



Pays de la Région Mulhousienne

Éléments du Diagnostic



5



Habitat
et
Données Sociales

Sommaire

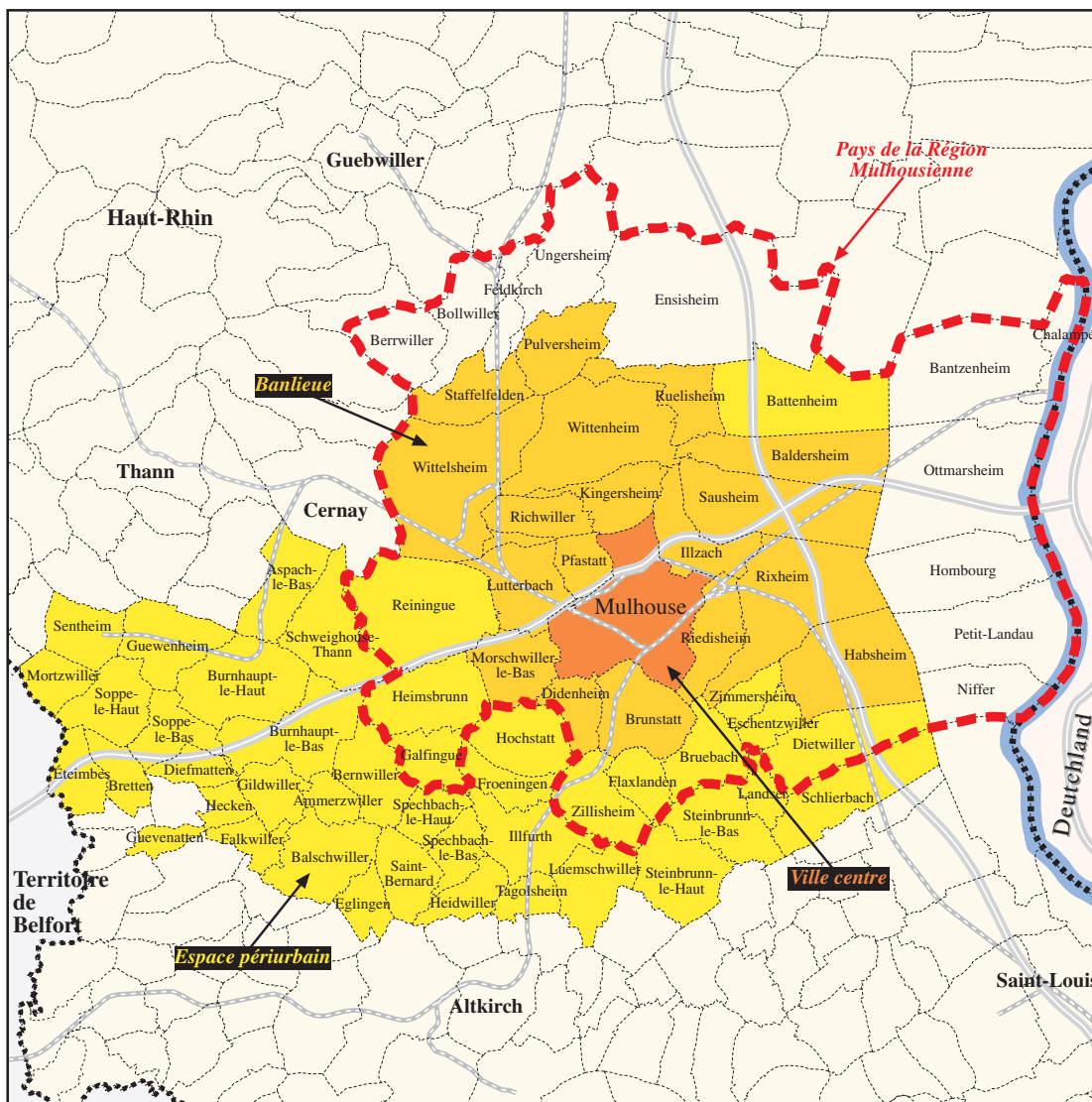
Introduction	p.5
1. Le marché du logement dans le Pays de la Région Mulhousienne	p.7
1.1 La physionomie de l'offre d'habitat.....	p.7
1.2 La dynamique d'un parc en mutation.....	p.8
2. L'habitat au regard des mutations économiques et sociales	p.15
2.1 Une ville centre : une dynamique de transformation urbaine.....	p.15
2.2 La conversion du Bassin Potassique.....	p.16
2.3 Le mouvement de mutation engagé dans la Bande Rhénane.....	p.17
2.4 Des territoires de développement périurbain.....	p.18
3. Les données sociales	p.21
3.1 Une part modeste de population diplômée.....	p.21
3.2 La géographie sociale de la Région Mulhousienne.....	p.22
3.3 Les écarts de revenus tendent à se creuser.....	p.25
Conclusion	p.29
Glossaire	p.31

Introduction

De fortes mutations économiques et sociales caractérisent le mouvement de conversion industrielle propre à la Région Mulhousienne. Elles ont d'ores et déjà provoqué la redistribution des rôles et des fonctions des différentes composantes du Pays au cours des dernières décennies : pôles d'activités industrielles, pôles d'attractivité commerciale, pôles d'accueil résidentiel. Elles ont aussi vidé de leur sens des morceaux entiers de la ville, et notamment ceux hérités de l'ancienne industrie de main d'œuvre : friches industrielles, bien sûr, mais aussi cités minières, quartiers d'anciens logements ouvriers devenus quartiers de logements sociaux de fait, voire même certains quartiers de logements sociaux.

Cette réorganisation économique et spatiale n'est pas sans conséquences sociales. Les territoires traditionnellement associés aux industries de main d'œuvre, au premier rang desquels figure naturellement Mulhouse, ont conservé des quartiers où se concentrent les populations les plus fragiles et les plus exposées à la pression qu'exerce la transformation de l'emploi et la tertiairisation de la société. Les mutations économiques exigent des populations mobilité sociale et mobilité spatiale. Cette adaptation de la société se paie au prix de l'exclusion des groupes sociaux les plus exposés et les moins armés.

La politique de la ville est au cœur des dispositifs associant les pouvoirs publics autour de la résorption de ces difficultés. Elle s'exprime aujourd'hui principalement par le Contrat de Ville intercommunal de l'Agglomération Mulhousienne et par le Grand Projet de Ville sur les quartiers anciens de Mulhouse. Au delà de ces dispositifs, taillés pour résoudre les difficultés les plus aigües, c'est la nécessité d'envisager la cohésion sociale à l'échelle du Pays qui apparaît.



Le périmètre Pays et l'aire urbaine en 1999

1. Le marché du logement dans le Pays de la Région Mulhousienne

1.1 La pyssionomie de l'offre d'habitat

Un ménage sur deux (51%) habitant le Pays de la Région MULhousienne occupe un logement dont il est propriétaire. Un sur quatre (27%) est locataire d'un logement privé et 15% des ménages résident dans un logement loué par un organisme de logements sociaux (logements aidés par l'Etat). Les 7% restants occupent un logement à titre gratuit ou mis à disposition par l'employeur. Ces principaux segments du parc des logements sont répartis très inégalement à l'échelle du Pays.

Les propriétaires occupants sont fortement représentés dans le périurbain (75%), un peu moins dans la banlieue (63%) et minoritaires dans la ville centre où seul un tiers des ménages est propriétaire de son logement. La ville centre est en effet le pôle locatif du Pays de la Région Mulhousienne puisqu'elle concentre 63% du parc locatif privé et la même proportion de logements locatifs aidés par l'Etat. La banlieue concentre de son côté une part appréciable des logements loués (32% du parc locatif du Pays). Le parc social est représenté dans ces différents territoires dans les mêmes proportions que le logement locatif privé. La ville centre concentre par conséquent près de deux logements aidés par l'Etat sur trois (63%).

S'agissant des logements occupés à titre gratuit, ils sont plus particulièrement représentés parmi les communes du Bassin Potassique, où ils forment un parc en recul en raison de l'arrêt de l'exploitation des Mines de Potasse d'Alsace et du reflux du nombre des logements de mineurs.

	Nombre de RP occupées par le propriétaire	Répartition	Part des RP occupées par le propriétaire dans les RP
Mulhouse	15076	28%	33%
Banlieue	29992	56%	63%
Périurbain	8838	16%	75%
Pays	53906	100%	51%

Les propriétaires occupants en 1999
Source : INSEE RGP 1999

	Nombre de RP louées vides non HLM	Répartition	Part des RP louées vides non HLM dans les RP
Mulhouse	17861	63%	39%
Banlieue	9141	32%	19%
Périurbain	1409	5%	12%
Pays	28411	100%	27%

Les ménages occupant un logement loué vide non HLM en 1999
Source : INSEE RGP 1999

	Nombre de RP louées vides HLM	Répartition	Part des RP louées vides HLM dans les RP
Mulhouse	10208	63%	22%
Banlieue	5123	32%	11%
Périurbain	846	5%	7%
Pays	16177	100%	15%

Les ménages occupant un logement loué vide HLM en 1999
Source : INSEE RGP 1999

1.2 La dynamique d'un parc en mutation

Comparé à la dynamique alsacienne (+13% de croissance du parc de logements entre 1990 et 1999), le développement du parc apparaît plus modeste dans la Région Mulhousienne (+9% de croissance). Les logements construits en 9 ans y représentent 11% du parc de 1990. Cet effort de construction est plus faible que dans le reste de l'Alsace, où il représente 14%. De surcroît, 1 logement neuf sur 7 a servi dans les communes du Pays à remplacer les logements retirés du marché pour différentes raisons : démolitions, fusions avec d'autres logements ou changement d'usage.

L'augmentation considérable du parc de logements vacants (+31%) contribue au tassement de la dynamique locale, puisqu'une part importante de l'effort de construction est mobilisée pour compenser ce phénomène. La vacance est en soi nécessaire à la fluidité du marché. Néanmoins, le Pays affiche en 1999 un taux de vacance de 7% contre 6% au précédent recensement, ce qui est beaucoup, et s'explique notamment par le taux mulhousien élevé (10% en 1999). Ce parc vacant en croissance est propre aux villes-centres, et correspond généralement à différents phénomènes

	Nombre de logements (1999)	évolution du nombre de logements entre 90 et 99 (%)	Nombre de résidences principales RP99	évolution du nombre de résidences principales entre 90 et 99 (en %)	taux de vacance 90	taux de vacance 99
Mulhouse	51893	5,8%	45926	4,4%	7,9%	10,0%
Banlieue	50278	11,3%	47490	10,7%	4,0%	4,8%
Périurbain	12467	14,3%	11807	14,9%	4,8%	4,4%
Pays	114638	9,0%	105223	8,3%	5,9%	7,1%
Colmar centre	30338	7,9%	27831	7,7%	6,1%	6,7%
Colmar banlieue	9485	13,2%	8683	14,1%	5,4%	5,0%
Bâle-Saint Louis centre	9620	11,2%	8760	9,3%	3,8%	7,2%
Bâle-Saint Louis banlieue	6943	15,1%	6308	11,8%	4,7%	6,1%
Strasbourg centre	132794	12,4%	116767	9,3%	6,6%	10,0%
Strasbourg banlieue	71018	15,1%	66676	14,2%	3,9%	5,1%
Haut-Rhin	304324	11,2%	275902	11,4%	5,9%	6,3%
Bas-Rhin	445870	14,3%	402935	13,7%	5,5%	6,6%
Alsace	750194	13,0%	678837	12,8%	5,7%	6,5%
France métropolitaine	28702012	9,4%	23810161	10,6%	7,2%	6,9%

Les grandes évolutions du parc de logements entre 1990 et 1999

Source : INSEE RGP 1999

d'ajustement et d'adaptation du parc au marché : pression croissante de la fonction commerciale, logements disqualifiés par l'évolution du marché, phénomènes de spéculation foncière, etc... S'agissant de Mulhouse, ce phénomène est associé également au processus de transformation de la ville centre, dynamique qui se traduit par le déclassement de nombreux logements.

La croissance du parc de résidences principales, même modeste, fait apparaître des évolutions sectorielles significatives :

- Le nombre de ménages propriétaires de leur logement a augmenté de 18%, alors que celui des locataires d'un logement du parc privé ou social n'a progressé que de 4,7%. La croissance

	logts construits/logts90 (1)	desaffectation/logts 90 (2)	renouvellement/RP90 (3)	deserrement/RP90 (4)	point mort / logts 1990 (5)
Mulhouse	7,2%	1,4%	4%	3%	6%
Banlieue	12,6%	1,2%	3%	7%	9%
Périurbain	17,8%	3,5%	4%	8%	11%
Pays	10,6%	1,5%	3%	5%	8%

La dynamique du parc de logements entre 1990 et 1999 - Source : INSEE RGP 1999

- (1) : Part des logements construits entre 90 et 99 par rapport à l'ensemble des logements existants en 1990.
- (2) : Part des logements existants en 1990 et sortis du parc en 1999 (désaffectés pour des raisons diverses : démolition, changement d'usage, fusion avec un autre logement, etc...).
- (3) : Part des résidences principales existant en 1990 devenues en 1999 des logements vacants, des résidences secondaires ou des logements occasionnels (et nécessitant pour satisfaire la demande d'utilisation d'une part équivalente de logements neufs).
- (4) : Part des logements mobilisés par le mouvement de deserrement des ménages, rapportée au parc de logements existants en 1990.
- (5) : Part des logements construits entre 1990 et 1999 nécessaires au maintien du chiffre de population par rapport au parc de logements existants en 1990.

	part des logements construits entre 1990 et 1999, utilisée pour :			
	compenser le mouvement de			assurer le maintien du chiffre de population
	désaffectation des logements existants	deserrement des ménages	renouvellement des résidences principales	
Mulhouse	19,5%	42%	45%	87%
Banlieue	9,6%	52%	19%	71%
Périurbain	19,8%	42%	21%	63%
Pays	14,5%	47%	28%	75%

A quoi est affectée la construction de logements neufs ? - Source : INSEE RGP 1999

du parc locatif est entièrement imputable à la forte évolution du parc de logements sociaux (+26%), le parc loué par les propriétaires privés poursuivant son mouvement d'érosion (-4,5%), engagé de longue date.

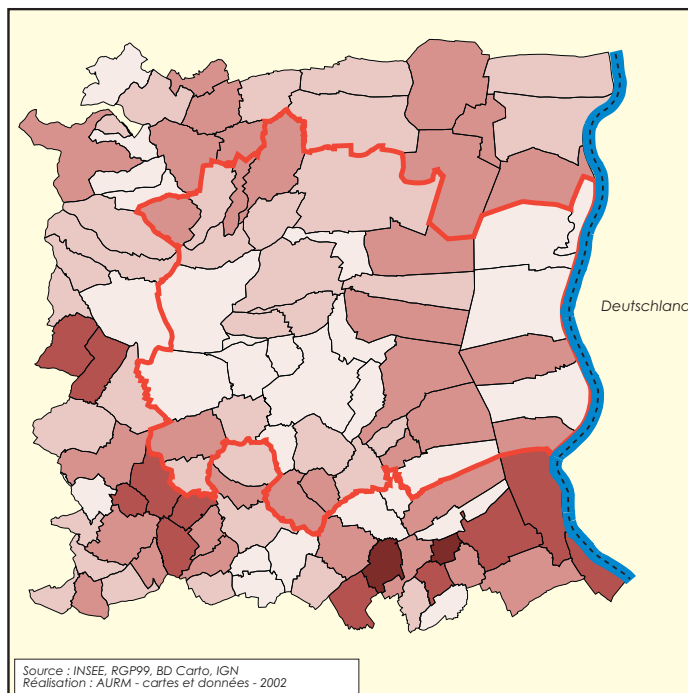
- Les logements neufs ont pour moitié (47%) servi à répondre à la demande de logements supplémentaires générée par le desserrement des ménages.
- Parmi les résidences principales construites entre 1990 et 1999, 45% sont des maisons individuelles. Ce chiffre correspond à un retournement de situation, puisqu'entre 82 et 89, la part de l'individuel atteignait 61% de la construction neuve. La construction neuve s'est nettement réorientée vers le logement collectif.
- La part du locatif dans la construction neuve est passée de 31% à 43% entre les périodes 82-89 et 90-99. Elle touche aussi bien le locatif privé que le locatif aidé par l'Etat. La dynamique de création de logements locatifs privés, confrontée à la faible croissance du

	Résidences principales	Résidences principales en individuel	Résidences principales occupées par le propriétaire	Résidences principales louées vides non HLM	Résidences principales louées vides HLM
Mulhouse	4,4%	4,0%	15,3%	-6,4%	23,0%
Banlieue	10,7%	11,2%	19,8%	-3,0%	28,6%
Périurbain	14,9%	13,8%	16,6%	13,4%	56,7%
Pays	8,3%	10,7%	18,0%	-4,5%	26,2%

Evolution des différents segments de parc entre 1990 et 1999 - Source : INSEE RGP 1999

	construites entre 82 et 89	construites entre 90 et 99	évolution	part dans les Rés. Principales construites entre 82 et 89	part dans les Rés. Principales construites entre 90 et 99
Résidences principales	8190	9944	21%	100%	100%
Résidences principales en individuel	4969	4512	-9%	61%	45%
Résidences principales louées vides non HLM	1256	2305	84%	15%	23%
Résidences principales louées vides HLM	1284	1997	56%	16%	20%
Résidences principales louées vides HLM et non HLM	2540	4302	69%	31%	43%

Evolution de la construction neuve - Source : INSEE RGP 1999

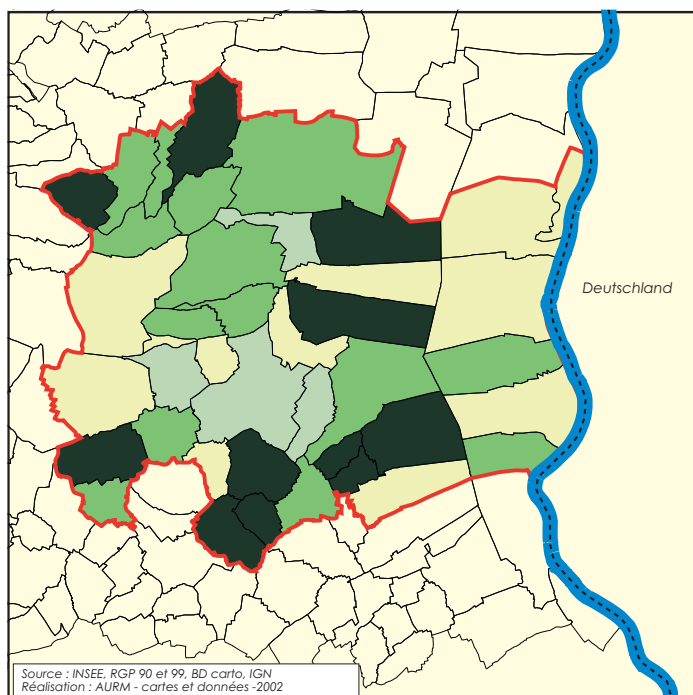


Evolution du parc de logements entre 1990 et 1999

- de 3% à 11%
- de 11% à 18%
- de 18% à 29%
- de 29% à 45%
- de 45% à 59%

Pays : 9 %

Variation du nombre de logements entre 1990 et 1999



Proportion de logements en plus ou en moins par rapport au point mort (% de logements 90)

- de -10% à 0%
- de 0% à 5%
- de 5% à 10%
- de 10% à 21%

Pays : + 2,7 %

L'excédent ou le déficit de logements par rapport à l'effort de construction nécessaire au maintien du peuplement («point mort»).

parc, dévoile un mouvement considérable de transformation de logements locatifs anciens transférés au parc en accession à la propriété. Si le locatif ancien perd chaque jour une part de son attractivité pour les investisseurs privés, le locatif neuf constitue de son côté un produit de placement financier. Une part du mouvement de mise à niveau de l'offre de logements anciens passe par conséquent par le transfert du parc loué vers l'accession à la propriété, mouvement compensé par la création d'un parc locatif neuf, pour laquelle le soutien du parc aidé par l'Etat s'avère particulièrement nécessaire

- Le parc locatif tend à se déconcentrer vers les communes de la banlieue et vers les communes périurbaines. Le parc locatif aidé par l'Etat accompagne ce mouvement (entre 1990 et 1999, 57% de logements sociaux ont été réalisés à Mulhouse, contre 43% dans le reste des communes du Pays). Cette orientation, encore timide, correspond à un infléchissement sensible de tendance par rapport aux périodes précédentes. Le nivellement de l'offre locative privée vers le haut tend par contre à accroître la tension sur le parc social, et engendre le besoin d'un parc intermédiaire.

2. *L'habitat et les mutations économiques et sociales*

L'évolution de l'activité économique se solde par un reflux des emplois industriels au profit du tertiaire. L'industrie traditionnelle était localisée à Mulhouse et dans une partie de sa proche couronne, ainsi que dans la banlieue nord. La perte des emplois industriels touche donc principalement ces territoires, engagés dans un cycle de conversion économique, urbaine et sociale. Ils conservent leur rôle de pôle d'emploi en raison de la tertiairisation de l'économie. Ils héritent néanmoins d'un tissu social dont la mutation est naturellement plus lente que celle animant le tissu économique.

Deux territoires sont plus fortement soumis à cette mutation : la ville centre et le Bassin Potassique. Ils héritent chacun de territoires urbains façonnés spatialement et socialement par leur vocation ouvrière et par les industries, et sont soumis à une exigence de conversion urbaine et sociale.

La façade rhénane du Pays possède de son côté également des caractéristiques spécifiques, propres aux territoires dominés par une activité industrielle récente et disposant de faibles ressources en services et un parc résidentiel peu diversifié.

Le marché du logement de la banlieue et des communes périurbaines, hormis quelques communes de la façade rhénane, est placé quant à lui dans une logique de développement. Il joue ainsi un rôle spécifique dans la répartition des populations selon leur catégorie sociale et...leur niveau de solvabilité.

2.1 La ville centre : une dynamique de transformation urbaine

Avec un parc de logements locatifs sociaux représentant 14,5% de l'ensemble des résidences principales, l'aire urbaine de Mulhouse se situe derrière la plupart des autres aires urbaines de taille comparable en France (la moyenne se situe à 24,5% pour l'ensemble des aires urbaines françaises et à 23,5% pour celles comprises entre 200 000 et 500 000 habitants). Ce constat tient d'une part au faible niveau de présence du logement social hors de Mulhouse, dans les communes de banlieue et les communes périurbaines. Mais d'un autre côté, la ville centre elle-même présente une part de logements sociaux

plutôt moyenne (22,2%), en dessous du niveau caractérisant les parcs sociaux des villes-centre françaises de taille comparable, en dessous également de Belfort, Colmar, Montbéliard, Saint-Louis et Strasbourg (Atlas des données urbaines - FNAU 2001 - données RGP 1999).

En revanche, Mulhouse se caractérise par un important parc inconfortable. Avec 9,1% de logements présentant un défaut de confort (absence de douche ou de baignoire, absence de toilettes dans le logement), le parc mulhousien est l'un des plus inconfortables de France après

Paris et avec le Nord (Lille, Calais, Saint-Omer). Cette situation correspond à la formation historique au cœur de la ville d'un important parc ouvrier, en partie d'initiative patronale, et d'un important parc social de fait, qui a précédé autant qu'il a complété l'offre sociale à destination des populations les plus démunies.

Il s'agit à Mulhouse plus particulièrement des «Quartiers Anciens», compris dans le périmètre du Grand Projet de Ville, vaste ensemble urbain aujourd'hui au seuil d'un important mouvement de conversion urbaine et sociale. Si l'on ajoute à ce

processus de transformation de la ville les différents sites mulhousiens du Contrat de Ville Intercommunal, c'est une forte mutation urbaine et sociale qui se prépare aujourd'hui à Mulhouse et dans sa Région pour les années qui viennent.

Ce mouvement de conversion urbaine est par ailleurs soutenu par la réalisation d'opérations de renouvellement urbain sur différents sites (quartiers Barbanègre, Fonderie et Nouveau Bassin en particulier), qui contribueront à diversifier l'offre mulhousienne d'habitat et à renforcer son attractivité.

2.2 La conversion du Bassin Potassique

Le Bassin Potassique se caractérise par l'existence d'un important parc de logements mis en place à l'initiative des Mines de Potasses d'Alsace sous forme de cités minières. Ces cités composent généralement des ensembles urbains homogènes et distincts du reste du tissu bâti ancien ou récent des communes où elles sont implantées. La vocation initiale de ce parc est aujourd'hui remise en cause par l'arrêt de l'exploitation minière, qui impose une transformation de l'occupation sociale des logements. Ces logements sont de plus en plus des dispositions relatives au statut du mineur.

La concentration de ce parc parmi les communes du Bassin Potassique se traduit statistiquement dans le recensement général de la population par une forte surreprésentation des logements

occupés à titre gratuit, qui regroupent différents types d'occupation sociale, dont les logements fournis par l'employeur. A l'échelle du Bassin Potassique, les logements correspondant à ce statut représentaient encore en 1990 (alors que la réalisation du patrimoine minier était déjà engagée) un ensemble de 3482 résidences principales (17,2% du parc), soit environ deux fois plus qu'ailleurs dans le Pays (9,6%). En 1999, le reflux de cette catégorie d'occupation des logements constitue une tendance structurelle en France et en Alsace. Dans le Bassin Potassique, elle se traduit par une diminution forte, le parc correspondant ne représentant plus en 1999 que 9,9% des résidences principales (5,8% pour le reste du Pays).

Le transfert de ce parc vers d'autres statuts d'occupation (locatif, locatif social, accession à la propriété) s'accompagne par une croissance nette des logements loués, que ce soit dans le secteur privé (+23,1%) ou dans le secteur aidé (+23,5%). L'ensemble du segment locatif a progressé de 1056

logements pendant cette période, portant la part des logements loués à 24,8%, en partie en substitution du logement minier. La croissance du parc loué compte pour 44,2% dans l'évolution globale du parc des résidences principales dans le Bassin Potassique entre 1990 et 1999.

2.3 Le mouvement de mutation engagé dans la Bande Rhénane

Autre territoire marqué par sa vocation industrielle, la Bande Rhénane est soumise à des mutations structurelles particulièrement perceptibles dans l'évolution de son parc de logements.

La Bande Rhénane est l'un des territoires du Pays sur lesquels s'est plus particulièrement concentré l'effort de construction de logements, avec un mouvement de création de logements neufs représentant 17,4% du parc existant en 1990. Pour autant, la dynamique de développement de ce territoire est caractérisée par l'une des croissances démographiques les plus faibles.

Près de la moitié de cet important effort de construction neuve a été utilisée pour compenser la disparition de logements existants, retirés du parc pour différentes raisons (inadaptation au marché, fusion avec un autre logement démolition, changement d'usage...). Le taux de désaffectation du parc de logements est proche de 1/100 par an, ce qui est particulièrement élevé. Un autre

contingent de logements neufs a servi à satisfaire les besoins liés au desserrement des ménages (décohabitation des jeunes ménages d'avec leurs parents, tendance au vieillissement de la population, etc...).

Cette évolution marque une forte mutation dans la structure du parc. En effet, un effort particulièrement significatif a été consenti en faveur de l'offre locative (29,8% des logements neufs). Cet effort a compensé le retrait d'un nombre élevé de logements locatifs anciens. Enfin, le marché locatif social a progressé de façon très nette (+62,9% entre 1990 et 1999) si bien qu'il représente en 1999 près de 10% du parc des résidences principales, contribuant à diversifier le marché local et à le rendre plus actif.



2.4 Des territoires de développement périurbains

Les communes de la Communauté de Communes de l'Île Napoléon, une partie de la Communauté de Communes des Collines et la frange nord du Bassin Potassique affichent les croissances les plus importantes de leur parc de logements. Ces communes se distinguent par une forte dynamique de construction neuve (la création de logements neufs flirte avec les 20% du parc de logements existants en 1990). Déjà importante en soi, cette dynamique immobilière n'est pas absorbée comme ailleurs par la nécessité de compenser la disparition de logements retirés du marché, et elle n'est pas non plus destinée à contribuer aux mutations générées par les loiques de conversion urbaine ou

économique. Elle est de surcroît généralement moins exposée à servir majoritairement les besoins du desserrement des ménages, et permet par conséquent d'accueillir une importante population nouvelle. Ces communes se caractérisent par un parc existant souvent très récent, par une disponibilité suffisante en espaces urbanisables, par un cadre de vie attractif. Elles concentrent pour certaines les progression les plus fortes d'accédants à la propriété, ce qui se traduit aussi par une proportion très significative de maisons individuelles dans la construction neuve, alors que le contexte est la plupart du temps déjà logement dominé par cette forme d'habitat.

3. *Les données sociales*

La partition sociale du territoire est le propre de chaque agglomération. Les phénomènes d'attractivité, la qualité de l'offre urbaine, la proximité d'infrastructures ou d'offres d'emplois sont des discriminants puissants dans les choix (ou les non choix) résidentiels des ménages.

D'un côté, des mécanismes du développement urbain apportent un effet régulateur, renforçant la mixité sociale et urbaine. De l'autre, les facteurs discriminants restent puissants, générant des écarts sans cesse croissants entre les groupes sociaux et leurs lieux de vie.

3.1 Une part modeste de population diplômée

La vocation industrielle de la Région Mulhousienne se mesure aujourd'hui autant dans la part élevée des emplois de production qu'au travers d'autres indicateurs, comme la composition du parc de logements ou la structure sociale de la population.

L'indice d'instruction apporte de ce point de vue un éclairage significatif (rapport entre les titulaires d'un bac + 2 avec ceux titulaires d'aucun diplôme ou d'un diplôme inférieur au bac - source : Atlas des Aires Urbaines, FNAU 2001 - données RGP 1999). Avec un taux de 19%, l'aire urbaine de Mulhouse se situe de ce point de vue en dessous du niveau moyen des aires urbaines françaises de taille comparable (21%). Si elle se situe mieux que plusieurs territoires partageant avec elle sa vocation industrielle (aires urbaines de Béthune : 11%; de Dunkerque : 14%; du Havre : 15% du Mans : 18%), elle se situe moins bien que Caen : 21%; Reims : 22% ou Besançon : 26%.

C'est plus particulièrement la ville centre qui révèle dans ce domaine une certaine faiblesse

avec un indice d'instruction de 22% (la moyenne des ville-centre se situant à 26% pour les aires urbaines de taille comparable). Plus précisément, les écarts distinguant la ville centre de l'ensemble de l'aire urbaine sont partout en faveur de la ville centre, qui présente toujours un taux supérieur. L'aire urbaine de Mulhouse se caractérise par la faiblesse de cet écart (3 points seulement) généralement marqué entre ville-centre et aire urbaine.

On peut craindre que cet indicateur ne soit le signe d'une certaine fragilité sociale vis-à-vis des mutations économiques et de l'accès à l'emploi. La ressource de l'emploi frontalier protège en partie la population de la Région Mulhousienne, comme le montre le taux de chômage, plus bas qu'ailleurs dans les grandes villes de France. Pour autant, la part des salariés en situation précaire (intérimaires, titulaires de contrats à durée déterminée ou de situations d'emplois précaires (stagiaires...)) est à peine plus faible à Mulhouse (18%) qu'en moyenne dans les autres villes-centre des aires urbaines de taille comparable.

3.1 La géographie sociale de la Région Mulhousienne

Mulhouse se présente aujourd'hui d'une part comme principal pôle de tertiarisation de l'activité économique de la Région MULhousienne et comme ville ouvrière. Si elle a perdu sa vocation industrielle dans le cours de la conversion économique, elle conserve l'héritage social associé à sa vocation économique initiale. La structure des catégories sociales fait apparaître les ouvriers comme le principal groupe parmi la population active habitant Mulhouse (35,6% des actifs). Partageant avec la ville centre une forte dépendance vis-à-vis de sa base industrielle, le reste du Pays présente lui aussi le groupe social le plus important en effectifs.

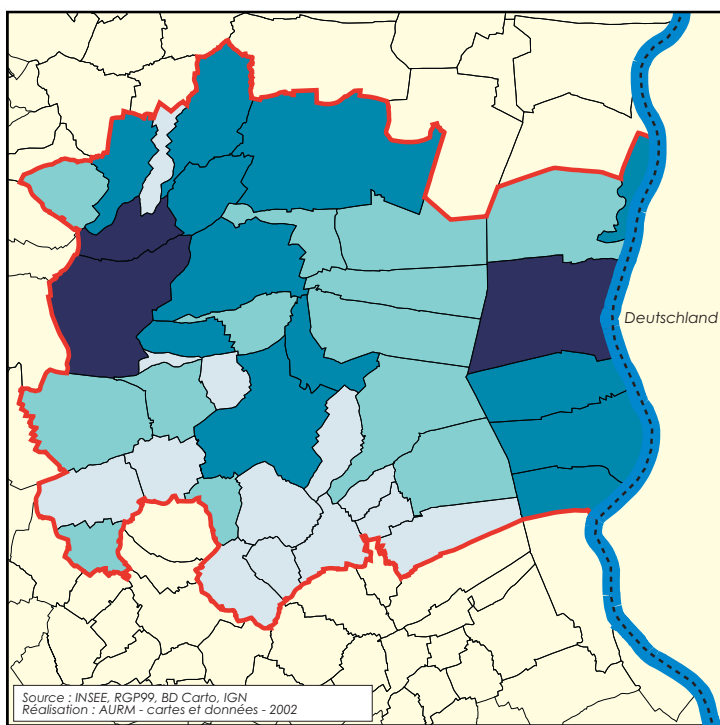
Cette situation est toutefois en évolution, avec une diminution nette de la population ouvrière à Mulhouse entre 1990 et 1999 (-11,7%), alors qu'elle augmente très légèrement ailleurs dans le Pays (+0,2%). L'impact de la tertiarisation de l'emploi s'exprime en revanche pour l'essentiel en dehors de Mulhouse, par une croissance soutenue des employés (+16,9%) et des professions intermédiaires (techniciens, agents de maîtrise... +17,6%), ces deux catégories sociales polarisant

à elles seules 88% de l'accroissement de la population active dans les communes de la banlieue et dans les communes périurbaines. S'agissant de Mulhouse, la diminution des effectifs ouvriers se traduit pour l'essentiel par la croissance des professions intermédiaires (+10,3%) et des cadres et professions intellectuelles supérieures. Cette dernière catégorie sociale, répartie de façon équilibrée entre la ville centre et le reste du Pays (entre 10 et 11% de la population active résidente en 1999), progresse deux fois plus vite en dehors de Mulhouse que dans la ville centre (+10,8% contre +6,0%).

La répartition des catégories sociales au sein du Pays dévoile par ailleurs une partition sociale du territoire assez nette, la population ouvrière se partageant entre le centre (Mulhouse, Illzach, Lutterbach), le Bassin Potassique et la Bande Rhénane. A l'inverse, l'Ile Napoléon et la couronne sud du Pays font apparaître une plus forte proportion d'actifs occupés à des professions indépendantes ou appartenant aux cadres et aux professions intellectuelles supérieures.

	Cadres, professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Sans activité
Mulhouse	8%	13%	13%	26%	26%	10%
Banlieue	9%	17%	9%	25%	30%	6%
Périurbain	8%	19%	8%	26%	29%	6%
Pays	8%	15%	10%	26%	28%	8%

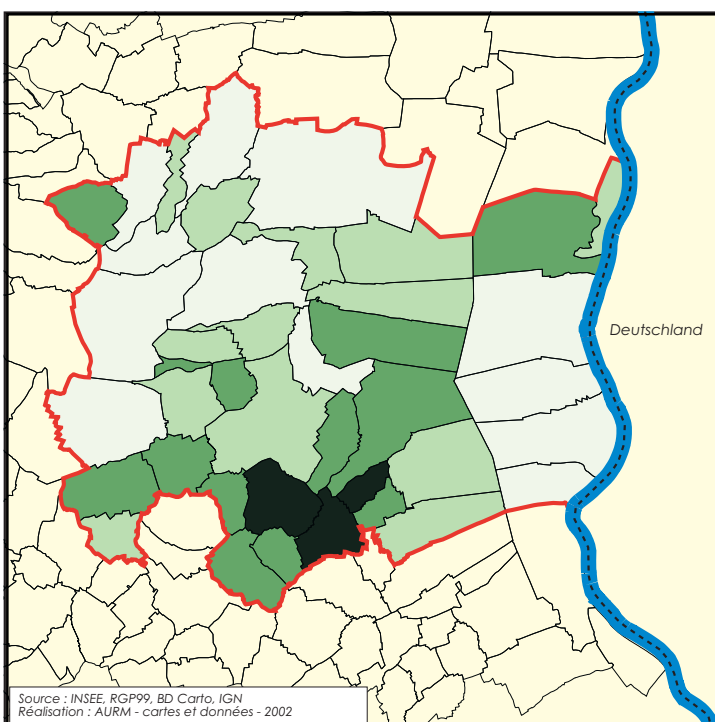
Répartition des ménages selon la CSP du Chef de famille en 1999 - Source : INSEE RGP 1999



Part des actifs occupés étant ouvriers en 1999

- de 15% à 28%
 - de 28% à 35%
 - de 35% à 46%
 - de 46% à 52%
- Pays : 33 %

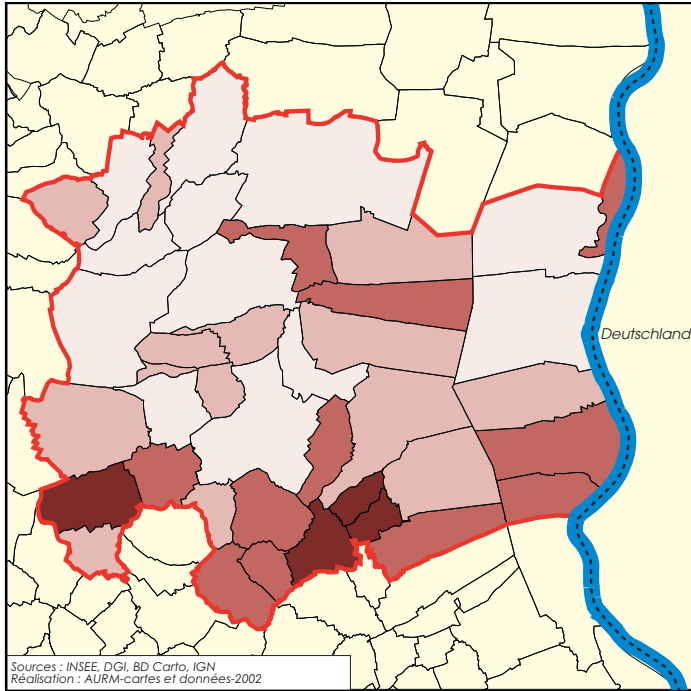
la part des ouvriers en 1999 dans le Pays de la Région Mulhousienne



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

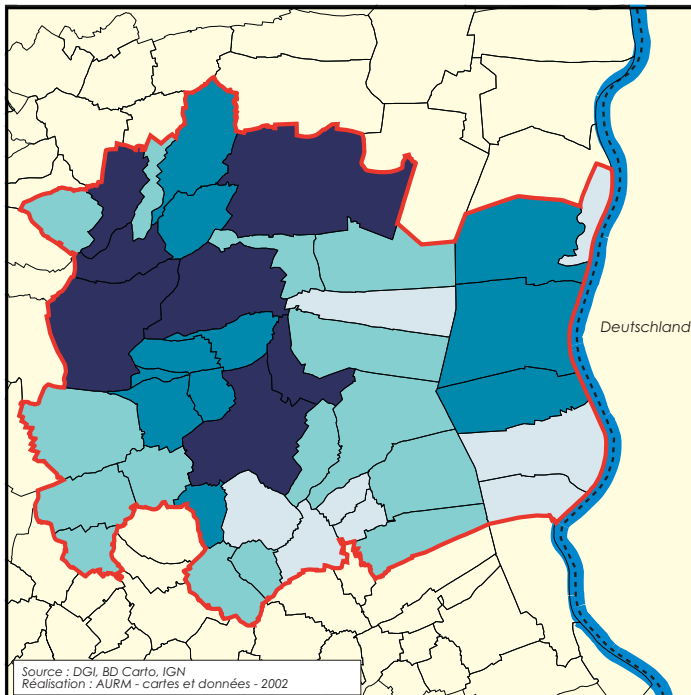


Revenu moyen en Francs en 1999

- 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 Foyers Fiscaux non Imposés par rapport à l'ensemble des Foyers Fiscaux en 1999

- de 24% à 29%
- de 29% à 34%
- de 34% à 41%
- de 41% à 51%

Pays : 42 %

Les foyers fiscaux non imposés dans le Pays de la Région Mulhousienne

3.3 Les écarts de revenus tendent à se creuser

Le revenu moyen imposable de la Région Mulhousienne se situait en 1999 à 4% en dessous du niveau moyen départemental. Cette situation qu'on peut qualifier de moyenne résulte d'une conjonction de réalités et d'évolutions extrêmement divergentes des niveaux de revenus des ménages selon leur lieu de résidence. En effet, les écarts entre les niveaux moyens les plus faibles et les plus élevés vont du simple à plus du double selon les communes et les territoires auxquels elles appartiennent.

de ménages aisés se situent au contraire le long d'un axe nord-sud correspondant essentiellement à l'Île Napoléon, et sur toute la couronne sud de la Région MULhousienne.

Cette géographie des niveaux de vie et du pouvoir d'achat s'explique par deux tropisme divergeants, chacun exerçant son influence sur la Région Mulhousienne.

Le premier concerne l'ancrage social propre à certains territoires urbains attachés à l'industrie

	revenu moyen en 1990 (francs)	revenu moyen en 1999 (francs)	revenu moyen 1999 en Francs constants 90	évolution du revenu moyen 90-99 en F constants
Mulhouse	74253	83323	71491	-3,7%
Banlieue	88338	107739	92440	4,6%
Périurbain	94904	114846	98538	3,8%
Pays	82844	97953	84044	1,4%

Les revenus moyens en 1990 et 1999 - Source : DGI

En 1999, Mulhouse présente le niveau de revenus le plus bas de toutes les communes du Pays. Les écarts de revenus moyens dessinent en dehors de Mulhouse une géographie sociale qui place Illzach et Lutterbach parmi les territoires dont les populations disposent des revenus les plus modestes, avec une très grande partie du Bassin Potassique et le nord de la Bande Rhénane. Les communes accueillant les plus fortes proportions

traditionnelle de Mulhouse et du Bassin Potassique, territoires traditionnellement populaires, soumis aux ajustements sociaux imposés par la conversion économique.

Le second obéit aux effets d'une double attractivité, qui conjugue la qualité du cadre de vie offert par les communes situées aux portes de l'agglomération mulhousienne sur les premières

franges du Sundgau avec la proximité de Bâle et son marché de l'emploi frontalier. Cette conjonction d'avantages génère une forte intensité de la demande, arbitrée par la hausse des marchés foncier et immobilier.

Plus que les écarts existants, c'est le constat de leur tendance à se creuser entre 1990 et 1999 qui constitue le phénomène le plus significatif. En effet, le niveau moyen de revenus des ménages mulhousiens a baissé en francs constants entre 1990 et 1999, alors qu'il a progressé sur le reste de la Région Mulhousienne (+4,6% dans les communes de banlieue et +3,8% dans les communes périurbaines).

Cette divergence d'évolution se traduit également dans la progression des foyers fiscaux non imposés, qui tend à se concentrer sur Mulhouse, où elle représente en 1999 les 3/4 de l'augmentation totale du nombre des foyers fiscaux mulhousiens. C'est ainsi que Mulhouse totalise un nombre de foyers fiscaux non imposés très légèrement supérieur aux foyers imposés, alors qu'ailleurs, la part des foyers non imposés s'échelonne pour l'essentiel entre 30 et 40% environ des foyers fiscaux.

Conclusion

Les dynamiques caractérisant l'évolution récente du marché de l'habitat expriment des ajustements structurels de l'offre à la demande, en réponse aux mutations sociales en cours.

Dans l'ensemble, ces évolutions sont favorables à une plus grande mixité urbaine et sociale :

- *progression générale de l'accession à la propriété;*
- *meilleure diffusion du parc locatif et des logements aidés par l'Etat à l'échelle du Pays;*
- *réorientation de la construction neuve vers le logement collectif dans les communes de la banlieue;*
- *dynamique de renouvellement du parc locatif;*
- *transformation du parc soumis aux logiques de conversion urbaine et sociale (quartiers anciens, cités minières,...).*

Malgré ces évolutions favorables, qui sont sans doute en retard sur les besoins, des foyers de concentration des difficultés sociales subsistent. La stigmatisation de certains quartiers et la précarité sociale en dépit d'un taux de chômage raisonnable expriment ce constat. Concentrés pour l'essentiel à Mulhouse, ces lieux de la difficulté sociale s'inscrivent dans des trajectoires très divergentes de celles des autres composantes du Pays. Ce constat permet de souligner le soin et le souci de cohérence qu'il convient d'apporter aux mesures engagées pour contribuer à réparer le sentiment du lien social, aujourd'hui distendu.

Glossaire

Désaffectation :

Différence entre le nombre de logements construits entre 1990 et 1999 et la variation du nombre de logements entre 1990 et 1999. Si le résultat est positif, il correspond au nombre de logements neufs ayant servi à remplacer les logements ayant changé d'usage ou disparu entre 1990 et 1999.

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 logements des décohabitants (enfants quittant les parents, personnes divorcées...)

Logement :

Au sens INSEE, les logements comprennent les résidences principales, les logements vacants, les logements occasionnels et résidences occasionnelles.

Logement HLM :

Dans le document, il est fait référence aux logements loués vides HLM. Les chiffres ne correspondent pas aux logements locatifs sociaux tels que définis dans la loi «Solidarité et Renouveau Urbain» qui comprennent les logements loués HLM recensés par les DDE (Directions Départementales de l'Équipement) ainsi que les logements privés conventionnés.

Logement neuf :

Dans le document nous nous sommes servis de la donnée INSEE «Logements construits à partir de 1990». Une autre source, annuelle, peut également être utilisée quand on aborde la construction neuve : les fichiers SICLONE (aujourd'hui SITADEL) gérés par les DRE (Directions régionales de l'Équipement)

Logement vacant :

Logement vide d'occupants car en attente d'être loué, d'être vendu ou bien à l'abandon.

Parc locatif privé :

Il correspond ici à ce que l'INSEE appelle «résidences principales occupées par un ménage locataire ou sous-locataire d'un logement vide non HLM».

Point Mort :

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

Renouvellement :

Différence entre le nombre de logements construits entre 1990 et 1999 et la variation du nombre de résidences principales entre 1990 et 1999. Le résultat correspond au solde des échanges entre Résidences Principales et résidences secondaires ou logements vacants.



Résidence principale :

Logement occupé par un ménage. De fait le nombre de résidences principales est égal au nombre de ménages.

Taux de vacance :

Nombre de logements vacants divisé par le nombre total de logements. Un taux compris entre 4 et 6% correspond à un marché dit fluide.