, Communauté de Communes de l'Île-Napoléon et Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud Alsace) ont réalisé des GERPLAN, outil de planification opérationnel favorisant une gestion durable de l'espace rural et périurbain. Ceux-ci proposaient plusieurs actions pour freiner l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles. Les GERPLAN de la CCIN et de la CAMSA offraient la possibilité de préserver une agriculture périurbaine au moyen des documents d'urbanisme. Ceux-ci pourraient affirmer la vocation agricole de certains espaces et cette mesure aurait pour but d'entretenir des espaces de respiration dans l'agglomération. La préservation de l'agriculture périurbaine passerait également par des mesures de sensibilisation auprès de la société civile (élus, habitants, acteurs des territoires concernés).

Certaines communes commencent aussi à remettre en cause leur zone d'extension (NA/AU) figurant dans les documents d'urbanisme. Les nouvelles réflexions pour l'élaboration des PLU tendent à rendre à l'espace agricole ou naturel les zones d'extension et recentrer le développement urbain de la commune dans son tissu urbain existant.

Espace agricole entouré par le tissu urbain à Zillisheim



## Quel potentiel foncier à destination d'habitat dans m2A ?

Le volet foncier du PLH est rendu obligatoire par la loi du 13 août 2004. Il doit permettre de quantifier, qualifier et localiser le gisement foncier disponible pour l'habitat à court, moyen et long terme et d'identifier les moyens de mobilisation du foncier. L'analyse du potentiel foncier devrait permettre d'évaluer si :

- les objectifs du PLH en termes de production de logement pourront tenus à l'échelle de l'agglomération
- les objectifs seront tenus à l'échelle de chaque commune de l'agglomération ?

... grâce à :

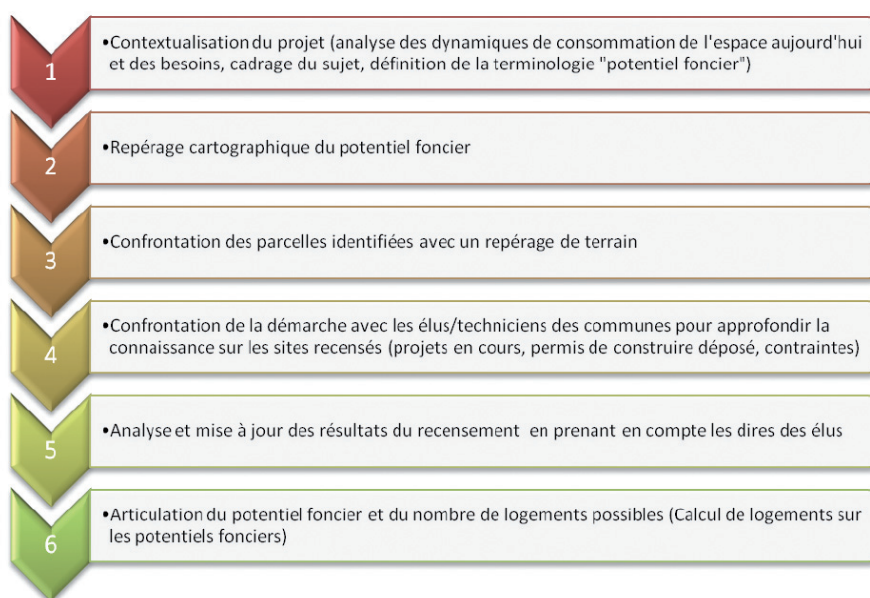
- la localisation du potentiel foncier disponible pour l'habitat ;
- au repérage des outils utilisés et des stratégies mises en oeuvre par les communes.

La loi Molle du 26 mars 2009 prévoit un renforcement opérationnel du PLH. Ainsi, il y a désormais une nécessité d'élaborer un échéancier de réalisation des logements **par commune** et d'identifier le potentiel foncier correspondant à la même échelle.

## Méthodologie

Le recensement du potentiel foncier s'inscrit dans une démarche globale de projet du PLH. Celui-ci s'articule autour de 6 étapes :

Une description détaillée de la méthode appliquée est disponible en annexe n° 5.



## 717 ha de foncier non bâti identifié à vocation toute ou partielle d'habitat (hors Mulhouse)

Sur la base des documents d'urbanisme (POS ou PLU), complété d'un repérage de terrain ainsi que des validations communales, l'Agence d'urbanisme a procédé à un recensement du foncier pouvant être ouvert à l'urbanisation pour l'habitat : **717 ha** de surfaces potentiellement dédiées à l'habitat ont ainsi été identifiés à plus ou moins long terme.

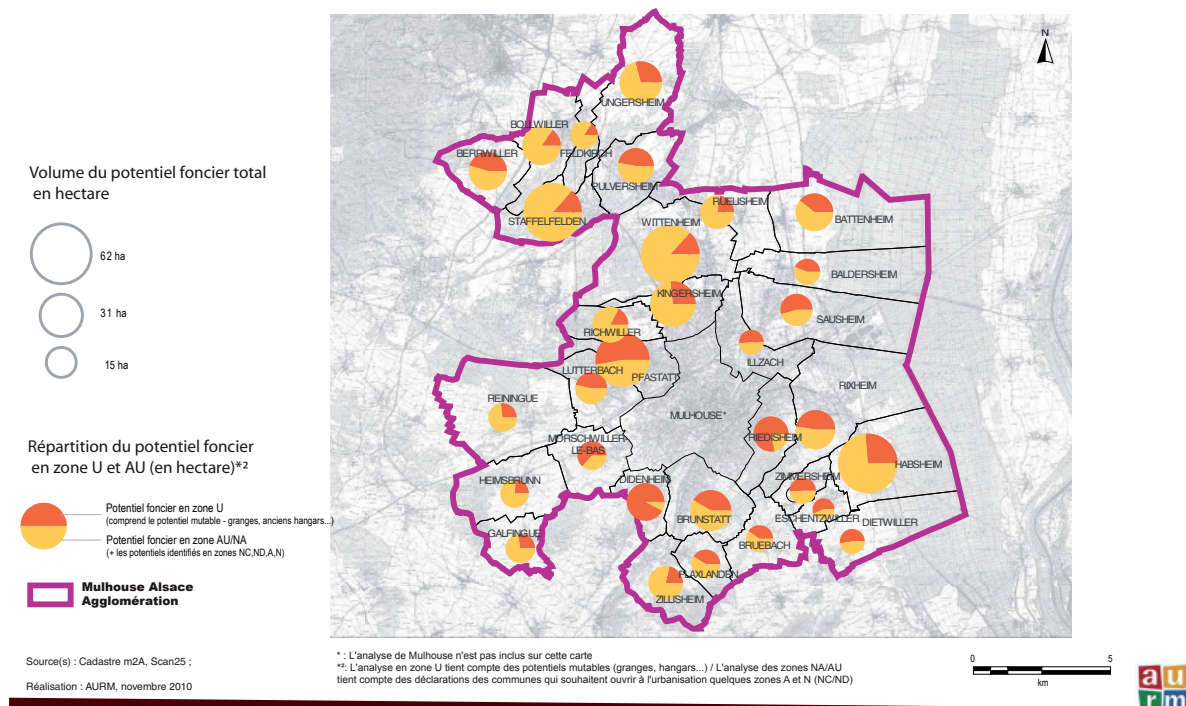
Mais le « gisement » foncier est variable selon les communes. Ainsi, Pfstatt, Wittenheim, Staffelfelden et Habsheim disposent de larges emprises non bâties à vocation d'habitat. A l'inverse, certaines communes ont un tissu urbain dense et possèdent peu d'espaces encore disponibles à l'urbanisation pour l'habitat comme par exemple, c'est le cas d'Illzach.

Commune	Numéro INSEE	Potentiel foncier (en ha) en zone U comprenant aussi les zones mutables)*	Potentiel foncier (en ha) en zone AU/NA/NC/ND/A/N*	Potentiel foncier total (en ha)
BALDERSHEIM	68015	5,2	6,6	11,8
BATTENHEIMg	68022	9,7	15,0	24,7
BERRWILLER	68032	11,9	14,0	25,9
BOLLWILLER	68043	4,0	21,9	25,8
BRUEBACH	68055	5,1	7,5	12,6
BRUNSTATT	68056	12,0	17,0	29,0
DIDENHEIM	68070	22,8	1,9	24,6
DIETWILLER	68072	5,6	5,1	10,7
ESCHENTZWILLER	68084	4,9	3,6	8,5
FELDKIRCH	68088	2,1	11,2	13,3
FLAXLANDEN	68093	6,0	8,6	14,5
GALFINGUE	68101	4,2	11,0	15,3
HABSHEIM	68118	15,4	31,4	46,8
HEIMSBRUNN	68129	3,3	10,8	14,1
ILLZACH	68154	5,4	5,1	10,5
KINGERSHEIM	68166	9,0	26,3	35,3
LUTTERBACH	68195	8,1	9,3	17,3
MORSCHWILLER	68218	9,2	5,3	14,5
PFASTATT	68256	26,8	23,8	50,6
PULVERSHEIM	68258	10,5	12,4	22,4
REININGUE	68267	3,8	10,3	14,2
RICHWILLER	68270	3,9	18,3	22,2
RIEDISHEIM	68271	9,7	4,3	14,0
RIXHEIM	68278	12,6	14,1	26,6
RUELISHEIM	68289	4,4	15,4	19,8
SAUSHEIM	68300	8,2	6,6	14,8
STAFFELFELDEN	68321	8,6	51,3	60,0
UNGERSHEIM	68343	9,0	21,9	30,9
WITTENHEIM	68376	9,1	44,5	53,6
ZILLISHEIM	68384	4,4	16,1	20,5
ZIMMERSHEIM	68386	6,1	5,9	12,0
<b>Total</b>		<b>261,1</b>	<b>456,4</b>	<b>717,0</b>

Source : AURM, mise à jour du 29 mars 2011

## 36% du foncier recensé se situe dans le tissu existant (zone U des POS/PLU)

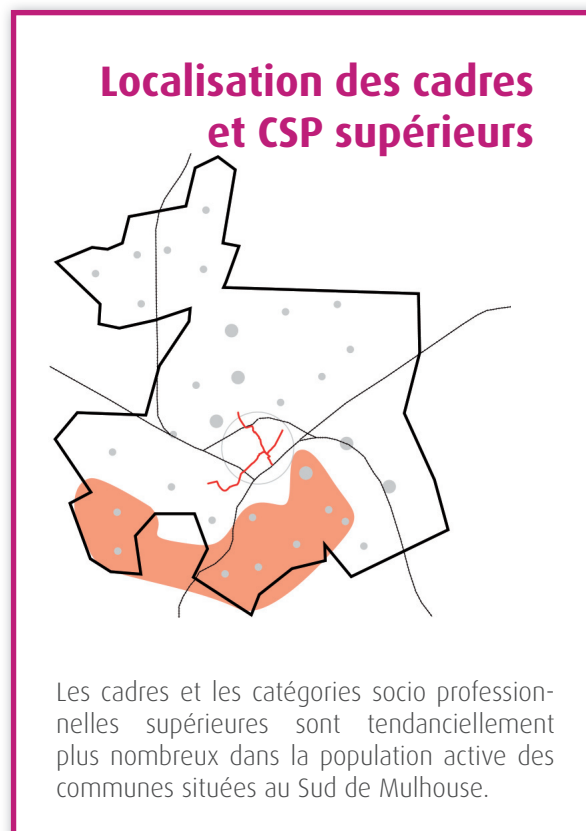
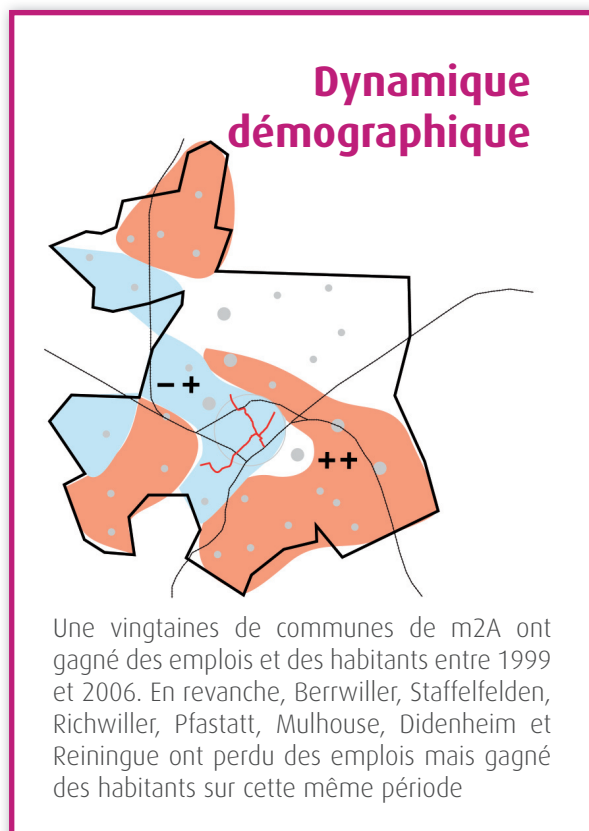
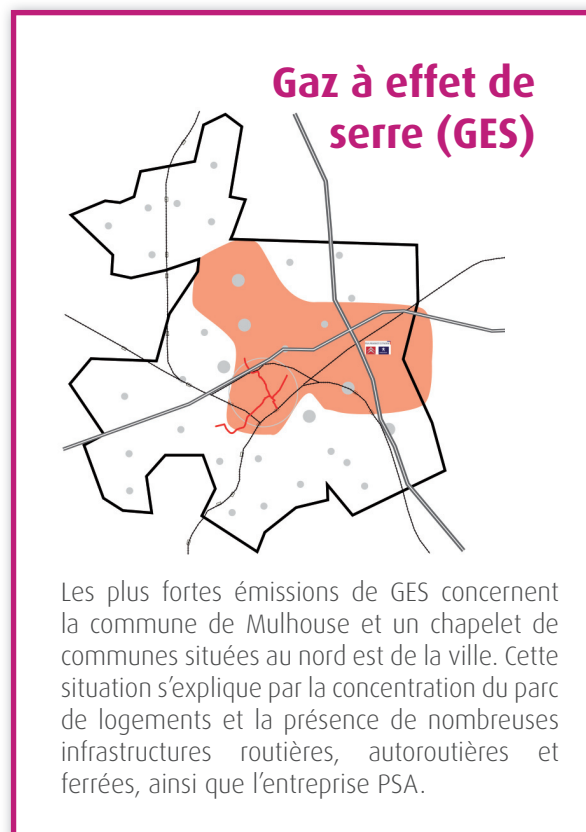
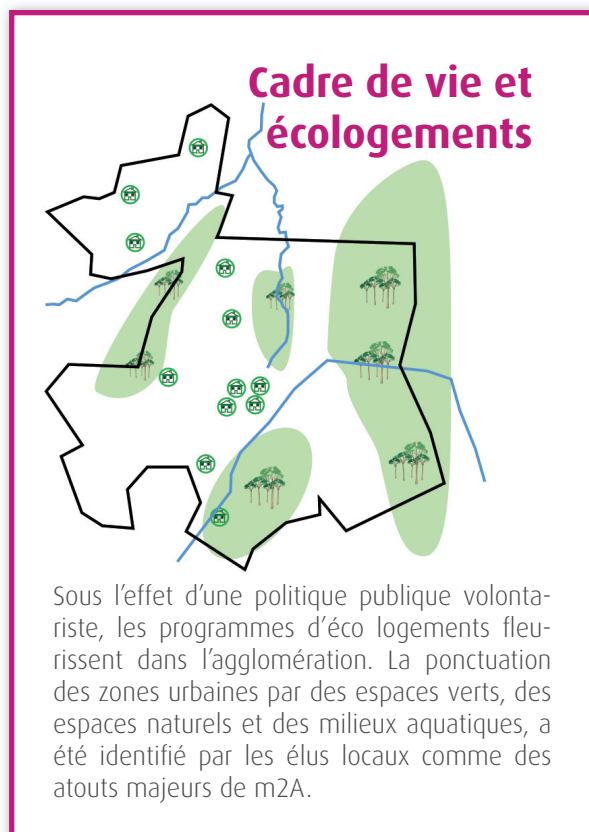
Le potentiel foncier recensé dans le tissu existant (zone U des POS/PLU), comprend des espaces non bâtis à l'intérieur du tissu urbain, les dents creuses, ainsi que les projets de fusion de parcelles ou encore les espaces mutables (délocalisation d'une entreprise laissant de nouveaux espaces disponibles...) Leur nombre et leur surface est variable en fonction de chaque commune. Ainsi, Riedisheim ou encore Pfastatt possèdent une superficie importante à l'intérieur de la zone U de leur document d'urbanisme. A l'inverse, des communes comme Wittenheim ou Heimsbrunn ont davantage de potentiel situé en extension de leur tissu urbain (zone AU/NA des POS/PLU).



## Le foncier à vocation d'habitat à Mulhouse

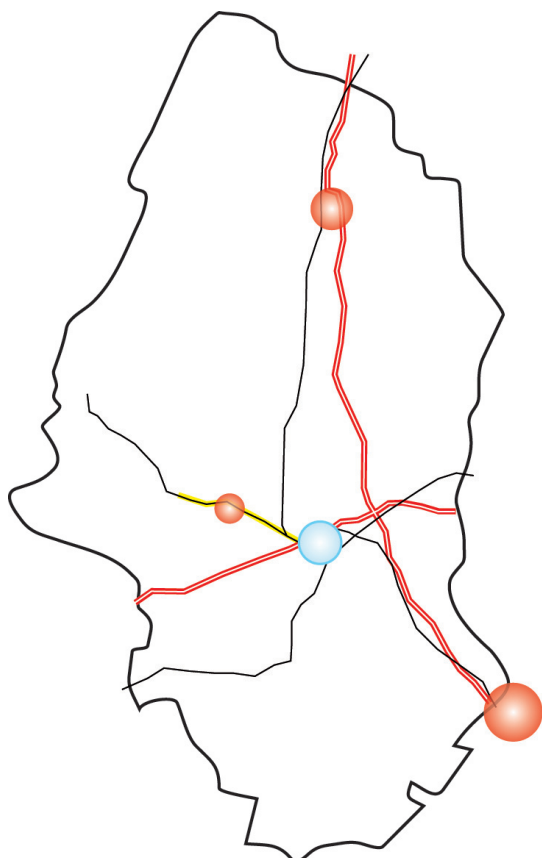
La démarche visant à identifier le potentiel foncier dans la ville centre a été quelque peu différente de la méthode décrite précédemment pour les autres communes de m2A. En effet, le service urbanisme de Mulhouse a établi une cartographie des projets en cours et à venir dans le tissu urbain et y a affecté un nombre de m<sup>2</sup> SHON potentielle. Aussi, le potentiel est estimé à 442 740 m<sup>2</sup> SHON: soit près de 5500 logements à Mulhouse (en zone U), court, moyen et long terme confondu.

## → Synthèse articulation politique de l'habitat et politiques d'aménagement





## Transport et attractivité



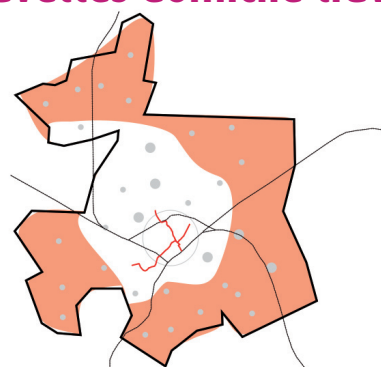
Toutes les communes du Haut Rhin sont accessibles en voiture, en moins d'une heure et dix minutes depuis Mulhouse. Pour le rail, grâce au TER 200 notamment, la plupart des villes moyennes d'Alsace situées au sud de Strasbourg peuvent être atteintes en moins d'une heure depuis Mulhouse. Pour le rail, les lignes Mulhouse / Bâle et Mulhouse / Thann / Kruth présentent des temps de parcours attractifs, inférieurs à 10 min (entre 50 et 60 trains par jour). Avec le TGV Rhin Rhône, Besançon sera joignable en 45 min depuis Mulhouse. Ce maillage fort est un atout, mais il tend à renforcer l'attractivité résidentielle de Cernay, Colmar ou encore St Louis au détriment de Mulhouse.

## Densification autour des gares



Le SCOT de la région mulhousienne impose une densité plus forte autour des stations TCSP. Dans un rayon de 300 m autour des stations, les densités doivent atteindre, au minimum : 35 logements / ha dans les communes de la couronne verte et urbaine et 25 logements / ha dans les autres communes.

## Motorisation et navettes domicile travail



Les distances s'allongent entre lieu de résidence et lieu d'activité (travail, loisirs, courses...). De nombreux citadins ont quitté les villes pour s'installer en périphérie. Les taux de motorisation sont les plus élevés dans les communes de la seconde couronne. Par conséquent, ces ménages utilisent davantage leurs voitures sur de plus longues distances et alourdissent le poids du poste « transport » dans leur budget.



Annexe 1. **Synthèse du diagnostic participatif** du 28 avril 2010

Annexe 2. **Bilan du PLH de la Communauté de communes de l'Île Napoléon**

Annexe 3. **Bilan du PLH de la Communauté de Communes des Collines**

Annexe 4. **Bilan du PLH de la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud Alsace**





# Annexe n°1 : Synthèse du diagnostic participatif

- 28 avril 2010 page 202 à 206

Impressions positives / atouts du territoire	
<b>Parc de logements</b>	PRU de Mulhouse qualité des réhabilitations <b>diversité des types d'habitat (studio à la maison) (2)</b> <b>coûts faibles / prix abordables (3)</b> densité
<b>Aménités urbaines</b>	<b>desserte / l'accessibilité du territoire (4)</b> <b>proximité commerces et services (4)</b> <b>proximité de la zone d'emploi (4)</b> proximité des services à la population (crèche, périscolaire, espaces culturels, vie associative) (4) <b>potentiels de reconversion (friches) encore existants (2)</b> <b>diversités territoriales (rural/urbain) qui permet une politique diversifiée (5)</b> position géographique : région frontalière (2) <b>cadre de vie (verdure, nature, espaces naturels, collines) (7)</b>
<b>Habitants</b>	<b>diversité des habitants / agglomération cosmopolite / mixité (3)</b>
Impressions négatives / dysfonctionnement du territoire	
<b>Parc de logements</b>	<b>peu d'offre "moderne" (quartiers verts) (2)</b> <b>déséquilibre de l'offre de logements (taille et statuts)</b> déséquilibre dans la répartition du logement social qui pénalise certaines communes (trop sur Mulhouse et pas assez en dehors) (3) difficultés d'accès au logement, et surtout au logement social (2) faible diversification de l'offre de logement dans certaines communes (pas de locatif - problèmes pour les personnes âgées et les jeunes) (2) manque de petits logements à la périphérie de Mulhouse <b>logements indignes, habitats dégradés dans les quartiers anciens + copropriétés (5)</b> densité de l'habitat <b>problématique d'hébergement trop centré sur Mulhouse</b> peu de foyers logements pour les personnes âgées
<b>Socio démographie</b>	taux de chômage élevé (impacte les revenus donc le loyer) vieillesse de la population et ses conséquences ghettoïsation de certains quartiers discrimination inéquités territoriales : trop d'homogénéité des habitants dans certains quartiers
<b>Transports commerces déplacements</b>	<b>déplacements : manque de transports en communs (TC) en dehors de la ville centre</b> <b>absence de transports en commun / cadencement TC trop faible le soir dans les petites communes (2)</b> aménagement cyclables insuffisants ou non adaptés <b>image de certains quartiers dévalorisés par le manque d'appropriation de l'espace public</b> manque de commerces de proximité déséquilibres de l'offre commerciale qui engendre beaucoup de déplacements
<b>Foncier</b>	<b>déséquilibre des disponibilités foncières, absence de réserves foncières communales (pas de maîtrises) (3)</b> coûts / coût du foncier / loyers élevés (7) risque d'étalement urbain plutôt que la reconquête des espaces déjà bâtis
<b>Déséquilibres territoriaux</b>	<b>déséquilibres territoriaux (quartiers/villages)</b> attractivité de la ville centre faible (2)
Les enjeux du PLH de la m2A	
<b>l'Agglomération</b>	<b>réussir la nouvelle agglomération (2)</b> rayonnement de la région mulhousienne vivre et travailler dans l'agglomération <b>cohérence de l'articulation des politiques sectorielles d'agglomération (transports/déplacements, habitat, économie...)</b> <b>créer les conditions d'un cadre de vie agréable, faire en sorte qu'on se sente bien dans l'agglomération et donner envie d'y rester</b> entrée en dialogue des communes par la m2A le TGV définition d'une politique cohérente du logement <b>réaliser un PHL cohérent qui corresponde aux besoins de chaque communes</b>
<b>Constructions neuves</b>	<b>construire "durable" pour économiser des charges, éco quartiers (2)</b> développement des éco quartiers et accompagnement des occupants ne pas perdre l'identité par une architecture trop éloignée de la spécificité alsacienne diversifier les formes d'habitat (maisons, collectif...) développer une offre de logement adaptée aux jeunes actifs comme aux personnes vieillissantes meilleure répartition de l'offre de logements (social, haut de gamme, hébergement...) (2)
<b>Amélioration du parc existant</b>	amélioration de l'habitat (2) revolorisation de l'habitat <b>lutte contre la vacance (en lien avec l'offre de transport)</b> <b>adaptation des logements aux personnes âgées et aux personnes handicapées</b> <b>montant des loyers</b>
<b>Logiques d'urbanisation</b>	articuler le développement résidentiel à l'accueil scolaire et associatif (périscolaire) <b>préférer la densification des centre bourg à l'étalement urbain</b> <b>lien entre la ville centre et la périphérie</b> urbanisation et vie des villages <b>densités / densification</b> ne pas devenir une cité dortoir (équilibre des fonctions urbaines) <b>développement de certaines fonctions sociales dans les nouveaux projets (ex : médecin)</b> desserte en transports en commun
<b>Mixité sociale</b>	accession sociale accompagnée <b>pas de ghettos (2)</b> <b>équilibre social (jeunes/PA, offre privée/offre sociale)</b> égalité des chances



# Annexe n°2 : Bilan du PLH de la Communauté de Communes Île Napoléon

THEMES/ORIENTATIONS	Rappels diagnostique	OBJECTIFS	ACTIONS	EVALUATION	BILAN
INFOS DOCUMENT	<b>PLH Napoléon</b> Réalisation : ADAUHR Date : Juin 2003 Pas de suivi du PLH				
DIAGNOSTIC GENERAL	* territoire hétérogène * évolution de la population entre 1999 et 2006: +3,9% (total région mulhousienne = 2%) - Vieillesse population mais communes attractives * interactions avec agglomération mulhousienne : déplacements domicile-travail. Eviter spécialisation territoire : attractivité résidentielle croissante. * construction neuve qui s'intensifie depuis 90 * place prépondérante maison individuelle (largement supérieure à la couronne mulhousienne : 63,6% des RP) ; 70% de propriétaires contre 27,1% de locatif (18,7% des logements locatifs de la couronne mulhousienne se trouve dans l'île Napoléon) * développement ménages de petite taille : + 19,3% toutes tailles confondues * inadaptation parc * insuffisance du parc de logements collectifs, hormis à Rixheim				
OBJECTIFS QUANTITATIFS	<b>Hypothèse 1. Maintien situation entre 99 et 2007.</b> Construction neuve nécessaire : 1625 logements d'ici 2007, soit 203 logts/an, soit 1016 logts sur 5 ans  <b>Hypothèse 2. Renforcement phénomènes d'augmentation des ménages et diminution de leur taille entre 99 et 2007 (amplification du phénomène évalué à + 25%).</b> Construction neuve nécessaire : 2029 logements d'ici 2007, soit 255 logts/an, soit 1270 logts sur 5 ans  <b>Hypothèse 3. A minima (résorption tendances : évaluée à - 25%).</b> Construction neuve nécessaire : 1217 logements d'ici 2007, soit 152 logts/an, soit 761 sur 5 ans			Moyenne de 177 logements neufs/an entre 2003 et 2007	fourchette basse des hypothèses atteinte
1. Diversifier l'offre de logements et les types d'habitat	insuffisance offre locative : 27% RP et 70% accessions à la propriété	1.1 Développer l'offre locative dans la CDC	développer les aides à la réalisation des opérations locatives (mandats de gestion, garanties aux propriétaires, ...) suivi de l'évolution du parc de logements pour rectifier le volume de logements locatifs mobiliser les communes pour définir les objectifs en matière de diversification de l'habitat et des types d'opérations	_ pas de dispositif d'aide particulier _ Accroissement du parc de logements de 10% pour atteindre 12167 logements en 2005 _ pas d'objectifs précis	Objectif non atteint
	En 2003, 8 6% RP = logements locatifs sociaux publics (866) Pression de la demande moins importante toutefois que dans l'agglomération mulhousienne déficit en logement locatif social : 976 (SRU) dont 144 logements pour la première période triennale	1.2 Développer le logement locatif social	faciliter la mobilisation du foncier pour favoriser la réalisation d'opérations locatives sociales définir des quotas de logements locatifs sociaux sur chaque nouvelle opération de construction ou de réhabilitation suivi de l'évolution du parc de logements pour rectifier le volume de logements sociaux	_ Travaux engagés par la CCIN pour identifier des parcelles disponibles sur la 3 communes SRU pour la production de logements sociaux mais non aboutis _ Pas de quotas identifiés _ accroissement du parc locatif social de 5%, soit 50 logts entre 2003 et 2008 (1010 unités) _ Fort déficit SRU: manque 868 logements pour atteindre les 20% (dont 455 à Rixheim)	démarche non aboutie ni validée
	vieillesse parc de logements à améliorer réserves foncières s'amenuisent	1.3 Favoriser la réhabilitation d'immeubles anciens	opérations en acquisition-amélioration sur des bâtiments seuls / restructurations d'îlots valoriser patrimoine des communes opérateur unique pour regrouper des opportunités aides ciblées sur points faibles : isolation phonique ou thermique, inaccessibilité handicapés recensement des opérations de réhabilitations possibles par commune réflexion sur financements et moyens à mettre en place	pas de suivi ni d'actions spécifique engagée sur cet objectif	Objectif non atteint
2. Assurer l'équilibre résidentiel des communes	surtout accession à la propriété	2. Mieux connaître la demande en logement locatif public	définir règles communes d'attribution des logements sociaux - charte d'attribution à mettre en place caractériser et évaluer régulièrement la demande en logement locatif développer la connaissance du marché locatif définir des objectifs à atteindre pour préserver l'équilibre résidentiel	Charte d'attribution : NON Connaissance demande : non suivi par la CCIN Enquête réalisée par l'ODH/AURM sur les niveaux moyens de loyers dans le parc privé _ pas d'objectifs définis pour préserver l'équilibre résidentiel	Objectif non atteint
	situations difficiles ou demandes de ménages à faibles revenus	3.1 Améliorer l'accès au logement des personnes défavorisées	connaissance continue des besoins des personnes en difficultés définir des objectifs de réalisation et de répartition de logements très sociaux réaliser des logements adaptés (PLA-I, PST...) mettre en place un suivi des actions (bilan logement, accompagnement social, situation économique...) poursuivre des actions comme le Logement Jeune...	non défini pendant la durée du PLH _ pas d'objectifs définis NB de PLAI financés entre 2005 et 2008: 15 (source: rapports CRH) _ pas de suivi des actions	Objectif non atteint
3. Mettre en œuvre le droit au logement pour tous	obligation pour les communes sup. à 5000 hab. de réaliser des aires d'accueil de gens du voyage	3.2 Mettre en place les conditions d'accueil des gens du voyage	réaliser 2 aires d'accueil à Rixheim et Sausheim et définir un programme d'aménagement de ces aires actualiser les projets possibles sur la base de propositions concrètes de terrains par les communes favoriser la mise en place de mesures complémentaires d'accompagnement (actions pour la scolarisation des enfants, alphabétisation et formation, mesures de suivi social et sanitaire) poursuivre les réflexions avec le SIRHIS pour la mise en œuvre d'ici 2 ans	Rixheim/Sausheim/Illzach: 1 aire de 22 places mise en service en novembre 2007 l'aire est gérée par la SGZA (Société de gestion des aires d'accueil) du groupe Habschens pour le compte du Sirhi (Syndicat intercommunal de Rixheim, Habschens, Illzach et Sausheim)	Objectif atteint
	diminution de l'espace urbanisable coût élevé du foncier = frein à la maîtrise du développement urbain pour réaliser des projets urbains, il faut la maîtrise foncière et des outils fonciers	4.1 Mettre en place une politique foncière	établir un inventaire des potentiels fonciers dans chaque commune évaluer la mutabilité des sites coordonner l'exercice des droits de préemption sur l'intercommunalité	_ Travaux engagés par la CCIN pour identifier des terrains disponibles dans les 3 communes SRU pour la production de logements sociaux mais non validé _ L'arrêté préfectoral du n°2006-278-13 du 5 octobre 2006 constate le transfert de l'intégralité de la compétence Habitat des communes à la CCIN qui suppose que la CCIN a le libre choix de ses modalités d'intervention pour la mise en œuvre du programme local de l'habitat, les communes ne pouvant plus intervenir en la matière (réserves foncières, acquisitions de bâtiments, subventions aux bailleurs, DPU sur les zones à enjeux intercommunales...). Du point de vue des outils fonciers, la délégation du DPU est exécutoire pour la commune de Sausheim (délégation du 31/07/06). En revanche, elle ne l'est pas pour les communes d'Habschens et de Rixheim	démarche non aboutie ni validée
4. Harmoniser les politiques et interventions sur les espaces urbains à urbaniser	déficit parc locatif	4.2 Mener la réflexion urbaine à l'échelle du territoire intercommunal	répertorier les démarches et les projets urbains engagés ou à venir sur chaque commune pour une réflexion plus longue mettre en place une concertation intercommunale pour obtenir un projet urbain fédérateur	_ pas d'action spécifique menée _ pas d'action spécifique menée	Objectif non atteint
	absence de projet de développement à l'échelle intercommunale		mettre en place une Commission Locale de l'Habitat contractualiser les objectifs du PLH coordonner les deux autres PLH de l'agglomération mulhousienne	_ pas d'action spécifique menée	Objectif non atteint
5. Mise en œuvre du PLH	dispositif de suivi nécessaire créer une concertation plus dynamique				Objectif non atteint

# Annexe n°3 : Bilan du PLH de la Communauté de Communes des Collines

THEMES/ORIENTATIONS	Rappels diagnostic	OBJECTIFS	ACTIONS	EVALUATION	BILAN
<b>INFOS DOCUMENT</b>	<b>PLH Collines</b> Réalisation : AURMLD Date : 17 décembre 2003 Échéance : 17 décembre 2008				
<b>DIAGNOSTIC GENERAL</b>	Demande en petits logements croissante (familles monoparentales : +52% entre 90 et 99), et pas seulement sous forme collective Population jeune stabilisée, même si vieillissement généralisé de la population Parc adapté insuffisant pour personnes handicapées Répartition déséquilibrée des logements locatifs sociaux dans région mulhousienne Schéma Départemental d'Accueil de Gens du Voyage signé en janvier 2003 : d'ici janvier 2005, obj. de 25-30 emplacements Fuite des populations les plus solvables de la ville centre vers communes périphériques du sud. Territoire CDC très attractif car important effort de construction neuve : à maintenir Parc résidentiel surtout pour préretraités ou familles avec enfants déjà plus âgés + développement d'un habitat très consommateur de foncier (surfaces minimales parcelles pr maisons isolées, dans POS : de 6 à 8 ares, jusqu'à 10 ares !) Manque de réflexion urbanistique et paysagère pour lotissements : nuisance image communes rurales alsaciennes				
<b>OBJECTIFS QUANTITATIFS</b>	Seuil de maintien de la population : 90 logements / an. Entre 90 et 140 logts / an pour maintenir attractivité résidentielle + réduire le déficit migratoire dont souffre la région mulhousienne. Loi SRU : obligation de réaliser 930 logements locatifs sociaux en 20 ans - 294 à Brunstatt = 15 logts / an - 636 à Riedisheim = 32 logts / an				
				<b>Construction neuve :</b> _ 2004 : 89 _ 2005 : 108 _ 2006 : 139 _ 2007 : 92  <b>Parc Locatif Social en 2009 (DDE/SRU) :</b> _ 301 logts à Brunstatt (11%) _ 741 logts à Riedisheim (12,6%)  Prod annuelle moyenne à Riedisheim entre 2004 et 2007 : 13 logts sociaux/an Prod annuelle moyenne à Brunstatt entre 2004 et 2007 : 11 logts sociaux/an	Volume des constructions compris dans la fourchette du programme d'actions depuis 2003  Manquent 248 logements sociaux à Brunstatt et 434 logements sociaux à Riedisheim pour atteindre 20% des RP
<b>1. Développer de nouvelles formes d'accès à la propriété</b>	Accession à la propriété valorisée sous la forme maison individuelle au centre d'une grande parcelle.  Existence d'autres alternatives	Développer le parc résidentiel Diversifier l'offre en logements Préserver un cadre de vie agréable Gérer le foncier au mieux de l'intérêt collectif	_ Informer largement sur nouvelles formes d'habitat _ Soutenir projets immobiliers innovants (archi, paysager, écolo.. parcelles d'autres tailles, intégration des caractéristiques du lieu d'implantation...)  _ const neuve moyenne entre 2004 et 2007 : 107 logts/an _ 06% des logements neufs construits en petits collectifs ou habitat individuel groupé entre 2004 et 2007 _ développement offre collectif à Zimmersheim, Eschentzwiller, Flaxlanden _ 80% logements neufs construits dans tissu urbain existant entre 2003 et 2007 _ croissance des prix favorisant demande en collectif ou individuel groupé _ diminution des superficies moyennes des terrains consommés par la production de logements neufs : surface moyenne consommée/logement est passée de 560m <sup>2</sup> en 2004 à 393m <sup>2</sup> en 2007.	Objectifs atteints	
<b>2. Développer le parc locatif à destination des petits ménages</b>	Diminution du parc locatif privé entre 1990 et 99	Répondre à la demande en logement des petits ménages Réduire les tensions sur le marché locatif	_ Soutien projets immobiliers de réalisation de 2 et 3 pièces destinés à la location à niveaux de loyers intermédiaires _ Favoriser mise sur le marché locatif de logements vacants _ Soutien d'initiatives pour rassurer propriétaires bailleurs	Logements 1-2P pièces = 14% en 1999, 15% en 2005, 14% en 2007 _ investissement locatif = part importante de la construction neuve type collectif  _ Taux de vacance : 6,99% en 2001 7,33% en 2003 7,44% en 2005 7,98% en 2007	Objectifs partiellement atteints car hausse du taux de vacance
<b>3. Développer le parc locatif social</b>	Loi SRU : obj de 153 logts locatifs sociaux entre 2004 et 2008 sur communes de Riedisheim et Brunstatt	Eviter aux populations à bas revenus de la CDC de devoir déménager vers Mulhouse, Illzach ou Bassin Potassique	_ Soutenir opérations de construction neuve : de - de moins de 30 logts - valorisant leur environnement proche - innovants sur les plans architectural, paysager et écologique _ Favoriser acquisitions-améliorations par opérateurs HLM _ Inciter propriétaires privés à louer des logements APL _ Développer et adapter foyers-logements ou résidences sociales pour personnes âgées, jeunes travailleurs	_ augmentation du parc locatif social de 100 logts entre 2004 et 2009 (surtout PLUS = 90% logements aidés) _ ouverture d'une maison-relais à Riedisheim pour l'accueil de personnes très modestes et fragilisées _ création de 6 logements sociaux à Flaxlanden	Production annuelle plus faible que les dispositions du PLH - manque encore 680 logements sociaux dans la COCOCO  parc locatif peu développé dans communes non assujetties à la loi SRU
<b>4. Permettre aux personnes à mobilité réduite de disposer d'un logement adapté</b>	vieillissement population = augmentation besoins en logements adaptés	Permettre aux personnes à mobilité réduite, âgées ou non, vivant seules ou en famille, de trouver à se loger rapidement dans un logement adapté à leurs besoins	_ améliorer la gestion du parc de logements déjà adaptés pour que ces logements puissent être attribués à des personnes à mobilité réduite _ favoriser l'adaptation de logements dans les opérations de construction neuve, notamment locatifs sociales _ soutenir l'adaptation de logements occupés par des personnes à mobilité réduite	Entre 2006 et 2008, 7 propriétaires occupants ont été subventionnés par l'ANAH pour des travaux d'adaptation de leur logement au handicap. Le parc social n'a pas fait l'objet de travaux d'adaptation spécifique au handicap sur cette même période.	Subventions proposées par l'ANAH a priori peu mobilisées
<b>5. Mettre en place les conditions d'accueil des gens du voyage</b>	schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2003 impose à Brunstatt et Riedisheim 10 et 15/20 places court séjour	Améliorer les conditions de séjour des gens du voyage	_ Identifier les terrains à aménager _ Acquérir les terrains _ Etablir un plan d'aménagement et définir les modes de gestion des aires _ Réaliser les aménagements nécessaires _ Entretien des aires d'accueil	_ mise en service de l'aire de Riedisheim le 3 novembre 2008 (15 places) _ mise en service de l'aire de Brunstatt fin 2007 (10 places)	Objectif atteint
<b>6. Assurer le suivi d'animation du PLH</b>		S'assurer de la faisabilité du PLH Veiller à la cohérence du PLH avec autres démarches région mulhousienne (autres PLH, charte Pays, SCOT, PDU) Améliorer connaissance marchés locaux de l'habitat	_ Contractualiser obj, PLH _ Assurer observation régulière actions entreprises _ Assurer un conseil aux communes en amont des réalisations immobilières	_ suivi et bilan de réalisation par l'AURM de 2005 à 2008	Objectif atteint

# Annexe n°4 : Bilan du PLH de la Communauté d'agglomération Mulhouse Sud Alsace

THEMES/ORIENTATIONS	Rappels diagnostic	OBJECTIFS	ACTIONS	EVALUATION	BILAN
INFOS DOCUMENT	<p align="center"><b>PLH CAMSA</b>            Réalisation : AURM            Date : mars 2005            + tableau de bord d'agglomération - Observatoire Local de l'Habitat - Juin 2006 + Bilan du PLH de la CAMSA 1ère année de mise en œuvre 4ème commission Habitat - 23 mai 2007</p>				
DIAGNOSTIC GENERAL	<p>16 communes dans CAMSA            3 grands types de territoires : la ville centre Mulhouse (problématiques spécifiques), les communes urbaines (tram-train...), les communes périurbaines (pôles de développement résidentiel)            Populations de 910 à plus de 110000 habitants</p> <p>2 axes fondateurs du programme d'action du PLH : renouvellement + attractivité CAMSA et satisfaction des besoins en logements</p>				
OBJECTIFS QUANTITATIFS	<p>5500 logements neufs = 917 logts/an pour atteindre l'équilibre migratoire en 2010, c'est-à-dire :            - 194 logts/an pour les communes périurbaines            - 282 logts/an pour les communes urbaines            - 441 logts/an pour Mulhouse</p>				
1. Accroître l'offre globale de logements par l'augmentation de la construction neuve et le renouvellement des villes	<p>Fort déficit migratoire lié au manque d'attractivité de la ville centre            Attractivité résidentielle concentrée dans périurbain CAMSA + COCOCO</p> <p>Perte de vitesse de la construction neuve depuis 99 : 760 logts/an entre 1999 et 2004</p> <p>Renouvellement urbain en cours sur territoire : 8 sites industriels mutables (potentiels projets d'habitat)</p>	Obj.1 Augmenter la production de logements en maîtrisant la consommation foncière	<p>1 Accroître de manière significative le rythme annuel moyen de la construction neuve en maîtrisant la consommation foncière</p> <p>2 Mobiliser le parc de logements vacants et le bâti existant (remise sur le marché de 130 logts / an entre 1999 et 2010 + PIG Vacance et changements d'usage)</p>	<p>NON : la CAMSA Subit la crise immobilière. Entre 2004 et 2008, le rythme de construction neuve est en moyenne de 847 logts/an, soit une 50 de logts en dessous des objectifs du PLH. Entre 2006 et 2008, le nombre de constructions neuves à Mulhouse a été divisé par 3 (600 à 250)            OUI : diminution de la surface consommée en ares (2002 : 4,5 ares / logt ; 2007 : 3,1 ares / logt)</p> <p>OUI : transformations d'usage (27 logts en 2005 ; 123 logts en 2006) + reconversions de presbytère / caserne / hôtel...)</p> <p>NON : vacance continue à progresser, surtout dans le parc privé. Reste forte à Mulhouse même si entre 2006 et 2007, 133 logements vacants ont été remis sur le marché dans la CAMSA grâce aux aides de l'ANAH.</p>	Objectifs partiellement atteints
		Obj.2 Poursuivre le renouvellement urbain des villes	<p>3 Conduire la rénovation urbaine des quartiers d'habitat social</p> <p>4 Poursuivre la rénovation urbaine des quartiers anciens d'habitat privé dégradé</p> <p>5 Mobiliser un potentiel de création de logements dans le cadre d'opérations de reconversion de friches industrielles et/ou urbaines (Mulhouse + Kingersheim : 54,9 ha de sites)</p> <p>6 Promouvoir les opérations isolées de renouvellement urbain (démolition à Staffelfelden : 59 logts ; à Lutterbach : 4 logts ; Ilot Lazare (Mulhouse) : 64 logts)</p>	<p>OUI : convention PRU 2006-2010 à Mulhouse / Wittenheim</p> <p>OUI : OPAH RU 2001-2006 : 85% des objectifs atteints. Nouvelle OPAH RU à Mulhouse 2007-2012</p> <p>OUI : avancement plupart projets visés par le PLH</p> <p>OUI : autres communes CAMSA sensibles à opérations isolées de rénovation urbaine (Wittenheim, Kingersheim, Staffelfelden)</p>	Objectifs atteints
2. Promouvoir la mixité, la diversité et la qualité de l'habitat et du cadre de vie	<p>Spécialisation du territoire : CSP, formes habitat, statuts d'occupation            Parc locatif de la ville-centre supérieur à la moyenne des villes de sa catégorie            Dans communes 1ère couronne et périurbaines : surtout propriétaires occupants            Inadéquation offre / demande, surtout sur petit locatif absent dans beaucoup de communes            En 99 : 8% des RP sans min. 1 des 3 éléments de confort</p>	Obj.3 Diversifier et rééquilibrer l'offre de logements au sein de la CAMSA	<p>7 Développer de nouvelles formes architecturales notamment par la promotion de l'habitat intermédiaire</p> <p>8 Accroître l'offre locative hors Mulhouse et l'accession à la propriété dans la ville centre</p> <p>9 Augmenter l'offre de petits logements dans les communes périurbaines et de grands logements à Mulhouse</p> <p>10 Favoriser la mixité des programmes de logements</p>	<p>OUI : Quelques opérations à Manurhin, Bourtzwiller et en projet à Neppert</p> <p>NON : la part des locataires hors Mulhouse est restée inchangée entre 2001 et 2007 (27%).</p> <p>OUI : propriétaires à Mulhouse en 2001 : 34% ; en 2007 : 37%</p> <p>OUI : les grands programmes immobilier (ZAC) allient mixité des formes urbaines et mixité des statuts d'occupation</p>	Objectifs partiellement atteints
		Obj.4 Améliorer la qualité de l'habitat et du cadre de vie dans le respect des principes de développement durable	<p>11 Élaborer une charte de qualité de l'habitat</p> <p>12 Améliorer le parc de logements existant et éradiquer l'habitat insalubre ou indigne (diminuer de 80% le nombre de logts ne disposant pas des éléments min. de confort ; 557 réhabilitations ; 2625 AQS)</p> <p>13 Valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager des villages, des villes et des quartiers</p> <p>14 Généraliser la gestion urbaine de proximité à tous les quartiers (résidentialisation de certains ilots / résidences...)</p>	<p>NON</p> <p>OUI réhabilitation/résidentialisation : PALULOS/AQS : 70 logts agréés en 2006, 224 réhabilitations logts parc privé</p> <p>OUI : mise en place d'une mission habitat indigne (1 chargé d'études) - 66 sorties d'insalubrité (OPAH 2001-2006) + 5 en diffus 2006</p> <p>OUI : Bonification des aides en fonction de la performance énergétique des programmes</p> <p>OUI : Mise en place d'une GUP par la collectivité</p>	Objectifs atteints

3. Apporter une réponse adaptée aux besoins spécifiques de logements dans la CAMSA	Populations pas homogènes Besoins spécifiques : niveau loyer, niveau équipement (mobilité réduite, services...)  5 communes assujetties à loi SRU	Obj. 5 Mettre en place une politique communautaire de soutien à la production de logements sociaux dans le respect des volontés communales	15 Développer le parc locatif social (1060 logts sociaux à produire) NB : SRU (nbre logts à produire / an 2005-2025) - Lutterbach (4) - Kingersheim (31) - Staffelfelden (3)  16 Poursuivre la remise à niveau du parc existant  17 Construire une relation partenariale avec les bailleurs sociaux	OUI : le parc de logements sociaux a augmenté de 1842 unités entre 2004 et 2009 (18,9 % à 21% de LLs dans la CAMSA) OUI : forte croissance de la production locative PLAI (/ total des log financés - 44 en 2005 (/250) - 2 en 2006 (/559) - 49 en 2007(/615) - 172 en 2008 (/525) - 133 en 2009(/509) OUI : taux de logts sociaux augmente dans communes périurbaines (comme à Mulhouse aussi) et principalement celles soumises à la loi SRU	Objectifs atteints
		Obj. 6 Assurer l'offre en logements à destination de la population âgée, de personnes à mobilité réduite et du public étudiant	18 Anticiper le vieillissement de la population (réaliser 240 lits suppl. hors Mulhouse)  19 Adapter et favoriser le logement des personnes à mobilité réduite  20 Améliorer et adapter les logements étudiants (démolition / reconstruction 152 logts Cité U + réhabilitation lourde 152 logts Cité U)	OUI : création de places en EPAHD, RPA, extension de foyer existant, maisons seniors, maison de jour; près de 200 logements produits à l'attention des PA  8 logts adaptés au handicap lourd réalisés à Mulhouse	Objectifs atteints
		Obj. 7 Améliorer la capacité de réponse aux besoins en hébergements de personnes en situation précaire	21 Réhabiliter le parc de logements-foyers et les foyers de travailleurs migrants  22 Consolider les dispositifs de transition permettant la sortie des logements temporaires (29 à 27 logts PLAI programmés en construction neuve à Kingersheim)  23 Proposer une offre de logements adaptés aux populations nomades sédentarisées ou en voie de sédentarisation	OUI : 30% de l'offre en foyer a été renouvelée (570 places), 25% en cours de réhabilitation (475 places) Reconstruction du foyer La Rochelle en cours  OUI : sédentarisation des populations installées (Kingersheim - 27 logements PLAI) -	objectifs atteints
		Obj. 8 Mettre en œuvre le Schéma Départemental d'Accueil des Gens Du Voyage (SDAGDV)	24 Réaliser 4 aires d'accueil sur le territoire de la CAMSA	OUI : 96 place réparties sur 3 aires à Kingersheim, Wittenheim, Mulhouse livrée en 2008	objectifs atteints
		Tère action CAMSA = PLH + gestion aires d'accueil, prise de délégation de compétence aide à la pierre de l'État	Obj. 9 Outiller le territoire	25 Mettre en œuvre la délégation de compétence "logement" et aides à la pierre" de l'État à la CAMSA  26 Conduire une politique foncière locale et créer les modalités d'intervention sur le foncier  27 Mettre en place l'observatoire local de l'habitat  28 Soutenir les structures de conseil et d'accompagnement au logement	délégation de compétences depuis le 1er janvier 2006  OUI suivi PLH assuré par AURM
4. Outiller le territoire et impulser une dynamique collective pour améliorer les capacités d'intervention sur l'habitat		Obj. 10 Animer la mise en œuvre du PLH	29 Mobiliser des groupes de travail par axes stratégiques  30 Mettre en place le comité de suivi du PLH	Pas de groupes de travail spécifiques  OUI : évaluation PLH (tableaux de bord AURM + bilan 1ère année et à m parcours)	Objectifs partiellement atteints







# Document d'orientation



## Le Programme Local de l'Habitat

2012-2017 version arrêtée au 24 juin 2011

de Mulhouse Alsace Agglomération



# Sommaire

<b>1 - Scénario et stratégie pour le PLH 2012-2017</b>	<b>p. 237</b>
<hr/>	
<b>1.1 - Le scénario du PLH</b>	<b>p. 237</b>
<b>1.2 - Les objectifs territorialisés</b>	<b>p. 239</b>
1.2.1 - Principes 7	
1.2.2 - Objectifs par secteurs	
1.2.3 - Déclinaison des objectifs par commune	
<b>2 - Les axes opérationnels de mise en œuvre du PLH : des principes, 3 défis et une condition de réalisation</b>	<b>p. 244</b>
<hr/>	
<b>2.1 - Les principes d'un « PLH de préparation et de réalisations »</b>	<b>p. 244</b>
2.1.1 - Un PLH de réalisations	
2.1.2 - Un PLH de préparation	
<b>Défi 1 :</b> Mener une politique urbaine qui permette le développement de l'offre de logements pour réussir le scénario	
<b>Objectif 1 :</b> Intensifier la coopération communes - m2A	
<b>Objectif 2 :</b> Reconquérir l'existant	
<b>Objectif 3 :</b> Développer la production de logements abordables	
<b>Objectif 4 :</b> Développer et encourager les formes urbaines économes en consommation de foncier	
<b>Objectif 5 :</b> Offrir l'opportunité de réaliser un itinéraire résidentiel complet	
<b>2.2 - Défi 2 : Offrir un parcours résidentiel sur l'agglomération pour tous les ménages</b>	<b>p. 252</b>
<b>Objectif 6 :</b> Favoriser l'accueil et le maintien des actifs et des ménages avec enfants sur le territoire de l'agglomération	
<b>Objectif 7 :</b> Prendre en compte des besoins des seniors, des personnes handicapées et à leur accompagnement dans leur parcours résidentiel	
<b>Objectif 8 :</b> Développer une offre diversifiée à destination des jeunes	
<b>Objectif 9 :</b> Poursuivre la politique d'accueil des voyageurs et répondre à l'enjeu de sédentarisation de certaines familles	
<b>Objectif 10 :</b> Fluidifier les parcours résidentiels des ménages les plus modestes	
<b>Objectif 11 :</b> Poursuivre la production pour mieux répartir l'offre en structures d'hébergement mais également en logements familiaux d'insertion de type PLAI	
<b>2.3 - Défi 3 : Réduire la consommation énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique et les logements indignes</b>	<b>p. 258</b>
<b>Objectif 12 :</b> Prendre en compte les enjeux énergétiques dans les logements neufs	
<b>Objectif 13 :</b> Prendre en compte les enjeux de précarité énergétique dans le parc existant privé	
<b>Objectif 14 :</b> Prendre en compte les enjeux de précarité énergétique dans le parc social existant	
<b>Objectif 15 :</b> Lutter contre l'habitat indigne et insalubre	
<b>Objectif 16 :</b> Lutter contre les copropriétés dégradées	
<b>2.4 - La condition de réalisation : animer une politique locale de l'habitat communautaire</b>	<b>p. 261</b>
<b>Objectif 17 :</b> Mettre en place un observatoire de l'habitat, un suivi technique et stratégique du PLH	
<b>Objectif 18 :</b> Mettre en place un outil au service des habitants de m2A pour les accompagner dans leur projet «logement» (acquisition ou location en neuf ou dans l'ancien)	



# 1 - Scénario et stratégie pour le PLH 2012-2017

m2A, communauté d'agglomération créée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, met en place progressivement des politiques intercommunales regroupant les 32 communes membres. Cette nouvelle configuration résulte de la fusion de 3 EPCI (Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud Alsace, Communauté de Communes Ile Napoléon, Communauté de Communes des Collines) et de l'intégration de quatre communes isolées auparavant (Illzach, Heimsbrunn, Galfingue et Pfstatt).

Ainsi, le premier Programme Local de l'Habitat de m2A accompagne à la fois la transition vers une nouvelle communauté d'agglomération, mais aussi vers une nouvelle société : la société Post Carbone.

Ce concept s'inscrit dans la lignée du Plan Climat Territorial dont s'est dotée l'agglomération. Pour réduire les émissions de GES et faire face au changement climatique, m2A souhaite préparer une urbanisation qui permette à ses habitants, actuels et futurs, de pouvoir trouver dans la proximité de leur lieu de vie ou accessible aux transports en communs, les services, l'emploi, la culture, les espaces récréatifs... Un concept qui devrait aussi être un facteur d'attractivité.

C'est dans ce cadre que s'inscrivent le scénario et la stratégie du présent PLH. Pour définir le scénario, des réflexions ont été menées autour de trois hypothèses de développement démographique du territoire à l'horizon 2020.

Tout d'abord, à partir des projections Omphale de l'INSEE les plus pessimistes, un scénario dit de laisser faire a été envisagé. Celui-ci prévoyait une diminution de la population (-3% à l'horizon 2020 selon les projections INSEE) associé à un desserrement de la taille des ménages accentué, un solde migratoire négatif et l'absence d'actions structurantes de la collectivité en matière d'habitat. Ce scénario pessimiste n'a pas été retenu mais a cependant été exploré compte tenu du contexte actuel de crise qui comprend notamment une diminution des aides pour l'habitat, des contraintes budgétaires globales.

Ensuite, un scénario « au fil de l'eau » a été exploré. Celui-ci s'appuyait sur des projections Omphale de l'INSEE plus optimistes qui envisageaient une atonie démographique sur m2A à l'horizon 2020. Ce scénario intégrait l'accentuation du desserrement de la taille des ménages, la poursuite d'un solde migratoire négatif mais en revanche envisageait que l'attractivité résidentielle de l'agglomération serait accrue grâce à des opérations innovantes en cours ou à venir (éco quartier de Staffelfelden, Mulhouse Grand Centre, site DMC...).

Enfin, un troisième scénario, plus ambitieux a été envisagé. Celui-ci intègre une approche transversale, où habitat, développement économique, principes de la société Post Carbone contribuent au développement de l'ensemble du territoire de m2A. C'est ce troisième scénario, nécessitant des actions fortes des collectivités (m2A, communes) qui a été retenu pour bâtir le 1<sup>er</sup> PLH à 32 qui donne une véritable ambition à m2A pour poursuivre son développement et ne pas perdre d'habitants.

## 1.1 - Le scénario du PLH

Le PLH 2012-2017 s'organise autour d'un scénario de développement ambitieux. L'agglomération Mulhousienne est marquée aujourd'hui par des phénomènes tels que la périurbanisation, la « fuite des ménages » aux franges du territoire, le vieillissement accentué de certains secteurs de l'agglomération, une spécialisation sociale marquée. L'objectif est de contrer ces tendances.



Ainsi, le scénario retenu vise à diversifier l'offre d'habitat pour réussir la transition vers une société Post Carbone et accompagner la stratégie économique de m2A.

m2A souhaite inscrire son PLH dans une **démarche transversale d'agglomération**. Le PLH est une déclinaison thématique du projet d'agglomération en cours d'élaboration.

Il est également compatible avec le **SCOT de la Région Mulhousienne** approuvé le 15 décembre 2007, articulé avec le Plan climat territorial m2A approuvé en juillet 2007 et la stratégie économique en cours d'élaboration.

Ainsi, la finalité du projet d'agglomération est de **réussir une transition exigeante du territoire** :

- de la désindustrialisation à une économie diversifiée
- des énergies fossiles à la société post carbone
- de la consommation d'espace à la prise de conscience de sa rareté
- des fragilités sociales à un espace de solidarité
- de la crainte du déclin à une dynamique d'avenir

Il en ressort une nécessité d'anticipation et d'adaptation. A travers l'expression d'enjeux clairement identifiés et l'exercice de ses compétences, m2A s'attachera à préparer le territoire à cette transition. Le PLH étant considéré comme un des leviers phare de la mise en œuvre de cette stratégie.

Mais ce levier s'articule avec d'autres dynamiques engagées sur le territoire et notamment la **stratégie économique**. L'agglomération s'est dotée d'une stratégie économique offensive pour maintenir et développer les emplois sur son territoire. La transition vers une économie diversifiée devra se faire en lien direct avec l'offre d'habitat présente et à venir sur le territoire. Cependant, il ne suffit pas seulement de créer des emplois sur m2A, il s'agit de développer en parallèle une économie résidentielle permettant aux actifs travaillant sur le territoire d'y habiter. Actuellement, 33 000 actifs travaillent sur m2A mais résident hors de l'agglomération. Pouvoir capter ces personnes sur le territoire représente un véritable enjeu. De plus, 26 000 habitants de m2A travaillent hors du territoire. Ce phénomène pourrait s'intensifier par le développement d'une offre d'emplois importante au sud de la région de Bad Wurtemberg et au nord de la Suisse (ce qui suppose un développement du bilinguisme). En effet, ces régions sont confrontées à un déficit démographique compte tenu de la rareté du foncier. Ce phénomène inverse se présente donc comme une opportunité à saisir pour m2A afin d'attirer des habitants et de développer l'économie résidentielle.

**Le Plan Climat Territorial** de m2A pose aussi des enjeux pour le PLH et la nécessité d'organiser ce développement dans une logique de ville « post-carbone » où les énergies seront de plus en plus chères : impacts sur les déplacements, les types d'habitat... et donc sur les choix de vie des ménages.

Le PLH de m2A, c'est aussi une articulation avec **les enjeux de services et d'équipements**, à optimiser et faire vivre sur l'ensemble des communes.

Cela se traduit par le choix d'**un scénario de diversification de l'habitat pour réussir la transition vers une société Post Carbone et accompagner la stratégie économique de m2A**.

Pour traduire ce scénario en objectifs de développement, un travail de prospective a été mené au-delà de la

durée légale du PLH (6 ans) soit jusqu'en 2020. Les objectifs chiffrés à l'horizon 2020 sur le territoire de m2A sont donc les suivants :

- **262 200 habitants**, soit une croissance de +5% sur la période. Cette évolution correspond à une augmentation de 11 390 habitants évaluée par rapport à 2007. Celle-ci sera possible notamment par le renversement du déficit migratoire en le ramenant à 0, tout en maintenant le solde naturel positif, et en limitant la baisse de la taille moyenne des ménages.
- **1 139 résidences supplémentaires minimum par an soit 11 390 résidences principales supplémentaires** entre 2010 et 1<sup>er</sup> janvier 2020.
- Si le rythme de baisse constaté entre 1999 et 2007 se poursuivait, la projection à 2020 serait de 2,14 personnes par ménage. L'hypothèse retenue en terme de taille des ménages est identique à celle du SCOT, soit **2,19 personnes/ménage**. Pour mémoire, la taille des ménages est de 2,38 en 2007.

Les résidences principales sont le résultat de différents phénomènes :

- hausse ou baisse de la vacance par la remise sur le marché de logements vacants,
- démolition de logements existants,
- construction neuve, elle-même en remplacement de logements démolis ou comme offre nouvelle.

Pour simplifier la compréhension des objectifs proposés, les résidences principales supplémentaires ont été assimilées à la construction neuve, en faisant l'hypothèse d'une stabilisation de la vacance. Si d'aventure, notamment dans les communes où la vacance est forte et suite à une volonté affirmée de contenir cette vacance, celle-ci baissait, les logements remis sur le marché intégreraient dans ce cas les résidences principales nouvelles.

En outre, il faut prendre en compte les autres éléments qualitatifs du scénario qui visent à attirer et fidéliser notamment les jeunes ménages actifs - ou les familles en voie de composition - pour limiter leur fuite vers l'extérieur de l'agglomération. Cette ambition vise à limiter le desserrement des ménages en proposant **une offre neuve diversifiée** en termes de mixité sociale, de typologie des logements, de densité, de formes urbaines, de prix de sortie des logements correspondant aux budgets de ces ménages (coût initial et charges) et de mettre en place des stratégies pour atteindre ces cibles.

La diversification de l'offre doit également permettre **d'assurer un parcours résidentiel complet aux ménages au sein de l'agglomération**.

Enfin, le développement de l'offre neuve doit mieux **maîtriser la consommation foncière**. Pour atteindre cette ambition, le développement doit être ciblé sur des secteurs à enjeux pour limiter « l'éparpillement » et aller vers une plus grande sobriété foncière. Il s'agit également de développer la ville des courtes distances permettant de rapprocher le lieu d'habitat, des lieux d'activités, de loisirs et de limiter ainsi la précarité énergétique et l'émission de gaz à effets de serre.

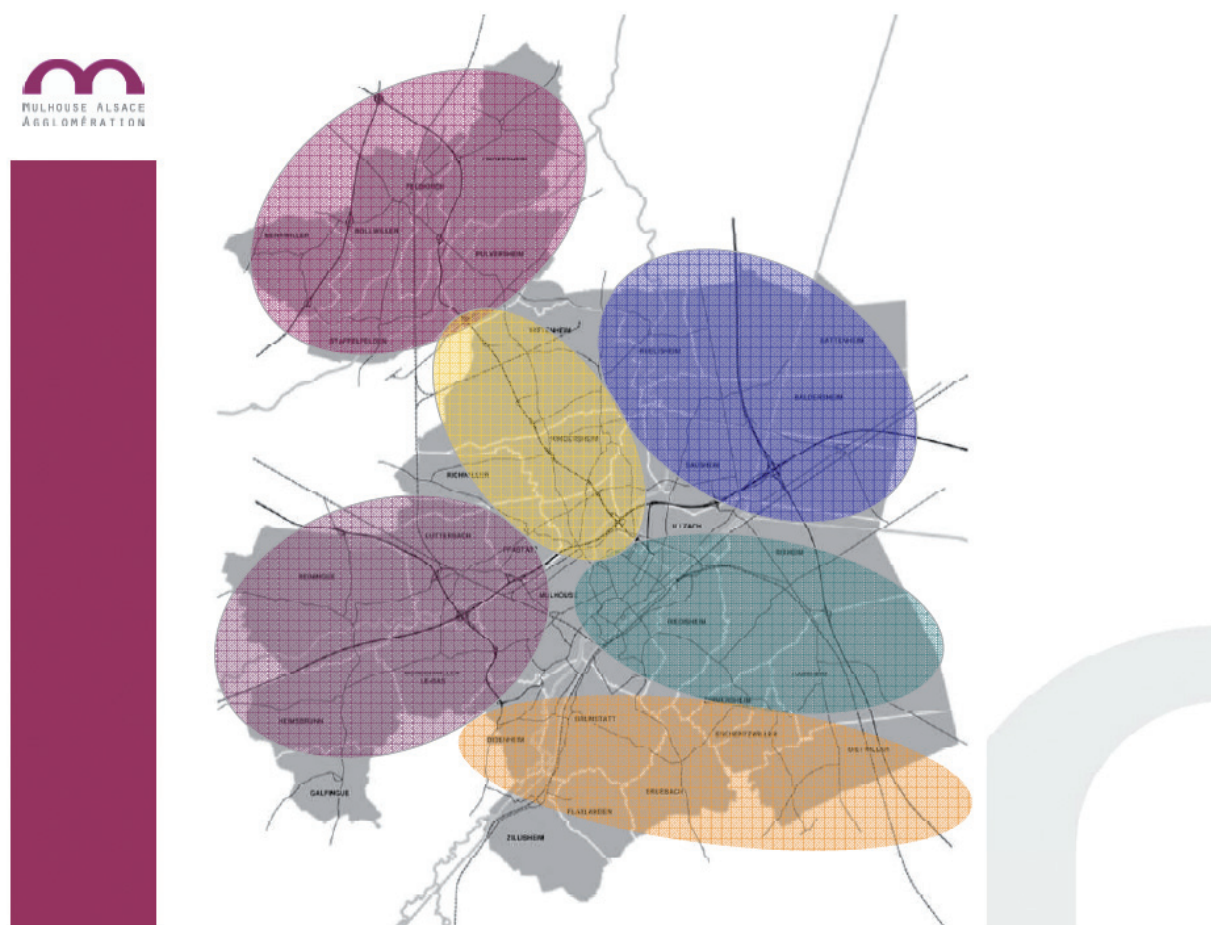
## 1.2 - Les objectifs territorialisés

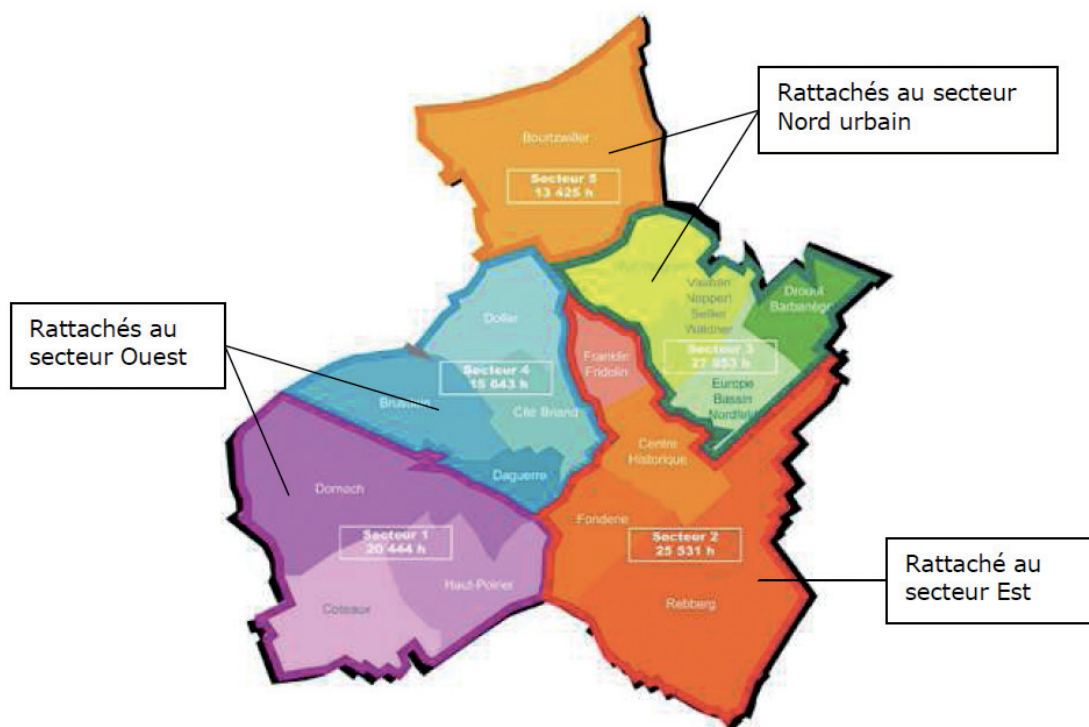
### 1.2.1 - Principes

Au-delà des aspects légaux demandant aujourd'hui une territorialisation des objectifs du PLH (loi MOLLE du 25 mars 2009), il s'agit de proposer une lecture sectorisée du territoire de l'agglomération pour faciliter l'appropriation du PLH.

En effet, la stratégie du PLH étant d'avoir un nouveau modèle de développement pour préparer la transition vers une société post-carbone, la sectorisation proposée intègre la création et le renforcement d'éléments d'aménagement structurants telles que l'implantation des services et commerces de proximité, la desserte en transports en commun, la présence d'équipements publics, la distance ou l'accessibilité aux emplois...

Ainsi, cette sectorisation permet de caractériser des territoires cohérents qui répondent à une logique de bassins de vie. Dans cette logique, Mulhouse n'a pas été identifié comme un secteur à part entière, mais a été découpé et réparti dans trois secteurs différents.





### 1.2.2 - Objectifs par secteurs

La déclinaison des objectifs du scénario par secteurs cohérents permet de définir une « enveloppe » d'objectifs pour chaque secteur. Il s'agit ainsi d'intégrer une répartition territoriale qui intègre les rythmes de développement, les « grands projets », la qualité de desserte et d'équipements, etc...

Compte tenu des dynamiques de développement en termes d'activité économique, d'habitat mais aussi des infrastructures de transports existantes ou à venir, des équipements publics, des logiques différentes ont été retenues pour décliner le scénario sur les différents secteurs.

Les communes des trois secteurs intégrant une partie de Mulhouse, dits secteurs urbains, ont les objectifs de développement les plus forts. Cela s'explique par la volonté de m2A de rompre avec les dynamiques passées où ces communes connaissaient une croissance démographique contenue et notamment un vieillissement plus marqué de leur population. Ces trois secteurs sont :

- Le secteur Est
- Le secteur Ouest
- Le secteur Nord Urbain

Pour d'autres secteurs, il s'agit de poursuivre les dynamiques passées mais en les accompagnant pour répondre entre autres aux objectifs qualitatifs du scénario : accueillir des familles et des jeunes, veiller à contenir la consommation foncière. Cela concerne prioritairement les secteurs Nord et Sud ainsi que le secteur Nord Est.

Secteurs	Communes	Objectifs annuels moyens dans le cadre du PLH
1. Nord	Berrwiller, Bollwiller, Feldkirch, Pulversheim, Staffelfelden, Ungersheim	100 RP
2. Nord est	Baldersheim, Battenheim, Sausheim, Ruelisheim	42 RP
3. Est	Habsheim, Rixheim, Riedisheim, Mulhouse - secteur Rebberg/Centre historique	214 RP
4. Sud	Dietwiller, Eschentzwiller, Brunstatt, Zimmersheim, Flaxlanden, Zillisheim, Bruebach, Didenheim	69 RP
5. Ouest	Galfingue, Heimsbrunn, Morschwiller-le-Bas, Lutterbach, Pfastatt, Reiningue, Richwiller, Mulhouse - secteur de Dornach, Mulhouse - secteur de Doller	272 RP
6. Nord urbain	Illzach, Kingersheim, Wittenheim, Mulhouse - secteur Drouot/Vauban, Mulhouse - secteur de Bourtzwiller	442 RP

*RP : résidences principales*

### 1.2.3 - Déclinaison des objectifs par commune

Ces objectifs se déclinent ensuite au niveau de chaque commune. Un objectif « plancher annuel moyen » est proposé. Ainsi les objectifs sont pour le moment des minima qui pourront être réajustés pendant les 6 ans du PLH, dans le cadre du bilan à mi parcours.

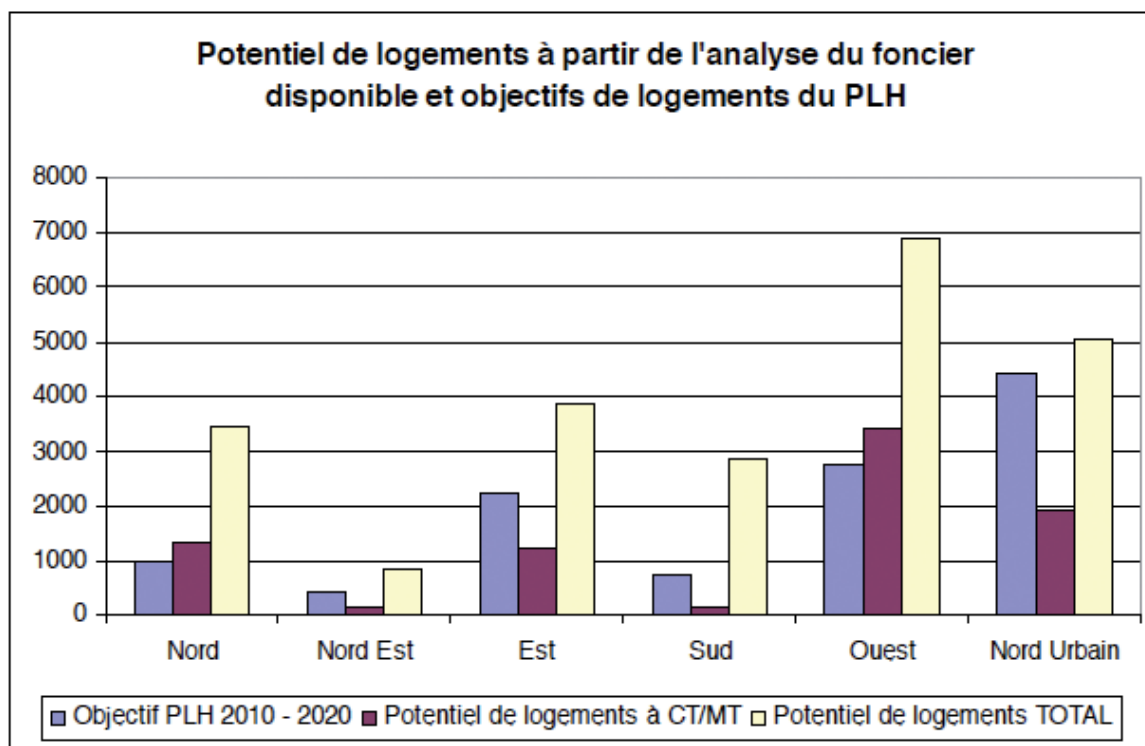
La temporalité entre les PLU et le PLH étant différente, ces objectifs sont des moyennes annuelles qui peuvent varier sur les 6 ans du PLH. Ainsi, le suivi et l'observation des livraisons de nouvelles résidences principales (soit par constructions neuves, soit par baisse de la vacance) au cours de la mise en œuvre du PLH permettront d'actualiser les objectifs.

Ces objectifs ont été déclinés en fonction de différents facteurs dont la taille des communes, la localisation au regard des services ou le foncier disponible. Ce PLH a été élaboré en étroite concertation avec les communes et, ainsi, les projets ont-ils été intégrés dans la réflexion. De plus, les nombreux échanges, qui ont porté tant sur la quantité que sur la qualité de l'habitat à développer, ont permis de cadrer les objectifs communaux de façon opérationnelle et réaliste.



	Nb de RP / an 2010-2020
Berrwiller	4
Bollwiller	13
Feldkirch	0
Pulversheim	17
Staffelfelden	56
Ungersheim	10
<b>Total Nord</b>	<b>100</b>
Baldersheim	15
Battenheim	1
Sausheim	10
Ruelisheim	16
<b>Total Nord Est</b>	<b>42</b>
Habsheim	24
Rixheim	50
Riedisheim	40
Mulhouse - secteur 4	100
<b>Total Est</b>	<b>214</b>
Dietwiller	4
Eschentzwiller	4
Brunstatt	30
Zimmersheim	5
Flaxlanden	6
Zillisheim	8
Bruebach	3
Didenheim	9
<b>Total Sud</b>	<b>69</b>
Galfingue	4
Heimsbrunn	5
Morschwiller-le-Bas	16
Lutterbach	31
Pfastatt	20
Reiningue	6
Richwiller	15
Mulhouse - secteur 2	175
Mulhouse - secteur 3	
<b>Total ouest</b>	<b>272</b>
Illzach	35
Kingersheim	100
Wittenheim	132
Mulhouse - secteur 1	175
Mulhouse - secteur 5	
<b>Total Nord Urbain</b>	<b>442</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 139</b>

Suite au recensement du foncier à vocation habitat disponible à novembre 2010 et à l'échéancier connu à cette date de réalisation des projets (court et moyen terme), il s'avère que celui-ci est globalement suffisant pour réaliser les objectifs du PLH. Cependant certains secteurs doivent développer des efforts particuliers sur le court et moyen terme pour produire les logements dans le calendrier du PLH.



#### **Potentiel de logements à CT/MT :**

- > pour les communes hors Mulhouse = foncier disponible entre 0 et 6 ans
- > pour Mulhouse = SHON disponible entre 0 et 10 ans

#### **Potentiel de logements TOTAL :**

- > pour les communes hors Mulhouse = potentiel foncier à court, moyen, long terme et non défini
- > pour Mulhouse = SHON disponible à 2-3 ans, 4-10 ans et plus de 10 ans

## 2 - Les axes opérationnels de mise en œuvre du PLH: des principes, 3 défis et une condition de réalisation

### 2.1 - Les principes d'un « PLH de réalisations et de préparation »

m2A souhaite construire un « PLH de réalisations et de préparation ».

Le PLH 2012-2017 de m2A cherche à mettre en œuvre un PLH ambitieux, que ce soit en termes d'objectifs démographiques que de qualité de l'offre d'habitat à développer. Et ce, dans un contexte de crise et de raréfaction croissante des aides au logement.

De ce fait, ce PLH sera un PLH de réalisations où les projets en cours seront poursuivis et des actions intercommunales seront développées. Mais il sera aussi un PLH de préparation qui posera les bases des PLH à venir en :

- consolidant les partenariats,
- ayant une utilisation judicieuse et optimale des outils d'aménagement à disposition,
- jetant les bases d'une politique foncière d'agglomération,
- développant la formation et la communication.

### 2.1.1 - Un PLH de réalisations

Des réponses immédiates doivent être apportées. Il s'agit notamment de partager une culture commune dès à présent à partir de réalisations.

Ainsi, il faut continuer à produire de nouveaux logements, afin de ne pas prendre du retard et créer des effets de rareté déstabilisants pour les marchés. Des communes sont d'ailleurs prêtes avec des projets aboutis, il faut donc les accompagner.

Mais les attentes des communes sont différenciées selon le niveau d'avancement de leurs projets. Certaines sont prêtes dès à présent à contribuer aux objectifs du PLH, d'autres doivent mettre en œuvre des actions telles que des politiques foncières.

D'autre part, dans le cadre des précédentes politiques intercommunales Habitat (CAMSA, CCIN, CoCoCo puis m2A), des actions en matière de politique habitat sont déjà en cours, et doivent être poursuivies, approfondies.

Il s'agit ainsi d'accélérer ce qui peut l'être en restant dans la logique qui prévaut dans ce PLH.

### 2.1.2 - Un PLH de préparation

Il s'agit de positionner ce PLH 2012-2017 dans une perspective plus large. Le scénario réfléchi sur 10 ans est dans cette logique, en résonance avec les enjeux de « préparer la ville de transition » tels qu'affirmés par le projet d'agglomération.

L'objectif est de mettre en œuvre les conditions de réussite d'une politique de l'habitat sur la durée sur PLH mais aussi à plus long terme.

Ainsi, le cadre stratégique pour ces premières années vise à développer l'ingénierie pour optimiser les marges de manœuvre que peuvent offrir les évolutions réglementaires et les documents d'urbanisme.

En effet, les documents d'urbanisme (POS et PLU) deviennent « le cœur » de mise en œuvre du PLH, comme des outils d'aménagement infra communaux. En effet, il existe des procédures en matière d'aménagement comme les secteurs réservés, les orientations d'aménagement et de programmation, les projets urbains partenariaux (PUP) qui pourront permettre de décliner de façon précise les objectifs du PLH.

L'enjeu de ce PLH est de réfléchir aux moyens d'un aménagement intelligent moins consommateur d'espace, mais générant des lieux de vie et de respiration. Un aménagement qui permette aussi de réduire les coûts, tant

lors de la construction pour sortir des logements à prix abordable que pour les habitants futurs, grâce à une proximité des services, des emplois en transports en mode doux. Faute de financements et d'aides pour intervenir dans le processus de construction ou de réhabilitation, il s'agit de trouver des marges de manœuvre à la source et à chaque maillon de la chaîne.

Le pari de ce PLH, à l'heure où doit se construire la ville post carbone, est de raisonner à partir des principes du développement durable dans la manière de conduire cette politique de l'habitat.

Ce PLH est une des premières marches importantes de ce type de politique publique « nouvelle génération » et s'articule également avec le Plan Climat Territorial de m2A.

## **Défi 1 : Mener une politique urbaine qui permette le développement de l'offre de logements pour réussir le scénario**

Le PLH ne doit pas être conçu comme un simple outil de programmation en matière d'habitat. Le PLH est élaboré comme un projet urbain pour l'agglomération permettant la mise en œuvre opérationnelle à terme, d'une politique d'urbanisme et d'aménagement d'ensemble, mise en cohérence et assistée par m2A.

Objectif 1 :

### **Intensifier la coopération communes – m2A**

m2A sera aux côtés des communes pour favoriser la production d'opérations de logements nécessaires pour atteindre les objectifs du PLH dans de bonnes conditions. Il s'agit d'accompagner les communes dans la mise en compatibilité de leur PLU, la mise en œuvre de leur feuille de route communale du PLH, l'utilisation d'outils d'aménagement appropriés...

Il est rappelé que les PLU (dans les 3 ans après approbation du PLH) et les POS, lorsqu'ils sont modifiés, doivent mettre en œuvre des dispositions compatibles avec les orientations du PLH.

En l'absence de définition juridique précise de la notion de compatibilité, la jurisprudence du Conseil d'Etat permet de considérer qu'un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

Des communes sont engagées dans des opérations plus importantes d'éco-quartiers (Staffelfelden, Kingersheim...) et de réutilisation de friches urbaines (AMECO, TIVAL à Kingersheim, DMC à Mulhouse...).

Le rôle de l'agglomération en la matière est d'accompagner en temps que de besoin ces communes pour définir la programmation la plus adaptée aux attentes des habitants de l'agglomération, actuels et souhaités. Ce rôle permettra une mise en cohérence de ces projets entre eux, dans le cadre de l'objectif global de production de logements. En effet, il faut veiller à ce que ces projets ne se fassent pas une concurrence inutile, qu'ils proposent l'offre dont l'agglomération a besoin, dans une logique de complémentarité entre les produits proposés.

Il s'agira également d'assurer une capitalisation de ces expériences et une mise en réseau afin de diffuser les bonnes pratiques et permettre leur généralisation.

Cet accompagnement de l'agglomération permettra également de réfléchir à la définition d'éventuelles futures zones d'habitat d'intérêt communautaire, sur lesquelles, m2A, interviendrait directement en terme d'aménagement.

Enfin, m2A initiera une réflexion sur les moyens de développer une politique foncière et d'aménagement offensive permettant de limiter la charge foncière dans les opérations, notamment sur les sites à enjeux (qualité de desserte, recomposition urbaine, friches...), et de produire une offre de logements à coût maîtrisé (en optimisant l'utilisation des règlements et outils existants).

Objectif 2 :

### **Reconquérir l'existant**

Certaines communes sont impliquées dans des projets de rénovation et de dynamisation de quartiers déjà urbanisés (quartiers d'habitat social à Mulhouse et Wittenheim, quartiers anciens et grand centre à Mulhouse).

Là aussi ces projets peuvent être mis en cohérence à l'échelle de l'agglomération.

Si de nouvelles procédures permettant des opérations lourdes de renouvellement urbain étaient mises en place au niveau national (type ANRU, PNRQAD...), l'agglomération pourrait porter la réflexion d'une candidature et fédérer les communes concernées par de tels besoins.

De la même façon, lorsque des opérations de ce type existent, elles intègrent souvent des opérations de démolitions et reconstructions, avec relogement des familles, visant à produire des transformations radicales de ces quartiers, au niveau architectural, des formes urbaines mais également du peuplement de ces quartiers, pour aller vers un meilleur équilibre en terme de mixité sociale.

m2A travaillera à ce moment là, sur cette question du peuplement pour voir dans quelle mesure le relogement peut être mis en place à l'échelle de l'agglomération pour ainsi mieux assurer la mixité sociale nécessaire à la cohésion sociale.

Par ailleurs, le développement de l'offre passe aussi par des actions sur le parc existant en diffus, autre que dans les secteurs cités précédemment.

Dans le cadre de ce PLH, l'objectif sera également de « reconquérir » des logements sous-occupés d'une part, et de remettre sur le marché des logements vacants. L'atteinte de cet objectif sera possible grâce à l'intervention de m2A et des communes. Ces dernières disposent de divers outils : possibilité d'instaurer la taxe sur les logements vacants, avoir un regard particulier sur cette question dans le PLU ou POS (préemption, veille immobilière, transformation d'usage...), .... L'objectif global pour la vacance étant de la stabiliser sachant qu'elle n'a cessé d'augmenter lors des années passées.

Il s'agit pour m2A de mettre en place une veille sur le parc existant et sa capacité à répondre à des besoins de ménages, en particulier familiaux sur les secteurs les plus urbanisés et à faible potentiel foncier.

Dans ce cadre, une attention particulière sera portée sur les lotissements existants, souvent occupés par des personnes seules, pour accompagner leur rénovation vers une amélioration de leur performance énergétique et



de leur occupation. L'objectif est de rendre ces logements attractifs et abordables pour des familles. Cela suppose également d'offrir une alternative aux propriétaires actuels et de chercher des compromis entre la recomposition de ces logements et la protection patrimoniale qui les concernent parfois (lotissements des mines par exemple).

Objectif 3 :

## Développer la production de logements abordables

### Dans le parc privé et mixte :

Cet objectif vise à développer une offre abordable sous de multiples formes.

Il faut ainsi développer de **l'accession abordable**, en lien avec le nouveau dispositif national le PTZ+. Dans ce cadre, il s'agit de proposer une offre en accession abordable en veillant à ne pas mettre des ménages accédant en situations difficiles. Un partenariat avec la promotion privée pour identifier des marges de manœuvre sera développé.

Il s'agit aussi de privilégier des montages en **PSLA** (prêt social Location-Accession), ce produit, grâce à une TVA réduite à 5.5 %, semble, aujourd'hui, le mieux approprié aux ménages primo-accédants.

L'offre abordable doit aussi se traduire par des charges allégées pour les occupants, en intégrant les objectifs des dernières réglementations thermiques et en allant au-delà pour atteindre le facteur 4 en développant notamment des logements BEPOS. Ainsi, dans le cadre de ce PLH, m2A sera vigilant à cet aspect. Pour cela, un appui à l'ingénierie de montage d'opérations permettra aux communes de formuler des exigences faisables et opérationnelles, dans un cadre global préalablement négocié avec la promotion privée et les bailleurs sociaux.

### Dans le parc social :

Actuellement, l'offre en logement social est inégalement répartie sur le territoire et majoritairement concentrée sur Mulhouse. Le développement de l'offre locative sociale doit se poursuivre pour répondre à la demande existante. Elle devra donc être répartie entre la production de logements PLUS, PLAI et PLS ordinaires.

Afin de développer et équilibrer l'offre locative sociale, les communes devront atteindre des objectifs mais en tenant compte des caractéristiques de la demande.

En effet, les bailleurs sociaux et m2A ont lancé un travail d'approfondissement de la demande qui devra se poursuivre durant la première année de mise en œuvre du PLH et permettre un réajustement plus précis des objectifs communaux, tant quantitativement que qualitativement (typologie, forme urbain, niveau de loyer...).

Une étude sur la vacance dans le parc social a été réalisée début 2011 pour l'Association Régionale des organismes HLM (AREAL) par l'Observatoire Départemental de l'habitat

Elle fait état d'une certaine vacance mais localisée soit sur des patrimoines sur lesquels une intervention est à envisager (démolition reconstruction ou réhabilitation), soit sur des quartiers d'habitat social qui souffrent d'un déficit d'attractivité pour les demandeurs.

Une analyse fine de ces situations doit donc permettre d'engager un plan stratégique d'intervention sur certains patrimoines et de redéfinir précisément les besoins sur chacune des communes ou quartiers (pour les communes les plus importantes). En parallèle, l'AREAL a lancé fin 2011 une étude sur la qualité thermique du parc qui elle aussi complètera les éléments d'analyse.

D'autre part, la demande en logement social est dorénavant centralisée grâce au fichier unique et partagé actuellement mis en place par l'Association Régionale des organismes HLM (AREAL). Celui-ci permettra à l'avenir également d'affiner la demande et donc les besoins.

L'ensemble de ces outils deviendra donc incontournable pour affiner les objectifs du PLH afin de définir des objectifs réalistes et adaptés aux besoins.

Les objectifs actuels de production de logements sociaux fixés dans le PLH sont donc de deux ordres :

- **des objectifs contractuels**, correspondant stricto sensu aux engagements triennaux 2011-2013, ramené à l'année, pour les seules communes SRU n'atteignant pas les 20% de logements sociaux
- **des objectifs souhaitables**, tant pour un équilibre intercommunal de l'habitat social que pour permettre aux communes SRU qui réussiront la croissance démographique du scénario PLH de ne pas prendre du retard dans l'atteinte des 20% de logements sociaux. Ces objectifs ne sont pas contractuels (donc ne pourront être retenus par l'Etat pour vérifier les obligations légales), mais serviront de base pour les négociations en matière de moyens, notamment avec l'Etat pour la délégation des aides à la pierre.

Ces objectifs souhaitables se déclinent :

- **Pour les communes soumises aux obligations de l'art 55 de la loi SRU, il s'agit de viser l'atteinte de 20% de logements sociaux à l'horizon 2020.** Ainsi, ces communes devront respecter les engagements triennaux 2011 - 2013 fixés par l'Etat. De plus, pour ne pas prendre de retard, elles devront veiller à ce que, sur la période du PLH, 20% de la nouvelle offre globale de résidences principales soit du logement social.
- **Sur la ville de Mulhouse, l'objectif est le maintien du taux de logements sociaux (29%).** Pour mémoire, Mulhouse répond d'ores et déjà à ses obligations en matière de logements sociaux.
- **Pour les communes non soumises aux obligations SRU et susceptibles d'atteindre et dépasser les 3 500 habitants pendant la durée du PLH** elles essayeront de produire 25% de logements sociaux par rapport aux objectifs globaux de production de logement afin d'anticiper cette obligation.
- **Pour les communes non soumises aux obligations SRU, l'objectif souhaitable est de produire des logements sociaux à hauteur de 10% des objectifs de production (flux).** Cet engagement à travers un document intercommunal, vise à marquer une volonté de solidarité de l'ensemble des communes, pour permettre l'amélioration des disparités sociales marquées mais également l'accueil des populations des communes dont le logement social représente la seule possibilité pour se maintenir dans la commune.

Pour les atteindre, les communes urbaines, ayant peu de foncier disponible et/ou une vacance du parc privé importante avec des opportunités d'achat, privilégieront des opérations d'acquisition-amélioration.

Ces objectifs de mixité sont à retranscrire dans les PLU en privilégiant les emplacements réservés, les servitudes de mixité et les orientations d'aménagement.

Une règle est d'ores et déjà retenue en matière de production des logements sociaux mais devra être affinée grâce aux outils sur la demande décrite précédemment.

Seuls les logements PLUS et PLAI seront comptabilisés dans l'atteinte de l'objectif fixé par le PLH. Les logements PLS produits par ailleurs, viendront s'ajouter aux objectifs fixés par le PLH, mais ne contribueront pas à atteindre l'objectif. En effet, les PLS sont des produits spécifiques, qui permettent essentiellement le financement de structures particulières (EHPAD, foyers adaptés aux personnes handicapées...) qui doivent être raisonnées selon une logique différente des besoins en logements sociaux. De même, quelques opérations dans certaines communes où les loyers privés sont particulièrement hauts, peuvent voir proposer dans les opérations de logements sociaux, une mixité de produits du PLAI au PLS. Dans ces cas là précis, le PLS peut être intéressant mais doit être là aussi identifié précisément.

La répartition de la production sera la suivante :

**Cadre contractuel :**

- 13 logements sociaux par an PLUS PLAI, dont 30% de logements PLAI, soit 34 PLAI et 79 PLUS. Chaque commune SRU devra respecter au moins 30% de PLAI dans sa production.

**Cadre souhaitable :**

- 375 logements sociaux dont 30% de logements PLAI, soit 113 logements. Ainsi, la répartition des objectifs entraînera la réalisation d'un PLAI pour 2 PLUS. Les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU devront respecter ce taux de 30% de PLAI dans la production de logements sociaux. Dans les autres communes, l'objectif de 30% devra être atteint par secteur.
- Une moyenne de 10% de PLS, soit 38 logements par an en plus de l'enveloppe prévue dans les communes et répartis au fur et à mesure des projets.

Durant les deux premières années de mise en œuvre du PLH, ces objectifs seront revus avec les communes.

	Réglementaire nbre de logts soc/an	Souhaitable nbre de logts soc/an
Berrwiller		1
Bollwiller	7	10
Feldkirch		0
Pulversheim		2
Staffelfelden	4	16
Ungersheim		1
<b>Total Nord</b>	<b>11</b>	<b>30</b>
Baldersheim		2
Battenheim		1
Sausheim	6	8
Ruelisheim		2
<b>Total Nord Est</b>	<b>6</b>	<b>13</b>
Habsheim	15	20
Rixheim	22	32
Riedisheim	13	21
Mulhouse - secteur 4		29
<b>Total Est</b>	<b>50</b>	<b>102</b>
Dietwiller		1
Eschentzwiller		0
Brunstatt	13	13
Zimmersheim		1
Flaxlanden		1
Zillisheim		1
Bruebach		1
Didenheim		1
<b>Total Sud</b>	<b>13</b>	<b>19</b>
Galfingue		1
Heimsbrunn		1
<i>Morschwiller-le-Bas</i>		4
Lutterbach	2	9
Pfastatt	2	6
<i>Reiningue</i>		1
Richwiller		4
Mulhouse - secteur 2		51
Mulhouse - secteur 3		
<b>Total ouest</b>	<b>4</b>	<b>77</b>
Illzach	10	17
Kingersheim	19	39
Wittenheim		27
Mulhouse - secteur 1		51
Mulhouse - secteur 5		
<b>Total Nord Urbain</b>	<b>29</b>	<b>134</b>
<b>TOTAL</b>	<b>113</b>	<b>375</b>

Objectif 4 :

### **Développer et encourager les formes urbaines économes en consommation de foncier**

Il est proposé d'adapter la densité minimale selon la situation : cœur d'agglomération, centres bourgs, des terrains en extension d'urbanisme et des terrains à proximité de transports collectifs structurants (Tramtrain, tramway, bus).

Un enjeu important pour cet objectif est de proposer des innovations en termes de formes urbaines et de typologies. Une ingénierie spécifique dans ce domaine est programmée. Les écoquartiers par exemple sont des formes d'urbanisation qui sont progressivement à généraliser, notamment sur les extensions urbaines.

De même, dès le début de la mise en œuvre de ce PLH, des réflexions seront menées avec les communes volontaires afin d'aboutir à une convention sur les questions de la densité et de la maîtrise foncière.

Objectif 5 :

### **Offrir l'opportunité de réaliser un itinéraire résidentiel complet**

Il s'agit de proposer une offre qui permette de pouvoir potentiellement se loger sur le territoire de l'agglomération à toutes les étapes de l'itinéraire résidentiel : décohabitation, couple, familles, séparation éventuelle, veuvage, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> âge...

L'itinéraire résidentiel complet suppose aussi de veiller à varier les typologies, les financements, les localisations... à bon escient.

## **2.2 - Défi 2 : Offrir un parcours résidentiel sur l'agglomération pour tous les ménages**

La volonté communautaire vise à attirer et fidéliser les ménages avec enfants et les actifs. Ces derniers seront de vrais moteurs pour le développement du territoire pendant le temps du prochain PLH et au-delà. Cette volonté répond aussi à l'objectif d'atténuer le vieillissement des territoires qui est une tendance nationale forte à laquelle n'échappe pas m2A. Certains secteurs de m2A sont plus concernés que d'autres, mais tous doivent être en capacité d'attirer ces jeunes ménages pour garder un dynamisme communal, maintenir les services et les emplois, garantir les recettes nécessaires au financement de ces services...

Ce PLH marque une étape dans la politique de production de logements de m2A. De nouveaux enjeux liés à la nature des logements produits sur les différentes parties du territoire apparaissent. Il s'agit dorénavant de bien équilibrer les types et la gamme des logements produits pour que les ménages du territoire puissent, s'ils le souhaitent, rester dans l'agglomération, réaliser un parcours résidentiel complet, adapté à leurs moyens, tout en arrivant à attirer de nouvelles populations.

En particulier, il est nécessaire de répondre aux ménages ayant des revenus modestes, aux accédants ou locataires, pour qu'ils trouvent un logement abordable répondant à leur besoins, y compris dans les communes plus résidentielles où le foncier est rare et cher.

Il s'agit aussi, et ce dans une logique de mixité, de faire revenir sur Mulhouse qui se paupérise, des ménages parmi les classes moyennes et supérieures qui, sans une sociologie équilibrée, ne pourra assurer sa fonction de ville centre de l'agglomération.

En effet, seule une population équilibrée dans le cadre d'une mixité vécue est de nature à permettre aux communes de maintenir leurs services, leurs équipements, à garder un dynamisme d'accueil des jeunes et de garantir ainsi une cohésion sociale satisfaisante.

Objectif 6 :

### **Favoriser l'accueil et le maintien des actifs et des ménages avec enfants sur le territoire de l'agglomération**

Il s'agit pour m2A non seulement, de développer une offre de logements permettant l'accueil de ces populations (logements permettant à une famille composée ou à un ménage en voie de composition – ou de recomposition - de rester sur le territoire de m2A), mais aussi de faire en sorte que ces ménages arrivent sur l'agglomération.

Il s'agit de développer un parc de logements de ce type en fonction d'une veille active sur les besoins qui sont de plus en plus mouvants, en particulier sur les territoires les plus urbains, c'est-à-dire sur m2A les trois secteurs dits urbains (secteur Est, Ouest et nord Urbain). Mais il faut aussi veiller à développer cette offre en fonction d'autres critères comme :

- La proximité des services et/ou des transports en commun : dans la mesure où il s'agit d'être dans une logique durable, il faut permettre au plus grand nombre d'avoir un accès simplifié à l'ensemble du territoire.
- Des logements adaptés aux moyens des ménages locaux.
- Une offre qui privilégie des formes urbaines attractives et redonne « envie de la Ville », afin de proposer une alternative aux départs hors de l'agglomération. Il s'agit ainsi de travailler sur l'évolution de la conception des logements (besoins d'intimité, rangements, terrasses, modularité... qui caractérisent la demande sous-jacente au désir légitime de tous de la maison individuelle), mais aussi sur leur environnement (espaces publics, services, transports...). L'objectif est de développer une alternative à la maison individuelle en diffus qui reste la demande actuelle la plus forte, alors que la consommation foncière engendrée par ce type de formes urbaines n'est plus réaliste.

Construire une offre adaptée aux attentes ne suffira peut-être pas, il faut encore, grâce à un marketing territorial volontariste faire en sorte que ces ménages fassent le pas de vivre dans l'agglomération. Outre les démarches globales engagées par l'agglomération pour valoriser ses atouts, des démarches plus spécifiques pourront être conduites dans ce PLH : études précises des besoins auprès, par exemple, des salariés des principaux lieux d'emploi, puis créer un lien étroit permanent pour faire connaître l'offre disponible.



Objectif 7 :

## **Prendre en compte des besoins des seniors, des personnes handicapées et à leur accompagnement dans leur parcours résidentiel**

La prise en compte du vieillissement de la population et des besoins des personnes handicapées suit une tendance lourde. Cela doit se faire sur tous les champs :

- Faciliter le maintien à domicile par l'adaptation du logement (à mener en parallèle avec la question de la précarité énergétique)
- Tenir compte de l'existence ou non de réponse en matière de besoins en soins à domicile et de services de proximité
- Faciliter et sécuriser le parcours résidentiel quand cela est possible pour limiter la sous-occupation de logements voire imaginer des systèmes de sous-location
- Développer des établissements type EHPAD et foyers adaptés au handicap
- Veiller au caractère « adaptés ou adaptables ».des logements neufs
- Promouvoir des formes innovantes d'habitat adaptées aux seniors et personnes handicapées...

Une réflexion approfondie sur la question du logement des seniors doit être menée. Un groupe de travail spécifique sera ainsi à créer dans le cadre de la mise en œuvre du PLH.

Objectif 8 :

## **Développer une offre diversifiée à destination des jeunes**

Les jeunes sur l'agglomération ne présentent pas tous une situation identique vis-à-vis du logement. Il y a donc lieu de bien différencier les problématiques.

Une question est à approfondir concernant les étudiants et les apprentis qui pour se loger durant leurs études sur l'agglomération, doivent trouver une réponse adaptée et flexible à leurs besoins et leurs moyens.

Jusqu'à maintenant, les éléments concernant le logement étudiant montraient que l'offre était suffisante, mais des efforts importants ont été faits et devront être poursuivis, pour rénover le parc existant et l'adapter aux différents besoins recensés.

D'autre part, le marché du logement qui est globalement relativement peu tendu sur l'agglomération, permet à des jeunes solvables qui souhaitent dé-cohabiter de trouver un logement relativement facilement.

Par contre, un certain nombre de jeunes sur le territoire de m2A sont confrontés à des problèmes de solvabilité, de précarité liée à des difficultés d'insertion économique et sociale et de rupture avec le milieu familial. Ils sont présents plus fréquemment sur la ville centre, venus là depuis les communes plus petites, dans l'espoir de trouver des conditions plus faciles d'insertion.

Des expériences d'accompagnement de ce public ont déjà été menées, notamment à Mulhouse avec SURSO qui assure l'accueil de jour des sans-abris. Dans le cadre de son projet Logi'jeunes, SURSO offre à une vingtaine de jeunes la possibilité d'occuper un logement, que l'association loue, tout en les accompagnant de façon rapprochée afin de leur permettre d'accéder à une insertion professionnelle et sociale. A terme, le jeune peut devenir titulaire

du bail et ainsi poursuivre son autonomisation.

Ces démarches font l'objet actuellement d'une réflexion plus large, en lien avec le PDALPD, dans le cadre d'un groupe de réflexion sur le sud Alsace, auquel m2A est associé. Dans le temps du PLH, de nouvelles actions émanant de ce groupe pourront y être inscrites.

Pour répondre également aux besoins de ces jeunes, des actions existantes doivent être poursuivies telles que le développement des résidences sociales et des hébergements.

Objectif 9 :

### **Poursuivre la politique d'accueil des voyageurs et répondre à l'enjeu de sédentarisation de certaines familles**

Pour m2A, il s'agit de maintenir les équipements existants en matière d'aires d'accueil de gens du voyage qui répondent de manière satisfaisante aux besoins des voyageurs et d'en poursuivre la gestion.

Il s'agit également de finaliser, en partenariat avec l'Etat et le Conseil Général, la réalisation d'une aire de grand passage, capable d'accueillir des groupes de 100 à 200 caravanes lors de migrations estivales, et de veiller à l'existence d'un dispositif départemental de gestion de ces groupes.

D'autre part, le souhait de sédentarisation de certaines familles repérées sur l'agglomération, répond à des exigences économiques, professionnelles et familiales et à une volonté de scolarisation régulière des enfants des gens du voyage.

Le développement de l'habitat diversifié s'impose entre autres comme une solution à ce besoin. Il permet notamment aux familles d'opter entre :

- l'installation, en qualité de propriétaire ou de locataire, sur un terrain familial doté d'un bâtiment sanitaire
- l'acquisition ou la location dans un parc spécifique ou sur le marché classique, adapté à leur mode de vie (habitat mixte)

Selon l'étude de 2008 de la DDT, 26 sites de sédentarisation ont été recensés sur m2A, sur 12 communes, soit environ 88 ménages. En particulier, trois sites ont été repérés dont la situation est qualifiée d'urgente et concernent les communes de Lutterbach, Reiningue et Zillisheim.

m2A réfléchira ainsi avec ces communes à la définition d'une stratégie et définira les conditions d'une mutualisation des réflexions. Elle pourra proposer en outre un échange de bonnes pratiques sur la base des expériences déjà menées (exemple de Voie médiane sur Kingersheim).

En parallèle à ces besoins, environ une cinquantaine de familles supplémentaires se déplacent toute l'année, uniquement entre les différentes aires de m2A, n'ayant plus la capacité d'aller au-delà de l'agglomération. Les aires d'accueil n'offrent pas une solution pérenne de vie et la solution de sédentarisation doit être proposée aux familles qui seraient prêtes, en lien avec les communes compétentes sur cette problématique. Selon le gestionnaire actuel des aires d'accueil de m2A, au moins une quinzaine de ménages identifiés, seraient dans une situation qui nécessiterait d'engager de manière urgente une réflexion sur une autre forme d'habitat.

## Objectif 10 :

### **Fluidifier les parcours résidentiels des ménages les plus modestes**

L'objectif est ici de permettre l'accès vers le logement autonome pour les ménages qui en sont exclus a priori. Le rôle de l'agglomération réside essentiellement dans l'accompagnement de la production de logements aidés, répartis entre l'ensemble des communes de m2A, permettant ainsi aux ménages les plus modestes, de trouver un logement adapté à leurs moyens.

En outre, l'agglomération participera activement aux démarches portées par le niveau départemental en charge plus spécifiquement de ce public (DALO, PDALPD, PDHI, charte contre les impayés et les expulsions, accord collectif départemental...).

En outre, m2A souhaite développer de l'innovation sociale et des démarches actives, quand cela est possible, pour résoudre durablement la question de l'insertion globale des ménages les plus en difficulté.

La Ville de Mulhouse a expérimenté pendant 3 ans la démarche IGL00 (Insertion Globale par le LOGement et l'emploi), qui permet de bâtir autour d'une famille repérée, une démarche intégrée et où le ménage est pleinement acteur de son projet.

Ce projet vise à la fois à ce que le ménage :

- accède à un logement adapté à ses besoins et qu'il se sera pleinement approprié grâce à une participation aux travaux de construction ou de rénovation de ce logement,
- entreprenne grâce à cette participation aux travaux, une démarche d'insertion professionnelle lui permettant d'accéder à terme à l'insertion économique,
- réactive ses facultés d'insertion sociale et de création de lien social.

Cette démarche qui a fait ses preuves, pour un certain public, sera proposée aux bailleurs intéressés et pour des familles repérées, avec l'aide méthodologique de m2A et des services sociaux des communes.

Au-delà de cette méthode, m2A restera à l'écoute des propositions des communes et du secteur associatif en charge de ce public, pour développer et diffuser des expériences de ce type.

## Objectif 11 :

### **Poursuivre la production pour mieux répartir l'offre en structures d'hébergement mais également en logements familiaux d'insertion de type PLAI**

m2A en tant que délégataire des aides à la pierre veille à ce que dans les différents projets de logements sociaux une part d'au moins 30% de logements PLAI soit réalisée.

Concernant l'hébergement, 731 places d'hébergement relevant du III l'article L 312-5-3 du CASF ont été dénombrées au niveau de m2A (695 sur Mulhouse, 3 sur Lutterbach, 3 sur Pfastatt et 30 sur Richwiller).

Ces 4 communes de l'agglomération concentrent donc à elles seules l'ensemble des structures d'hébergement de l'agglomération (ce qui représente une part importante du département) et supporte donc les charges et les effets qui en découlent. Or cette situation de concentration des publics, notamment dans la ville centre, n'est pas favorable pour réaliser une bonne insertion de ces publics et conduit également à une situation qui fragilise la ville

centre, donc l'ensemble de l'agglomération.

Dans la loi MOLLE du 25 mars 2010, une nouvelle obligation concerne les communes de plus de 3500 habitants qui doivent mettre en place des places d'hébergement, sous peine de devoir payer une pénalité, comme pour l'obligation de disposer de 20% de logements sociaux. Or, contrairement à la loi SRU qui a fixé cette dernière obligation, dans un EPCI ayant la compétence habitat, si globalement l'EPCI dispose des places d'hébergement nécessaires, les communes individuellement en sont dispensées.

m2A étant un EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat et la somme des places d'hébergement situées sur son territoire (634) étant supérieure à la somme des capacités à atteindre (214), l'ensemble des communes membres sont exonérées du prélèvement prévu au VI de l'article L 312-5-3 du CASF.

Par contre, si la loi a créé cette possibilité de mutualisation à l'échelle des EPCI, c'est bien pour tenir compte du fait qu'une nécessaire solidarité doit avoir lieu entre les communes.

Outre ces places d'hébergement, il existe sur Mulhouse et Riedisheim 1 365 places en résidences sociales et foyers (logement collectif temporaire) soit 88% de l'offre départementale. Un gros effort de réhabilitation a été fourni sur les résidences sociales ces dernières années avec quatre nouvelles résidences créées ou rénovées (foyer La Rochelle, résidence Mélusine, résidence les Violettes qui remplacera à terme le foyer Jacques Stamm prévu à la démolition et Espace Provence), toutes quatre à Mulhouse.

Il reste deux foyers, les Marronniers et Soleil, qui devront être respectivement démolis et rénovés au cours de ce PLH. m2A travaillera et soutiendra ces projets.

Il ressort donc que le processus de répartition de l'offre en hébergement et résidences sociales sur l'ensemble de l'agglomération représente un enjeu important de ce PLH.

A ce jour, le nombre de places est suffisant et il y a également des opportunités dans le parc locatif privé à faible niveau de loyers.

L'enjeu porte donc moins sur la création de nouvelles places que sur la diffusion sur d'autres communes de places et de résidences existantes ainsi que sur leur adaptation à un nouveau public plus familial. D'autre part, la réorientation du public vers un accompagnement social plus fort dans un logement de droit commun, parc social ou privé, accompagne ce besoin en structure.

Une expérimentation est proposée dans le cadre du PDALPD d'un « CHRS hors les murs » afin de produire des places dans les communes alentours. C'est une première proposition que doit animer m2A.

La deuxième serait de permettre à l'ALSA (Association d'aides aux sans abris) qui possède quatre maisons relais dans le parc privé et qui ne sont pas forcément adaptées à leur activité, de déplacer ces places dans d'autres communes en construisant ou réhabilitant un bâtiment adapté. m2A poursuivra ses recherches auprès des différentes communes pour identifier un foncier ou une opportunité immobilière pour cela.

Une dernière proposition serait de constituer un fonds mutualisé qui permettrait aux communes qui ne participent pas financièrement dans le cadre de la Loi Molle, de s'impliquer dans la bonne gestion des structures comme SURSO, l'ALSA.... qui rendent un service à l'ensemble de l'agglomération.

## 2.3 - Défi 3 : Réduire la consommation énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique et les logements indignes

Le PLH de m2A vise à intégrer des principes de développement durable, tout particulièrement sur l'enjeu énergétique et les conditions de vie des habitants. Il s'agit dans ce cadre de préserver les ressources, mais aussi de développer une politique de maîtrise des charges afin de lutter contre les risques de précarisation des ménages à cause du coût de l'énergie qui ne manquera pas d'augmenter dans les années à venir.

Ce défi s'inscrit dans une stratégie globale qui vise à améliorer et maintenir la qualité des logements sur l'agglomération. Les enjeux sur le parc existant ne se limitent pas bien sûr aux questions énergétiques mais en constituent un point crucial.

Cet enjeu sur la montée en performance du parc existant est fondamental par rapport à l'objectif fixé dans le Plan Climat Territorial d'atteindre le facteur 4 à l'horizon 2050.

Des recherches en cours aboutissent à la conclusion suivante : pour atteindre le facteur 4 en 2050, il faudrait rénover 2600 logements/an en BBC. Des statistiques nationales, il ressort que 3,8% des maisons individuelles sont rénovées chaque année (avec au moins 2 gestes de rénovation), soit 2500 maisons par an sur m2A. De même, 3% du parc social serait rénové, soit 600 logements par an sur m2A. Pour atteindre cet objectif du facteur 4, il faudrait donc que la majorité de ces maisons individuelles et de ces logements sociaux soient rénovés au standard BBC.

Ainsi, cela nécessitera un effort important de l'agglomération pour accompagner ces projets, avec probablement une montée en puissance progressive, au fur et à mesure que l'énergie augmentera et que les propriétaires seront motivés pour faire ces travaux.

Objectif 12 :

### **Prendre en compte les enjeux énergétiques dans les logements neufs**

Des normes de plus en plus exigeantes sont à prendre en compte. Il y a donc une uniformisation au niveau national vers un parc de logements neufs à basse consommation puis à énergie positive (BEPOS).

Dans le cadre de ce PLH, il s'agira d'anticiper les futures normes énergétiques dans le neuf. Cela se traduira par exemple par l'acquisition d'une culture communautaire via la capitalisation d'expérimentations à mettre en œuvre sur le territoire et un accompagnement autant que faire se peut, pour anticiper ces nouvelles normes.

De plus, les PLU devront permettre et favoriser des formes d'habitat compatibles avec ces nouvelles normes. L'aménagement du territoire accompagnera ces nouveaux types de logements en fonction de principes d'un urbanisme environnemental prononcés, tout en maintenant des coûts acceptables pour une production de logements abordables.

### Objectif 13 :

#### **Prendre en compte les enjeux de précarité énergétique dans le parc existant privé**

Les caractéristiques du parc ancien et le niveau de revenu des ménages qui l'occupent laissent à penser qu'une partie de ce parc peu ou pas isolé génère une augmentation du coût des charges liées aux énergies. L'augmentation du nombre d'impayés d'énergie pour les ménages en témoigne.

L'investissement nécessaire pour isoler son logement est souvent trop élevé pour beaucoup de ménages et le gain énergétique ne permet pas un retour sur investissement suffisamment rapide.

D'autre part, cette problématique touche particulièrement les propriétaires âgés, disposant de peu de ressources et n'ayant pas d'accès au crédit.

L'incitation de la collectivité et des différents partenaires, doit permettre la réalisation des travaux dans de bonnes conditions pour les rendre pleinement efficaces.

En outre, la performance énergétique d'un logement est désormais prise en compte dans la valorisation du bien lors d'une transaction ou d'une mise en location. L'enjeu est aussi patrimonial puisqu'il s'agit de maintenir l'attractivité du parc existant.

m2A se fixe pour objectif de mobiliser les outils existants (OPAH, FART, je rénove BBC...), d'optimiser le partenariat autour de cette question (repérage, accompagnement, financements croisés), d'organiser et de simplifier l'accès aux aides dans une logique de guichet unique et de prodiguer les meilleurs conseils.

La cible des propriétaires de maisons individuelles, occupants leur logement outre le fait d'être la plus importante en volume et certainement la plus facile à atteindre. Ce sera la priorité de ce PLH.

Mais la question des autres logements en copropriétés et des logements loués par des propriétaires bailleurs devra également être étudiée afin de rester dans l'objectif du facteur 4 qui nécessite de traiter l'ensemble des logements existants.

### Objectif 14 :

#### **Prendre en compte les enjeux de précarité énergétique dans le parc social existant**

Le patrimoine des bailleurs sociaux est aussi à prendre en compte dans la réalisation de cet objectif. Toutefois les enjeux sont plus cadrés et simplifiés que dans le parc privé : patrimoine suivi par les bailleurs, réduisant ainsi le nombre de propriétaires, contractualisation, effets leviers des opérations de réhabilitation sur le nombre de logements concernés, prise en compte de ces enjeux par le mouvement professionnel depuis plusieurs années...

Par contre, les enjeux financiers sont énormes et un partenariat fort doit être mis en place. Celui-ci sera précisé ultérieurement suite à une étude conduite actuellement par l'association régionale des organismes HLM.

Enfin, les acteurs du parc social œuvrant depuis plusieurs années pour l'amélioration des logements, il faudra aussi pouvoir profiter du savoir-faire acquis par les professionnels pour en faire bénéficier l'ensemble du secteur.



## Objectif 15 :

### **Lutter contre l'habitat indigne et insalubre**

Il s'agit de repérer les ilots d'insalubrité et d'engager les actions de réhabilitation adéquates, en articulation avec les actions d'amélioration énergétique.

La présence d'habitat potentiellement indigne concerne particulièrement la ville centre qui a mis en place depuis plusieurs années, une démarche très volontariste en la matière, initialement dans le cadre du programme de renouvellement urbain en quartiers anciens.

Cette démarche a consisté à :

- mettre en place un partenariat large permettant le repérage et le signalement d'éventuelles situations.
- la vérification systématique de ces signalements par une équipe interservices de la Ville sous la coordination d'un chargé de mission habitat indigne Ville de Mulhouse.
- dans le cadre d'un comité partenarial (Comité de traitement de l'habitat indigne), de mettre en œuvre et suivre jusqu'à leur aboutissement, l'ensemble des outils mobilisables sur cette question (depuis l'incitatif jusqu'au coercitif).

Cette démarche donne des résultats très satisfaisants. Les situations d'habitat indigne sont également présentes dans les autres communes de l'agglomération, même si elles le sont dans une moindre mesure.

Il sera donc proposé d'élargir la démarche menée sur Mulhouse à la fois au niveau de l'agglomération, en partenariat avec les communes et l'Agence Régionale de Santé, mais également au niveau de la thématique de la précarité énergétique, qui lui est souvent très liée, et en tous cas, peut être traitée selon le même schéma.

## Objectif 16 :

### **Lutter contre les copropriétés dégradées**

La problématique des copropriétés apparaît, au fil des interpellations et des articles dans la presse, comme une problématique qui devient alarmante.

Des premiers travaux conduits par certaines communes (Mulhouse dans le cadre du PRU et Mulhouse Grand centre, Wittenheim, Illzach...), montrent qu'une vigilance doit être mise en place.

D'autre part, dans certains cas de difficultés avérées, des procédures de traitements lourds curatifs peuvent être décidés (plan de sauvegarde, PIG ou OPAH Copro).

En parallèle de ces travaux ponctuels conduits par les communes, m2A devra conduire un travail exploratoire sur cette question, passant probablement par un repérage, voir de mise en place d'une mission de veille et/ou de formation, d'accompagnement.

Ces travaux pourront conduire dans le temps du PLH à la décision de mettre en place des outils d'intervention sur les cas de problématiques avérées.

## 2.4 - La condition de réalisation : animer une politique locale de l'habitat communautaire

L'animation du PLH est une condition de réussite majeure plus qu'une orientation en soi.

La mise en place du PLH nécessite de mobiliser les membres de l'agglomération et les partenaires. m2A est le pilote de la politique de l'habitat dans une logique partenariale d'assistance à l'ingénierie, de suivi des réalisations et de mise en cohérence des projets.

Le pilotage actif du PLH devra répondre aux objectifs suivants :

Objectif 17 :

### Mettre en place un observatoire de l'habitat, un suivi technique et stratégique du PLH

Un suivi régulier du PLH est à mener. Il s'agit de poursuivre les actions d'observation déjà engagées, mais en les adaptant au suivi des objectifs de ce nouveau PLH, avec l'appui de l'AURM. Ces observations devront être précises et réactualisées très régulièrement afin d'adapter au mieux les objectifs du PLH aux besoins des ménages qui évoluent vite. Cependant, des premières observations pourront être menées sur les copropriétés, les logements insalubres ;

De plus, une évaluation à mi-parcours est à conduire. Cette étape est l'occasion d'actualiser le PLH en fonction des différentes observations qui auront pu être menées.

Une information simple sur le degré de réussite des objectifs (avec des indicateurs pertinents), permettra de donner des informations à

- un Comité de Pilotage stratégique, composé des élus de la 7<sup>ème</sup> commission, des élus à l'urbanisme des différentes communes et des partenaires associés. Cette instance mise en place par l'élaboration du PLH sera maintenue pour le suivi de sa mise en œuvre.
- un Comité Technique qui réunira les directeurs des différents services de m2A, mobilisés dans le cadre du projet d'agglomération.
- Une équipe projet PLH, constituée de techniciens de différents services de la collectivité, mobilisés pour la mise en œuvre des différentes actions du PLH

De plus, un travail partenarial est à mener tout au long du PLH afin d'intégrer l'ensemble des partenaires du domaine de l'habitat au suivi et à l'animation du PLH.

Cet objectif peut se traduire par la mise en œuvre d'une Conférence du Logement annuelle avec l'Etat, les collectivités, les bailleurs, les promoteurs, les agences immobilières, la filière BTP, les énergéticiens... qui peut donner lieu à des travaux d'approfondissement sur des thèmes d'actualité.

Objectif 18 :

**Mettre en place un outil au service des habitants de m2A pour les accompagner dans leur projet « logement »**

Au regard de l'ensemble des actions proposées, il est nécessaire dans un premier temps de rendre visible et voir à moyen terme à réunir en un même lieu les différents acteurs susceptibles de renseigner les habitants sur leurs questions liées à l'habitat et au développement durable.

Il est donc proposé de réfléchir à créer, en lien étroit avec les communes, un espace « habitat » qui regrouperait par exemple : l'ADIL, le service habitat de m2A, l'équipe d'OPAH (ou son équivalent), des conseillers habitat, des architectes conseil, le Conseil Général, le Conseil Régional, les bailleurs sociaux et d'autres acteurs de l'habitat.

Cet espace « habitat » serait également un lieu d'information et d'exposition sur l'ensemble des projets habitat du territoire (locatif, accession, terrains à bâtir...) dès lors que les opérations s'inscriront dans le cadre du PLH.

Une fonction pédagogique et d'accompagnement lui sera aussi dédiée : accompagnement des ménages dans leur projet d'habitat (conception du logement, accueil des nouveaux arrivants pour leur faciliter leur installation), formes urbaines...







# Programme d'actions



## Le Programme Local de l'Habitat

2012-2017 version arrêtée au 24 juin 2011

de Mulhouse Alsace Agglomération





# Introduction

Le programme d'actions du PLH vise à définir les conditions de mise en œuvre des orientations définies dans le document d'orientation.

En ce sens, les enjeux opérationnels et de moyens sont majeurs.

Pour m2A, il s'agit de rester dans la double logique d'un PLH de « préparation » et d'un PLH de « réalisations ».

Ainsi, ce PLH 2012-2017 consacre un effort particulier à l'ingénierie pour favoriser notamment l'accompagnement des communes, la mise en réseau avec les partenaires, l'observation. Il s'agit bien de « préparer » le territoire et de le mettre dans une posture de progrès sur les enjeux de la maîtrise foncière, la consommation de l'espace, la lutte contre la vacance, l'appréhension de la réhabilitation énergétique, les nouvelles formes urbaines...

Les moyens de fonctionnement vont notamment permettre de réaliser les actions définies.

Ces moyens humains représentent en début de PLH 7,5 ETP (hors ANRU) :

- 6 ETP au service Habitat, dont 4 chargés de mission et 2 assistantes administratives et financier,
- ainsi qu'1,5 ETP de chargés d'étude à l'AURM, agence de l'urbanisme de la région Mulhousienne, en charge du suivi de l'observatoire du PLH.

Ils monteront en puissance progressivement en début de mise en œuvre du PLH, pour atteindre 11,2 ETP :

- 8 ETP au service habitat (dont 6 chargés de mission)
- 1 ETP au service aménagement de l'espace communautaire et 0,7 ETP dans d'autres services de m2A (transport, personnes âgées et handicapées, développement durable)
- 1,5 ETP à l'AURM

Ces moyens humains représentent un coût annuel de 420 K€ pour les services m2A et 125 K€ pour le financement de l'AURM. Soit un total de 545 K€/an, et 3,27 M€ pour la durée du PLH.

A cela s'ajoute les moyens humains dans les communes, qui suite à un recensement précis auprès de celles-ci s'engagent sur la durée du PLH à poursuivre leur investissement, ce qui représente un total de 9 ETP/an (hors service m2A), estimés à 360 K€/an, soit 2,16 M€ sur la durée du PLH.

Dans le même temps, m2A engage un budget essentiellement tourné, dans un premier temps, vers la production et la réhabilitation du parc social, la réhabilitation du parc privé et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage.

Les moyens sont dans ce cadre de l'ordre de 600 K€ par an sur fond propre de m2A en investissement (soit 3,6 M€ sur 6 ans) et 260K€ en fonctionnement, et ce dans une logique de recherche d'effets levier, maximisés avec les moyens des autres partenaires (notamment de l'Etat dans le cadre de la délégation des aides à la pierre).

A cet effort s'ajoutent les efforts des communes essentiellement en matière d'aide au logement social et aux travaux développement durable pour un montant recensé à 2 M€/an, soit 12 M€ pour la durée du PLH.

Sur les 6 années de mise en œuvre du PLH, m2A et les communes contribueront par la mobilisation d'un budget total de 15,6 M€ en investissement et 7 M€ en fonctionnement, soit 15 €/habitant/an consacré à l'habitat.

En termes de moyens, ce PLH s'inscrit donc dans un contexte difficile. Ce budget est un minima sur lequel s'engage m2A pour les années à venir. Mais celle-ci se laisse la possibilité dans les années ultérieures, de revoir cette

participation en fonction d'actions spécifiques qui nécessiteraient des moyens supplémentaires.

Mais il s'agit bien de lancer une nouvelle dynamique d'aménagement du territoire avec différentes séquences dans le calendrier de mise en œuvre :

> **2012 à 2014** : un premier temps de mise en place des outils et études complémentaires, accompagné d'interventions d'investissement permettant de maintenir les actions engagées sur le logement social, le parc privé et les gens du voyage notamment.

> **2014 à 2017** : est le second temps du PLH, dans un objectif de « montée en puissance » des moyens d'investissement pour mettre en œuvre une nouvelle approche d'aménagement.

> **2017 et au-delà** : est la suite de ce PLH qui devra d'une part, poursuivre et renforcer les dynamiques engagées et d'autre part, intégrer la nouvelle donne du SCoT, révisé au regard des exigences du Grenelle de l'Environnement.

## Synthèse du programme d'actions

DEFI	OBJECTIFS	ACTIONS	Répond également aux objectifs...
<b>MENER UNE POLITIQUE URBAINE QUI PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR REUSSIR LE SCENARIO</b>	1 Intensifier la coopération communes m2A	1 Initier une politique intercommunale d'aménagement 2 Approfondir la question foncière 3 Définir des zones à vocation habitat d'intérêt communautaire 4 Repérer et résorber la vacance	4 4 1,3,4,13
	2 Reconquérir l'existant	5 Poursuivre les programme de renouvellement urbain 6 Aménager les centres bourgs et centres villes 7 Produire les logements sociaux du PLH	3,4,14,15,16 4 1
	3 Développer la production de logements abordables	8 Mettre en place des partenariats pour réaliser des logements abordables 9 Mettre en œuvre la délégation des aides à la pierre 10 Développer des chartes ou des contrats d'axes avec les communes	1,4,5,12 13,15 1
	4 Développer et encourager les formes urbaines économes foncier	11 Mettre en place des quartiers innovants et des éco-quartiers	1,6,5,12
	5 Offrir l'opportunité de réaliser un itinéraire résidentiel complet		
	6 Favoriser l'accueil et le maintien des actifs et des ménages avec enfants	12 Développer l'attractivité résidentielle de l'agglomération par un marketing territorial adapté	18
	7 Prendre en compte les besoins des séniors et personnes handicapées	13 Mettre en place une stratégie pour l'habitat des séniors et des personnes handicapées 14 Organiser un recensement de l'offre locative sociale accessible	
	8 Développer une offre diversifiée à destination des jeunes	15 Favoriser le logement pour les apprentis 16 Développer des réponses à la problématique des jeunes en errance	1,10,11
	9 Poursuivre la politique d'accueil des voyageurs et répondre à l'enjeu de sédentarisation	17 Gérer et entretenir les aires d'accueil des gens du voyage 18 Participer à l'accueil des grands passages estivaux 19 Développer des conditions dignes d'habitat pour les nomades sédentarisés	
	10 Fluidifier les parcours résidentiels des ménages les plus modestes	20 Favoriser l'insertion globale par le logement et l'emploi 21 Développer une offre locative sociale dans le parc privé 22 Réhabiliter le parc de foyer-logement	2
	11 Poursuivre la production pour mieux répartir l'offre en structures d'hébergement mais également en logements familiaux d'insertion de type PLAI	23 Créer un fonds intercommunal de soutien aux structures 24 Dédensifier les place en maison relais et hébergement hors de la ville centre	1,10, 1,10,
<b>REDUIRE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DES LOGEMENTS.LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE ET LES LOGEMENTS INDIGNES</b>	12 Prendre en compte les enjeux énergétiques dans les logements neufs	25 Favoriser la production de logements neufs en BEPOS	17
	13 Prendre en compte les enjeux de précarité énergétiques dans le parc privé existant	26 Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé existant	15,7
	14 Prendre en compte les enjeux de précarité énergétiques dans le parc social existant	27 Lutter contre la précarité énergétique dans le parc social existant	14
	15 Lutter contre l'habitat indigne	28 Lutter contre l'habitat indigne	2
	16 Lutter contre les copropriétés dégradées	29 Agir sur les copropriétés dégradées des coteaux (PICO) 30 Mettre en place une mission de veille et d'accompagnement des copropriétés	- 15 -
	17 Mettre en place un observatoire de l'habitat, un suivi technique et stratégique du PLH	31 participer aux instances départementales et régionales 32 Améliorer la connaissance pour anticiper les évolutions 33 Suivre et piloter le PLH	10 1 1
	18 Mettre en place un outil au service des habitants de m2A pour les accompagner dans leur projet « logement » (acquisition ou location en neuf ou dans l'ancien)	34 Mettre en place une maison de l'habitat	1

# Action n°1 : Initier une politique intercommunale d'aménagement

## Constats

- Une intercommunalité récente et en construction
- Un potentiel inégal des communes dans la maîtrise de leur développement urbain
- Des démarches de PLU en cours dans certaines communes et d'autres à venir
- L'existence de grands projets en matière d'habitat stratégiques à l'échelle de l'agglomération
- L'existence de foncier urbanisable en quantité suffisante (selon une densité moyenne, voir diagnostic foncier), mais à utiliser avec modération

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 1 : Intensifier la coopération communes – m2A
- Répond également à l'objectif 4 : Développer et encourager les formes urbaines économes en consommation de foncier

## Description de l'action / contenu de l'action

- Réaliser des portés à connaissance (m2A est personne associée des POS ou PLU communaux) pour l'élaboration ou la modification des documents d'urbanisme afin d'intégrer les décisions du PLH.
- Proposer aux communes en lien avec l'AURM, l'ADAUHR, ou tout autre partenaire choisi par la commune, de participer à l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme (ponctuellement, ou en AMO). Une boîte à outils des PLU sera élaborée pour être en capacité de mobiliser tout l'arsenal juridique existant (emplacements réservés, servitudes de mixité, orientations d'aménagement...).
- Poursuivre, au sein de la 7<sup>ème</sup> commission élargie aux adjoints à l'urbanisme, la réflexion sur l'organisation de l'espace à travers la question de l'habitat afin de proposer des formes innovantes. Cette réflexion sera conduite en lien avec le Plan de déplacement urbain, le Plan climat territorial et les éléments d'évolution du SCOT. Elle prendra la forme d'un séminaire/an de partage d'expérience avec d'autres acteurs et/ou collectivités.

## Porteur de l'action

- m2A - services Habitat
- m2A - service Aménagement de l'espace communautaire

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
AMO mise en conformité POS/ PLU					
→					
AMO grands projets, éco-quartiers ...					
→					
Séminaire X	Séminaire X	Séminaire X	Séminaire X	Séminaire X	Séminaire X

# Action n°2 : Approfondir la question foncière

## Constats

- L'existence de foncier urbanisable en quantité suffisante (selon une densité moyenne, voir diagnostic foncier), mais à utiliser avec modération.
- Pour autant très peu de foncier maîtrisé par les collectivités.
- Seules quelques communes mettent en œuvre des politiques foncières permettant d'anticiper les besoins. La plupart n'en ont pas les moyens financiers. L'essentiel de la production foncière se fait selon le marché.
- Un PLH de préparation dont l'objectif est de mettre en œuvre les conditions de réussite d'une politique de l'habitat à plus long terme.

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 1 : Intensifier la coopération communes - m2A
- Répond également à l'objectif 4 : Développer et encourager les formes urbaines économes en consommation de foncier

## Description de l'action / contenu de l'action POS

- Mettre en place un observatoire du foncier sur la base du recensement réalisé dans le cadre du PLH. Cet observatoire vérifiera la mise en compatibilité du PLU ou POS avec les objectifs du PLH et attachera une attention particulière aux difficultés de mobilisation et de consommation du foncier à proximité des axes de transports en commun (cf. action n°10). Cet observatoire sera mis en œuvre dans le cadre du programme partenarial de l'AURM.
- Animer le débat sur la nécessité ou non de disposer d'une politique foncière d'intérêt communautaire et, le cas échéant doter la collectivité d'un outil foncier type EPFL pour aider les communes à maîtriser le foncier et en particulier les zones d'aménagement retenues d'intérêt communautaire (cf. action n° 3).

## Porteur de l'action

- m2A - services Habitat
- m2A - service Aménagement de l'espace communautaire

## Partenaires de m2A

- Agence d'urbanisme de la région mulhousienne
- SERM
- Syndicat Mixte du SCOT
- DREAL

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Observatoire foncier					
→					
Politique foncière (zone d'aménagement d'intérêt communautaire)					
→					

# Action n°3 : Définir des zones à vocation habitat d'intérêt communautaire

## Constats

- L'existence de grands projets en matière d'habitat (ou mixte) stratégiques à l'échelle de l'agglomération
- 2 ZAC mixtes d'ores et déjà reconnues d'intérêt communautaire (DMC et Rinderacker)

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 1 : intensifier la coopération communes - m2A

## Description de l'action / contenu de l'action

- Repérer les secteurs stratégiques et leur intérêt ou non de les classer en opérations d'intérêt communautaire. Définir des critères de choix.
- En cas de fonciers très épars, des procédures expérimentales pourront être tentées via un aménageur
- Si des zones sont définies, définir les procédures d'aménagement (ZAC, lotissements, AFU...) et la fiscalité adaptées, réaliser les études de faisabilité

## Porteur de l'action

- m2A services Habitat
- m2A service Aménagement de l'espace communautaire

## Partenaires de m2A

- SERM
- Syndicat Mixte du SCOT

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Réflexion		Mise en œuvre si décision			

The diagram consists of a horizontal timeline with arrows pointing to the right. The timeline is divided into six segments representing the years 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, and 2017. The first two segments (2012 and 2013) are grouped under the label 'Réflexion'. The remaining four segments (2014, 2015, 2016, and 2017) are grouped under the label 'Mise en œuvre si décision'.



# Action n°4 : Repérer et résorber la vacance et la sous occupation

## Constats

- Un taux de vacance anormalement haut (11% sur Mulhouse, 8% sur la m2A)
- Une augmentation de la vacance de 16% entre 1999 et 2005
- Un phénomène s'observant surtout sur le parc privé de petits logements et peu performant énergétiquement
- A ce problème de la vacance, il faut ajouter la question de la sous-occupation d'une partie du parc ancien et des faibles densités de certains lotissements (ex : cités minières ou lotissements des années 70)

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 2 : Reconquérir l'existant
- Répond également à l':
  - > **Objectif 1** : Intensifier la coopération communes-m2A
  - > **Objectif 3** : développer la production de logements abordables
  - > **Objectif 4** : Développer et encourager les formes urbaines économes en consommation de foncier
  - > **Objectif 13** : Prendre en compte les enjeux de précarité énergétique dans le parc privé existant

## Description de l'action / contenu de l'action

- Proposer aux communes où cette problématique est particulièrement forte, qu'elles fassent faire un repérage quantitatif et qualitatif des poches urbaines de logements vacants, dans le cadre des PLU ou POS.
- Accompagner les communes qui souhaiteraient mettre en œuvre la taxe sur les logements vacants
- Elaborer des fiches techniques à destination des élus sur les outils réglementaires pour :
  - > résorber la vacance : moyens incitatifs : programme d'accompagnement de la résorption habitat indigne et énergétiques (voir actions n° 26 et 28) et moyens coercitifs : droit de préemption renforcé, portage foncier, taxe...
- Accompagner les communes qui réfléchissent à la densification innovante des lotissements existants pour optimiser ceux qui sont actuellement sous-occupés : il s'agit d'abord sur la base d'étude ou de concours d'idées, de traduire ces possibilités dans les règlements de PLU

## Porteur de l'action

- m2A – service Habitat

## Partenaires de m2A

- communes
- AURM
- DDT68
- ADIL68

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Repérage et outils					
					

# Action n°5 : Poursuivre les Programmes de renouvellement urbain (ANRU)

## Constats

- Deux programmes de Renouvellement urbain sur l'agglomération, ont fait l'objet d'une convention avec l'ANRU au début du précédent PLH : Mulhouse et Wittenheim depuis respectivement 2006 et 2007
- Mulhouse a fait l'objet d'un avenant qui prolonge la convention jusqu'en Mai 2012. Wittenheim n'a pu financer au travers de cette convention, qu'une première tranche.
- Les deux communes ont besoin d'un nouveau programme de ce type pour finaliser ces opérations engagées

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 2 : Reconquérir l'existant
- Répond également à l':
  - > Objectif 3 : Développer la production de logements abordables
  - > Objectif 4 : Développer et encourager les formes urbaines économes en consommation de foncier
  - > Objectif 14 : Prendre en compte les enjeux de précarité énergétique dans le parc social existant
  - > Objectif 15 : Lutter contre l'habitat indigne et insalubre
  - > Objectif 16 : Lutter contre les copropriétés dégradées

## Description de l'action / contenu de l'action

- Pour Mulhouse, il s'agit d'un programme global, sur six quartiers de la ville (habitat social pour Wagner, Bourtzwiller et Coteaux et quartiers anciens pour Neppert, Franklin et Briand), d'intervention sur les logements (privés et publics), les équipements et les espaces publics.
- Pour Wittenheim, il s'agit d'un programme sur un quartier d'habitat social (le Markstein), avec 84 logements démolis et 30 logements reconstruits.
- Si une nouvelle opportunité de ce type se présentait, organiser la concertation pour éventuellement porter la réflexion d'une candidature et fédérer les communes concernées par de tels besoins.
- Si relogements prévus, voir dans quelle mesure le relogement peut être mis en place à l'échelle de l'agglomération pour ainsi mieux assurer la mixité sociale nécessaire à la cohésion sociale.

## Porteur de l'action

- PRU actuel, Villes de Mulhouse et Wittenheim
- Si ANRU II, m2A service Habitat

## Partenaires des villes

- Bailleurs, Foncière logement, associations locales, commerçants...

## Moyens

- Moyens humains Mulhouse : 8 ETP + équipe de suivi animation OPAH RU + AURM 0,6 ETP. Wittenheim : 0,5 ETP
- Moyens financiers :
  - > **Mulhouse** : coût total 325M€ TTC dont ANRU : 80 M€
  - > **Wittenheim** : coût total 8M€ dont ANRU : 1,57M€ + aides à la pierre dédiées : 150K€
  - > **Si ANRU II** : à définir le cas échéant

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Achèvement des programmes en cours	Négociation nouveau dispositif				
X					

# Action n°6 : Aménager les centres bourgs et centres villes

## Constats

- L'harmonisation des préoccupations de vie (mutualisation des services, des équipements, qualité de vie) avec l'aménagement de l'espace passe par une réflexion sur le tissu bâti existant (logements vacants, friches, bâtis inoccupés...). La densification est préférable à l'étalement urbain car au-delà de l'économie du foncier, elle favorise la proximité, le sentiment d'appartenance à une commune ou à un quartier et permet d'optimiser les réseaux et les infrastructures existantes.
- En parallèle de la valorisation de friches à fin d'habitat, les centres bourgs représentent un potentiel de valorisation importante pour l'atteinte des objectifs du PLH.

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 2 : Reconquérir l'existant l'objectif
- Répond également à l'objectif 4: Développer et encourager les formes urbaines économes en consommation de foncier

## Description de l'action / contenu de l'action

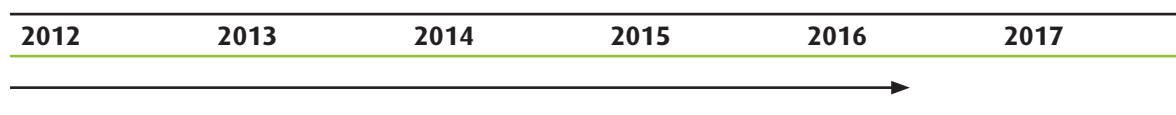
- Mulhouse a engagé une démarche d'intervention globale sur son centre historique, baptisée Mulhouse grand centre (MGC) qui vise à retrouver une attractivité à ce quartier, cœur de l'agglomération. Elle combine des interventions concertées sur le commerce, l'aménagement urbain, la voirie, les équipements publics, le stationnement, la circulation et le logement.
- D'autres communes (Staffelfelden, Morschwiller, Berrwiller...) ont lancé ou réfléchissent à ce type de programme, de façon adaptée à chaque taille de centres.

## Porteur de l'action

- communes de m2A

## Partenaires de m2A

- Conseil Régional (aides aux études)



# Action n°7 : Produire les logements sociaux du PLH

## Constats

- 17,8% des résidences principales sont des logements sociaux dans m2A (soit 19 720 logements – EPLS 2010). Ce taux est de 14,5% dans le Haut-Rhin, 16,4% France métropolitaine, 26% CAC (Colmar), 21% CUS (Strasbourg)
- la production de logement social a été forte depuis 2005 (près de 2500 logements sociaux supplémentaires, dont 46% de la construction neuve de l'ensemble de logements), +25% entre 2003 et 2009, croissance qui a beaucoup profité aux communes de la première couronne (soumise SRU) avec certaines petites communes qui se sont également, de manière volontaire engagée dans cette production.
- Actuellement, le contexte est très incertain à tous niveaux :
  - apparition d'une vacance sur certains types de logement du parc social (quartiers stigmatisés, parc ne répondant plus aux normes, niveau de loyer trop élevé...),
  - nombre élevé de demandeurs en stock (64% des ménages éligibles à un logement PLUS, dont 50% au PLAI – près de 5000 demandeurs en stock à chaque début d'année, malgré une moyenne de 1500 attributions/an)
  - incertitude sur cette demande (refus de plus en plus fréquents après attribution, besoins de plusieurs attributions pour pourvoir certains logements)
  - Réduction des financements (notamment Etat, CG68...)
- Même si indiscutablement (et réglementairement), il faut poursuivre une production de logements aidés de manière équilibrée sur l'agglomération et inscrire cette volonté dans le PLH, le contexte doit être approfondi avant d'en situer le volume, les typologies et la localisation.

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 3 : Développer la production de logements abordables
- Répond également à l'objectif 1 : Intensifier la coopération communes-m2A

## Description de l'action / contenu de l'action

- **des objectifs contractuels**, correspondant stricto sensu aux engagements triennaux 2011 2013, ramenés à l'année, pour les seules communes SRU n'atteignant pas les 20% de logements sociaux
- **des objectifs souhaitables**, tant pour un équilibre intercommunal de l'habitat social que pour permettre aux communes SRU qui réussiront la croissance démographique du scénario PLH de ne pas prendre du retard dans l'atteinte des 20% de logements sociaux. Ces objectifs ne sont pas contractuels (donc ne pourront être retenus par l'Etat pour vérifier les obligations légales), mais serviront de base pour les négociations en matière de moyens, notamment avec l'Etat pour la délégation des aides à la pierre. Ces objectifs souhaitables se déclinent :
  - > Pour les communes soumises aux obligations de l'art 55 de la loi SRU, il s'agit de viser l'atteinte de 20% de logements sociaux à l'horizon 2020. Ainsi, ces communes devront respecter les engagements triennaux 2011 – 2013 fixés par l'Etat. De plus, pour ne pas prendre de retard, elles devront veiller à ce que, sur la période du PLH, 20% de la nouvelle offre globale de résidences principales soit du logement social.
  - > Sur la ville de Mulhouse, l'objectif est le maintien du taux de logements sociaux (29%). Pour mémoire, Mulhouse répond d'ores et déjà à ses obligations en matière de logements sociaux.

- > Pour les communes non soumises aux obligations SRU et susceptibles d'atteindre et dépasser les 3 500 habitants pendant la durée du PLH elles essayeront de produire 25% de logements sociaux par rapport aux objectifs globaux de production de logement afin d'anticiper cette obligation.
- > Pour les communes non soumises aux obligations SRU, l'objectif souhaitable est de produire des logements sociaux à hauteur de 10% des objectifs de production (flux). Cet engagement à travers un document intercommunal, vise à marquer une volonté de solidarité de l'ensemble des communes, pour permettre l'amélioration des disparités sociales marquées mais également l'accueil des populations des communes dont le logement social représente la seule possibilité pour se maintenir dans la commune.

L'ensemble des objectifs m2A ainsi définis aboutirait à une production de 375 logements sociaux par an, soit trois fois plus que la seule obligation de l'ensemble des communes m2A soumises SRU (113/an pour le prévisionnel 2011-2013). L'agglomération est donc bien collectivement a priori conforme aux obligations SRU avec ces objectifs. La mutualisation des engagements triennaux pourra être débattue dans la période suivante, dans le cadre d'objectifs définitifs, tout en gardant l'idée d'équilibre sur l'agglomération. Il serait donc exclu que Mulhouse couvre par exemple l'ensemble des obligations des autres communes, et que celles-ci n'en fassent plus.

De même, concernant la typologie de logements à produire, le cadre provisoire est de :

- > Sur ces 375 logements sociaux (uniquement PLUS PLAI) : 30% de logements PLAI, soit 113 logements et 70% de logements PLUS soit 262 logements (soit 1 PLAI pour 2 PLUS). Les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU devront respecter au minimum ce taux de 30% de PLAI dans la production de logements sociaux. Dans les autres communes, l'objectif de 30% devra être atteint par secteur. Durant les deux premières années de mise en œuvre du PLH, ces objectifs seront revus avec les communes.
- > Une moyenne de 10% de PLS, soit 38 logements par an en plus de l'enveloppe PLUS PLAI et répartis au fur et à mesure des projets.

### **A approfondir en 2012 :**

- Approfondir l'analyse de la situation, en lien avec les communes et les bailleurs sociaux (et l'AREAL) qui ont mené une étude sur la vacance du parc social et qui ont mis en place depuis avril 2011, un fichier partagé et unique de la demande en logement social. Ces deux outils devraient permettre d'avoir une vision plus précise de la demande et de l'attractivité des parcs sur les différents secteurs de l'agglomération.
- Réajuster le PLH à l'issue de ces travaux, en définissant pour chaque secteur de l'agglomération, et en infra quartier sur Mulhouse, des objectifs précis de production de logements sociaux, par typologie (PLAI, PLUS, PLS), par mode (Acquisition amélioration ou neuf), par formes urbaines (collectif dense à maisons individuelles).
- L'analyse pour chaque zone ou quartier concerné, devra partir des éléments de configuration de l'existant : densité, formes urbaines, taux de vacance, disponibilités immobilières ou foncières, taux de logement sociaux, volonté de mixité sociale...
- La mutualisation des objectifs triennaux sera éventuellement débattue à ce moment là.
- Ces objectifs réajustés, seront ensuite intégrés dans la réflexion sur la convention pour le logement abordable et les contrats d'axe (actions n°8 et 10) puis dans les POS ou PLU.



## Porteur de l'action

- m2A - service Habitat

## Partenaires de m2A

- bailleurs sociaux
- AREAL
- Communes
- AURM
- DDT68

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Production et suivi/objectifs actuels		Production et suivi/ objectifs réajustés			
Approfondissement contexte (offre/demande)		Définition d'un nouveau cadre	Transcription dans conventions/PLU		

# Action n°8 : Mettre en place des partenariats pour réaliser des logements abordables

## Constats

- Les prix du logement ont augmenté beaucoup plus vite (x2.5) en 15 ans que les revenus (x1.6)
- 21.4% en moyenne du revenu brut disponible d'un ménage est consacré au logement
- Les taux d'effort des ménages pour accéder à la propriété sont passés de 18 à 20% entre 2002 et 2006
- Revenu médian de m2A en 2007 : 17 386 € /unité de consommation (mais ces revenus par commune sont dispersés entre revenus modestes et revenus élevés ; il n'y a pas de revenus intermédiaires)

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 3 : Développer la production de logements abordables
- Répond également à l'
  - > Objectif 1 : Intensifier la coopération communes-m2A
  - > Objectif 4 : Développer et encourager les formes urbaines économes en consommation de foncier
  - > Objectif 5 : Offrir l'opportunité de réaliser un itinéraire résidentiel complet
  - > Objectif 12 : Prendre en compte les enjeux énergétiques dans le logement neuf

## Description de l'action / contenu de l'action

- Définir les principes d'accès au foncier, sous la forme d'une convention ou d'un accord cadre, en lien avec les communes, les promoteurs privés, ... pour produire des logements abordables pour les familles. Ces conventions devront aussi être retranscrites dans chacun des PLU ou POS communaux.
- Le but de ces conventions, serait de définir des principes d'équité dans l'accès au foncier et d'éviter les surenchères.
- Les promoteurs privés s'engageraient en retour sur un coût abordable de production et une typologie du logement adapté aux familles.
- Serait également intégré, en lien avec les bailleurs sociaux, des modalités de respect des objectifs de mixité sociale avec un nombre de logements sociaux à produire et les conditions de revente aux bailleurs sociaux.
- m2A et les communes pourraient également décider d'intégrer dans les conventions des critères de développement durable dans leurs opérations d'aménagement (enjeux énergétiques, traitement naturel des eaux pluviales, prise en compte des modes doux, ...) en lien avec les actions 10 et 25

## Porteur de l'action

- m2A - services Habitat
- m2A - service Aménagement et de l'espace communautaire

## Partenaires de m2A

- m2A - service Développement durable
- communes
- SERM, promoteurs privés et la filière de construction
- bailleurs sociaux

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Mise en place de la convention ou accord cadre avec les promoteurs			Transcription dans les PLU		
→			→		
			Vote des tarifs du foncier	Vote des tarifs du foncier	Vote des tarifs du foncier

# Action n°9 : Mettre en œuvre la délégation des aides à la pierre

## Constats

- Un EPCI délégataire des aides à la pierre depuis 2006
- La délégation des aides à la pierre est un outil contractuel pour la mise en œuvre du PLH sur les volets développement de l'offre locative sociale et réhabilitation du parc privé ancien

## Objectifs

- Répond aux objectifs principaux :
  - > **Objectif 3** : Développer la production de logements abordables
  - > **Objectifs 13** : Prendre en compte les enjeux de la précarité énergétique dans le parc privé existant
  - > **Objectif 15** : lutter contre l'habitat indigne et insalubre

## Description de l'action / contenu de l'action

- Négocier avec l'Etat une nouvelle convention d'aide à la pierre 2012 – 2017 et la mettre en œuvre
- Les objectifs quantitatifs sont :
  - > Sur le développement de l'offre locative sociale : 375 logements/an soit 2 250 logements PLUS PLAI se déclinant comme suit :
    - 1 572 PLUS
    - 678 PLAI
  - A cela s'ajoute 228 PLS pour des besoins particuliers (Etablissements spécialisés, mixité de statut dans les opérations...), ainsi que le traitement des derniers Foyers de travailleurs migrants et la création de 2 maisons relais. Sont à prévoir la démolition d'un foyer de 224 chambres (les Marronniers à Mulhouse), la réhabilitation de deux autres foyers de 300 logements (Soleil à Mulhouse) et de 98 logements (A. Schweitzer à Riedisheim) (voir action n°22), ainsi que la création de 30 places en 2 maisons relais (en substitution d'agrément déjà existants pour l'ALSA - voir fiche n°24)
  - > Sur l'amélioration du parc privé existant
    - 1020 PO (dont 600 PO habiter mieux, 180 PO autonomie, 180 PO autres travaux) (voir action n°16)
    - 600 PB habitat indigne et très dégradé
    - Le traitement des 5 copropriétés dégradées des Coteaux (cf. action n° 29) et le cas échéant, par avenant ultérieur, de nouvelles procédures pour d'autres copropriétés de l'agglomération (voir action n° 30)

## Porteur de l'action

- m2A – service Habitat

## Partenaires de m2A

- Etat, ANAH

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017

# Action n°10: Développer des chartes ou des contrats d'axe entre m2A et les communes

## Constats

- Entre 2002 et 2004 : 43% de la production totale de logements a été des maisons individuelles
- Les logements groupés (maisons bi-familles, en bande) représentent une part relativement marginale.
- Paradoxalement, les petites communes, éloignées de la ville centre et pourtant moins bien dotées en transports en commun, ont un fort développement de leur capacité résidentielle : ex : +46% à Pulversheim, +47% à Eschentzwiller, +49% à Heimsbrunn et Ungersheim et +61% à Galfingue...
- Le logement est le principal producteur de GES (Gaz à Effet de Serre - 21%) après les transports (51% dont les déplacements domicile travail générés par cet éloignement)
- A ce jour, la proximité des TC, n'est pas beaucoup traduite opérationnellement dans les règles des POS-PLU

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 4 : Développer et encourager les formes urbaines économes en consommation de foncier
- Répond également à l'objectif 1 : Intensifier la coopération communes-m2A

## Description de l'action / contenu de l'action

- Les démarches de charte et contrats d'axe sont des outils de maîtrise de l'étalement urbain, grâce à la fixation d'objectifs sur le foncier à aménager pour aller vers la construction de villes compactes, favorables aux transports alternatifs à l'automobile (transports en commun, modes doux) de façon à préserver les campagnes et les paysages sur la base de projets concertés avec chaque commune.
- Cette démarche revient à établir, en lien avec les communes volontaires et le service transport, sur le principe de Lille Métropole par exemple et de ses DIVAT (Disques de Valorisation des Axes de Transport collectif) une relation entre densités urbaines et niveaux de dessertes en TC, (itinéraires de mobilité douce et normes de stationnement) à appliquer dans des cercles de 500 m par exemple le long des gares, stations, arrêts...
- Sur base de la carte des cercles d'accessibilité pour les transports collectifs (voir ci-après) et du recensement des potentialités foncières :
  1. Définir des catégories de qualité et niveau d'offre TC : types de TC (TER, Tram, Tram Train, BHNS, Bus, ...) et fréquences de passage (au moins 100 par jour, au moins 30 par jour dans les 2 sens, ..)
  2. Définir en face de ces catégories de TC, une densité minimale (nb de logement par hectare), voir même sur la forme de l'habitat (hauteur) et le diamètre du rayon d'application (200 à 500m)
  3. Représenter ensuite schématiquement ces critères sur la carte du potentiel foncier de chaque commune.
  4. Les futurs écoquartiers, sur les friches ou extensions urbaines, seront intégrées dans ces contrats
- Leur réussite dépend de 3 facteurs clés :
  - > un portage politique fort (un binôme élu habitat et élu transport) pour fixer les règles de la négociation et en assurer la conduite dans la durée ;
  - > une capacité d'expertises multiples (les comités techniques de pilotage du PLH et du PDU) robuste et des outils de suivi permanents sur plusieurs années (les observatoires annuels du PLH et du PDU) ;
  - > un positionnement clair de cet outil contractuel (indicatif avec des degrés de contrainte) et son intégration progressive dans les différents outils de planification (POS-PLH, PDU, SCOT et PLH) et la convention sur les logements abordables (action n°8).

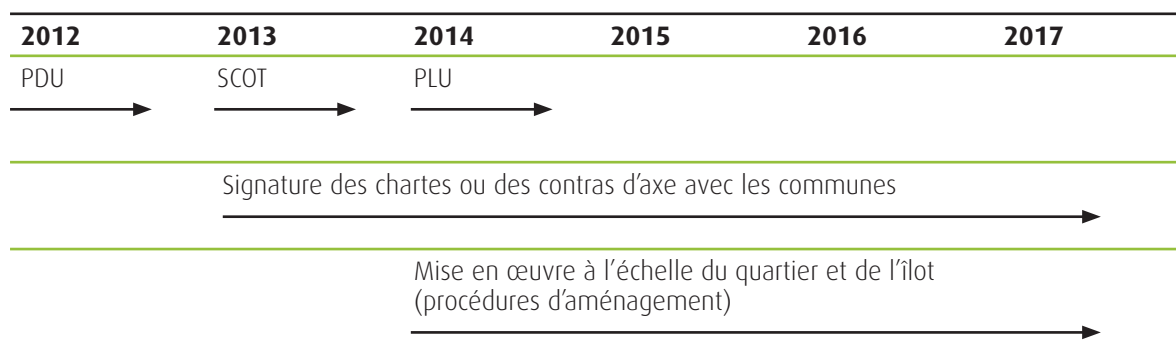
## Porteur de l'action

- m2A - services Habitat
- m2A - service Transport au travers du Plan de Déplacements Urbains (PDU)
- m2A - service Aménagement de l'espace communautaire

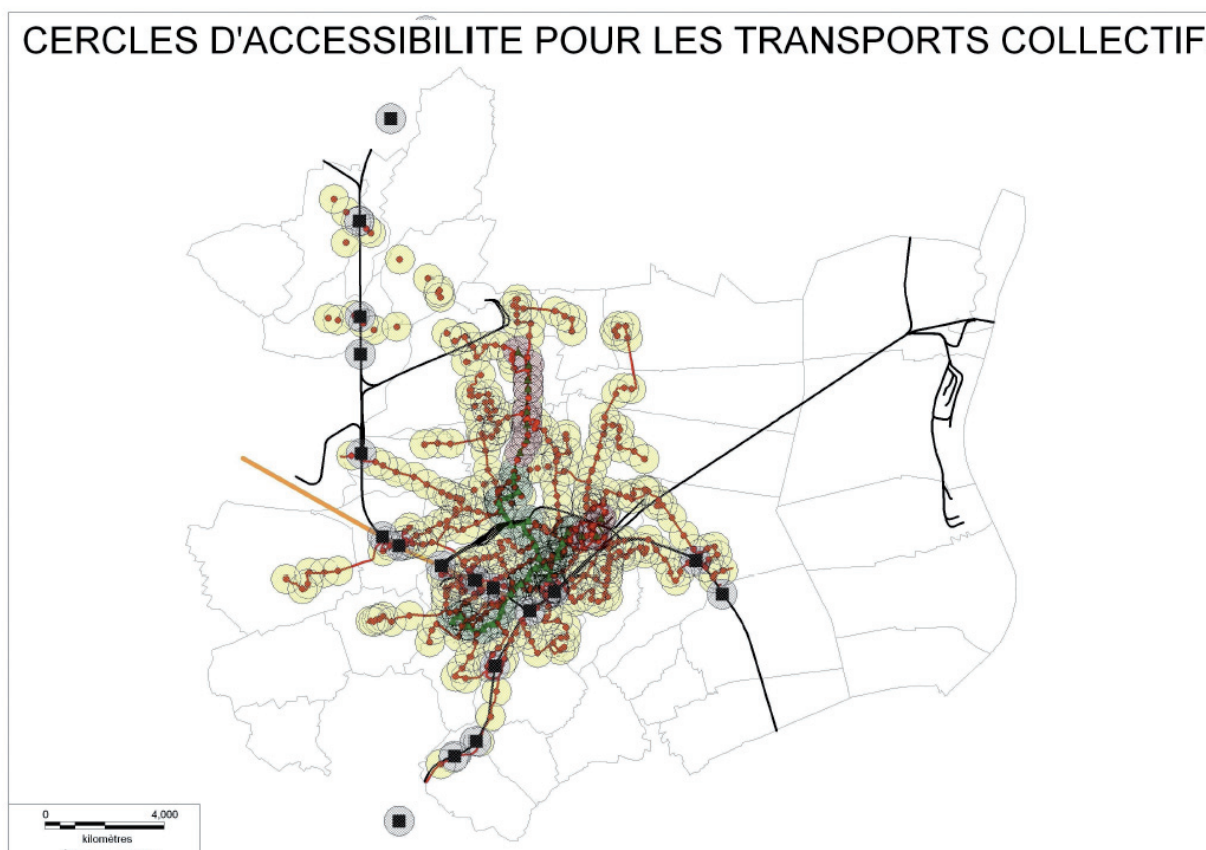
## Partenaires de m2A

- Communes
- Région Alsace
- CG68
- AURM

## Calendrier



## CERCLES D'ACCESSIBILITE POUR LES TRANSPORTS COLLECTIFS





# Action n°11 : Mettre en place des quartiers innovants et des éco-quartiers

## Constats

- Nécessité de fabriquer la ville autrement, suite à la loi Grenelle II et dans le cadre du scénario post carbone
- Aspiration des ménages à plus de qualité de vie et de lien social
- Proximité du quartier Vauban à Fribourg et des projets avancés dans les communes (Staffelfelden, DMC à Mulhouse, ...)
- Ces éco-quartiers auront été repérés dans le cadre des contrats d'axe (action n°20)

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 4 : Développer et encourager les formes urbaines économes en consommation de foncier
- Répond également à l'
  - > objectif 1 : Intensifier la coopération communes - m2A
  - > objectif 6 : Favoriser l'accueil et le maintien des actifs et des ménages avec enfants
  - > objectif 5 : Offrir l'opportunité de réaliser un itinéraire résidentiel complet
  - > objectif 12 : Prendre en compte les enjeux énergétiques dans les logements neufs

## Description de l'action / contenu de l'action

Mettre en avant l'innovation en matière d'habitat comme élément de la promotion de m2A en :

- valorisant l'appel à projet national sur les éco-quartiers du Ministère de l'Ecologie du Développement durable des Transports et du Logement ;
- créant un appel à concours « promoteurs architecte » pour des quartiers innovants et économes, afin d'inciter à la réalisation d'opérations comprenant de nouvelles formes urbaines, respectueuses des habitants et de l'environnement, économes en foncier et en énergie et dans une démarche de concertation
- Pour lancer cet appel à concours, il faudra créer un groupe de travail afin de rédiger le dossier d'appel à candidature, voir éventuellement un modèle de cahier des charges type, et définir :
  - > des principes à respecter (en s'inspirant de la grille des éco-quartiers établie par le Ministère) :
- respecter les sites et l'environnement en limitant la consommation foncière et l'étalement urbain
- concevoir des quartiers et des bâtiments économes en énergie
- privilégier des formes architecturales, des matériaux et des solutions techniques pérennes
  - > des critères de sélection : taille du projet, insertion du site dans la commune et desserte, facilité à mobiliser le foncier, respect des besoins en matière de logement, etc...


## Porteur de l'action

- m2A - services Habitat
- m2A - service Aménagement de l'espace communautaire

## Partenaires de m2A

- m2A - services Développement durable et Transport
- communes
- SERM
- AURM

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Travail sur l'appel à candidature	Sélection de 2 projets	Sélection de 2 projets	Sélection de 2 projets	Sélection de 2 projets	Sélection de 2 projets
		Suivi des projets			

# Action n°12: Développer l'attractivité résidentielle de l'agglomération par un marketing territorial adapté

## Constats

- L'orientation du PLH vise à attirer des actifs, des ménages avec enfants afin de réussir le pari démographique qui a été retenu.
- 30 000 personnes travaillent dans l'agglomération mais n'y habitent pas (contre 26 000 qui y habitent et travaillent à l'extérieur). Différentes raisons expliquent ces choix résidentiels qu'il faut analyser et suivre en permanence face à un contexte en perpétuelle évolution. En particulier, l'évolution du prix de l'énergie risque de peser lourd dans le budget des ménages à l'avenir et influencer significativement sur les choix d'implantation résidentielle, en faveur d'un rapprochement domicile travail (ou d'accessibilité TC).
- D'autre part, l'offre actuelle d'habitat dans l'agglomération, même si elle peut exister et être cohérente aux besoins des populations ciblées, est éparse, pas forcément facilement visible pour la personne qui recherche, notamment pour les cadres arrivant de loin.

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 6 : Favoriser l'accueil et le maintien des actifs et des ménages avec enfants sur le territoire de l'agglomération
- Répond également à l'objectif 18 : Mettre en place un outil au service des habitants de m2A pour les accompagner dans leur « projet logement »

## Description de l'action / contenu de l'action

- En partenariat avec les principaux employeurs du territoire et leurs collecteurs Action logement, mettre en place un recensement régulier des besoins des salariés ainsi que des études plus qualitatives sur les choix résidentiels pour être en mesure d'orienter efficacement la production.
- En partenariat avec les principaux promoteurs et bailleurs du territoire, recenser l'offre de logements disponibles (nouveaux programmes en locatif et en accession), développer des outils de promotion adaptés (site, plaquettes) et diffuser cette information via les principaux employeurs du territoire (intranet des entreprises par exemple) pour donner envie de venir habiter l'agglomération.
- Réfléchir à la création d'une mission d'accompagnement et de facilitation de l'installation résidentielle des cadres nouvellement embauchés (« relocation » en Anglais)

## Porteur de l'action

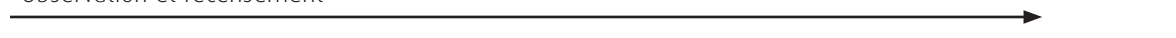
- m2A
- AURM

## Partenaires de m2A

- Action logement, principaux employeurs du territoire, promoteurs (via la SERM pour certains programmes), bailleurs

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Observation et recensement					



# Action n°13 : Mettre en place une stratégie pour l'habitat des séniors et des personnes handicapées

## Constats

- Un vieillissement qui s'accroît notamment dans les communes périphériques à Mulhouse (20% de la population de m2A a plus de 60 ans).
- Des séniors majoritairement propriétaires de grands logements (50% en maisons)
- Des séniors ayant des revenus tendanciellement plus élevés que les autres classes d'âge, mais avec des disparités et des situations de précarité de jeunes séniors (notamment énergétiques) qui sont en augmentation avec des cas de plus en plus graves.
- La mise en accessibilité des logements est similaire pour les personnes âgées et pour certains handicaps.
- Le nombre de personnes atteintes d'un trouble ou d'un handicap mental est en augmentation (Alzheimer notamment).

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 7 : Prendre en compte les besoins des séniors et des personnes handicapées et leur accompagnement dans leurs parcours résidentiel

## Description de l'action / contenu de l'action

Création d'un groupe de travail associant les différents partenaires, pour répertorier, encourager le développement si nécessaire, réguler et mettre en cohérence sur le territoire, la stratégie m2A en matière de :

- maintien à domicile : adaptation du logement (lien avec l'action n° 26 sur la réhabilitation thermique et action n°9 aide à la pierre), nouvelles formes de cohabitation, programmes d'appartements accompagnés-regroupés, bail glissant accompagné, aide à domicile, ...
- produits logements expérimentaux ou innovants : résidence personnes âgées, l'habitat adapté, l'habitat services, l'habitat partagé, l'habitat autogéré,...
- unités de grande dépendance à taille humaine : petites structures et gestion centralisée, appartements grande dépendance, ...
- information des usagers et valorisation des structures informatives existantes (PRICAT par exemple).
- mise en place d'un parcours résidentiel complet dans les petites communes, via le logement social par exemple

## Porteur de l'action

- m2A-service habitat et personnes âgées/familles et personnes handicapées

## Partenaires de m2A

- groupe constitué existant, Ville de Mulhouse
- bailleurs, associations de personnes handicapées, CG68 (dans le cadre gérontologique)

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Définition de la stratégie		Mise en œuvre progressive de la stratégie			
Réunions du groupe de travail					

# Action n°14 : Organiser un système de recensement de l'offre de logement accessible aux personnes handicapées et à mobilité réduite

## Constats

- m2A, en tant qu'animateur de la commission intercommunale d'accessibilité (CIA), doit organiser le recensement de l'offre de logements accessibles
- Un vieillissement de la population qui s'accroît notamment dans les communes périphériques à Mulhouse (20% de la population de m2A a plus de 60 ans) accentuant la problématique de l'accessibilité des logements.
- Le bâti existant est souvent difficile à adapter (RDC sur élevé).

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 7 : Prendre en compte les besoins des seniors et des personnes handicapées et leur accompagnement dans leurs parcours résidentiel

## Description de l'action / contenu de l'action

- Inciter les bailleurs sociaux à réaliser un diagnostic du nombre de logements accessibles dans leur parc, grâce au soutien financier du CG 68.
- Ce diagnostic permettra ensuite de définir les immeubles qui pourraient faire l'objet de travaux d'adaptation (déductibles de la taxe foncière, si bailleur assujéti).
- Suggéré à l'AREAL qui va gérer le fichier partagé de la demande, dans lequel serait inclus une bourse « offre demande de logements accessibles », de veiller à ce que soit précisée le type de handicap, afin de disposer d'une interface efficace entre l'offre et la demande.
- Définir, dans le cadre de la CIA (Commission Intercommunale d'Accessibilité), pour le reste du parc, une méthodologie adaptée de recensement, en lien avec les communes, les principaux bailleurs ou syndicats de copropriétés...

## Porteur de l'action

- m2A-service habitat

## Partenaires de m2A

- CIA (Commission Intercommunale d'Accessibilité)
- CG 68, AREAL et bailleurs, syndicats...

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Diagnostic accessibilité du parc social et mise en réseau sur le fichier partagé de la demande					
Définition méthodologie sur le reste du parc					

# Action n°15 : Favoriser le logement pour les apprentis

## Constats

- Une offre à l'attention des étudiants jugée satisfaisante.
- Des parcours résidentiels bousculés par la précarité qui ne permettent pas une solvabilité et une autonomie financière suffisante pour accéder à un logement.
- Les apprentis sont en difficulté dans leur vie quotidienne (transport et logement) et cela peut les mener jusqu'à la perte de leur emploi.

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 8 : Développer une offre diversifiée à destination des jeunes

## Description de l'action / contenu de l'action

- Mettre en place un groupe de travail avec les chambres consulaires pour bien cerner les problèmes et réfléchir à des solutions sur le logement et le transport des jeunes apprentis
- Associer à ce groupe, le CLOUS, pour imaginer des opportunités nouvelles
- Ouverture du logement « étudiants aux apprentis »
- Labellisation de logement privé en logement étudiant/apprentis sous condition de respect de critères de qualité et de vie et de loyer modéré (à définir)
- communiquer cette offre au sein des réseaux des entreprises membres des chambres consulaires

## Porteur de l'action

- m2A - service Habitat

## Partenaires de m2A

- CLOUS et chambres consulaires

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Groupes de travail					





# Action n°16 : Développer des réponses à la problématique des jeunes en errance

## Constats

- Des parcours résidentiels bousculés par la précarité et le chômage qui ne permettent pas une solvabilité et une autonomie financière suffisante pour accéder à un logement.
- Les jeunes (18-25 ans) en errance sont caractérisés par la rupture des liens sociaux fondamentaux : filiation et liens familiaux, intégration et citoyenneté
- 10% des allocataires de la CAF ont moins de 25 ans et parmi eux, 13% bénéficient d'une aide au logement.

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 8 : Développer une offre diversifiée à destination des jeunes
- Répond également à l'
  - > objectif 1 : Intensifier la coopération communes-m2A
  - > objectif 10 : Fluidifier les parcours résidentiels des ménages les plus modestes
  - > objectif 11 : Poursuivre la production pour mieux répartir l'offre en structures d'hébergement mais également en logements familiaux d'insertion

## Description de l'action / contenu de l'action

- Approfondir le diagnostic de la situation et la recherche de solutions, avec les différentes institutions concernées : les services publics de l'emploi, les services action sociale, santé et habitat de l'état et des collectivités locales.
- Les premières conclusions des travaux conduits dans le cadre du PDALPD, montre que l'objectif doit clairement être la mise à l'abri des jeunes dans un logement, avec une démarche forte d'insertion, en développant des modalités d'intervention spécifiques prenant en compte :
  - > En phase d'urgence, une démarche « aller vers » un hébergement adapté et des moyens de subsistance minimums (RSA à partir de 25 ans).
  - > En phase d'insertion des dispositifs incluant de la souplesse dans les propositions :
    - En terme d'accès au logement : développer des places spécifiques dans les CHRS, des formes d'intermédiation locative en passant du collectif vers le diffus.
    - En terme d'insertion professionnelle : développer des outils et des pratiques professionnelles adaptées aux réalités de ce public. Pour améliorer l'efficacité des moyens engagés, mettre en place un accompagnement social global et des stratégies d'accompagnement spécifiques (coopératives, aller-retour).

## Porteur de l'action

- m2A - service Habitat

## Partenaires de m2A

- SURSO et le groupe de travail « JEUNES Sud Alsace » qu'elle pilote dans le cadre du PDALPD (Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées), ALEOS

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Diagnostiquer des actions potentielles		Adaptation au territoire et mise en œuvre des actions retenues			

# Action n°17 : Gérer et entretenir les aires d'accueil des gens du Voyage

## Constats

- 5 aires d'accueil d'une capacité totale de 165 places

## Objectifs

- Répond à l'objectif 9 : poursuivre la politique d'accueil des voyageurs et répondre à l'enjeu de sédentarisation de certaines familles

## Description de l'action / contenu de l'action

- Organiser l'accueil, l'information et la médiation avec les usagers via un prestataire gestionnaire. Les relations entre le gestionnaire et les familles devront être basées sur le dialogue et le respect mutuel.
- Percevoir les droits de place et redevances liées à la consommation des fluides.
- Faire établir avec le chef de famille le contrat de séjour, et percevoir à ce titre la caution qui sera restituée en fin de séjour après établissement de l'état des lieux de sortie.
- Faire assurer l'entretien et le nettoyage des espaces collectifs des aires d'accueil.
- Encourager, en lien avec les communes et l'éducation nationale, la scolarisation des enfants.

## Porteur de l'action

- m2A – service Habitat

## Partenaires de m2A

- prestataire de service assurant la gestion des aires
- CAF68 et CG68 octroyant une aide financière à la gestion

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Entretien et gestion des aires d'accueil					



# Action n°18 : Participer à l'accueil des grands passages estivaux

## Constats

- Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage impose la création d'une aire de Grand Passage sur le sud du département
- La réalisation et la gestion de cette aire de grands passages sont de la responsabilité de l'État et du CG68

## Objectifs

- Répond à l'objectif 9 : poursuivre la politique d'accueil des voyageurs et répondre à l'enjeu de sédentarisation de certaines familles

## Description de l'action / contenu de l'action

- Réaliser les travaux d'alimentation en eau du terrain retenu par l'Etat en concertation avec les communes concernées et assurer la collecte des déchets

## Porteur de l'action

- Préfecture du Haut Rhin

## Partenaires de m2A

- Associations représentative des gens du voyage (Vie et Lumière...)
- m2A – communes – CG68

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Participation à l'organisation des grands passages					



# Actions n°19 : Développer des conditions dignes d'habitat pour des nomades sédentarisés

## Constats

- 26 sites de sédentarisation recensés sur le territoire m2A
- 88 ménages concernés
- 3 sites relevant d'une intervention urgente (12 rue de Nonnenbruch à Lutterbach, rue de Wittelsheim à Reiningue, rue du Château à Zillisheim)
- Une cinquantaine de familles qui sont actuellement en voie de sédentarisation sur les aires d'accueil, dont une 15<sup>aine</sup> pour lesquelles un travail d'accompagnement à la sédentarisation doit être engagé au plus vite

## Objectifs

- Répond à l'objectif 9 : poursuivre la politique d'accueil des voyageurs et répondre à l'enjeu de sédentarisation de certaines familles

## Description de l'action / contenu de l'action

Pour les sites de sédentaires :

- Mise en place et animation d'un groupe de travail de partage d'expérience entre les communes concernées
- Accompagnement technique des communes à la mise en place d'une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
- Financement au titre des aides à la pierre des opérations de construction de logements ou des terrains familiaux. La réalisation des projets est de la compétence des communes concernées.
- Dans le temps du PLH, m2A s'engage à venir en appui aux communes, se fixant comme objectif de traiter a minima les 3 sites prioritaires, sous réserve que les conditions nécessaires soient réunies.

Pour les ménages en voie de sédentarisation sur les aires :

- Mettre en place une coordination autour des familles repérées pour mobiliser les différents partenaires pour la recherche d'un logement et l'accompagnement de la famille dans cette démarche.

## Porteur de l'action

- m2A – service Habitat

## Partenaires de m2A

- Communes
- APPONA 68, bailleurs sociaux, CG68, Procivis

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Définition et suivi des projets					



# Action n°20 : Favoriser l'insertion Globale par le Logement et l'emploi (IGLOO)

## Constats

- Les difficultés sociales auxquelles sont confrontées certaines familles de l'agglomération, imposent d'innover en matière d'intervention sociale pour leur permettre d'accéder à une insertion globale et de progresser durablement.
- L'accès à un logement peut être un moment privilégié pour construire une démarche globale d'insertion du ménage et avec sa participation active, en s'appuyant sur le logement comme levier pour l'ensemble du projet.
- C'est le pari qu'à mené la ville de Mulhouse depuis 3 ans, avec 18 familles et 3 bailleurs sociaux. L'action a consisté à rénover ou construire des logements sociaux, en identifiant au préalable les futurs locataires de ces logements. Il a été proposé à un des membres de chaque famille de participer aux travaux sur les logements, dans le cadre d'une démarche préalable de qualification professionnelle.

## Objectifs

- Objectif 10 : Fluidifier les parcours résidentiels des ménages les plus modestes

## Description de l'action / contenu de l'action

- Il s'agira dans ce PLH de voir comment généraliser cette méthodologie pour les ménages correspondant à un profil Igloo. Il n'est pas pertinent ni envisageable de produire l'ensemble de l'offre nouvelle en logements sociaux avec cette méthodologie, mais de la réserver aux ménages identifiés par les bailleurs volontaires et qui correspondent au profil Igloo (besoin d'un logement, difficulté d'un membre en matière d'emploi et projet d'insertion dans la filière bâtiment, volonté affirmée de l'ensemble des membres du ménage pour une démarche de longue durée et exigeante)
- Mettre en place un accompagnement technico-social des bailleurs désireux de poursuivre ou se lancer dans l'application de la méthode « Igloo », pour des familles qu'ils auront préalablement identifiées

## Porteur de l'action

- m2A + services sociaux des communes

## Partenaires de m2A

- bailleurs sociaux, partenaires de l'insertion (pôle emploi, AFPA, Conseil Régional, MEF, associations d'insertion économique...), associations locales, travailleurs sociaux, entreprises du bâtiment, partenaires financiers (FSL, Action logement, fondation de France...)

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Définition et suivi des projets					



# Action n°21 : Développer une offre locative sociale dans le parc privé

## Constats

- Une vacance de logements privés, importante dans certaines communes, provenant de différents facteurs (dont propriétaires échaudés par des locataires indéclicats, travaux importants à faire face à une rentabilité faible, pas envie de gérer des logements...).
- Des ménages qui se précarisent de plus en plus, et qui peinent à trouver et se maintenir dans des logements décents

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 10 : Fluidifier les parcours résidentiels des ménages les plus modestes
- Répond également à l'objectif 2 : Reconquérir l'existant

## Description de l'action / contenu de l'action

- Une AIVS (Agence Immobilière à Vocation sociale) est présente sur le territoire. Elle permet de proposer la gestion des logements privés, pour un public modeste, en assurant la gestion du bien et l'accompagnement vers et dans le logement des locataires.
- Elle propose également un contrat privilégié de GRL (Garantie des risques locatifs) permettant aux propriétaires d'avoir une garantie contre les risques d'impayés et de dégradation du logement
- Cette AIVS, gérant actuellement un peu plus de 150 logements peut monter en puissance pour doubler son portefeuille à l'horizon de la fin du PLH. Cette solution sera promue, auprès des propriétaires, notamment ceux qui bénéficient d'aides de l'ANAH.
- En cas d'immeubles ne présentant pas les éléments de décence et de salubrité requis, et d'absence de moyens financiers ou capacité du propriétaire à faire une réhabilitation, des baux à réhabilitation pourront être promus avec les associations locales (comme ALEOS). Ces montages permettent sur une durée à définir de faire les travaux nécessaires à la place du propriétaire et de lui restituer son bien rénové à l'issue de ce bail. Une durée suffisante, estimée à au moins 30 ans, est cependant nécessaire pour amortir les travaux grâce à la location, et dans un contexte d'aides publiques qui sont à définir au cas par cas selon les immeubles.

## Porteur de l'action

- m2A – service Habitat

## Partenaires de m2A

- Actilog, ALEOS
- Propriétaires et leurs groupements

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aide à l'AIVS					





# Action n°22 : Réhabiliter le parc de foyers-logements

## Constats

- La CAMSA dans son précédent PLH avait entrepris une action forte de requalification du parc (transformation en résidence sociale et réhabilitation des foyers existants - travailleurs migrants et Foyers jeunes travailleurs), essentiellement sur Mulhouse.
- Cette action a permis la création de 2 résidences sociales (Mélusine – 21 rue d’Ensisheim - ADOMA et Les Romains –rue des Romains - ALEOS), la démolition reconstruction du foyer la Rochelle (ALEOS- Bourtzwiller), la réhabilitation de l’Espace Provence (ADOMA - 22 rue de Provence - Drouot) et le rachat pour relogement et démolition à terme du foyer Jacques Stamm (rue de la Mertzau - ALEOS).
- A l’exception de Mélusine qui est achevé, les autres projets doivent être achevés au cours de ce nouveau PLH
- D’autre part, reste à traiter les foyers « les Marronniers » (quai d’Oran - ADOMA), en principe voué à la démolition, « Soleil » (rue Hubner - ADOMA) et le foyer « Albert Schweitzer » (Riedisheim - ALEOS).
- L’offre actuelle (avant projets en cours) représente près de 1900 lots (chambres ou logements rénovés) et devrait atteindre à l’issue de l’aboutissement des projets cités précédemment à une offre de 1320 logements, entièrement rénovés.

## Objectifs

- Répond principalement à l’objectif 11 : Poursuivre la production pour mieux répartir l’offre en structures d’hébergement mais également en logements familiaux d’insertion de type PLAI

## Description de l’action / contenu de l’action


- Suivre la finalisation des projets en cours
- Accompagner ADOMA et ALEOS pour l’élaboration des projets pour les 3 foyers restant à traiter (Marronniers et Soleil et A. Schweitzer)

## Porteur de l’action

- ADOMA

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Projet Soleil		Projet Marronniers	Projet Schweitzer		
Suivi des projets en cours					



# Action n°23 : Créer un fonds de soutien intercommunal aux structures intervenant auprès des usagers des structures d'hébergement

## Constats

- La loi MOLLE du 25 Mars 2009 a institué une obligation aux communes de plus de 3500 habitants de disposer de places d'hébergement. Contrairement à l'obligation SRU de disposer de 20% de logements sociaux, pour cette nouvelle obligation en matière d'hébergement, les communes peuvent en être exonérées si globalement sur leur EPCI, le nombre de places disponibles est au moins égal à l'obligation théorique, calculée pour chacune des communes. Ce qui est le cas sur m2A, grâce à l'importance du parc d'hébergement mulhousien.
- Comme Mulhouse supporte majoritairement à ce jour le soutien aux associations d'aide aux usagers des centres d'hébergement (accueil de jour SURSO, ALSA, etc...), il est proposé une forme de solidarité de l'agglomération, au moins à due concurrence des pénalités qu'auraient dû payer les communes de l'agglomération.

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 11 : Poursuivre la production pour mieux répartir l'offre en structures d'hébergement mais également en logements familiaux d'insertion de type PLAI
- Répond également à l'
  - > objectif 1 : Intensifier la coopération communes-m2A
  - > objectif 10 : Fluidifier les parcours résidentiels des ménages les plus modestes

## Description de l'action / contenu de l'action

- Elaboration d'un fonds intercommunal permettant de soutenir les associations d'aide aux usagers des centres d'hébergement (accueil de jour SURSO, ALSA, etc...) et le gérer

## Porteur de l'action

- m2A - service Habitat

## Partenaires de m2A

- service finance - communes

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
	X				

# Action n°24 : Dédensifier les places en Maisons relais et hébergement hors de la Ville centre

## Constats

- Actuellement, l'agglomération est suffisamment dotée en structure de type Maison relais (logements provisoires) et en places d'hébergement (CHRS, stabilisation, CADA, ALT).
- Par contre, ces places sont situées majoritairement sur la ville centre, ce qui ne constitue pas de bonnes conditions d'insertion pour ce public et concentre les problèmes sur une seule commune, alors même que le public afflue de toute l'agglomération. Le processus de dédensification de l'offre hors de Mulhouse représente donc bien un enjeu d'agglomération.
- Par exemple, l'ALSA (association d'aide aux sans abris) a quatre maisons relais dans le parc privé sur Mulhouse, mais dont les logements ne sont pas adaptés à cette activité.
- L'enjeu porte donc moins sur la création de nouvelles places que sur la dédensification, leur adaptation à un nouveau public plus familial ainsi que sur la réorientation du public vers un accompagnement social plus fort dans un logement de droit commun, parc social ou public.

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 11 : Poursuivre la production pour mieux répartir l'offre en structures d'hébergement mais également en logements familiaux d'insertion de type PLAI
- Répond également à :
  - > L'objectif 1 : Intensifier la coopération communes-m2A
  - > L'objectif 10 : Fluidifier les parcours résidentiels des ménages les plus modestes

## Description de l'action / contenu de l'action

- Lancer un appel à projet auprès des communes en matière d'opportunités immobilières ou foncières, pour permettre à l'ALSA de développer de nouvelles maisons relais (en substitution de celles actuelles dans le parc privé). L'objectif est d'en réaliser une sur Mulhouse et une hors Mulhouse (1ère couronne) de 15 places environ chacune.
- Mettre en place un « CHRS hors les murs » (par location de logements dans le parc public ou privé et/ou accompagnement social renforcé sur des logements de droit commun) afin de dédensifier l'offre de la ville centre et de produire des places dans les communes alentours.

## Porteur de l'action

- m2A / Ville de Mulhouse (CHRS hors les murs) avec appui des autres communes

## Partenaires de m2A

- Etat, associations, communes

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Appel à projet ALSA	CHRS hors les murs				

# Action n°25 : Favoriser la production de logements neufs en BEPOS (énergie positive)

## Constats

- Un territoire innovant en matière d'habitat économe en énergie (construction neuve et réhabilitation)
- Un territoire pôle de compétitivité BBC et doté d'un plan climat territorial
- Les recherches en cours pour atteindre le facteur 4, montre, qu'en matière d'habitat, il faudrait impérativement que toute la production neuve soit déjà au label BEPOS (RT 2015). Or, c'est un passage technique important, encore bien supérieur à la BBC et il faut accompagner les entreprises et les bailleurs pour espérer y arriver un jour.

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 12 : Prendre en compte les enjeux énergétiques dans les logements neufs
- Répond également à l'objectif 17 : mettre en place un observatoire de l'habitat, un suivi technique et stratégique du PLH

## Description de l'action / contenu de l'action

- Etablir un référentiel de qualité énergétique et environnementale pour les nouvelles opérations programmées dans le PLH à intégrer dans la convention pour le logement abordable et le concours promoteurs architectes (action n°8 et 10)
- Accompagner les communes et les opérateurs dans l'élaboration des projets, en leur proposant notamment de faire appel à des AMO spécialisées
- Inciter les opérateurs à expérimenter avant que la norme soit obligatoire, la production de bâtiments positifs (BEPOS)
- Organiser des visites d'opérations exemplaires dans le cadre des ateliers du PLH et capitaliser les leçons apprises

## Porteur de l'action

- m2A - service Habitat

## Partenaires de m2A

- Pôle de compétence BBC.
- Agence Locale de Maîtrise de l'Énergie
- m2A - service Développement durable

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Élaboration et mise à jour d'un référentiel					
●	Accompagnement des communes et des opérateurs				

# Action n°26 : Lutter contre la précarité énergétique du parc privé existant

## Constats

- 104 589 logements privés sur la m2A (55% propriétaires bailleurs et 45% propriétaires occupants)
- Près de 30% de maisons individuelles potentiellement énergétivores
- 3845 propriétaires occupants vivant en maisons individuelles de plus de 15 ans et éligibles aux aides de l'ANAH (dont 57% âgés de plus de 60 ans)

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 13 : Prendre en compte les enjeux de précarité énergétique dans le parc social existant
- Répond également à :
  - > l'objectif 15 : lutter contre l'habitat indigne et insalubre
  - > l'objectif 7 : Prendre en compte les besoins des seniors et des personnes handicapées et leur accompagnement dans leur parcours résidentiel

## Description de l'action / contenu de l'action

La mise en place d'un Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux/louer mieux » répond à un enjeu d'amélioration de la qualité de l'habitat sur l'agglomération avec les objectifs qualitatifs suivants :

- un repérage et un accompagnement de qualité des propriétaires occupants modestes en situation de précarité énergétique et des bailleurs privés, par la mobilisation des acteurs de terrain et un meilleur ciblage sur les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique,
- une augmentation du soutien financier aux ménages propriétaires et aux bailleurs (pour les logements indignes et très dégradés), notamment par le versement de l'aide forfaitaire de solidarité écologique (ASE) et une subvention de l'agglomération

Ce PIG intègrera le programme actuel « je rénove BBC » ainsi que le « FART ».

- Lancement d'une mission de suivi animation du PIG « Habiter mieux/louer mieux »
- Animation du réseau de partenaires pour le repérage et le financement des opérations

Les objectifs quantitatifs sont :

- PIG « Habiter mieux/louer mieux »
  - > 1020 PO (précarité énergétique, autonomie, indignes)
  - > 600 PB (indignes ou dégradés)

## Porteur de l'action

- m2A - service Habitat

## Partenaires de m2A

- CAF68, CG68, PROCIVIS Alsace, caisses de retraites, Edf...
- m2A - service Développement durable

## Calendrier



# Action n°27 : Lutter contre la précarité énergétique dans le parc social existant

## Constats

- Le logement, principal producteur de Gaz à effet de serre après les transports
  - Près de 47 % du parc de résidences principales consomme plus de 300 KWh d'énergie primaire/m<sup>2</sup>/an
  - Un doublement des demandes FSL énergie dans l'agglomération entre 2007 et 2009
  - Un parc social plutôt mieux réhabilité et moins énergétivore comparé au parc privé. Grâce à leurs efforts et à ceux des pouvoirs publics, les consommations d'énergie des logements HLM sont d'ores et déjà inférieures de 30% en moyenne à celles de l'ensemble des logements. Ainsi, la consommation énergétique moyenne du parc social public en énergie primaire est de 170 KWh/m<sup>2</sup>/an contre 240 pour l'ensemble du parc résidentiel.
  - 3% du parc social qui se rénove par an et qu'il conviendrait de rénover en BBC pour atteindre le facteur 4
- L'objectif du Grenelle de l'Environnement est de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020 et, à cette fin de rénover 400 000 logements chaque année à compter de 2013 pour l'ensemble du parc résidentiel français.

C'est dans cet esprit que, en concertation avec le Mouvement HLM, la loi Grenelle I fixe comme objectif la rénovation de l'ensemble du parc de logements sociaux, avec, pour commencer, la réalisation de travaux sur les 800 000 logements sociaux les plus consommateurs d'énergie d'ici 2020.

## Objectifs

- Répond à l'objectif 14 : Prendre en compte les enjeux de précarité énergétique dans le parc social existant

## Description de l'action / contenu de l'action

- Tirer pleinement les conclusions de l'étude sur la vacance du parc, menée en 2011 par l'AREAL, pour avec les bailleurs concernés, détecter les patrimoines qui actuellement souffrent de vacance, du fait d'un manque de réhabilitation (voir envisager la démolition pour certains).
- Participer à l'étude énergétique lancée par l'AREAL en 2011 et visant à :
  - > évaluer la performance énergétique du parc
  - > élaborer une typologie en familles d'immeubles nécessitant une intervention prioritaire ou pour lesquels une intervention plus modeste doit être envisagée
  - > élaborer des scénarios d'amélioration énergétique
  - > Mettre en place un dispositif d'aide à la pierre pour inciter les bailleurs à transformer le parc énergétivore (réhabilitation / démolition-reconstruction).

## Porteur de l'action


- m2A - service Habitat

## Partenaires de m2A

- AREAL, bailleurs sociaux, ALME
- m2A - service Développement durable

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Étude	dispositif financier				





# Action n°28 : Lutter contre l'habitat indigne

## Constats

- 6000 logements potentiellement indignes sur m2A (= 6,4% du parc de résidences principales)
- 81% du parc potentiellement indigne concentré sur la Ville de Mulhouse
- Près de 382 immeubles repérés et suivis sur la ville de Mulhouse (=1200 logements) suite à la mise en place d'une mission spécifique de repérage et de traitement de l'habitat indigne
- Plus de 60% de ces immeubles ont été remis aux normes ou sont en cours de travaux.

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 15 : Lutter contre l'habitat indigne et insalubre
- Répond également à l'objectif 2 : reconquérir l'existant

## Description de l'action / contenu de l'action

- Animation du réseau de partenaires permettant de repérer et traiter les situations d'habitat indigne
- Visite et suivi des immeubles, préconisations de travaux et négociation avec les propriétaires pour une réalisation dans les meilleurs délais
- Le cas échéant mise en œuvre des procédures de police du maire ou du préfet (arrêté de péril, arrêté d'insalubrité, travaux d'office, abandon manifeste...)

A ce jour cette mission est assurée à l'échelle de la ville de Mulhouse et principalement sur les quartiers anciens faisant l'objet d'un programme de renouvellement urbain.

Dans le cadre du PLH elle sera élargie à l'ensemble des communes membres de m2A. Le service habitat apportera son expertise et son assistance technique aux communes qui auraient repéré des immeubles nécessitant une intervention.

Cette action sera conduite en lien avec la lutte contre la précarité énergétique du programme « Habiter Mieux » (voir action n° 26).

## Porteur de l'action

- m2A - service habitat

## Partenaires de m2A

- CAF68, service hygiène et santé de Mulhouse, Agence Régionale de Santé, communes

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Suivi animation comité de traitement habitat indigne					



# Action n°29 : Agir sur les copropriétés dégradées des coteaux (PICO)

## Constats

- Un programme d'intervention sur les 5 copropriétés des Coteaux (2 Plans de sauvegarde, 1 OPAH Copro et 2 PIG): 2010-2015

## Objectifs

- Répond à l'objectif 16 : lutter contre les copropriétés dégradées

## Description de l'action / contenu de l'action

Le programme d'intervention sur les copropriétés des Coteaux est construit autour de 4 axes forts:

- Appui aux instances et copropriétaires
- Traitement et Prévention des impayés
- Intervention sur le marché immobilier
- Accompagnement à la réalisation des travaux nécessaires pour la sécurité ou pour la maîtrise des charges et la consommation de l'énergie

L'ARIM Alsace a pour mission de piloter le dispositif général, d'animer, coordonner, mettre en œuvre le programme d'actions du PICO avec les partenaires engagés dans la procédure et de veiller au respect des objectifs qualitatifs et quantitatifs.

## Porteur de l'action

- Ville de Mulhouse – service renouvellement urbain

## Partenaires de m2A


- ARIM Alsace
- PROCIVIS, Etat, ANAH, CAF68, CG68

## Moyens

- Moyens humains Ville de Mulhouse: 1 ETP chef de projet + équipe de suivi animation PICO (2 ETP)
- Moyens financiers :
  - > Suivi animation : coût total 771 450 € dont ANAH : 258 000 €
  - > Aide aux travaux : coût total 5 479 428 € dont ANAH : 1 765 170 € et Ville de Mulhouse 385 000 €

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Suivi animation du PICO					



# Action n°30 : Mettre en place une mission de veille et d'accompagnement des copropriétés

## Constats

- Des signaux d'alerte forts de copropriétés en souffrance sur l'ensemble de l'agglomération : difficultés d'impayés et difficulté pour entreprendre des travaux notamment d'économie d'énergie semble laisser présager que ce secteur représentera un des enjeux principal de ce PLH.
- D'autre part, l'expérience du PICO aux Coteaux, menée par la Ville de Mulhouse, montre que des actions curatives sont longues et difficiles.
- Ceci plaide pour un travail préventif, de veille, d'accompagnement des volontés parfois de certains copropriétaires ou syndicats pour mettre en œuvre toutes les possibilités juridiques et de conviction avant que les difficultés soient trop importantes.

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 16 : Lutter contre les copropriétés dégradées
- Répond également à l'objectif 15 : Lutter contre l'habitat indigne et insalubre

## Description de l'action / contenu de l'action

- Développer une compétence sur cette thématique pour développer une méthodologie d'accompagnement des copropriétés, en lien avec les syndicats de copropriétés et au fur et à mesure des signalements ou interpellations.
- Mettre en place un observatoire de suivi de ces cas traités
- Evaluer la nécessité de mettre en place ultérieurement un fonds d'aide à la réalisation d'étude de type Plan Stratégique de patrimoine, audit 360 et d'aides aux travaux et/ou de déclencher des procédures adaptées plus lourdes (plan de sauvegarde, OPAH ou PIG copropriétés).

## Porteur de l'action

- m2A – service Habitat

## Partenaires de m2A

- Syndics, conseils syndicaux, ADIL, Procivis Alsace

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Mise en place de la mission	Mise en place de l'observatoire				



# Action n°31 : Participer aux instances départementales et régionales pour l'habitat

## Constats

- L'habitat est une compétence partagée entre différentes collectivités (communes, EPCI, Région) et l'ETAT. Différents espaces de travail et documents de planification de cette compétence ont été rendus obligatoires par la Loi aux différents niveaux territoriaux.
- Au niveau Régional, le Comité Régional de l'Habitat (CRH) est l'instance privilégié du dialogue à cette échelle et m2A y siège comme les 3 autres délégataires d'Alsace.
- Au niveau départemental, ont été élaborés un Plan Départemental de l'Habitat (PDH), adossé à un observatoire départemental de l'Habitat et un Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) auxquels les collectivités, dont m2A, sont totalement associées au travers de comités de pilotage et comités techniques.
- La compétence en matière de logement des plus démunis est particulièrement exercée par le Conseil Général, en lien avec l'ETAT (DDCSPP), et m2A, pour ce qui concerne son territoire de compétence, collabore aux projets menés par ces derniers.

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 17 : Mettre en place un observatoire de l'habitat, un suivi technique et stratégique du PLH
- Répond également à l'
  - > Objectif 10 : Fluidifier les parcours résidentiels des ménages les plus modestes


## Description de l'action / contenu de l'action

- Participation active aux instances départementales et régionales
- Participation aux projets qui peuvent en découler : charte de lutte contre les expulsions et de prévention des impayés, mise en place d'un accord collectif intercommunal, fichier partagé de la demande...

## Porteur de l'action

- Conseil Général, Etat

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
					

# Action n°32 : Améliorer la connaissance pour anticiper les évolutions

## Constats

- Un marché en constante évolution dont il est nécessaire de suivre les changements
- L'observation constitue un outil de suivi-évaluation important insuffisamment partagé

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 17 : Mettre en place un observatoire de l'habitat, un suivi technique et stratégique du PLH
- Répond également à l'objectif 1 : intensifier la coopération communes – m2A

## Description de l'action / contenu de l'action

- Etablir et mettre à jour un tableau de bord de suivi-évaluation du PLH
- Assurer une production régulière d'études relatives à des thématiques ciblées (enquêtes marchés immobiliers, loyers à la relocation, analyse de la demande en logement social, recensement de l'offre en accession et en location, étude des besoins des travailleurs non résidents dans l'agglomération, bilan à mi-parcours du PLH...). Ces études seront détaillées chaque année dans le programme mutualisé de l'AURM
- Assurer et promouvoir une connaissance partagée au travers d'une lettre du PLH (1 parution par an)

## Porteur de l'action

- m2A – service Habitat

## Partenaires de m2A

- AURM + tous les acteurs de l'habitat

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
Étude thématique ●	Étude thématique ●	Étude thématique ●	Étude thématique ●	Étude thématique ●	Étude thématique ●
			Étude à mi-parcours ●		
Observatoire - suivi évaluation →					

# Action n°33 : Suivre et piloter le PLH

## Constats

- Une intercommunalité récente et en construction
- Une mobilisation de nombreux acteurs et élus pour l'élaboration du PLH
- Le PLH, un outil opérationnel pour une durée de 6 ans, et devant faire l'objet d'une évaluation annuelle
- Un PLH qui se veut de préparation, où le partenariat est l'élément fondamental de réussite

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 17 : Mettre en place un observatoire de l'habitat, un suivi technique et stratégique du PLH
- Répond également à l'objectif 1 : intensifier la coopération communes - m2A

## Description de l'action / contenu de l'action

Les instances de suivi et de pilotage sont :

- Un Comité de Pilotage stratégique, instance permanente qui sera instaurée dès le début de la mise en œuvre de ce PLH avec des personnes associées, sur les avancements du PLH. Cela permettra aussi de dialoguer sur ces bases avec les partenaires pour comprendre les évolutions du territoire. Le Comité de Pilotage se réunira au moins une fois par an.
- Un Comité Technique qui réunira les directeurs des différents services de m2A, mobilisés dans le cadre du projet d'agglomération.
- Une équipe projet PLH, constituée de techniciens de différents services de la collectivité, mobilisés pour la mise en œuvre des différentes actions du PLH

Pour aider les communes à mettre en œuvre les objectifs du PLH, une fiche communale sera transmise à l'ensemble des communes. Celle-ci prendra la forme de la feuille de route communale annexée à cette fiche action.

## Porteur de l'action

- m2A – service Habitat

## Partenaires de m2A

- Etat, communes, conseil général, bailleurs sociaux, ...
- AURM

## Calendrier

2012	2013	2014	2015	2016	2017
X	X	X	X	X	X



## Fiche de route communale type :



### PLH m2A - Feuille de route communale

#### Démographie (source : INSEE - RGP 2007)

	Population en 2007	Evolution de la population 1999-2007	Nombre de ménages en 2007	Taille des ménages en 2007	Solde naturel 1999 - 2007	Solde migratoire 1999 - 2007
Commune						
m2A						

#### Parc de logements (source : INSEE - RGP 2007)

	Parc de logements en 2007				Logements vacants	
	Logements	% PO	% LP	%LHLM	Nombre	%
Commune						
m2A						

#### Construction neuve (source : Sitadel 2009)

	Bilan de la construction neuve					Moyenne de logements construits/an
	2005	2006	2007	2008	2009	
Commune						
m2A						

#### Les enjeux globaux du PLH

#### Objectifs du PLH

	Objectifs de RP/an	Objectifs RP sur 6 ans	Commune SRU	Objectifs de logements sociaux	
				Engagement triennal 2011 - 2013	Souhaitable
Commune					
m2A					

#### Foncier

- > Le foncier disponible est issu du diagnostic foncier réalisé par l'AURM.
- > La densité reprend la densité fixée dans le SCoT de la Région Mulhousienne.

	Foncier disponible	Densité	Foncier consommé pour l'atteinte des objectifs
Commune			
m2A			

# Action n°34 : mettre en place une maison de l'habitat

## Constats

- Une montée en puissance de la compétence habitat de l'agglomération
- Une mobilisation de nombreux acteurs et élus pour l'élaboration du PLH
- Une diversité des lieux de service aux habitants
- Une nécessaire synergie à mettre en place entre les différents acteurs

## Objectifs

- Répond principalement à l'objectif 18 : mettre en place un outil au service des habitants de m2A pour les accompagner dans leur projet « logement » (acquisition ou location en neuf ou dans l'ancien)
- Répond également à l'objectif 1: intensifier la coopération communes – m2A

## Description de l'action / contenu de l'action

- Rendre visible et voir à moyen terme à réunir en un même lieu les différents acteurs susceptibles de renseigner les habitants sur leurs questions liées à l'habitat et au développement durable.
- Créer, en lien étroit avec les communes, un espace « habitat » qui regrouperait par exemple : l'ADIL, le service habitat de m2A, l'équipe d'OPAH (ou son équivalent), des conseillers habitat, des architectes conseil, les bailleurs sociaux et d'autres acteurs de l'habitat.
- A réfléchir conjointement avec les projets de hall de l'urbanisme et de maison de l'énergie.

## Porteur de l'action

- m2A - service Habitat

## Partenaires de m2A

- communes, ADIL, ...

## Calendrier





Annexe 1. **Synthèse des moyens humains**

Annexe 2. **Synthèse des moyens financiers**

Annexe 3. **Synthèse des objectifs communaux**

Annexe 4. **Calendrier de mise en œuvre du PLH**

Annexe 5. **Indicateurs de suivi-évaluation du PLH**



# Annexe n°1 : Synthèse des moyens humains

ACTIONS		2012	2013	2014	2015	2016	2017
		Moyens humains (ETP)					
<b>MENER UNE POLITIQUE URBAINE QUI PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR REUSSIR LE SCENARIO</b>							
1	Initier une politique intercommunale d'aménagement	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
2	Approfondir la question foncière	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
3	Définir des zones à vocation habitat d'intérêt communautaire	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
4	Repérer et résorber la vacance	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
5	Poursuivre les programme de renouvellement urbain	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
6	Aménager les centres bourgs et centres villes	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
7	Produire les logements sociaux du PLH	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
8	Mettre en place des partenariats pour réaliser des logements abordables	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
9	Mettre en œuvre la délégation des aides à la pierre	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
10	Développer des chartes ou des contrats d'axes avec les communes	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
11	Mettre en place des quartiers innovants et des éco-quartiers	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
<b>OFFRIR UN PARCOURS RESIDENTIEL SUR L'AGGLOMERATION POUR TOUS LES MENAGES</b>							
12	Développer l'attractivité résidentielle de l'agglomération par un marketing territorial adapté	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
13	Mettre en place une stratégie pour l'habitat des séniors et des personnes handicapées	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
14	Organiser un recensement de l'offre locative sociale accessible	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
15	Favoriser le logement pour les apprentis	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
16	Développer des réponses à la problématique des jeunes en errance	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
17	Gérer et entretenir les aires d'accueil des gens du voyage	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
18	Participer à l'accueil des grands passages estivaux	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
19	Développer des conditions dignes d'habitat pour les nomades sédentarisés	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
20	Favoriser l'insertion globale par le logement et l'emploi	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
21	Développer une offre locative sociale dans le parc privé	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
22	Réhabiliter le parc de foyer-logement						
23	Créer un fonds intercommunal de soutien aux structures	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
24	Dédensifier les place en maison relais et hébergement hors de la ville centre						
<b>REDUIRE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DES LOGEMENTS, LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENREGETIQUE ET LES LOGEMENTS INDIGNES</b>							
25	Favoriser la production de logements neufs en BEPOS						
26	Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé existant	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
27	Lutter contre la précarité énergétique dans le parc social existant	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
28	Lutter contre l'habitat indigne	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
29	Agir sur les copropriétés dégradées des coteaux (PICO)						
30	Mettre en place une mission de veille et d'accompagnement des copropriétés	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
<b>ANIMER UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT COMMUNAUTAIRE</b>							
31	participer aux instances départementales et régionales	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
32	Améliorer la connaissance pour anticiper les évolutions **	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
33	Suivre et piloter le PLH *	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6
34	Maison de l'habitat						
<b>TOTAL (ETP)</b>		<b>11,2</b>	<b>11,2</b>	<b>11,2</b>	<b>11,2</b>	<b>11,2</b>	<b>11,2</b>

\* dont temps de direction et assistantes administratives et comptables du service habitat

\*\* dont AURM / observatoire

# Annexe n°1 : Synthèse des moyens financiers

ACTIONS	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	Fct	Invest.	Fct	Invest.	Fct	Invest.	Fct	Invest.	Fct	Invest.	Fct	Invest.
<b>Moyens financiers (K€)</b>												
<b>MENER UNE POLITIQUE URBAINE QUI PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR REUSSIR LE SCENARIO</b>												
1												
2												
3												
4	20		20		20		20		20		20	
5												
6												
7		300		300		300		300		300		300
8												
9												
10												
11	20		20		20		20		20		20	
<b>OFFRIR UN PARCOURS RESIDENTIEL SUR L'AGGLOMERATION POUR TOUS LES MENAGES</b>												
12												
13												
14												
15												
16												
17	100	*	100	*	100	*	100	*	100	*	100	*
18												
19												
20												
21	15		15		15		15		15		15	
22												
23												
24												
<b>REDUIRE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DES LOGEMENTS, LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE ET LES LOGEMENTS INDIGNES</b>												
25												
26		75		75		75		75		75		75
27		150		150		150		150		150		150
28		75		75		75		75		75		75
29												
30												
<b>ANIMER UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT COMMUNAUTAIRE</b>												
31												
32												
33	105		105		105		105		105		105	
34												
<b>TOTAL (K€)</b>												
	<b>260</b>	<b>600</b>	<b>260</b>	<b>600</b>	<b>260</b>	<b>600</b>	<b>260</b>	<b>600</b>	<b>260</b>	<b>600</b>	<b>260</b>	<b>600</b>



## Annexe n°3 : Synthèse des objectifs communaux

	Nb de RP en 2007	Lgts commencés 2007-2009	REPARTITION RP <sup>(1)</sup>		LLS inscrits <sup>(2)</sup>	
			Répartition Objectif 2010 - 2020	Nb de RP / an 2010-2020	Réglementaire nbre de logts soc/an	Souhaitable nbre de logts soc/an
Berrwiller	419	30	40	4		1
Bollwiller	1 410	141	130	13	7	10
Feldkirch	355	35	0	0		0
Pulversheim	1 100	39	170	17		2
Staffelfelden	1 379	60	560	56	4	16
Ungersheim	752	34	100	10		1
<b>Total Nord</b>	<b>5 415</b>	<b>313</b>	<b>1 000</b>	<b>100</b>	<b>11</b>	<b>30</b>
Baldersheim	1 007	24	150	15		2
Battenheim	500	72	10	1		1
Sausheim	2 127	51	100	10	6	8
Ruelisheim	919	9	160	16		2
<b>Total Nord Est</b>	<b>4 552</b>	<b>156</b>	<b>420</b>	<b>42</b>	<b>6</b>	<b>13</b>
Habsheim	1 925	124	240	24	15	20
Rixheim	5 591	290	500	50	22	32
Riedisheim	5 661	86	400	40	13	21
Mulhouse - secteur 4	12 641	233	1 000	100		29
<b>Total Est</b>	<b>25 818</b>	<b>733</b>	<b>2 140</b>	<b>214</b>	<b>50</b>	<b>102</b>
Dietwiller	489	10	40	4		1
Eschentzwiller	534	10	40	4		0
Brunstatt	2 902	122	300	30	13	13
Zimmersheim	394	9	50	5		1
Flaxlanden	542	33	60	6		1
Zillisheim	1 020	31	80	8		1
Bruebach	378	12	30	3		1
Didenheim	686	28	90	9		1
<b>Total Sud</b>	<b>6 945</b>	<b>255</b>	<b>690</b>	<b>69</b>	<b>13</b>	<b>19</b>
Galtingue	296	9	40	4		1
Heimsbrunn	518	3	50	5		1
Morschwiller-le-Bas *	1 302	65	160	16		4
Lutterbach	2 586	192	310	31	2	9
Pfastatt	3 679	298	200	20	2	6
Reiningue	664	48	60	6		1
Richwiller *	1 425	97	150	15		4
Mulhouse - secteur 2	10 183	337	1 750	175		51
Mulhouse - secteur 3						
<b>Total ouest</b>	<b>28 740</b>	<b>1 049</b>	<b>2 720</b>	<b>272</b>	<b>4</b>	<b>77</b>
Illzach	6 060	270	350	35	10	17
Kingsersheim	5 280	75	1 000	100	19	39
Wittenheim	5 636	153	1 320	132	0	27
Mulhouse - secteur 1	4 536	84	1 750	175		51
Mulhouse - secteur 5						
<b>Total Nord Urbain</b>	<b>33 747</b>	<b>582</b>	<b>4 420</b>	<b>442</b>	<b>29</b>	<b>134</b>
<b>TOTAL</b>	<b>105 217</b>	<b>3 087</b>	<b>11 390</b>	<b>1 139</b>	<b>113</b>	<b>375</b>

<sup>(1)</sup> : RP : Résidences Principales <sup>(2)</sup> : LLS : Logements Locatifs Soiaux

LLS "réglementaire" : objectif triennal 2011-2013 pour les communes SRU

LLS "souhaitable" : Triennal + 20% RP pour les communes SRU / 25% RP pour les communes bientôt SRU (\*) / 29% RP pour Mulhouse (maintien du taux actuel) / 10% RP pour les autres communes

Les scénarios possible	Horizon 2020				
	Population	Ménages (RP)	Hypothèse TMM	Besoin annuel RP	Variation popul. / 2007 (250 810 hab)
1) Scénario "ne plus rien faire"	247 609	115 193	2,15	250	-1%
2) Scénario attractivité résidentielle tendancielle	252 811	116 598	2,17	538	1%
<b>3) Scénario du PLH</b>	<b>262 132</b>	<b>119 695</b>	<b>2,19</b>	<b>1 139</b>	<b>5%</b>

# Annexe n°4 : Calendrier de mise en œuvre du PLH

ACTIONS		2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>MENER UNE POLITIQUE URBAINE QUI PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR REUSSIR LE SCENARIO</b>							
1	Initier une politique intercommunale d'aménagement	AMO mise en conformité PLU					
		AMO grands projets, éco-quartiers...					
		Séminaire	Séminaire	Séminaire	Séminaire	Séminaire	Séminaire
2	Approfondir la question foncière	Observatoire foncier			Politique foncière		
3	Définir des zones à vocation habitat d'intérêt communautaire	Réflexion	x	Mise en œuvre si décision	x	x	x
4	Repérer et résorber la vacance						
5	Poursuivre les programmes de renouvellement urbain	xx	xx				
6	Aménager les centres bourgs et centres villes						
7	Produire les logements sociaux du PLH	Production et suivi/objectifs actuels		Production et suivi/objectifs réajustés			
		Approfondissement du contexte	Définition d'un nouveau cadre	Transcription dans les conventions et PLU			
8	Mettre en place des partenariats pour réaliser des logements abordables	Mise en place de la convention ou accord cadre avec les promoteurs			Transcription dans les PLU		
				Vote des tarifs foncier	Vote des tarifs foncier	Vote des tarifs foncier	
9	Mettre en œuvre la délégation des aides à la pierre	x	x	x	x	x	x
10	Développer des chartes ou des contrats d'axes avec les communes	PDU	SCoT	PLU			
		Signature des chartes ou des contrats d'axe avec les communes					
				Mise en œuvre à l'échelle du quartier et de l'îlot			
11	Mettre en place des quartiers innovants et des éco-quartiers	Travail sur l'appel à candidature	Sélection de 2 projets	Sélection de 2 projets	Sélection de 2 projets	Sélection de 2 projets	Sélection de 2 projets
		Suivi des projets					
<b>OFFRIER UN PARCOURS RESIDENTIEL SUR L'AGGLOMERATION POUR TOUS LES MENAGES</b>							
12	Développer l'attractivité résidentielle de l'agglomération par un marketing territorial adapté	Observation et recensement					
13	Mettre en place une stratégie pour l'habitat des seniors et des personnes handicapées	Définition de la stratégie	Mise en œuvre de la stratégie				
		Réunions du groupe de travail					
14	Organiser un recensement de l'offre locative sociale accessible	Diagnostic accessibilité du parc social et mise en réseau sur le fichier partagé de la demande					
		Définition de la méthodologie pour le reste du parc					
15	Favoriser le logement pour les apprentis	Groupes de travail					
16	Développer des réponses à la problématique des jeunes en errance	Diagnostic des actions potentielles	Adaptation au territoire et mise en œuvre des actions retenues				
17	Gérer et entretenir les aires d'accueil des gens du voyage	Entretiens et gestion des aires d'accueil					
18	Participer à l'accueil des grands passages estivaux	Participation à l'organisation des grands passages					
19	Développer des conditions dignes d'habitat pour les nomades sédentarisés	1 MOUS/2an		1 MOUS/2an		1 MOUS/2an	
20	Favoriser l'insertion globale par le logement et l'emploi	Définition des projets	mise en œuvre	mise en œuvre	mise en œuvre	mise en œuvre	mise en œuvre
21	Développer une offre locative sociale dans le parc privé	25 log supp AIVS	25 log supp AIVS	25 log supp AIVS	25 log supp AIVS	25 log supp AIVS	25 log supp AIVS
22	Réhabiliter le parc de foyer-logement	Projet Soleil		Projets Marronniers			
		Suivi des projets en cours					
23	Créer un fonds intercommunal de soutien aux structures		définition	soutien structures	soutien structures	soutien structures	soutien structures
24	Dédensifier les places en maison relais et hébergement hors de la ville centre	Appel à projet ALSA	CHRS hors les murs	x	x	x	x
<b>REDUIRE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DES LOGEMENTS, LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE ET LES LOGEMENTS INDIGNES</b>							
25	Favoriser la production de logements neufs en BEPOS	Elaboration et mise à jour d'un référentiel					
		Accompagnement des communes et des opérateurs					
26	Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé existant	Lancement du PIG "habiter mieux"		Evaluation à mi parcours			
		Animation du PIG					
27	Lutter contre la précarité énergétique dans le parc social existant						
28	Lutter contre l'habitat indigne	mise en place dispositif m2A	mise en place dispositif m2A	repérage et traitement	repérage et traitement	repérage et traitement	repérage et traitement
29	Agir sur les copropriétés dégradées des coteaux (PICO)	x	x	x	x		
30	Mettre en place une mission de veille et d'accompagnement des copropriétés	Mise en place de mission	Mise en place de l'observatoire				
<b>ANIMER UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT COMMUNAUTAIRE</b>							
31	participer aux instances départementales et régionales						
32	Améliorer la connaissance pour anticiper les évolutions	Etude thématique	Etude thématique	Etude thématique	Etude thématique	Etude thématique	Etude thématique
					Bilan à mi parcours		
		Observatoire - suivi évaluation					
33	Suivre et piloter le PLH						
34	Maison de l'habitat	Réflexion			Réalisation		

# Annexe n°5 : Indicateurs de suivi-évaluation du PLH

Dans le cadre du suivi évaluation du PLH de m2A, les actions feront l'objet d'un suivi régulier (annuel, bi annuel... en fonction des actions) à partir des indicateurs identifiés pour chacune des actions.

Ce suivi régulier permettra d'alimenter l'évaluation à mi-parcours obligatoire, après les trois premières années de mise en œuvre du PLH.

A cette occasion notamment, il pourra être pertinent de répondre à des questions visant à évaluer l'avancement de la collectivité sur des questions stratégiques, notamment identifiées dans le document d'orientations du PLH.

## Questions évaluatives :

---

### **1. Qui est logé sur l'agglomération ? Quel est l'écart constaté entre la population présente sur le territoire et la population cible (les ménages familiaux principalement) identifiée dans le PLH ?**

Exemples d'indicateurs :

- âge, taille, revenus médians des locataires et des propriétaires présents sur m2A
- écart entre la demande de logement social et les attributions annuelles
- vérifier les produits accessibles aux ménages familiaux sur le territoire de l'agglomération.

### **2. Construit-on une ville durable ? La politique de l'habitat permet-elle de lutter contre l'étalement urbain, de répondre aux enjeux de la ville Port Carbone ?**

Exemples d'indicateurs :

- densité des programmes de construction
- nombre de logements construits le long et à proximité des axes de transports en commun
- nombre de logements nouveaux ayant accès aux commerces et services de proximité.

### **3. En quoi la politique de l'habitat contribue-t-elle à l'attractivité de l'agglomération ?**

Exemples d'indicateurs :

- Evolution du nombre de salariés sur le territoire de m2A
- Evolution de la demande chez les collecteurs du 1% logement (quels sont les salariés qui peuvent se loger dans l'agglomération ?)
- Effectifs scolaires et des crèches
- Taux d'effort par habitant dans l'agglomération (à quel prix les familles parviennent elles à se loger ?)

### **4. Quelles priorités territoriales de l'agglomération ? Autrement dit, m2A vise-t-elle en priorités des sites communautaires repérés pour développer son projet habitat ?**

Exemples d'indicateurs :

- Cartes présentant la territorialisation des aides de m2A
- Cartes des zones d'intérêt communautaire

## 5. La politique financière de m2A permet elle un rééquilibrage de l'offre de logement globale et sociale sur le territoire ?

Exemples d'indicateurs :

-Ratio subvention versée par an sur une commune, nombre de logements livrés par type de produit

## 6. Le partenariat avec les communes a-t-il été renforcé et permet-il de développer de nouveaux projets sur le territoire ?

Exemples d'indicateurs :

-Nombre de communes accompagnées dans la mise en compatibilité de leur document d'urbanisme avec le PLH ou sur des projets d'aménagement.

## 7. Avec qui travaille m2A pour atteindre les objectifs du PLH tant dans le neuf que dans l'ancien ? Des partenariats innovants ont-ils vu le jour dans le cadre d'opérations d'intérêt communautaire ?

### Indicateurs de suivi :

DEFI	C	ACTIONS	Répond également aux objectifs...
MENER UNE POLITIQUE URBAINE QUI PERMETTE LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR REUSSIR LE SCENARIO	1 Intensifier la coopération communes m2A	1 Initier une politique intercommunale d'aménagement	4
		2 Approfondir la question foncière	4
		3 Définir des zones à vocation habitat d'intérêt communautaire	
	2 Reconquérir l'existant	4 Repérer et résorber la vacance	1,3,4,13
		5 Poursuivre le programme de renouvellement urbain	3,4,14,15,16
	3 Développer la production de logements abordables	6 Aménager les centres bourgs et centres villes	4
		7 Produire les logements sociaux du PLH	1
	4 Développer et encourager les formes urbaines économes foncier	8 Mettre en place des partenariats pour réaliser des logements abordables	1,4,5,12
		9 Mettre en œuvre la délégation des aides à la pierre	13,15
	5 Offrir l'opportunité de réaliser un itinéraire résidentiel complet	10 Développer des chartes ou des contrats d'axes avec les communes	1
		11 Mettre en place des quartiers innovants et des éco-quartiers	1,6,5,12
OFFRIR UN PARCOURS RESIDENTIEL SUR L'AGGLOMERATION POUR TOUS LES MENAGES	6 Favoriser l'accueil et le maintien des actifs et des ménages avec enfants	12 Développer l'attractivité résidentielle de l'agglomération par un marketing territorial adapté	18
		13 Prendre en compte les besoins des séniors et personnes handicapées	
	7 Développer une offre diversifiée à destination des jeunes	14 Organiser un recensement de l'offre locative sociale accessible	
		15 Favoriser le logement pour les apprentis	
	8 Poursuivre la politique d'accueil des voyageurs et répondre à l'enjeu de sédentarisation	16 Développer des réponses à la problématique des jeunes en errance	1,10,11
		17 Gérer et entretenir les aires d'accueil des gens du voyage	
	9 Fluidifier les parcours résidentiels des ménages les plus modestes	18 Participer à l'accueil des grands passages estivaux	
		19 Développer des conditions dignes d'habitat pour les nomades sédentarisés	
	10 Poursuivre la production pour mieux répartir l'offre en structures d'hébergement mais également en logements familiaux d'insertion de type PLAI	20 Favoriser l'insertion globale par le logement et l'emploi	2
		21 Développer une offre locative sociale dans le parc privé	2
11 Prendre en compte les enjeux énergétiques dans les logements neufs	22 Réhabiliter le parc de foyer-logement		
	23 Créer un fonds intercommunal de soutien aux structures	1,10	
	24 Dédensifier la place en maison relais et hébergement hors de la ville centre	1,10	
	25 Favoriser la production de logements neufs en BEPOS		
12 Prendre en compte les enjeux de précarité énergétique dans le parc privé existant	26 Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé existant		
	27 Lutter contre la précarité énergétique dans le parc social existant		
	28 Lutter contre l'habitat indigne	2	
	29 Agir sur les copropriétés dégradées des coteaux (PICD)	-	
13 Prendre en compte les enjeux de précarité énergétique dans le parc social existant	30 Mettre en place une mission de veille et d'accompagnement des copropriétés	15	
	31 participer aux instances départementales et régionales		
14 Lutter contre l'habitat indigne	32 Améliorer la connaissance pour anticiper les évolutions	10	
	33 Suivre et piloter le PLH		
15 Lutter contre les copropriétés dégradées	34 Mettre en place une maison de l'habitat	1	
	35 Mettre en place un outil au service des habitants de m2A pour les accompagner dans leur "projet logement"		

Mulhouse Alsace Agglomération

# le Programme Local de l'Habitat

2012-2017

**Mulhouse Alsace Agglomération**

2, rue Pierre et Marie Curie • BP 90019

68948 Mulhouse Cedex 9

Service Habitat : 03 69 77 77 79

**[mulhouse-alsace.fr](http://mulhouse-alsace.fr)**



MULHOUSE ALSACE  
AGGLOMÉRATION