



## Les opérations foncières et immobilières à vocation d'habitat dans m2A :

Perspectives, dynamiques et suivi



## Un outil stratégique de veille et de suivi, dynamique et ergonomique

### ➔ Une obligation légale ...

Le code de l'urbanisme demande un suivi des documents d'urbanisme après leur approbation.

**Il s'agit pour les collectivités qui les ont adoptés, et pour l'État, de faire une évaluation des politiques publiques et de leurs résultats sous la forme d'un suivi régulier et de bilans.**

A ce titre, le Programme Local de l'Habitat (PLH) qui court sur une période de 6 ans, fera l'objet d'un suivi annuel des résultats de son application ainsi que d'un bilan à mi-parcours.

De même, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui couvre la période 2016-2033 fera l'objet d'un suivi sur la base d'indicateurs annuels ou pluri-annuels des résultats de son application ainsi que d'un premier bilan général au plus tard en 2025.

**La production de logements, définie en termes d'objectifs quantitatifs, se retrouve tant dans le PLH que le SCoT. Ainsi cet observatoire dynamique des perspectives foncières et immobilières en termes de logements contribuera activement au suivi du PLH et du SCoT.**

#### Source des données:

L'ensemble des tableaux, graphiques et cartes ont été édités à partir d'un inventaire des opérations, réalisé par m2A et l'AURM sur la base des PLU en vigueur et en élaboration, et en concertation avec les communes.

### ➔ ... mais surtout un outil de connaissance et d'évaluation en continu de la stratégie résidentielle et foncière

Le présent observatoire permet d'**avoir une vision globale et prospective de l'ensemble des capacités foncières et immobilières à ce jour connues ou pressenties sur m2A.**

Cette vision d'ensemble dépasse celle du strict périmètre communal et de son PLU, outil foncier premier pour la production de logements.

Cet observatoire dynamique est un outil complémentaire du PLH pour m2A. Il permet de **mettre en parallèle des objectifs territorialisés du PLH les moyens fonciers et immobiliers effectifs sur chaque commune** avec une approche fine par site et par opération.

L'observatoire permet pour m2A et pour les communes de **faire un suivi régulier du niveau d'adéquation entre les objectifs de production et les capacités de construction** des logements, et d'ainsi **d'évaluer et adapter au besoin leur stratégie résidentielle et foncière.**

Ces capacités peuvent évoluer selon la conjoncture économique et immobilière, la stratégie foncière des propriétaires et collectivités ou le cadre réglementaire des PLU(i) lui aussi évolutif. Ainsi, **cet observatoire se veut dynamique et interactif pour une actualisation régulière avec l'appui des communes.**

En outre, suite à la prise de compétence urbanisme par l'agglomération, cet observatoire sera également **un outil intéressant au moment de l'élaboration du futur PLU intercommunal de m2A.**

## Sommaire

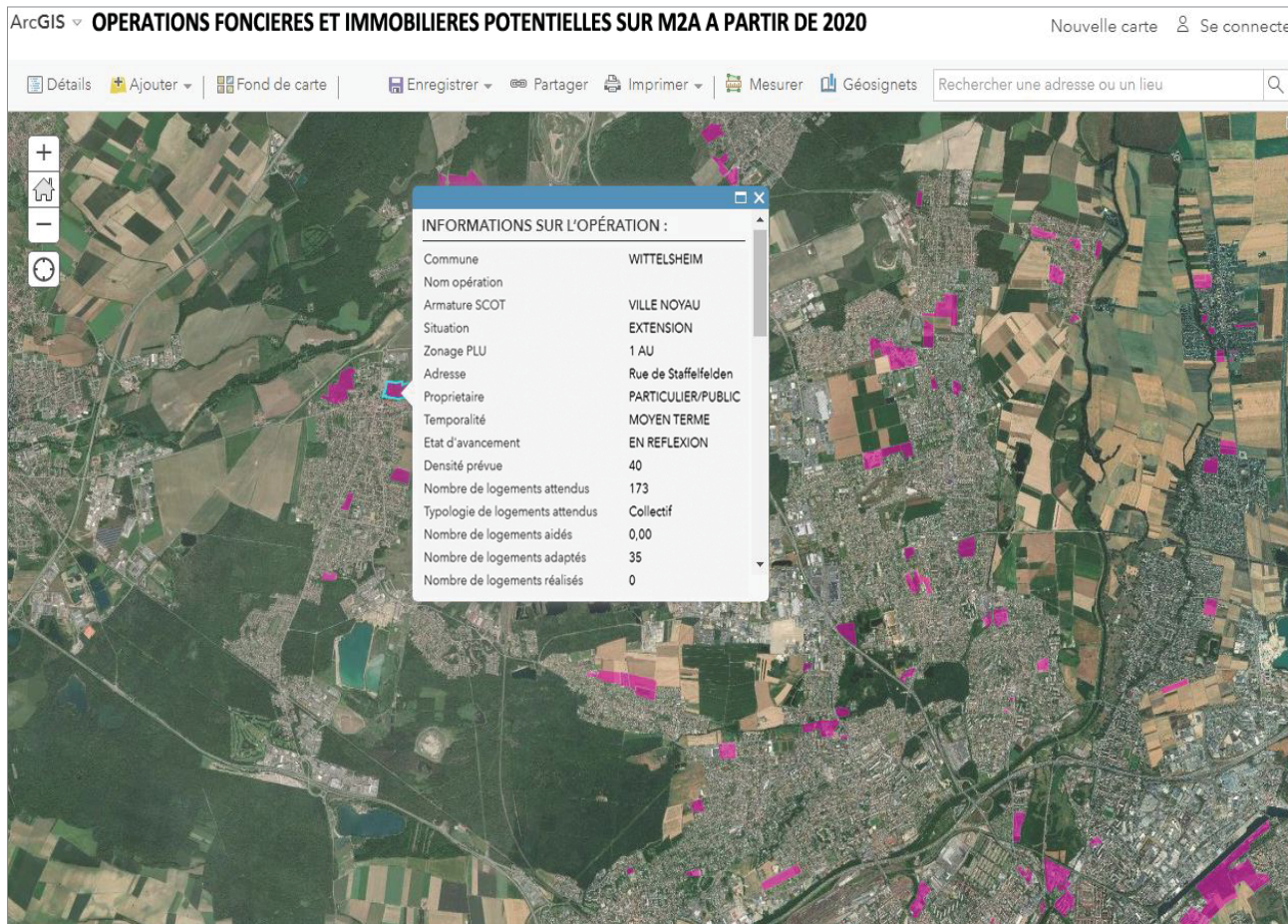
Un outil d'observation	2
La production de logements	4
La localisation des logements	6
La typologie de logements	8
Les logements sociaux	10
Les logements adaptés aux seniors	12
Les logements dans le coeur d'agglomération	13



## ➔ Une démarche et une carte dynamiques

Le recensement des capacités foncières et immobilières a été réalisé en lien étroit avec les communes. **Une carte dynamique a été éditée pour une vision multi-échelles** des opérations (m2A, commune, site).

Elle permet **une consultation simple, à distance via internet et une actualisation aisée** avec l'aide des communes. On peut s'y déplacer, zoomer et **connaître les informations sur une opération par un simple clic** sur celle-ci.



Un lien internet permettant de consulter en dynamique le potentiel foncier et immobilier identifié : <https://arcg.is/0aDTbf>

## ➔ Quelques notions pour bien comprendre ...

### Capacités foncières et immobilières :

- potentiel des sites à vocation résidentielle
- classés comme constructibles dans les PLU
- et/ou projets envisagés sur ces sites par les communes, les particuliers, les promoteurs, les bailleurs sociaux, etc
- à court, moyen et long terme.

### Temporalités retenues :

- **Court terme** (PLH) : période **2020-2025** correspondant à l'horizon du PLH de m2A.
- **Moyen terme** (PLU(i)) : période **2020-2033** correspondant à l'horizon du SCOT et a priori du futur PLU(i)
- **Long terme** : période **postérieure à 2033**, soit au-delà de l'horizon du SCOT.

**SCOT** : le Schéma de Cohérence Territoriale est un document réglementaire pour le développement durable d'un ensemble de communes formant un territoire de vie (m2A). Il définit, à un horizon de 10 à 20 ans, des orientations et objectifs en termes d'habitat, d'environnement, de mobilité, d'économie, etc.

**PLH** : le Programme Local de l'Habitat définit, à l'échelle d'une intercommunalité (m2A) et pour une durée de 6 ans, les objectifs par commune et les actions à mener pour le développement de l'habitat ainsi que les moyens associés (financement, acteurs, échéancier).

**PLU(i)** : le Plan Local d'Urbanisme (Intercommunal) est un document réglementaire pour le développement durable d'une commune (ou intercommunalité). Il définit, à un horizon de 10 à 15 ans, les règles et orientations d'aménagement à l'échelle de la parcelle, pour une gestion raisonnée de l'urbanisation en lien avec les autres enjeux (environnement, mobilités, etc).

# LA PRODUCTION DE LOGEMENTS – QUELS POTENTIELS ET QUELLES CAPACITÉS ?



## Des capacités foncières et immobilières supérieures aux besoins estimés à court terme (2025) et moyen terme (2033)

### Chiffres clés

**15 280** Logements potentiels sur m2A dans les opérations foncières et immobilières

**4 890** Logements à l'horizon du PLH (2020-2025)

soit : **980** log/an

**9 520** Logements à l'horizon du SCoT (2020-2033)

soit : **730** log/an

LOGEMENTS POTENTIELS SUR M2A PAR NIVEAU D'ARMATURE ET PAR TEMPORALITÉ

Nombre de logements potentiels	CŒUR D'AGGLO	VILLES NOYAUX	BOURGS RELAIS	VILLAGES	TOTAL m2A	Rythme moyen par an
Horizon PLH (2020-2025)	630	2370	850	1040	4890	980
Horizon SCoT (2020-2033)	1950	4220	2010	1330	9520	730
Au-delà du SCoT (après 2033)	930	490	1050	1060	3520	-
Horizon non défini	0	1340	450	460	2240	-
<b>TOTAL POTENTIEL</b>	<b>2880</b>	<b>6050</b>	<b>3510</b>	<b>2850</b>	<b>15280</b>	-

⊕ **Des capacités foncières et immobilières supérieures d'environ 15% aux objectifs**

Globalement, l'offre foncière et immobilière en cours et à venir sur m2A permet d'atteindre les objectifs fixés par le SCoT et le PLH.

**L'offre dépasse même légèrement les perspectives: 980 log/an à court terme (objectif PLH 840 log/an) et 730 log/an à moyen terme (objectif SCoT 660 log/an).**

De plus, sur le long terme, un potentiel immobilier de 3520 logements pourrait être mobilisé, auquel s'ajoute une marge possible de 2240 logements (horizon non défini).

OBJECTIFS EN LOGEMENTS AU REGARD DU PLH ET DU SCOT

Objectifs PLH	600	1980	780	840	4200	840
Objectifs SCoT 2020-2033	1320	3810	1710	1710	8550	660

⊕ **Dans les villages, un meilleur phasage possible à moyen terme**

L'objectif PLH est largement atteint sur les communes villageoises avec un dépassement de 25% par rapport au nombre de logements prévus (1040 potentiels au lieu de 840 définis en objectifs).

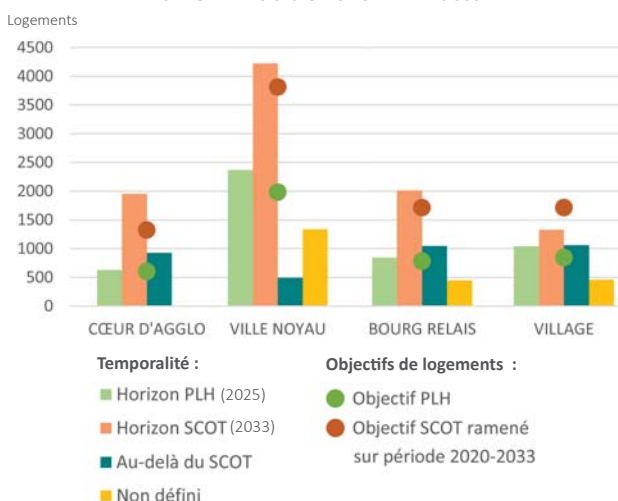
Sur le moyen terme, en revanche, les capacités de logements sont inférieures de 20% par rapport aux objectifs SCoT (1330 potentiels au lieu de 1710 attendus).

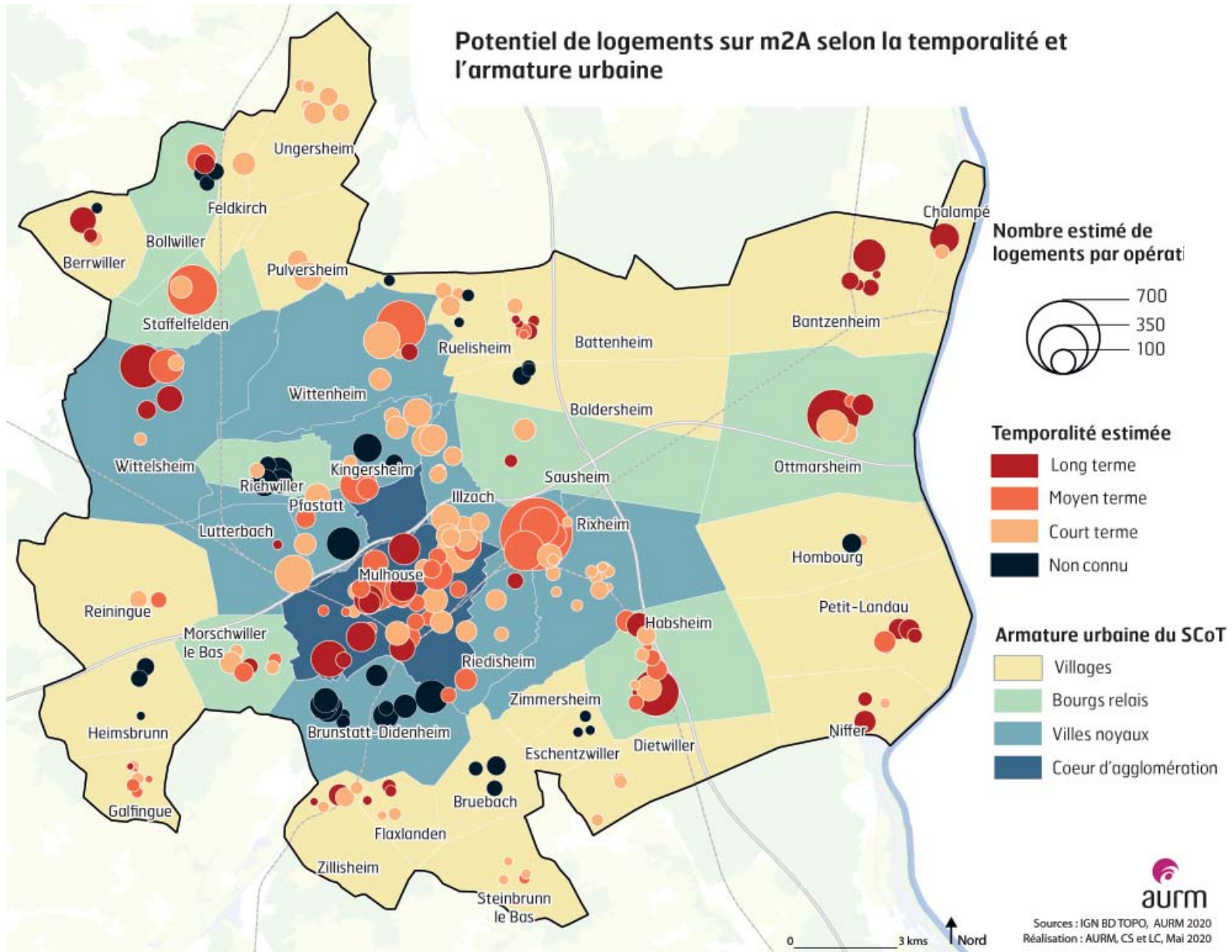
**Un report différé d'une partie des capacités foncières au-delà de 2025 serait souhaitable dans les villages. Cela permettrait un développement résidentiel plus progressif et équilibré sur m2A.**

### À retenir

- Une offre foncière et immobilière nettement suffisante à court et moyen termes à l'échelle m2A
- Une marge supplémentaire possible de 2240 logements à horizon non défini
- Un meilleur phasage souhaitable à moyen terme dans les villages

LOGEMENTS POTENTIELS SUR M2A PAR NIVEAU D'ARMATURE ET PAR TEMPORALITÉ AU REGARD DES OBJECTIFS DU PLH ET DU SCOT





Une offre potentielle de logements ciblée dans les communes les plus structurantes et majoritairement localisée dans le centre de l'agglomération, le bassin potassique et le bourg d'Ottmarsheim.



Une localisation des logements bien répartie entre densification et extension, comme attendu par le SCoT, avec une densification qui progresse significativement

## Chiffres clés

**6 900** Logements estimés situés en densification

soit **45%** des logements au sein de l'enveloppe déjà urbanisée (T0\* du SCoT)

et aussi **17%** des logements estimés sur des sites partiellement en densification

## À retenir

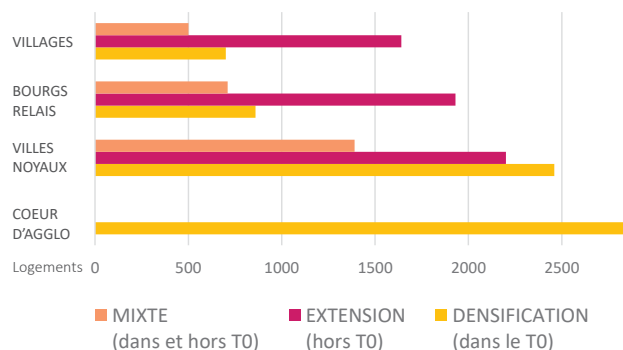
- Une localisation des logements en densification majoritaire et en cohérence avec les attentes du SCoT
- Une densification supérieure dans le cœur d'agglomération et les villes noyaux
- Une densification qui progresse dans les bourgs relais et villages
- Certaines villes tout en densification et , à l'opposé, certains villages tout en extension

RÉPARTITION DES LOGEMENTS POTENTIELS PAR LOCALISATION

Nombre de logements	* * *			Nombre total de logements
	DENSIFICATION (dans le T0)	MIXTE (dans et hors T0)	EXTENSION (hors T0)	
VILLAGE	702 25%	504 18%	1640 58%	2846
BOURGS RELAIS	858 24%	714 20%	1931 55%	3503
VILLES NOYAUX	2459	1387	2204	6050
	41%	23%	36%	
CŒUR D'AGGLO	2879	0	0	2879
	100%			
Total M2A	6898	2605	5775	15278
	45%	17%	38%	

\* "T0" ou "temps zéro" : périmètre défini dans le SCoT, sous forme d'atlas cartographique par commune, représentant l'enveloppe considérée comme urbanisée au 1er juillet 2016. Toute opération réalisée au sein de ce périmètre est considérée comme de la densification du tissu urbain.

LOCALISATION DES LOGEMENTS POTENTIELS AU REGARD DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE



➔ Une densification importante sur le cœur d'agglomération et les villes noyaux

Les logements situés totalement ou partiellement en densification sont très majoritaires dans les villes noyaux (41% en strict + 23% en mixte) et bien sûr à Mulhouse qui ne dispose plus de faculté d'extension.

Cela permet de limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles périphériques, mais aussi et surtout, de **localiser les futurs habitants de ces logements au plus près des équipements, services et transports collectifs** et d'optimiser le fonctionnement de ceux-ci.

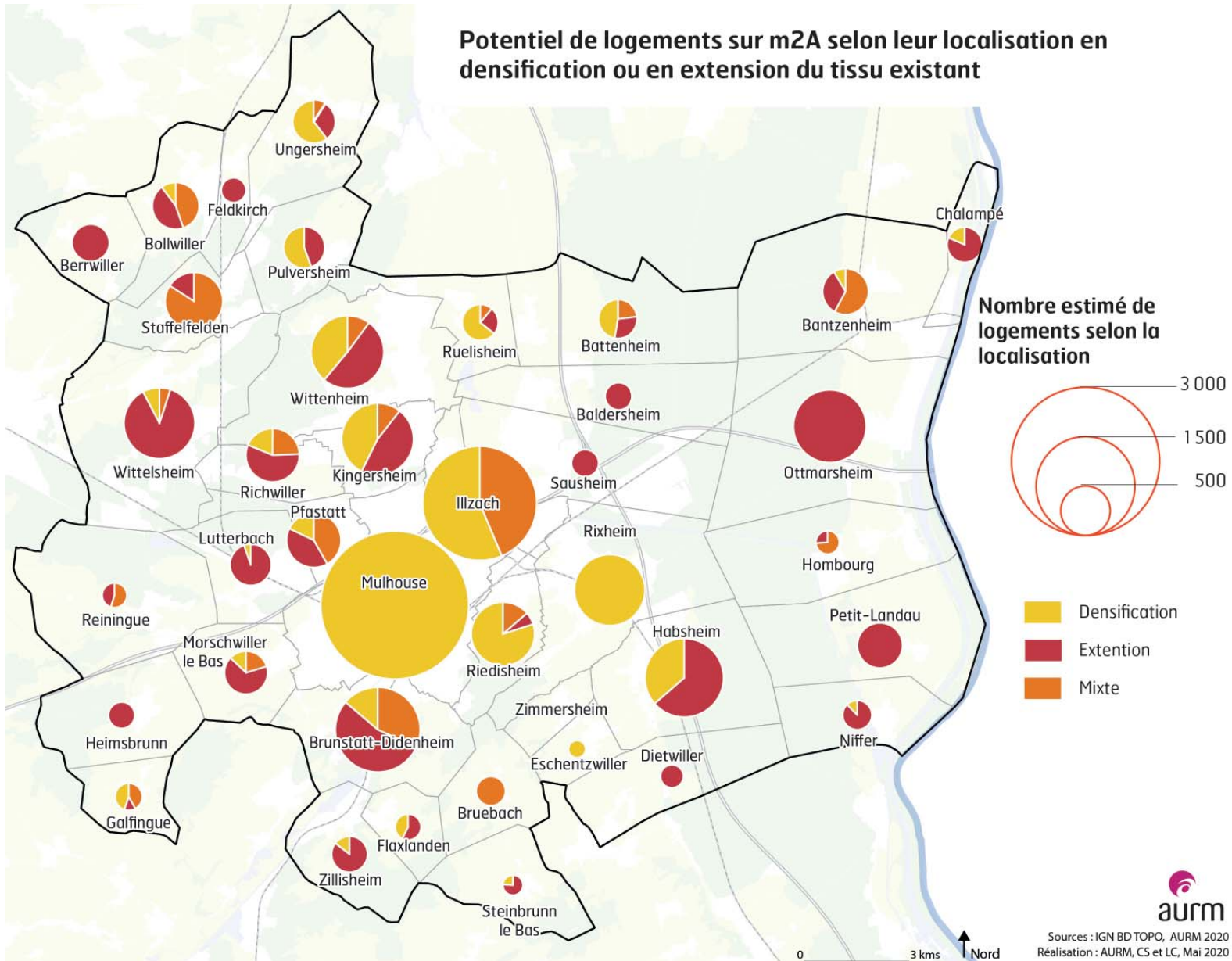
➔ Une densification moindre dans les villages et bourgs relais, avec une marge de progression

Dans les villages et bourgs-relais, la part des opérations de densification représente encore moins de la moitié, y compris lorsque l'on ajoute celles situées partiellement en densification. **Les opérations en extension restent donc encore majoritaires: 57% dans les villages et 55% dans les bourgs relais.**

Toutefois, on constate une progression de la densification ces dernières années. Elle pourrait se renforcer si une partie des opérations en extension se trouvaient abandonnée ou différée par un phasage plus étalé dans le temps.

➔ Quelques communes très en contraste

La plupart des communes possède des capacités tant en densification, en extension qu'en site mixte. On observe toutefois des situations très contrastées, avec **quelques communes tout en densification** (Eschentzwiller, Mulhouse, Rixheim) **et à l'inverse 8 villages avec un potentiel tout en extension** (répartis sur tout le territoire).



Un potentiel de logements en densification ou en site mixte nettement marqué dans le centre de l'agglomération et dans une moindre mesure dans le Bassin Potassique.

## LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS - QUELLE DIVERSITÉ ET QUELLES FORMES D'HABITAT ?



**Près de la moitié des logements prévus avec une mixité de typologies, soit une vraie diversification de l'offre dans les villages et les bourgs-relais**

### Chiffres clés

**6 840** Logements estimés au sein d'opérations mixtes\*

Soit **45%** des logements estimés

**120** Logements individuels estimés dans les villages

Soit **4%** seulement des logements estimés dans les villages

\* **Opérations mixtes** : opérations comportant plusieurs typologies de logements parmi les collectifs, les individuels isolés ou les intermédiaires.

\*\* **Logements intermédiaires** : logements regroupés dans une opération collective mais disposant d'une entrée individualisée et d'un espace extérieur privatif (habitat groupé, en bande...).

➔ **Une diversification nette des formes d'habitat qui devrait faciliter le parcours résidentiel**

La part de logements estimés sous forme d'opérations mixtes\* sur m2A représente 45% soit 6840 logements. La répartition est bien équilibrée entre les différents niveaux d'armature avec **une offre équivalente de 43% pour les villages et le coeur d'agglomération.**

Cette diversification permettra aux habitants de **changer plus facilement de logement en fonction de l'évolution** de leur vie et leurs besoins, **sans forcément devoir changer de commune** pour autant.

**Plus de maisons sur Mulhouse** pour y maintenir ou y attirer des familles et des catégories socio-professionnelles supérieures. Ou encore, la **possibilité pour les seniors de ne pas migrer vers les villes noyaux** grâce à une offre diversifiée pouvant répondre à leur besoin.

En accompagnement de cette mixité, **une anticipation sera nécessaire pour adapter utilement les équipements, services et moyens de mobilité** aux futurs besoins des habitants.

➔ **Une nette diversification dans les villages, favorable également à l'économie de foncier**

**1230 logements sous forme d'opérations mixtes\* sont envisagés dans les villages.** Il est toutefois bon de noter une part importante de logements non définis s'élevant à 1400 logements soit 49% des logements prévus dans les villages.

Une typologie de logements plus mixtes (petites maisons, appartements) permet un taux de rotation plus important des habitants sur ces logements. Il devrait en découler **davantage de mixité sociale et générationnelle pour une nouvelle dynamique démographique sur ces villages.** Maîtriser le vieillissement de la population par un maintien de la part des jeunes de moins de 15 ans.

C'est **une vraie rupture avec le marché immobilier des dernières décennies** et la suprématie de la maison individuelle isolée. **Les incidences seront positives en termes d'économie de foncier et de coût d'aménagement et d'entretien** pour les communes.

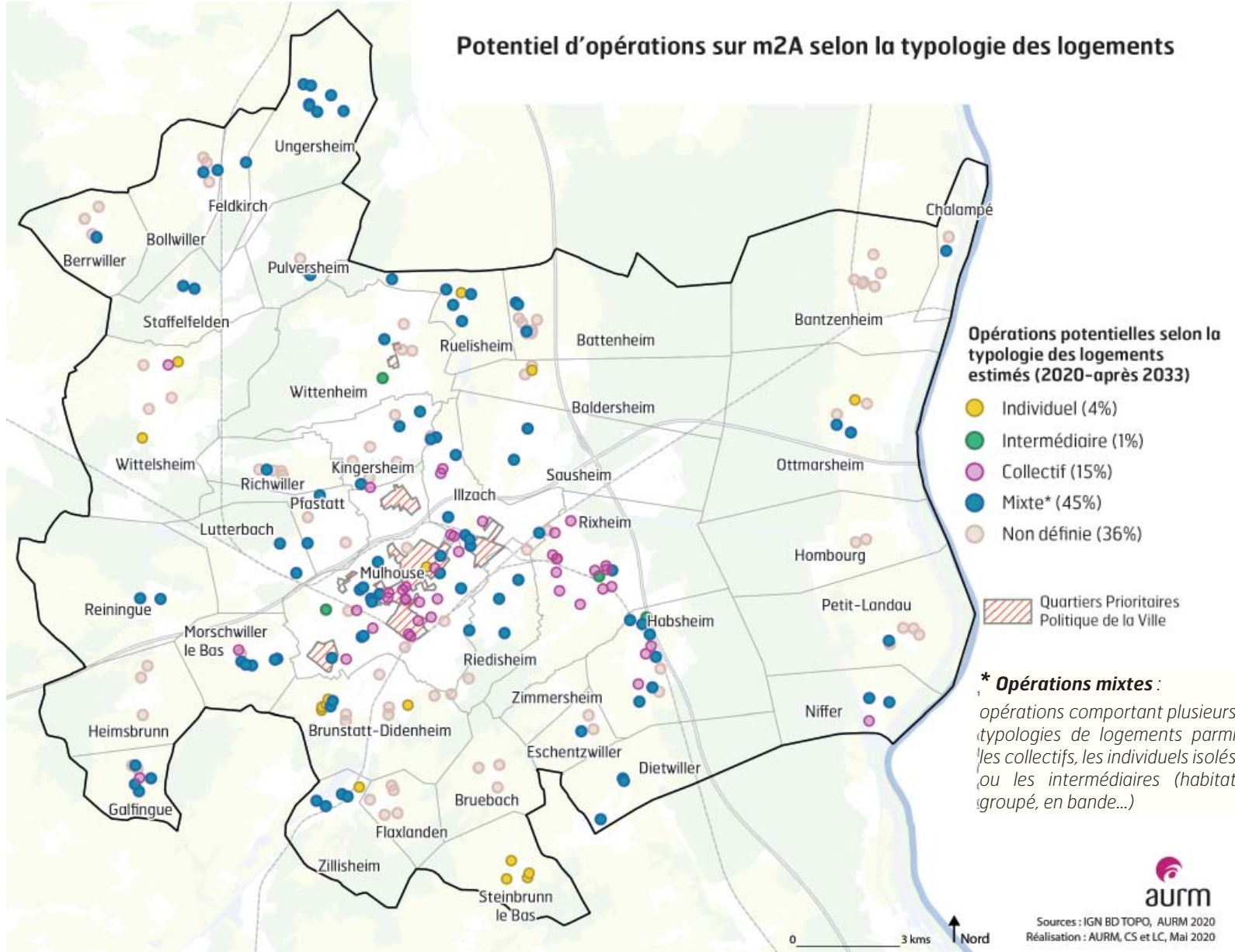
### À retenir

- Une offre de logements mixtes équilibrée entre les différents niveaux d'armature
- Une nouvelle dynamique très marquée dans les villages, en rupture avec le modèle historique
- Une diversité de logements qui devrait générer davantage de mixité sociale et générationnelle

LOGEMENTS POTENTIELS SELON LEUR TYPOLOGIES ET PAR NIVEAUX D'ARMATURE URBAINE

Typologies / Armatures	Individuel		Intermédiaire**		Collectif		Mixte*		Non défini		TOTAL
	Part	Logements potentiels	Part	Logements potentiels	Part	Logements potentiels	Part	Logements potentiels	Part	Logements potentiels	
CŒUR D'AGGLO	2%	40	1%	20	43%	1240	43%	1250	12%	340	2880
VILLES NOYAUX	7%	420	1%	90	14%	830	44%	2660	34%	2050	6050
BOURGS RELAIS	1%	20	0%	10	2%	70	49%	1700	49%	1710	3500
VILLAGES	4%	120	0%	0	3%	90	43%	1230	49%	1400	2850
Total m2A	4%	610	1%	110	15%	2230	45%	6840	36%	5490	15280





Des opérations désormais très majoritairement mixtes ou réservées à du collectif, en rupture avec la domination passée de l'habitat individuel peu dense.



## Un nombre de logements sociaux estimés à conforter pour être en phase avec les objectifs de la loi SRU à horizon 2025. Un potentiel insuffisant dans les villes noyaux à compléter

### Chiffres clés

**1 655** Logements sociaux estimés au total

**1 130** Logements sociaux à l'horizon du PLH (2020-2025)

soit **68%** des logements sociaux

**620** Logements sociaux estimés en neuf dans les villes noyaux (2020-2025)

soit seulement **66%** des objectifs

### À retenir

- Un potentiel foncier et immobilier notable pour la construction de logements sociaux neufs sur les communes SRU
- Un potentiel à court terme ne couvrant que 66% des objectifs dans les villes noyaux
- Un potentiel de construction neuve à compléter par le conventionnement de logements existants.

### ⊕ Un potentiel de logements en construction neuve inférieur aux objectifs définis

Au regard des éléments de connaissance actuels, sont estimés **1655 logements sociaux neufs potentiels, soit 13% du total de logements estimés** (hors villages).

A court terme, le potentiel estimé sur les villes noyaux et les bourgs-relais couvre 83% des objectifs du PLH **mais avec une offre à mieux cibler sur les villes noyaux où le potentiel ne couvrent que 66% des objectifs.**

Un potentiel significatif se situe sur les communes déficitaires ou carencées au titre de la loi SRU, ce qui devrait les aider à sortir de cette situation.

### ⊕ À compléter par le conventionnement de logements existants

Il faut **relativiser l'insuffisance des logements potentiels en construction neuve par rapport aux objectifs de production.**

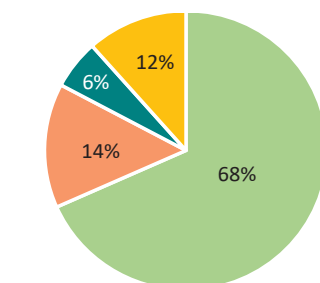
En effet, le conventionnement de logements existants constitue un autre moyen de produire des logements sociaux, à coût moindre le plus souvent.

Il s'agira pour les communes de poursuivre ou renforcer les efforts pour produire une part des logements sociaux par conventionnement de l'existant, avec l'appui de m2A et des bailleurs.

POTENTIEL DE LOGEMENTS SOCIAUX

Logements sociaux potentiels	A court terme (2020-2025)	A moyen terme (2025-2033)	A long terme (au-delà de 2033)	TOTAL
CŒUR D'AGGLO	0	0	0	0
VILLES NOYAUX	620	0	80	700
BOURGS RELAIS	505	240	205	950
VILLAGES	45	0	0	5
Total général	1170	240	285	1655

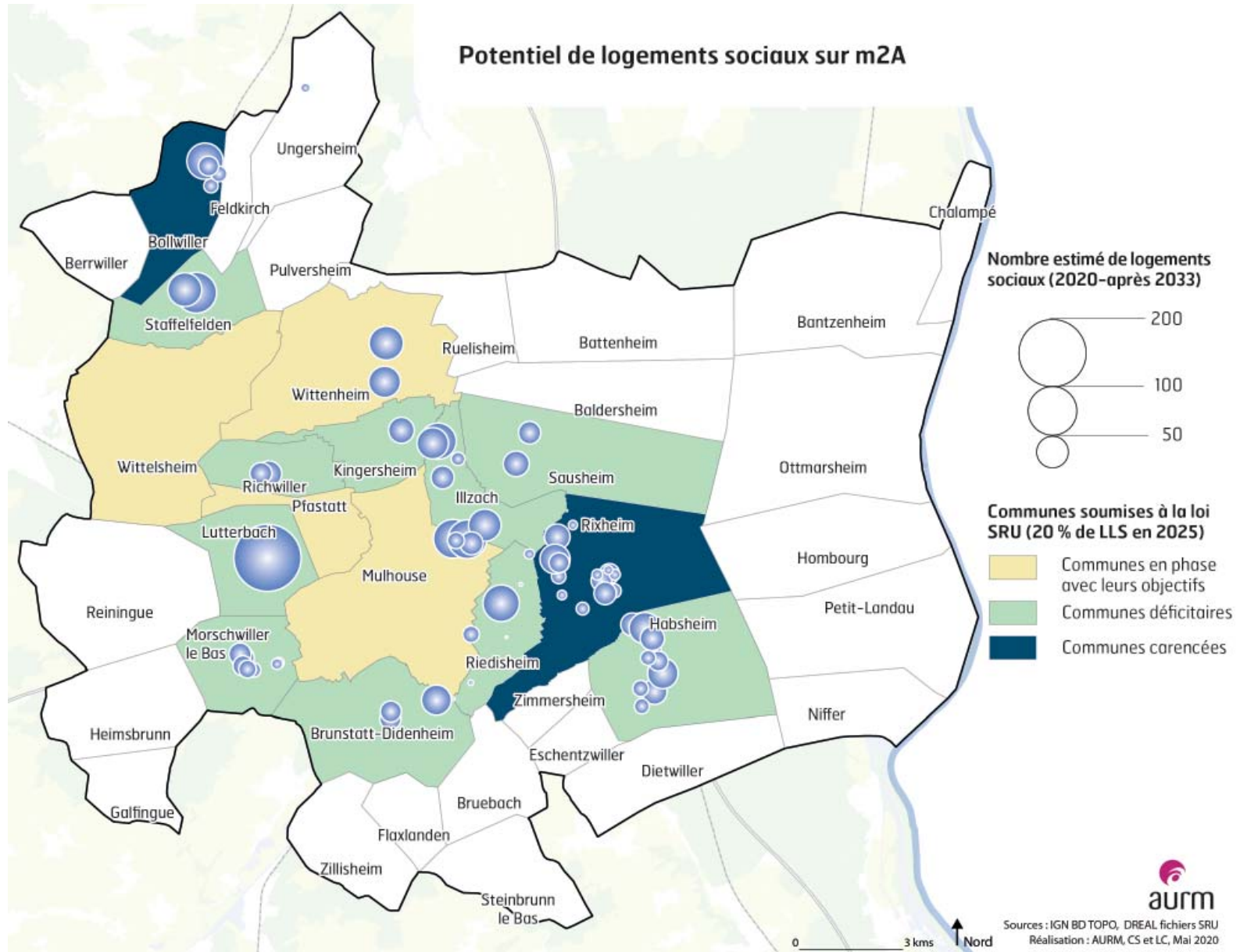
PART DU POTENTIEL DE LOGEMENTS SOCIAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX SELON LA TEMPORALITÉ



■ Court terme ■ Moyen terme  
■ Long terme ■ Non défini

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE PLH

	CŒUR D'AGGLO	VILLES NOYAUX	BOURGS RELAIS	VILLAGES	Total général
Objectifs PLH de production neuve de LLS	0	930	430	0	1360



Une offre de logements aidés (connue et quantifiée) localisée sur les communes SRU, mais pas toujours en phase, sur les communes déficitaires ou carencées, avec l'importance des logements manquants.



## Des programmes spécifiques adaptés aux seniors qui continuent à se développer

### Chiffres clés

**157** logements adaptés aux seniors en voie de réalisation, répartis dans :

**7** opérations immobilières

**6** communes d'accueil (dont 2 villages)

**16%** des logements à court terme (2020-2025)

→ Une offre programmée à très court terme représentant 16% de l'offre d'ici 2025

Au total, **157 logements** sont d'ores et déjà prévus sur les communes de **Galfingue, Illzach, Lutterbach et Zillisheim**.

La commune de Lutterbach comptabilise à elle seule près de 40% de cette offre adaptée aux seniors avec une opération comprenant 60 logements.

L'offre correspond à un **besoin grandissant et devrait se renforcer au fil du temps** et de la programmation effective des opérations.



Source : Denis Tschirhart, architecte

Projet de résidence intergénérationnelle (Illzach, site SIPP)

→ Une offre localisée le plus souvent en densification, donc plus proche des services et transports collectifs

La localisation de ces logements seniors est favorable au renforcement du lien social à travers une mixité générationnelle et sociale, dans tous les types de communes.

L'accès aux transports et aux services urbains permet **une meilleure autonomie et mobilité des personnes âgées, lorsque ces logements se trouvent dans des villes noyaux ou des bourgs déjà bien équipés et desservis**.

**Développer une offre seniors y compris dans les villages est également important.** Cela permet d'une part aux seniors de pouvoir rester sur leur commune de résidence et, d'autre part, de libérer des maisons pour des familles avec enfants.

### À retenir

- Une offre seniors programmée à court terme, représentant 16% des logements d'ici 2025
- Des logements seniors idéalement situés en densification, pour un meilleur accès aux services et aux transports collectifs

OPÉRATIONS DE LOGEMENTS SENIORS PROGRAMMÉES

Commune	Opération	Localisation	Etat d'avancement	Nombre de logements
GALFINGUE	LOTISSEMENT DES CHAMPS	DENSIFICATION		8
ILLZACH	LES ALLEES DE KLIMT II	DENSIFICATION	TRAVAUX EN COURS	8
ILLZACH	SIPP/TERRE DE COTON	DENSIFICATION	PERMIS D'AMENAGER ACCORDE	24
KINGERSHEIM	VERT VILLAGE	EXTENSION	AUCUN	18
LUTTERBACH	RIVE DE LA DOLLER	EXTENSION	TRAVAUX EN COURS	60
WITTELSHEIM	RUE DE STAFFELFELDEN	EXTENSION	EN REFLEXION	35
ZILLISHEIM	RUE DU REPOS	DENSIFICATION	PERMIS DE CONSTRUIRE ACCORDE	4
<b>TOTAL</b>				<b>157</b>

## LES LOGEMENTS DANS LE COEUR D'AGGLOMÉRATION – QUELLE OFFRE ET DANS QUELS QUARTIERS ?

Une offre localisée majoritairement dans le centre élargi et notamment sur des secteurs de renouvellement urbain (friches et périmètre NPNRU\*)

### Chiffres clés

**2 880** Logements potentiels à Mulhouse dont :

**630** Logements à l'horizon PLH (2020-2025)

**1 950** Logements à l'horizon SCoT (2020-2033)

**1 190** Logements dans le cadre du NPNRU\*

\* **NPNRU** : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, bénéficiant de financements de l'État pour la rénovation des quartiers prioritaires de la politique de la ville

### À retenir

- Un tiers des logements estimés sur Mulhouse situé dans le NPNRU
- Une large offre d'habitat aux typologies mixtes
- Une répartition des opérations sur les 3 temporalités, y compris par quartier

➔ Une offre ciblant le collectif et les programmes mixtes laissant aussi de la place à l'habitat individuel

L'essentiel de offre de logements se répartit de façon égale entre collectifs et programmes mixtes à hauteur de 43% pour chaque. Mais l'habitat individuel retrouve une place sur Mulhouse avec 15% du potentiel auquel s'ajoutent les maisons qui intégreront des programmes mixtes.

La diversification des types de logements sur Mulhouse devrait contribuer à maintenir ou attirer des familles et les classes moyennes supérieures.

Les logements estimés sur le quartier Cité-Briand représentent près de 20% des logements prévus sur Mulhouse.

➔ Vers plus de mixité sociale et générationnelle dans les quartiers prioritaires (NPNRU)

Sur la totalité des programmes à Mulhouse, 1190 logements estimés, soit environ 40% seront construits dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (NPNRU).

Au sein de ces opérations, les programmes prévus seront mixtes à 60%, favorisant plus de mixité sociale et générationnelle. En effet, à ce jour, les jeunes de moins de 25 ans représentent environ 30% des habitants de ces quartiers et les seniors 11%.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS POTENTIELS PAR QUARTIER DANS LE COEUR D'AGGLOMÉRATION

Logements potentiels	Temporalité			Typologie					Dont logements en NPNRU	
	Quartier	Horizon PLH (2020-2025)	Horizon SCoT (2020-2033)	Au-delà du SCoT	Individuel	Collectif	Mixte	Interm.		Non défini
Bourzwiller		70				70				-
Brustlein	50	100	200			300				-
Centre Historique	100	170				170				-
Cité Briand		460	110			420	150			380
Coteaux			200			200				200
Doller		100				100				-
Dornach	20	70			50				10	-
Drouot -Barbanègre		110				110				110
Europe-Bassin-Nordfeld	240	280			240	40				-
Fonderie	90	220				220				220
Haut Poirier	20	20	170		40	150				-
Rebberg	80	80	100						180	-
Vauban-Neppert-Cellier	40	290		40	50	200				290
Wolf-Wagner			150						150	-
Franklin-Fridolin	Aucun potentiel connu à ce jour									
Daguerre										
<b>TOTAL</b>	<b>630</b>	<b>1950</b>	<b>930</b>	<b>40</b>	<b>1240</b>	<b>1250</b>	<b>20</b>	<b>340</b>	<b>1190</b>	
<b>Part</b>	<b>22%</b>	<b>67%</b>	<b>32%</b>	<b>1%</b>	<b>43%</b>	<b>43%</b>	<b>1%</b>	<b>12%</b>	<b>41%</b>	

# LES LOGEMENTS DANS LE COEUR D'AGGLOMÉRATION - QUELLE OFFRE ET DANS QUELS QUARTIERS ?

## Les opérations immobilières envisagées à Mulhouse (état des lieux 2019)

### Typologie des logements estimés (2020-après 2033)

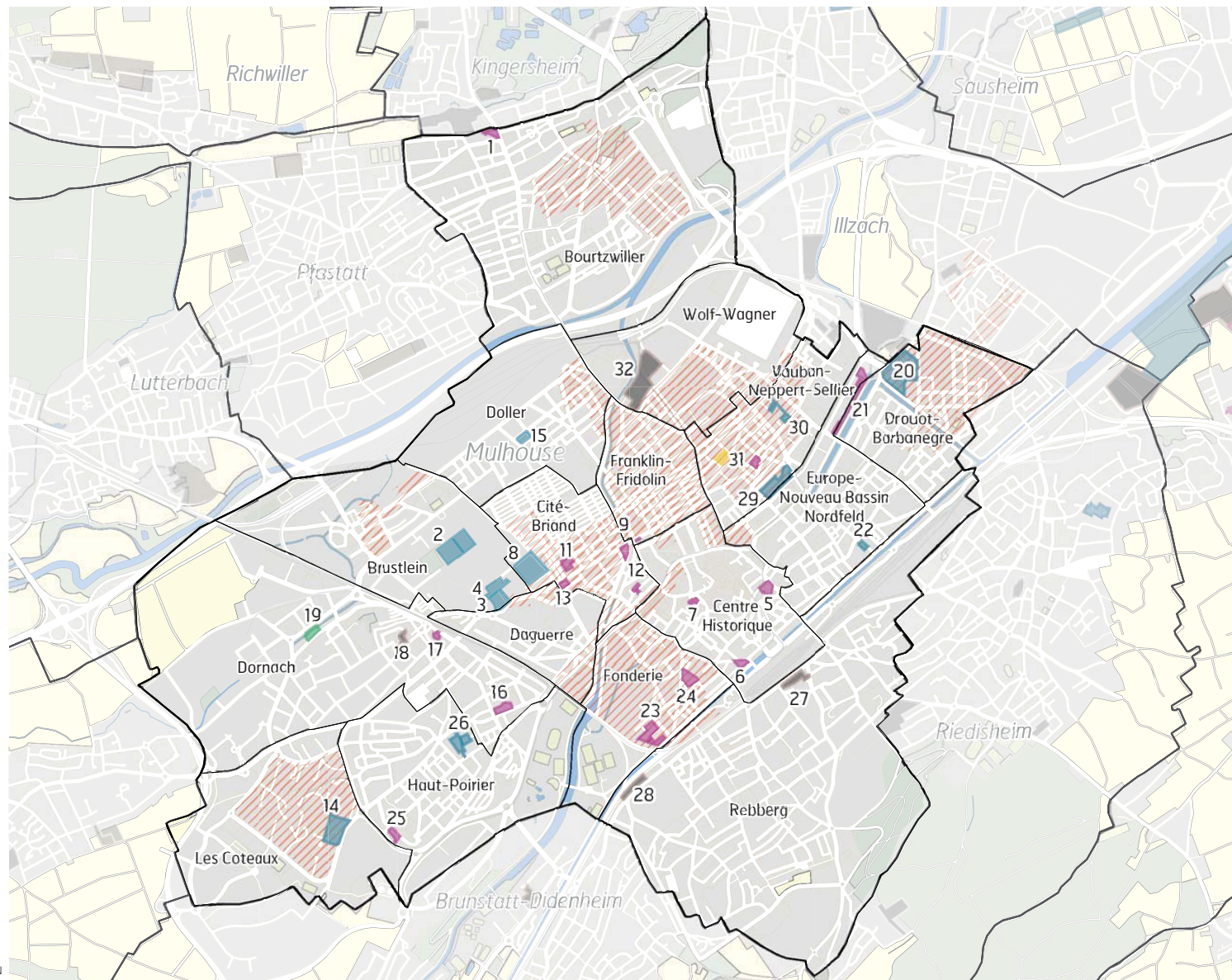
- Individuel
- Intermédiaire
- Collectif
- Mixte\*
- Non définie
- Opérations hors Mulhouse
- 12 Identifiant de l'opération

### Périmètres

- Quartiers Prioritaires pour la Politique de la ville
- Quartiers mulhousiens

### \*Opérations mixtes :

opérations comportant plusieurs typologies de logements parmi les collectifs, les individuels isolés ou les intermédiaires (habitat groupé, en bande...)



Sources : Cadastre - Service IG m2A  
 Tracage-recueil AJRM  
 Réalisation : AURM, L.C., Fév. 2020  
 Echelle 1 : 35 000, A4, ESPG 2154



Des logements potentiels situés dans quasiment tous les quartiers, mais avec une localisation concentrée sur le centre élargi ainsi que dans les quartiers prioritaires (voir tableau ci-contre associé)

## LES LOGEMENTS DANS LE COEUR D'AGGLOMÉRATION - QUELLE OFFRE ET DANS QUELS QUARTIERS ?



QUARTIER	N° sur carte	Nom de l'opération	Nb de logements par opération et par phase	Temporalité	Typologie des logements	TOTAL logements par quartier	PART sur le potentiel total de Mulhouse
Bourzwiller	1	Ameco	70	Moyen terme	Collectif	70	2%
Brustlein	2	DMC - Phase 1	50	Court terme	Mixte	300	10%
	2	DMC - Phase 2	50	Moyen terme	Mixte		
	3	Leader Price	70	Long terme	Mixte		
	4	Superba	130	Long terme	Mixte		
Centre Historique	5	Ilot Zahn	100	Court terme	Collectif	170	6%
	6	Rue Ehrmann	30	Moyen terme	Collectif		
	7	39-41 rue des 3 rois	40	Moyen terme	Collectif		
Cité-Briand	8	Cimitem	150	Moyen terme	Mixte	572	20%
	9	Secteur marché (Darty,Nasa,Cerf)	140	Moyen terme	Collectif		
	9	Secteur marché (Darty,Nasa,Cerf)	110	Long terme	Collectif		
	10	Rue Buffon	7	Moyen terme	Collectif		
	11	Foyer Notre Dame	80	Moyen terme	Collectif		
	12	Rue des Tisserands	35	Moyen terme	Collectif		
	13	Briand-Traineau	50	Moyen terme	Collectif		
Coteaux	14	Rue Albert Camus	200	Long terme	Mixte	200	7%
Doller	15	Ilot Beyer	100	Moyen terme	Mixte	100	3%
Dornach	16	Atelier de la Vie	25	Moyen terme	Collectif	70	2%
	17	Carnaval	20	Court terme	Collectif		
	18	Rue Gustave Schaeffer	10	Moyen terme	Non défini		
	19	Rue Marc Seguin	15	Moyen terme	Intermédiaire		
Drouot-Barbanègre	20	Nouveau Drouot	110	Moyen terme	Mixte	110	4%
Europe-Bassin-Nordfeld	21	ZAC Nouveau Bassin	235	Court terme	Collectif	275	10%
	22	Rue du Nordfeld	40	Moyen terme	Mixte		
Fonderie	23	ZAC Fonderie - Phase 1	85	Court terme	Collectif	215	7%
	23	ZAC Fonderie - Phase 2	90	Moyen terme	Collectif		
	24	Rue des Jardiniers	40	Moyen terme	Collectif		
Haut Poirier	25	Parking Fénélon	35	Long terme	Collectif	185	6%
	26	Rue des Violettes - Phase 1	20	Court terme	Mixte		
	26	Rue des Violettes - Phase 2	130	Long terme	Mixte		
Rebberg	27	Ancien conservatoire	75	Court terme	Non défini	175	6%
	28	Hasenrain	100	Long terme	Non défini		
Vauban-Neppert-Cellier	29	Centre de détention	150	Moyen terme	Mixte	287	10%
	30	ZAC Lefebvre	45	Moyen terme	Mixte		
	31	ZAC Neppert - Phase 1	44	Court terme	Individuel		
	31	ZAC Neppert - Phase 2	48	Moyen terme	Collectif		
Wolf-Wagner	32	Parking du Musée de l'Auto	150	Long terme	Non défini	150	5%
Franklin-Fridolin		<i>Aucun potentiel connu à ce jour</i>					
Daguerre		<i>Aucun potentiel connu à ce jour</i>					



## **AURM**

33 avenue de Colmar - 68200 MULHOUSE  
Tél. : 03 69 77 60 70 - Fax : 03 69 77 60 71

Étude éditée et imprimée par :  
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :  
Christelle BARLIER et Samira DRICI  
Luc CARPENTIER et Cécile SCHEBACHER (cartographie)

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



[www.aurm.org](http://www.aurm.org)