

Habitat et Données Sociales

Comment la conversion industrielle et urbaine se traduit-elle socialement ? Comment l'offre de logements s'adapte-t-elle aux mutations économiques et sociales ? Quelle géographie urbaine et sociale résulte de ces évolutions en cours ?

S'agissant de l'habitat et des données sociales, le Pays fait apparaître des indices de réelles divergences d'évolution entre les différents territoires qui le composent. Les quelques éléments ici réunis ne prétendent aucunement épuiser le sujet, mais permettent en revanche d'énoncer quelques constats qui peuvent se traduire aisément sous forme d'enjeux de cohésion sociale.

Le logement : un marché en mutation

Le parc des logements du Pays de la Région Mulhousienne comprend 105 223 résidences principales en 1999, soit 8 049 de plus qu'en 1990 (+ 8,3%). Pour générer cette croissance, il a fallu construire 12 354 logements neufs pendant la même période, le solde (4 305 logements) correspondant à l'effort nécessaire pour remplacer des logements détruits ou retirés du marché. C'est à Mulhouse que ce processus est le plus net, puisqu'il concerne 2 328 logements (soit environ 5% du parc existant).

Ce mouvement se traduit également par l'accroissement du parc vacant, surtout à Mulhouse, où il représente désormais 10% au lieu de 8% en 1990, alors qu'il n'est que de 4,8% en dehors de la ville centre. Ainsi, le mouvement de construction neuve se répercute dans la ville centre pour moitié par le remplacement de logements disparus et pour moitié par l'augmentation de logements.

Quelques définitions

Le parc de logements, au sens INSEE, comprend à la date du recensement :

- les logements vacants (vides d'occupants car non loués, en attente de vente, à l'abandon...)
- les logements occasionnels et les résidences secondaires
- les résidences principales où les ménages demeurent la plus grande partie de l'année

Le nombre des résidences principales est équivalent au nombre des ménages.

Le taux de vacance du parc est calculé en divisant le nombre de logements vacants par le nombre total de logements (un taux de vacance entre 4 et 6% correspond à un marché dit fluide)

Le parc locatif privé indiqué dans le document correspond à ce que l'INSEE appelle «résidences principales occupées par un ménage locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide non HLM»

La diminution du parc locatif privé

Le mouvement du parc s'est principalement concrétisé, entre 1990 et 1999 par la croissance de la dynamique d'accession à la propriété, qui a fait un bond de 18% entre 1990 et 1999, touchant l'ensemble du Pays.

En revanche, le parc privé de logements loués est en diminution (-4,5%), surtout à Mulhouse, qui concentre près des deux tiers de ce parc. Cette évolution est compensée par la forte croissance du logement locatif social qui progresse de 3 358 logements entre 1990 et 1999 (+26%). Cette progression se partage entre la ville centre (57%) et le reste du Pays (43%), amorçant un léger mouvement de diffusion du parc social au sein de la Région Mulhousienne.

Comparée aux autres aires urbaines de taille comparable, la Région Mulhousienne présente un parc de logements HLM parmi les plus faibles (représentant 14,5% du parc), autant pour la ville centre (22,2%) que pour les autres communes. La moyenne est en France de 24,5% pour l'ensemble des aires urbaines et de 35,3% pour les villes centre.

Quelques définitions

Desserrement = rapport entre la population des ménages en 1990 et la taille moyenne des ménages en 1999, le tout diminué du nombre de résidences principales de 1990. Ce calcul aboutit au nombre de logements à prévoir pour satisfaire les besoins en logement des décohabitants (enfants quittant le parents, personnes divorcées...)

Désaffectation = Différence entre le nombre de logements construits entre 1990 et 1999, et la variation du nombre de logements existants entre 90 et 99. Si le résultat est positif, il correspond au nombre de logements neufs ayant servi à remplacer les logements ayant changés d'usage ou disparus entre 90 et 99.

Point mort = somme des besoins en logements liés au desserrement, à la désaffectation, à la variation intercommunale du volume de logements vacants et à celle des logements occasionnels et résidences secondaires. Cette somme correspond généralement au nombre de logements à construire pour maintenir une population constante

En revanche, le passé industriel de la Région Mulhousienne lui a légué un important parc de logements «sociaux de fait», largement concentré à Mulhouse. Cette particularité se traduit par une forte proportion de logements inconfortables, concentrés à Mulhouse. Avec 9,1% de logements inconfortables, le parc mulhousien est en effet l'un des plus inconfortables de France après Paris, ce qui explique la nécessité du mouvement d'adaptation de l'offre actuellement en cours.

	évolution du parc de RP entre 90 et 99	évolution du parc locatif privé	évolution du parc locatif HLM
MULHOUSE	4%	-6%	23%
BANLIEUE	11%	-8%	37%
PÉRIURBAIN	12%	29%	24%
PAYS	8%	-4%	26%

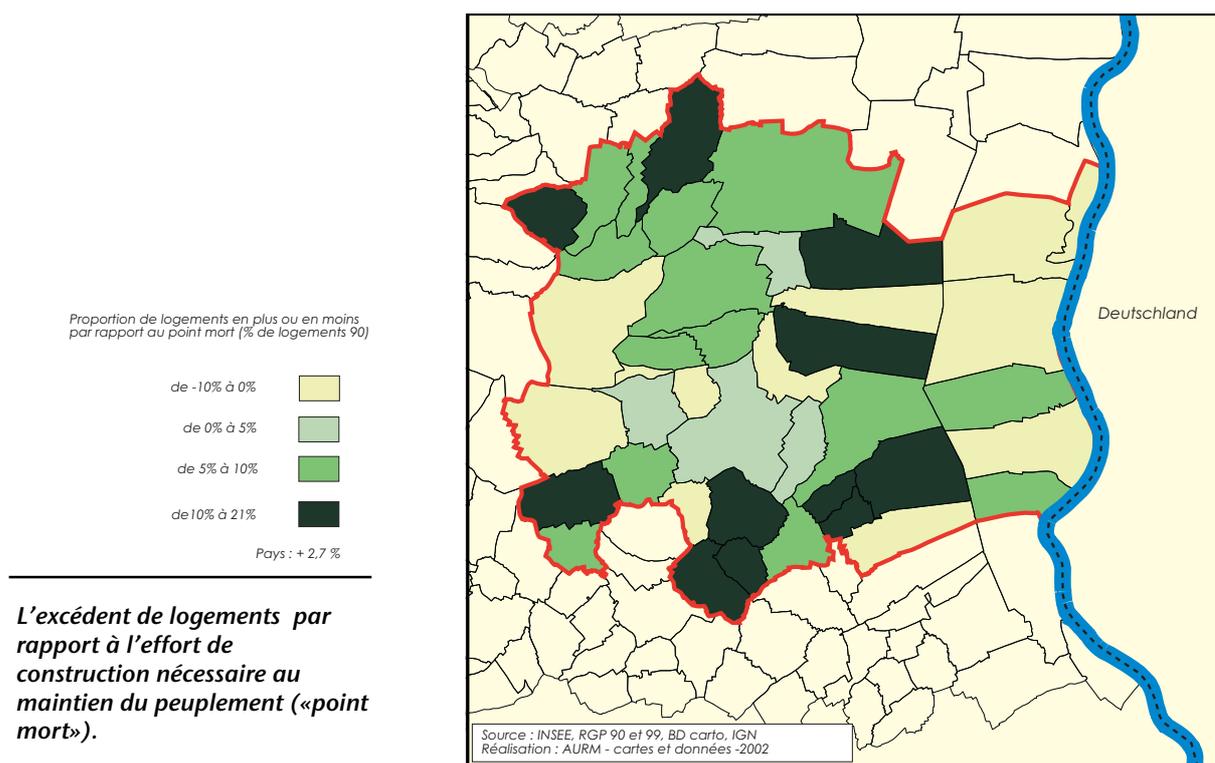
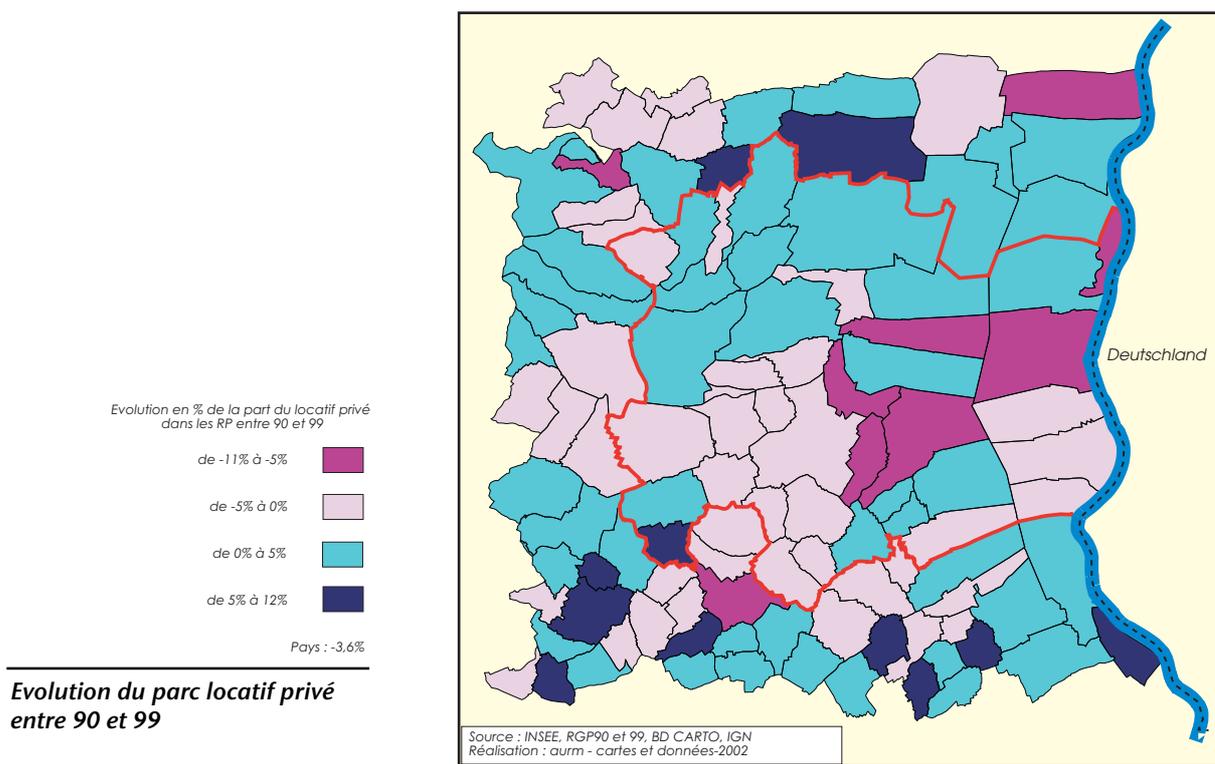
Source :INSEE RGP

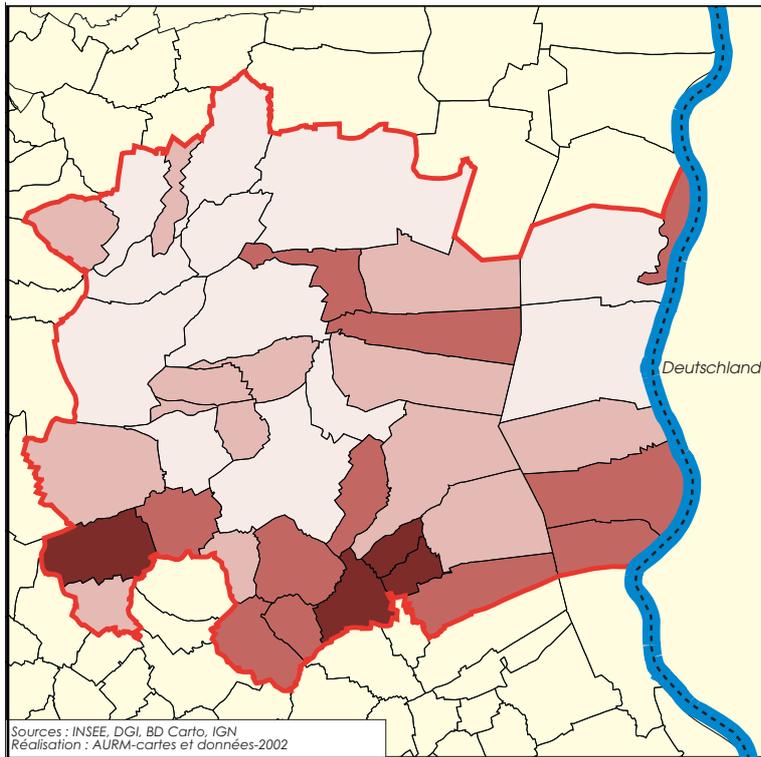
Un mouvement de construction satisfaisant essentiellement le desserrement des ménages

La population a changé entre 1990 et 1999 : elle a vieilli, les petits ménages sont devenus plus nombreux, les tendances à la décohabitation sont plus marquées. La demande de logements change elle aussi, nécessitant la transformation du parc et le remplacement de certains logements. Le seul maintien du niveau de peuplement de 1990 a nécessité la création de 8 301 logements, mobilisant les 2/3 du mouvement de la construction neuve. Ces besoins en logements étaient majoritairement dus aux décohabitations.

La construction neuve a d'abord permis de répondre aux besoins propres à l'évolution interne de la demande, mais aussi de renforcer l'accueil de nouveaux ménages issus du mouvement migratoire.

Les 3/4 des communes du pays ont réalisé un effort de construction neuve leur permettant de satisfaire leurs besoins et pour certaines d'augmenter de plus de 10% leur parc de logements, voire de plus de 20% comme à Zillisheim.





Revenu moyen en Francs en 1999

de 83323 F à 106830 F

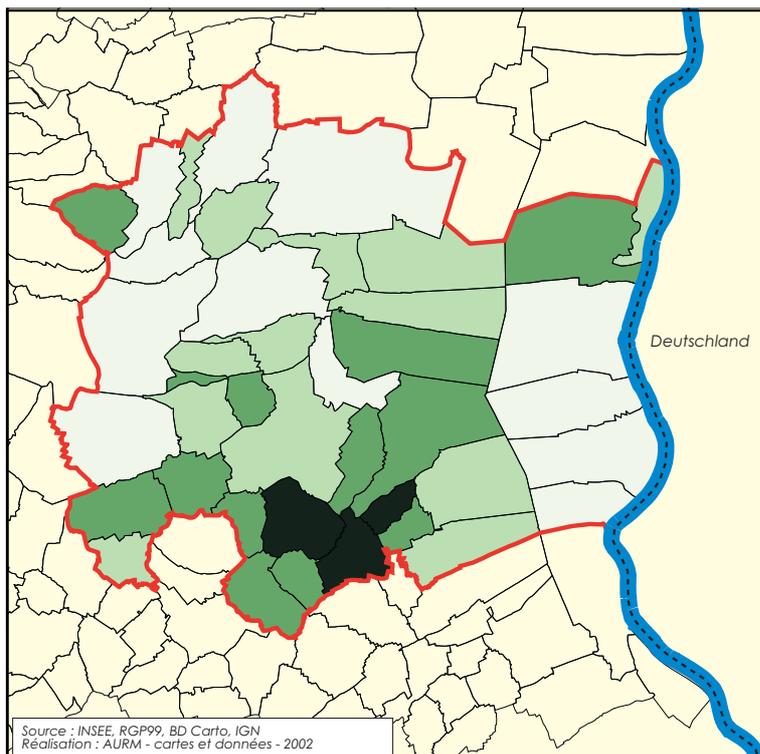
de 106830 F à 121685 F

de 121685 F à 154775 F

de 154775 F à 194146 F

pays : 97953 F

**Les revenus moyens par foyers
fiscaux (imposés et non
imposés)**

Part des actifs occupés ayant une profession
indépendante ou d'encadrement en 1999

de 7% à 13%

de 13% à 18%

de 18% à 26%

de 26% à 33%

Pays : 15%

**la part des actifs occupés
représentant les artisans,
commerçants, cadres, et
professions intellectuelles
supérieures**

Pour ce qui concerne les 11 communes qui sont dans la situation contraire, ce constat se justifie pour la plupart par le volume important des besoins à couvrir pour répondre au mouvement de desserrement des ménages et au renouvellement du parc. C'est notamment le cas d'Ottmarsheim, qui malgré un effort de construction figurant parmi les plus importants, ne parvient pas à satisfaire les besoins permettant le seul maintien de la population.

Il est intéressant de constater que 5 communes, toutes situées dans le bassin potassique, ont vu 100% de leur construction neuve affectée à l'augmentation du parc de logements, lui-même augmenté de logements issus de la transformation de locaux existants.

Une offre neuve réorientée vers le collectif

Parmi l'ensemble des logements construits entre 1990 et 1999 dans la Région Mulhousienne, 36% seulement sont des maisons individuelles. Cette évolution tient d'une part à la relance de la construction à Mulhouse, qui se traduit par une production très fortement dominée par les immeubles collectifs (95% des logements construits).

En revanche, il s'est créé entre 1990 et 1999 presque autant de logements collectifs à Mulhouse qu'en dehors de la ville centre, ce qui traduit une tendance à la densification de l'habitat pour une grande partie des communes du Pays.

A l'échelle du pays, la part qu'occupait l'individuel dans la

construction neuve 82-89 a diminué de 15% entre 90 et 99. Il représente à présent un peu moins de 50% des logements construits. Cette tendance à la baisse de la part de l'individuel dans la construction neuve est quasi généralisée à l'ensemble des communes du pays.

Seules 10 communes ne sont pas concernées par cette tendance. Parmi elles, Brunstatt qui a vu la part de l'individuel croître de 27%, soit l'évolution la plus conséquente du pays. Malgré cela, cette part en 90-99 représente un peu plus de la moitié de la construction neuve. A l'inverse, pour 7 de ces communes, cette légère augmentation accuse d'avantage la suprématie de l'individuel dans le neuf.

	Résidences principales construites entre 1990 et 1999		Résidences principales individuelles construites entre 1990 et 1999		Résidences principales louées par des privés construites entre 1990 et 1999		Résidences principales HLM louées construites entre 1990 et 1999	
MULHOUSE	2906	29,2%	199	4,4%	1041	45,2%	1093	54,7%
BANLIEUE	5214	52,4%	2888	64,0%	1055	45,8%	678	34,0%
PÉRIURBAIN	1824	18,3%	1425	31,6%	209	9,1%	226	11,3%
PAYS	9944	100,0%	4512	100,0%	2305	100,0%	1997	100,0%

Source :INSEE RGP

Des écarts de revenus tendant à se creuser

L'évolution des revenus moyens constitue un bon indicateur de la géographie sociale du Pays. Si cette évolution est relativement faible à l'échelle du Pays (+1,5% en francs constants), il faut relever des évolutions fort divergentes entre les différents territoires composant la Région Mulhousienne.

En 1999, Mulhouse présente le niveau de revenus moyens le plus faible parmi les communes du Pays. Surtout, les écarts de revenus entre les ménages de la ville centre et les ménages des communes présentant un revenu moyen des ménages élevé s'est fortement creusé entre 1990 et 1999.

D'un autre côté, parmi toutes les communes présentant un niveau de revenu moyen modeste, Mulhouse est celle où la progression du revenu moyen est la plus faible.

Les ménages présentant les plus hauts revenus se concentrent de façon nette dans les communes situées dans la partie sud du Pays.

En revanche, c'est dans le Bassin Potassique, à Illzach et à Lutterbach que l'on rencontre les communes qui, en dehors de Mulhouse, concentrent les ménages aux revenus moyens les plus modestes.

L'évolution est particulièrement frappante s'agissant des foyers fiscaux non imposables, dont la progression est concentrée sur Mulhouse, alors que l'essentiel de la croissance du nombre des foyers fiscaux imposables est imputable au reste du Pays.

L'évolution des catégories sociales de la population

Représentant un tiers de la population active occupée, les ouvriers forment le groupe social le plus important. Numériquement stable à l'échelle du Pays en dehors de Mulhouse, la diminution du nombre des ouvriers est limitée à la ville centre (-11,7% à Mulhouse). Cette évolution propre à la ville centre profite principalement aux actifs exerçant des professions intermédiaires (agents de maîtrise, +10,3%) et dans une moindre mesure aux cadres et aux actifs exerçant des professions intellectuelles supérieures (+6,0%), qui avec 10,9% des actifs mulhousiens, ne forment encore qu'un groupe restreint.

La croissance du nombre des actifs occupés dans les communes du Pays en dehors de Mulhouse se traduit, outre le maintien numérique des effectifs ouvriers, par une augmentation nette de

trois groupes sociaux : les employés(+16,9%), plus faiblement représentés à Mulhouse qu'en dehors de la ville centre, les actifs exerçant des professions intermédiaires (+17,6%), et dans une moindre mesure les cadres et professions intellectuelles supérieures (+10,8%), qui progressent davantage hors de Mulhouse, et représentent entre 10 et 11% aussi bien dans la ville centre que dans le reste du Pays.

	part des ouvriers dans la population active occupée	
	en 1990	en 1999
MULHOUSE	40%	36%
BANLIEUE	33%	31%
PÉRIURBAIN	39%	35%
PAYS	37%	33%

Source :INSEE RGP

Synthèse

- L'évolution du parc de logements montre la nécessité d'une adaptation de l'offre à Mulhouse, qui se distingue par le nombre des logements inconfortables et par l'importance du parc vacant.**
- La reprise de l'immobilier se traduit par l'accroissement de la production de logements collectifs dans la plus grande partie du Pays. La part des maisons individuelles dans l'effort de construction est en revanche en diminution.**
- Dans le sud du Pays, la construction individuelle demeure importante et vient augmenter un parc individuel déjà prédominant et attractif pour les populations aisées.**
- Dans le Nord-est du pays, l'individuel nouvellement construit ne semble pas attirer les populations aisées. Il complète l'offre locative HLM, importante dans ce secteur, avec une offre sociale en accession à la propriété.**
- Les écarts de revenus se creusent entre les différents territoires composant le Pays, pénalisant nettement la ville centre.**
- L'évolution des catégories sociales montre une diminution relativement mesurée des ouvriers à Mulhouse, et une progression plus prononcée en dehors de la ville centre des catégories sociales issues de la tertiarisation de la société.**