



Programme Local de l'Habitat

De

**La Communauté de Communes
des Collines**

2004-2008

Document diagnostic

Sommaire

Préambule	3
1-Eléments de cadrage à l'échelle de la région mulhousienne	4
1-1-Préambule	4
1-2-Structure et morphologie urbaine	5
1-3-Le marché du logement	7
1-4-La géographie sociale	8
2-Le marché du logement dans la CoCoCo	9
2-1-Un territoire redevenu attractif	9
2-2-Une attractivité résultant d'un important effort de construction neuve	11
2-2-1-Une construction neuve supérieure aux besoins	11
2-2-2-Une construction neuve relativement équilibrée entre individuel et collectif	12
2-3-Des mouvements migratoires ayant eu une incidence sur le peuplement	14
2-3-1-Une augmentation de la population des moins de 20 ans et de celle des 60 ans et plus	15
2-3-2-Une forte croissance des petits ménages	16
2-3-3-Des professions intermédiaires bien représentées	18
2-3-4-Une croissance des niveaux de revenus	20
2-4-Une légère détente du marché	20
2-5-Les évolutions dans le parc de logements	22
2-5-1-Une forte augmentation des propriétaires occupants de maisons individuelles	23
2-5-2-Une forte augmentation du locatif social au détriment du locatif privé	24
2-5-3-Près des deux tiers des résidences principales en plus sont de très grands logements	25
2-5-4-Un parc sans confort sanitaire réduit du fait d'un parc récent important	26

3-Les besoins et la demande en logements d'ici à 2008 dans la CoCoCo	27
3-1-Pour maintenir la population à son niveau de 1999 : 800 logements	27
3-1-1-les besoins liés au remplacement de logements : 274 logements	27
3-1-2-les besoins liés au desserrement : 405 logements	27
3-1-3-les besoins liés à la croissance du parc de logements vacants, Res. Secondaire et logt occasionnels : autour de 130 logements	27
3-2-pour maintenir le bénéfice migratoire	28
3-3-Pour suivre les évolutions des ménages	28
3-3-par rapport au parc social	29
3-3-1-Les obligations de la loi SRU : 325 logements locatifs sociaux en plus d'ici 2008	29
3-3-2-Les réhabilitations du parc social	30
3-4-Par rapport au parc privé	30
3-4-1-En construction neuve	30
3-4-2-En réhabilitation	31
4-Le marché foncier dans la CoCoCo	32
4-1-Une croissance forte de la surface urbanisée	32
4-2-Des zones d'urbanisation futures dévolues en majorité à de l'habitat peu dense	33
5-Les gens du voyage	36
6-Les réseaux et dessertes de transports	36
7-Lexique	37
8-Annexes	39
Annexe 1 : bilan par rapport aux objectifs quantitatifs du PLH de la couronne mulhousienne	39
Annexe 2 : Bilan global du PLH de la couronne mulhousienne	42
Annexe 3 : les démarches en cours : Scot, Pays, PDU, PLH	47

Préambule

La définition d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) s'appuie sur un diagnostic préalable du marché de l'habitat. Ce diagnostic doit être conduit sur un périmètre pertinent d'analyse. L'Etat estime comme pertinents les périmètres d'agglomération ou de bassins d'habitat, même si la procédure d'élaboration du PLH concerne un nombre plus restreint de communes.

Le périmètre d'analyse le plus pertinent semble être celui qui correspond à la région mulhousienne. Des démarches d'élaboration d'un ScoT et d'une charte de Pays sont en effet en cours à cette échelle. La première partie du document présentera les éléments de diagnostic établis pour la région mulhousienne.

Les parties suivantes mettront l'accent sur les caractéristiques propres à la communauté de communes des collines.

Ce territoire spécifique, comprend une grande partie de la couronne méridionale de la région mulhousienne. Ses communes les plus éloignées de la ville centre sont au plus à 30 minutes en voiture de Mulhouse.

Sa caractéristique majeure est qu'il comprend à la fois des communes fortement urbanisées voisines de la ville centre bien dotées en équipements et services et des communes rurales au cadre de vie particulièrement attractif.

L'emploi y est faiblement représenté et en diminution (3985 emplois en 1990 contre 3614 en 1999). Le mouvement de tertiarisation de l'économie (2889 emplois en 1999, soit 380 emplois de plus qu'en 1990) n'y a été qu'un faible générateur d'emplois, insuffisant à compenser le recul de l'emploi industriel (576 emplois) et du bâtiment (-166 emplois). De ce point de vue, la population active résidente est dépendante des pôles d'activités et de services que forment la ville centre et l'île Napoléon.

C'est donc d'avantage l'accueil résidentiel et la qualité du cadre de vie qui fondent les vocations de ce territoire. Son attractivité résidentielle se traduit par la cherté du marché foncier et immobilier et par un niveau de revenus des ménages étant le plus élevé de la région mulhousienne.

1-Eléments de cadrage à l'échelle de la région mulhousienne

1-1-Préambule

Plusieurs démarches stratégiques de planification sont en cours :

- ⇒ Celle d'élaboration du SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) et donc du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable)
- ⇒ Celle d'élaboration de la charte de pays

- ⇒ Celle d'élaboration du PLH (Programme Local de l'Habitat) de la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud Alsace
- ⇒ Celle d'élaboration du PLH de la Communauté de Communes des Collines
- ⇒ Celle d'élaboration du PLH de la Communauté de Communes de l'Île Napoléon

La mise en œuvre du Plan de Déplacement Urbain est également engagée.

À la demande du "Pays de la Région Mulhousienne", l'Agence d'Urbanisme a réalisé un diagnostic sur plusieurs thèmes, dont celui de l'Habitat, à l'échelle des 40 communes du pays.

Ce large périmètre englobe le bassin d'habitat de la région mulhousienne, échelle jugée pertinente par l'Etat pour analyser le marché de l'habitat. **De fait, les éléments de diagnostic collectés à l'échelle du pays peuvent alimenter les diagnostics des PLH en cours d'élaboration.**

1-2-Structure et morphologie urbaine

Le territoire du pays se caractérise par :

- Une densité urbaine demeurant exceptionnelle, malgré un mode d'urbanisation récente fortement consommateur d'espace
- De nombreuses barrières de croissance dont le relief et les grands ensembles naturels participant du cadre de vie (forêts de la Hardt, du Nonnenbruch et du Tannenwald-Zürhen).
- Des contraintes spatiales générées par les infrastructures principales. Les autoroutes, voies de chemin de fer et le canal du Rhône au Rhin forment des coupures nécessitant des franchissements et imprimant leur marque sur la morphologie urbaine.

Le territoire du pays se compose de :

- Un **centre urbain** lui-même subdivisé en 3 sous-ensembles :
 - *Le noyau historique de Mulhouse,*
 - *Le centre (délimité par un quadrilatère de voies ferrées) mêlant habitat collectif, sites industriels (en activité ou en friche) et commerces*
 - *La première couronne urbaine à l'habitat diversifié (tissu faubourgeois, quartiers pavillonnaires et grands ensembles d'habitats collectifs).*
- ⇒ Une **banlieue** caractérisée, dès les années 50, par un développement urbain dense, structuré par les principaux axes de déplacement, à partir des noyaux villageois anciens. On y observe une diversité dans les types d'habitat (pavillonnaire, individuel groupé, collectifs) et dans les fonctions urbaines (localisation des principaux pôles commerciaux, présence d'industries et de zones d'activités, l'ensemble étant fortement consommateur d'espace).
- ⇒ Un **espace périurbain** caractérisé par une urbanisation discontinue essentiellement pavillonnaire. Seuls les noyaux villageois présentent une certaine densité. Cet espace, hormis l'activité agricole qui tend à disparaître, remplit une fonction essentiellement résidentielle. *Les communes de la bande rhénane, coupées des dynamiques urbaines mulhousiennes constituent un espace périurbain aux caractéristiques plus proches de celles de la banlieue.*

Occupation du sol en 1957

	Tissu dense	Tissu pavillonnaire	Tissu collectif et minier	Tissu d'activités	total
Mulhouse	40 %	23 %	7 %	30 %	100 %
Couronne	29 %	23 %	25 %	23 %	100 %
Agglomération	34 %	23 %	17 %	26 %	100 %

Occupation du sol en 1994

	Tissu dense	Tissu pavillonnaire	Tissu collectif et minier	Tissu d'activités	total
Mulhouse	29 %	24 %	12 %	35 %	100 %
Couronne	14 %	40 %	18 %	28 %	100 %
Agglomération	19 %	35 %	16 %	30 %	100 %

Source : étude AURM "urbanisation de l'agglomération mulhousienne : 1957, 1994, 2000 - historique / perspective" juin 2000

- ⇒ L'accroissement de l'offre en infrastructures de déplacement constitue un des éléments structurants du développement urbain. En effet, les distances-temps se trouvent réduites et une **dissociation spatiale des fonctions urbaines** peut aisément s'opérer induisant une ouverture à l'urbanisation de terrains agricoles et, avec elle, la formation d'espaces monofonctionnels.
- ⇒ L'étalement urbain n'est pas le seul fait de l'habitat. Le développement en périphérie de vastes **zones d'activités** a également contribué à une consommation foncière peu économe. L'explosion de la mobilité qui en résulte ne va pas sans dysfonctionnement. De plus l'éclatement rend difficile la mise en place d'une desserte efficace par les transports en commun.
- ⇒ Cette dynamique spatiale de redéploiement de l'habitat et des activités a généré des décalages entre les secteurs, certains étant concernés par le développement économique et l'attractivité résidentielle et d'autres par la déqualification urbaine et sociale.
- ⇒ Dans un souci de gestion économe de l'espace restant encore urbanisable (1866 hectares dans l'agglomération), les sites à convertir ou à réaffecter constituent un potentiel non négligeable. Les sites de conversion industrielle et les diverses friches forment une réserve foncière d'environ 480 hectares.
- ⇒ Trois scénarios de développement sont envisageables. Le premier optimise l'utilisation des ressources foncières. Le second opte pour une poursuite du mouvement de périurbanisation, le dernier pour un développement en réseau, partagé avec les autres agglomérations du Sud Alsace.

1-3-Le marché du logement

- ⇒ **Les propriétaires occupants, qui représentent la moitié des ménages, occupent une part croissante dans le statut d'occupation** des résidences principales à l'échelle du pays et de la ville centre. Un transfert semble s'opérer dans le sens d'une transformation des logements locatifs anciens privés en logements occupés par leur propriétaire. Il est toutefois en partie compensé par la création d'un parc locatif neuf. Malgré un léger mouvement de déconcentration entre 1990 et 1999, **Mulhouse demeure le pôle locatif** par excellence que ce soit dans le secteur privé ou social.

- ⇒ **Comparé à l'Alsace (14 %), l'effort de construction neuve est plus faible à l'échelle du Pays (11 %)**. De plus, 1 logement neuf sur 7 a servi à remplacer les logements disparus et 1 sur 2 à répondre à la demande de logements générée par le desserrement des ménages. **L'augmentation importante du parc de logements vacants (+31 %)** mobilise une part importante de l'effort de construction neuve. La vacance concerne principalement Mulhouse. Ce phénomène est à associer au processus de transformation de la ville centre dont le parc inconfortable demeure important puisque 9 % des logements présentent un défaut de confort.

- ⇒ À l'inverse du mouvement de renouvellement urbain observé surtout à Mulhouse, des communes telles Zillisheim alimentent un phénomène de développement urbain privilégiant l'individuel.

- ⇒ Quant aux ménages logés gratuitement, ils sont de moins en moins nombreux. L'arrêt de l'exploitation des mines de Potasse et le reflux du nombre de logements de mineurs en est l'explication principale. **La conversion du Bassin Potassique**, abordée sous l'angle du changement de statut des logements MDPA , aura des répercussions sur le marché de l'habitat dans son ensemble.

1-4-La géographie sociale

- ⇒ L'aire urbaine se caractérise par une **part modeste de population diplômée**. En effet, avec un indice de diplôme de 19 %, elle se situe en dessous du niveau moyen des aires urbaines françaises de taille comparable qui est de 21 %. Cette situation s'explique par la **vocation industrielle de la région**. Elle met en exergue l'éventualité d'une certaine fragilité sociale vis-à-vis des mutations économiques et de l'accès à l'emploi, pour l'heure masquée par la ressource de l'emploi frontalier.

NB : l'indice de diplôme est le rapport entre les titulaires d'un bac+2 et ceux n'ayant aucun diplôme ou un diplôme inférieur au bac.

- ⇒ Avec 32,2 % des actifs, les **ouvriers constituent le groupe social le plus important** du pays de la région Mulhousienne. Ses effectifs ont cependant diminué entre 1990 et 1999, notamment à Mulhouse (-12 %), qui demeure malgré cela une ville ouvrière. La reconversion industrielle conduit à une **tertiarisation de l'activité économique**. Mulhouse en est un pôle actif. De fait, il n'est pas étonnant de constater une croissance soutenue du groupe des employés (+ 17 %) et des professions intermédiaires (+18 %).
- ⇒ Entre les niveaux moyens les plus faibles et ceux les plus élevés, les écarts vont du simple à plus du double selon les communes et les territoires. Ces disparités sont d'autant plus préoccupantes que **les écarts de revenus tendent à se creuser** notamment entre Mulhouse dont le niveau moyen des revenus a baissé de 4 % en 10 ans et le reste du pays dont le revenu moyen a augmenté (+ 5% en banlieue et + 4% dans les communes périurbaines).
- ⇒ La répartition des catégories sociales ainsi que celle des niveaux de revenus, dévoile une partition sociale du territoire assez nette :
 - ⇒ **La population ouvrière** se partage entre le centre (Mulhouse, Illzach et Lutterbach), le Bassin Potassique et la bande rhénane. Entre un tiers et la moitié des foyers fiscaux n'étaient pas imposés en 1999 dans ces secteurs. Les niveaux moyens de revenus allaient de 80 000 à 110 000 Francs en 1999.
 - ⇒ Les actifs occupés à des **professions indépendantes, intellectuelles supérieures** sont plus fortement représentés dans la population active des communes de l'île Napoléon et de la couronne sud du pays. La part des foyers non imposés en 1999 ne dépassait pas 34 % et les niveaux moyens de revenus allaient de 110 000 à 194 000 Francs. Ces secteurs bénéficient d'une double attractivité qui conjugue qualité du cadre de vie et proximité du marché de l'emploi frontalier.

2-Le marché du logement dans la CoCoCo

2-1-Un territoire redevenu attractif

Avec Riedisheim (3^{ème} commune de la région mulhousienne en nombre de logements) et Brunstatt (9^{ème} place), la Communauté de Communes des Collines (CoCoCo) influe indéniablement sur le marché du logement à l'échelle de la région mulhousienne. Elle concentre au total 9% du parc de logements de la région mulhousienne et a connu entre 1990 et 1999, une croissance de son propre parc de logements supérieure de 2% à celle de la région mulhousienne.

Taux de variation annuel moyen dû au solde migratoire			
	75-82	82-90	90-99
CAMSA	-1,17	-1,1	-0,47
CCBP	+0,33	+0,33	+0,11
CCIN	+2,27	+0,27	+0,53
CoCoCo	-0,17	-0,17	+0,17
SIVOM RS	+1,32	-0,83	-0,23
Pays	-0,35	-0,42	-0,19
Haut-Rhin	-0,05	-0,1	0,14

Source : INSEE

La dernière période intercensitaire (1990-1999) a été marquée, pour la CoCoCo, par une attractivité résidentielle retrouvée. En effet, le solde migratoire est redevenu positif. 32 % de la croissance démographique observée entre 1990 et 1999 a découlé de ce bénéfice migratoire. La communauté de communes est même devenue la deuxième intercommunalité la plus attractive après celle de l'île Napoléon, à l'échelle de la région mulhousienne.

Les composantes de la croissance démographique

	Croissance démographique	Taux de variation annuel moyen dû au solde naturel	Taux de variation annuel moyen dû au solde migratoire
Bruebach	+0,62	+0,31	+0,31
Brunstatt	+0,78	+0,24	+0,55
Eschentzwiller	+1,21	+0,38	+0,83
Flaxlanden	+1,45	+0,10	+1,35
Riedisheim	+0,22	+0,46	-0,25
Zimmersheim	+1,06	+0,10	+0,96
CoCoCo	+0,53	+0,36	+0,17
Rég. Mulh.	+0,37	+0,56	-0,19
Haut-Rhin	+0,59	+0,45	-0,14

Source : INSEE RGP 1999

Seule Riedisheim souffre encore d'un déficit migratoire. Cependant, il est moins accusé que durant les périodes précédentes. Cette attractivité en progression caractérise les communes les plus proches de la ville centre : Riedisheim, Brunstatt et Flaxlanden.

Les communes rurales de la CoCoCo ont connu une attractivité résidentielle prononcée à la fin de années 70. C'est à cette époque que l'urbanisation a gagné la seconde couronne mulhousienne. Bruebach, Eschentzwiller et Zimmersheim ont été particulièrement concernées par ce phénomène. Depuis, même si elles demeurent attractives, le phénomène s'est amoindri. **La raison peut tenir dans une raréfaction des zones ouvertes à l'urbanisation pour préserver le cadre de vie qui est l'atout majeur de ces communes.**

Taux de variation annuel moyen dû au solde migratoire

	75-82	82-90	90-99
Bruebach	+4,63	+2,67	+0,31
Brunstatt	-0,38	+0,52	+0,55
Eschentzwiller	+2,83	+0,83	+0,83
Flaxlanden	+0,94	-0,36	+1,35
Riedisheim	-0,77	-0,82	-0,25
Zimmersheim	+2,23	+1,28	+0,96
CoCoCo	-0,17	-0,17	+0,17
Haut-Rhin	-0,05	-0,1	+0,14

Evolution du solde migratoire (nombre de personnes)

	Entre 1975 et 1982	Entre 1982 et 1990	Entre 1990 et 1999
Bruebach	+186	+166	+26
Brunstatt	-134	+210	+263
Eschentzwiller	+178	+71	+88
Flaxlanden	+73	-32	+142
Riedisheim	-663	-787	-268
Zimmersheim	+118	+89	+84
CoCoCo	-242	-283	+335
Reg. Mulh	-6150	-8754	-4594

Source : INSEE RGP 1999

2-2-Une attractivité résultant d'un important effort de construction neuve

2-2-1-Une construction neuve supérieure aux besoins

Sur la période 90-98, 1252 logements ont été construits dans la CoCoCo, soit 14 % du parc de logements de 1990.

L'accroissement du parc sur la même période a été de 1008 logements, ce qui laisse entendre que 244 logements neufs ont servi à compenser la disparition de logements par destruction, fusion ou changement d'usage, soit 19 % de la construction neuve.

Sur les 1008 logements supplémentaires, 131 ont alimenté le parc de logements vacants et 877 ont permis un accroissement du nombre de résidences principales.

Sur ces 877 ménages supplémentaires, 374 (43 %) seraient issus du phénomène de desserrement et 503 (57 %) seraient des ménages issus des mouvements migratoires. Le bénéfice migratoire enregistré entre 90 et 99 s'élève 335 personnes. Or 335 personnes ne font pas 503 ménages. **Il est donc probable que les ménages ayant quitté la CoCoCo étaient de plus grands ménages que ceux les ayant remplacés.**

Ce à quoi a servi la construction neuve

	CN 90-98	Logements ayant dû être remplacés	desserrement	Alimentation du parc de logements vacants, Rs et log occ	CN ayant servi à l'accueil des entrants
Bruebach	55	10	17	10	18
Brunstatt	352	- 36 (*)	100	15	237
Eschentzwiller	86	- 2 (*)	34	10	42
Flaxlanden	64	- 12 (*)	15	3	46
Riedisheim	642	285	181	101	75
Zimmersheim	53	- 1 (*)	27	-8	26
CoCoCo	1252	244	374	131	503

Sources : fichier SICLONE de la DRE

RP : résidences principales

(*) le nombre de logements en plus est supérieur à la CN, cela signifie que la CN a servi à 100% à augmenter le par cet qu'il s'est ajouté à cela des divisions de logements existants ou des changements d'usage.

**Construction neuve pour 100 foyers fiscaux
dans la Communauté de Communes des Collines**

	90-94 (1)	95-99 (2)	Evolution du rythme d'urbanisation
Bruebach	1,29	1,71	Accélération (rythme X +0,33)
Brunstatt	1,07	1,52	Accélération (rythme X +0,42)
Ecshentzwiller	1,64	1,70	Stabilisation (rythme X +0,04)
Flaxlanden	0,98	1,53	Accélération (rythme X +0,56)
Riedisheim	1,30	0,77	Fort ralentissement (rythme X -0,41)
Zimmersheim	1,89	0,56	Fort ralentissement (rythme X -0,70)
CoCoCo	1,27	1,07	Ralentissement (rythme X -0,16)
Reg.mulh.	0,82	1,01	Accélération (rythme X +0,23)

⇒ : moyenne des logements commencés entre 1990 et 1994 divisée par le nombre de foyers fiscaux en 1992

⇒ : moyenne des logements commencés entre 1995 et 1999 divisée par le nombre de foyers fiscaux en 1997

Sources : DRE (fichiers SICLONE et SITADEL) et DGI

2-2-2- Une construction neuve relativement équilibrée entre individuel et collectif

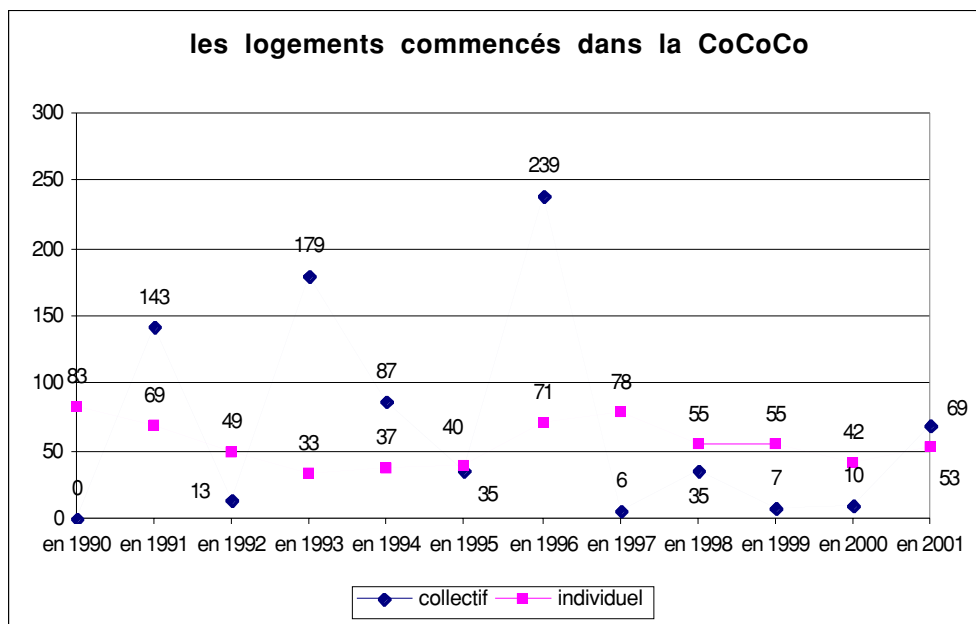
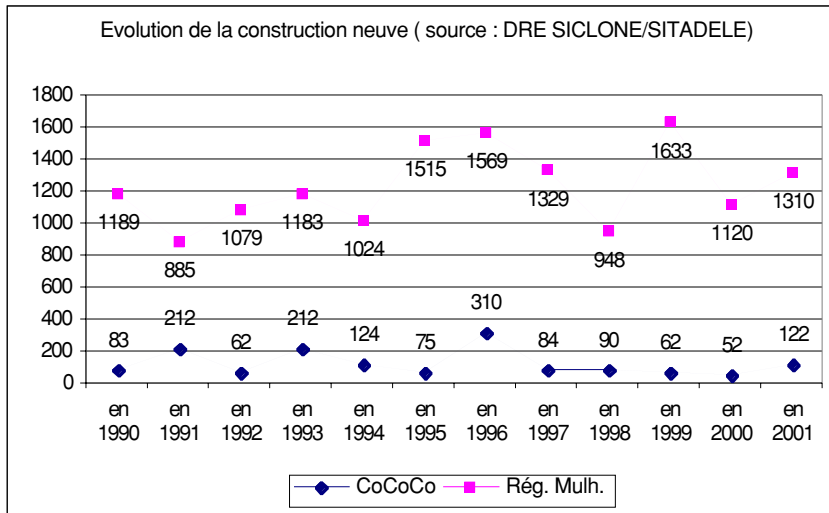
A l'échelle de la CoCoCo, la construction neuve apparaît relativement équilibrée. Cet équilibre découle de la présence sur un même territoire de communes urbaines où la production de logements en collectif est importante et de communes rurales où la construction neuve est très majoritairement composée de pavillons.

Les logements construits sur la période 90-98

	CN 90-98	Dont individuel	% ind	Dont collectif	% coll
Bruebach	55	50	91 %	5	9 %
Brunstatt	352	200	57 %	152	43 %
Eschentzwiller	86	82	95 %	4	5 %
Flaxlanden	64	61	95 %	3	5 %
Riedisheim	642	78	12 %	564	88 %
Zimmersheim	53	44	83 %	9	17 %
CoCoCo	1252	515	41 %	737	59 %
Reg. Mulh.	10721	3917	37 %	6804	63 %

Source : fichier DRE siclone

Alors que les communes affichent un déséquilibre en faveur de l'individuel (communes rurales) ou en faveur du collectif (Riedisheim), Brunstatt se distingue par une production presque équilibrée.



La construction neuve récente (1999-2001) se caractérise par un renversement de tendance. Les logements en individuel construits le sont en nombre supérieur à celui des logements en collectif. Ceci découle d'un important ralentissement de la construction de collectifs à Riedisheim, principal producteur de collectifs de la CoCoCo jusqu'alors.

2-3-Des mouvements migratoires ayant eu une incidence sur le peuplement

Entre 1990 et 1999 :

- 6116 personnes ont quitté la CoCoCo (29 % de la population de 1990)
- 6451 personnes sont venues habiter dans la CoCoCo (29 % de la population de 99) :
 - 875 jeunes de moins de 25 ans (14 % des entrants)
 - 5041 personnes ayant entre 25 et 59 ans (78 %)
 - 535 personnes de 60 ans et plus (8 %)
- 2266 enfants sont nés
- 1566 décès ont eu lieu

Répartition des personnes ayant emménagé dans la CoCoco entre 90-99 par tranches d'âges

	moins de 25 ans	25-59 ans	60 ans et +	entrants
Bruebach	12%	85%	3%	195
Brunstatt	20%	72%	8%	1827
Eschentzwiller	25%	71%	4%	364
Flaxlanden	20%	74%	6%	312
Riedisheim	8%	83%	9%	3458
Zimmersheim	26%	68%	5%	295
CoCoCo	14%	78%	8%	6451

Source : RGP 1999 de l'INSEE

2-3-1-Une augmentation de la population des moins de 20 ans et de celle des 60 ans et plus

Alors qu'à l'échelle du Haut-Rhin, la tendance intercensitaire 90-99 se caractérise par une très légère diminution du nombre de jeunes de moins de 20 ans (- 1%), celle de la CoCoCo est inverse. En effet, le nombre de jeunes augmente de près de 4 %. Cette augmentation permet de stabiliser la part des moins de 20 ans dans la population totale à 23 %. La part des plus de 60 ans augmente donc au détriment des 20-59 ans et non des jeunes, et plus spécifiquement des 20-24 ans (diminution de 15%).

Population sans double compte âgée de 0 à 19 ans

	En 1990	En 1999	Evolution 1990-1999	
Bruebach	273 (30 % de la pop.)	264 (28 % de la pop.)	-9	-3,3%
Brunstatt	1096 (21 % de la pop.)	1220 (22 % de la pop.)	+124	+11,3%
Ecshentzwiller	327 (29 % de la pop.)	337 (27 % de la pop.)	+10	+3,1%
Flaxlanden	245 (22 % de la pop.)	301 (24 % de la pop.)	+56	+22,9%
Riedisheim	2706 (23 % de la pop.)	2708 (22 % de la pop.)	+2	+0,1%
Zimmersheim	239 (26 % de la pop.)	243 (24 % de la pop.)	+4	+1,7%
CoCoCo	4886 (23 % de la pop.)	5073 (23 % de la pop.)	+187	+3,8%
Rég. Mulh.	71006 (27 % de la pop.)	68838 (26 % de la pop.)	-2168	-3,1%
Haut-Rhin	180157 (27 % de la pop.)	178582 (25 % de la pop.)	-1575	-0,9%

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

Population sans double compte âgée de + de 60 ans

	En 1990	En 1999	Evolution 1990-1999	
Bruebach	117 (13 % de la pop.)	153 (16 % de la pop.)	+36	+30,8%
Brunstatt	1172 (23 % de la pop.)	1301 (24 % de la pop.)	+129	+11,0%
Ecshentzwiller	124 (11 % de la pop.)	182 (15 % de la pop.)	+58	+46,8 %
Flaxlanden	216 (20 % de la pop.)	292 (23 % de la pop.)	+76	+35,2%
Riedisheim	2606 (22 % de la pop.)	2777 (23 % de la pop.)	+171	+6,6%
Zimmersheim	140 (15 % de la pop.)	213 (21 % de la pop.)	+73	+52,1%
CoCoCo	4375 (21 % de la pop.)	4918 (22 % de la pop.)	+543	+12,4 %
Rég. Mulh.	44780 (17 % de la pop.)	51063 (19 % de la pop.)	+6283	+14,0 %
Haut-Rhin	120312 (18% de la pop.)	138500 (20 % de la pop.)	+18188	+ 15,1 %

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

2-3-2-Une forte croissance des petits ménages

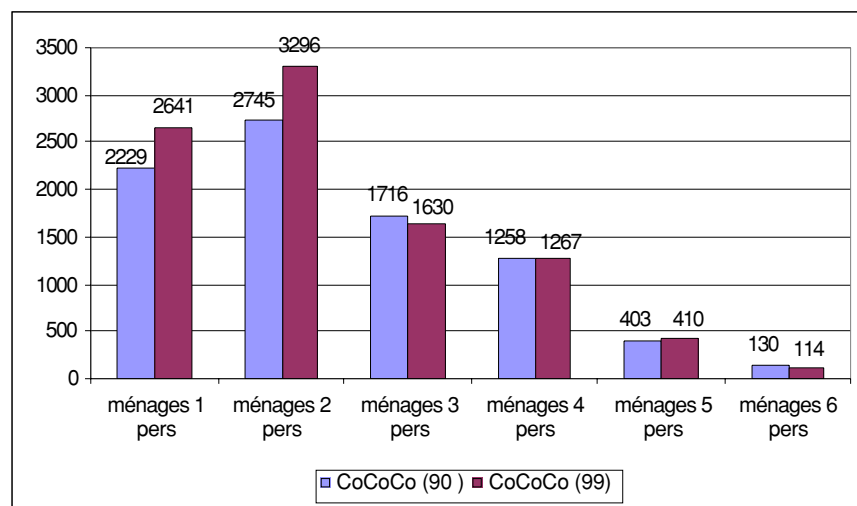
La plus forte croissance enregistrée dans la région mulhousienne concerne les petits ménages. La CoCoCo y a participé de manière conséquente puisque que 13 % des ménages de deux personnes en plus résident dans la CoCoCo.

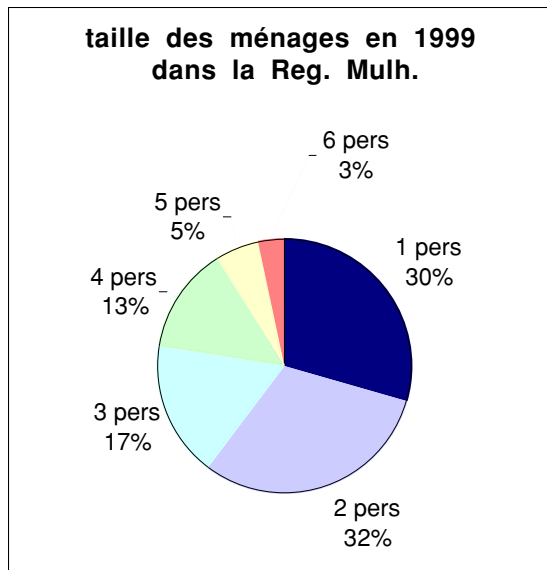
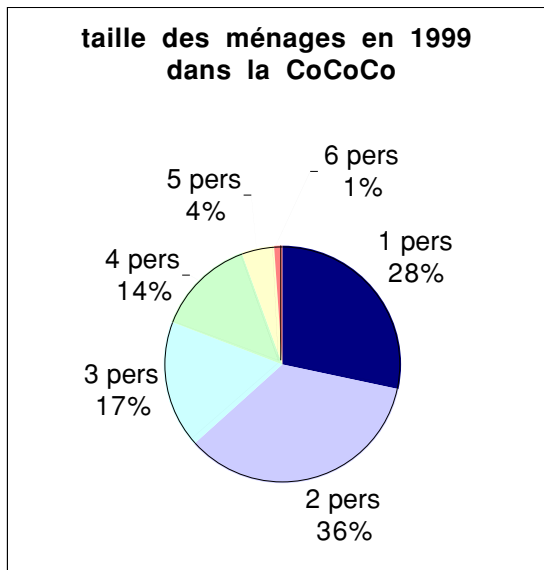
Les petits ménages et notamment ceux de 2 personnes occupent une part plus importante dans les ménages de la CoCoCo qu'à l'échelle de la région mulhousienne.

La croissance des ménages

	CoCoCo	Rég. Mulh.
1 personne	+ 18 %	+ 19 %
2 personnes	+ 22 %	+ 16 %
3 personnes	- 5 %	- 3 %
4 personnes	+ 1 %	0 %
5 personnes	+ 2 %	- 5 %
6 personnes et +	- 12 %	- 9 %
Ensemble des ménages	+ 10 %	+ 8 %

Sources : RGP INSEE

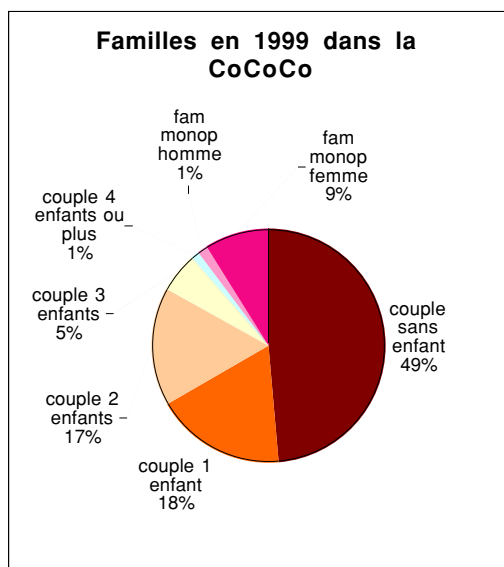




Nombre de ménages selon leur composition

Ménages de :	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 pers
Bruebach	44	111	64	81	27	6
Brunstatt	782	846	393	322	86	21
Eschentzwiller	54	169	95	91	25	12
Flaxlanden	59	168	109	86	26	9
Riedisheim	1646	1850	894	612	225	61
Zimmersheim	56	152	75	75	21	5
CoCoCo	2641	3296	1630	1267	410	114
Reg. Mulh.	30861	32585	18207	14178	5766	3626

Source : INSEE RGP 1990 et 1999



Les couples sans enfant représentent la moitié des familles. Si on y ajoute les personnes seules, les ménages sans enfants sont majoritaires dans la CoCoCo (63 % des ménages).

La part des familles monoparentales n'est pas négligeable. Elle est passée de 7 à 10 % entre 90 et 99.

Leur croissance a été de 52 % alors qu'à l'échelle de la région mulhousienne elle a été de 35 %.

2-3-3-Des professions intermédiaires bien représentées

La CoCoCo suit globalement les mêmes tendances que celles observées à l'échelle de la région mulhousienne, à savoir une décroissance des agriculteurs et des ouvriers et une croissance des autres secteurs d'activités. Les différences résident dans une croissance nettement plus soutenue des cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que des employés (croissance de 7-8 % supérieure à celle de la région mulhousienne).

Evolution des actifs occupés entre 90 et 99

	CoCoCo	Rég. Mulh.
Agriculteurs exploitants	- 59 %	- 27%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	+ 2 %	+ 1 %
Cadres, professions intellectuelles supérieures	+ 17 %	+ 9 %
Professions intermédiaires	+ 18 %	+ 15 %
Employés	+ 17 %	+ 10 %
Ouvriers	- 3 %	- 5 %

Sources : RGP INSEE

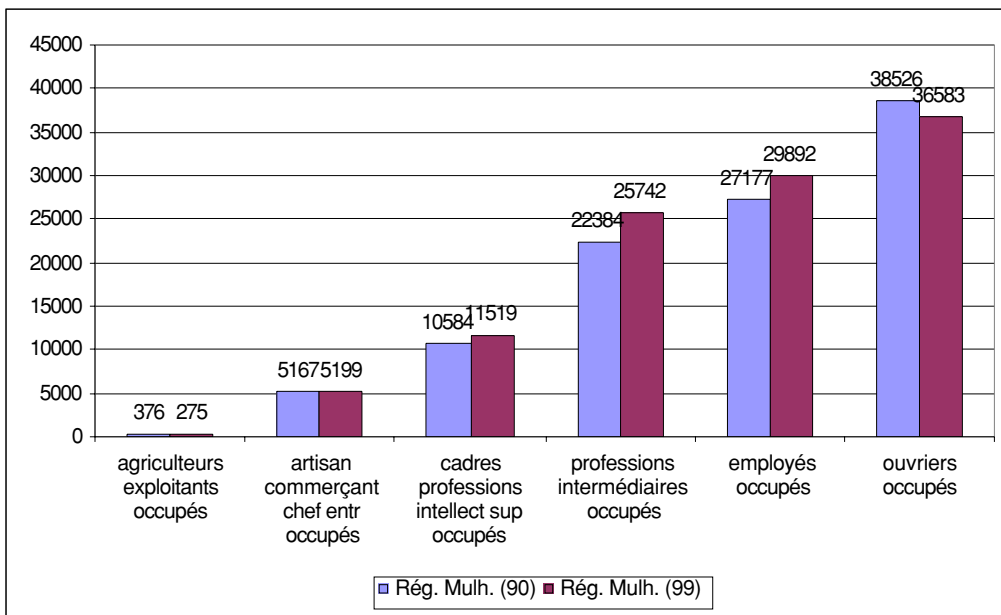
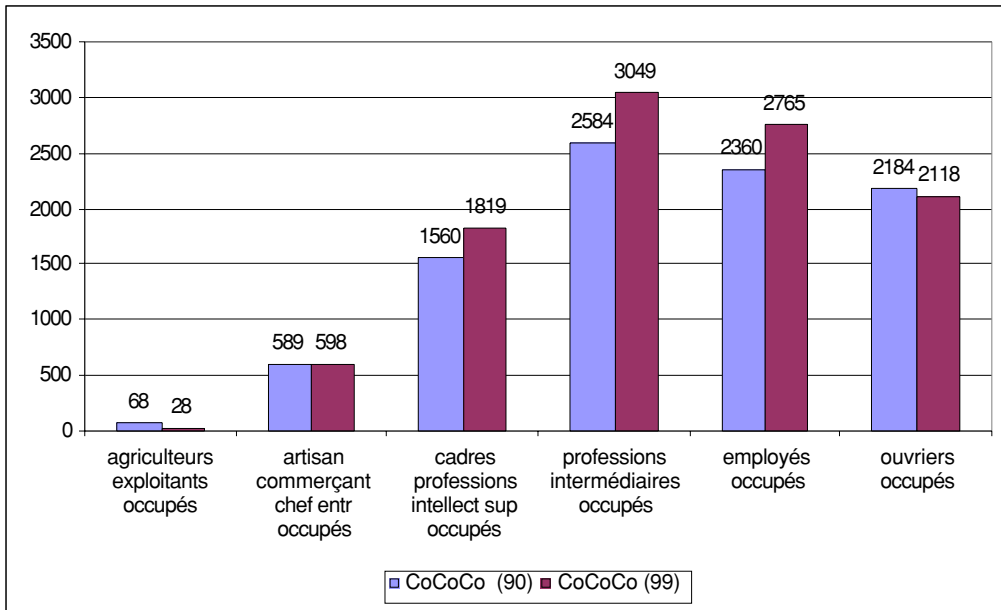
Cette croissance renforce les écarts constatés entre la CoCoCo et la région mulhousienne. Ainsi, les ouvriers sont de moins en moins présents, et ce à la faveur des professions intermédiaires et cadres. Ces derniers y apparaissent sur-représentés au regard de la situation de la région mulhousienne.

Les catégories socioprofessionnelles des actifs occupés en 1999

	CoCoCo	Rég. mulh.
Agriculteurs exploitants	0 %	0 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	6 %	5 %
Cadres, professions intellectuelles supérieures	18 %	11 %
Professions intermédiaires	29 %	24 %
Employés	27 %	27 %
Ouvriers	20 %	33 %

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

Evolution des actifs occupés entre 90 et 99



2-3-4-Une croissance des niveaux de revenus

La CoCoCo regroupe des communes dont les niveaux moyens de revenu sont parmi les plus haut de la région mulhousienne. Toutes (excepté Zillisheim) ont vu leur niveau augmenter et leur part de foyers fiscaux non imposés diminuer. Le cas de Zillisheim est intéressant. En effet la baisse de son revenu moyen ne modifie pas sa suprématie. Elle demeure la ville au plus haut revenu moyen de la région mulhousienne. Cette baisse n'a eu pour effet que de diminuer l'écart entre elle et les autres communes de la CoCoCo.

Les niveaux de revenus				
	Revenu moyen en F en 1999	Evol. Rev. Moyen en F constant entre 90 et 99	Part des foyers fiscaux non imposés	Evol. de la part des foy.fisc. non imposés
Bruebach (4)	154775 F	+ 16 %	+ 26 %	- 4 %
Brunstatt (5)	135295 F	+ 8 %	+ 28 %	- 2 %
Eschentzwiller (3)	162044 F	+ 8 %	+ 28 %	- 5 %
Flaxlanden (7)	133757 F	+ 16 %	+ 30 %	- 5 %
Riedisheim (12)	124048 F	+ 1 %	+ 30 %	- 2 %
Zimmersheim (1)	194146 F	- 27 %	+ 24 %	- 1 %

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

(1) : rang dans le classement des 39 communes selon leur niveau de revenu par ordre décroissant.

2-4-Une légère détente du marché

Le marché de la Communauté de Communes des Collines, fluide en 1990, s'est détendu. Il suit la tendance observée à l'échelle du pays, elle-même conditionnée à celle de la CAMSA à laquelle adhère la ville centre.

Avec la CAMSA, la CoCoCo est le seul secteur du pays dont le marché est détendu. Cette observation seule irait dans le sens d'une attractivité en baisse puisque la vacance est supérieure à ce quelle doit être pour permettre la fluidité du marché.

La détente du marché observée à l'échelle de la CoCoCo révèle là encore la situation propre à Riedisheim. Cette commune est en effet la seule à avoir un marché qui se soit détendu. A contrario, Zimmersheim a un marché qui se tend.

Evolution du parc de logements vacants entre 1990 et 1999

	En 1990	En 1999	évolution
Bruebach	13	21	+ 8
Brunstatt	131	161	+ 30
Ecshentzwiller	14	25	+ 11
Flaxlanden	10	16	+ 6
Riedisheim	321	440	+ 119
Zimmersheim	18	15	- 3
CoCoCo	507	678	+ 171
Rég. Mulh.	6229	8175	+ 1946

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

Evolution du taux de vacance entre 1990 et 1999

	En 1990	En 1999
Bruebach	4,2 %	5,9 %
Brunstatt	5,8 %	6,1 %
Ecshentzwiller	3,6 %	5,3 %
Flaxlanden	2,5 %	3,4 %
Riedisheim	5,9 %	7,6 %
Zimmersheim	5,2 %	3,8 %
CoCoCo	6 %	7 %
Rég. Mulh.	6 %	7 %

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

NB : Le taux de vacance compris entre 4 et 6%, est caractéristique d'un marché fluide. En deçà, le marché est dit tendu. Au-dessus, le marché est dit détendu.

2-5-Les évolutions dans le parc de logements

Entre 1990 et 1999, le parc de logements de la CoCoCo a augmenté de 1008 logements, soit une croissance de 11%. Ce rythme est supérieur de 2 % à celui observé à l'échelle du Pays. Cela n'a pas eu de répercussion sur le poids de ce territoire dans la répartition spatiale du parc de logements du Pays. La CoCoCo concentre toujours, comme en 1990, 9 % du parc de logements du Pays.

Evolution du parc de logements entre 1990 et 1999

	En 1990	En 1999	Nombre de logements en plus par rapport à 1990	évolution
Bruebach	313	358	+ 45	+ 14 %
Brunstatt	2247	2635	+ 388	+ 17 %
Ecshentzwiller	384	472	+ 88	+ 23 %
Flaxlanden	400	476	+ 76	+ 19 %
Riedisheim	5456	5813	+ 357	+ 6,5 %
Zimmersheim	345	399	+ 54	+ 16 %
CoCoCo	9145	10153	+ 1008	+ 11 %
Rég. Mulh.	105128	114638	+9510	+9 %

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

Evolution des composantes du parc de logements entre 1990 et 1999

	Nombre de logements en plus	Nombre de Résidences principales en plus	Nombre de logements vacants en plus	Evolution du nombre de logements occasionnels et résidences secondaires
Bruebach	+ 45	+ 35	+ 8	+ 2
Brunstatt	+ 388	+ 373	+ 30	- 15
Ecshentzwiller	+ 88	+ 78	+ 11	- 1
Flaxlanden	+ 76	+ 73	+ 6	- 3
Riedisheim	+ 357	+ 256	+ 119	- 18
Zimmersheim	+ 54	+ 62	- 3	- 5
CoCoCo	+ 1008	+ 877	+ 171	- 40
Rég. Mulh.	+ 9510	+8049	+1946	-485

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

Evolution du parc de Résidences Principales entre 1990 et 1999

	En 1990	En 1999	Nombre de logements en plus par rapport à 1990	évolution
Bruebach	298	333	+ 35	+ 12%
Brunstatt	2077	2450	+ 373	+ 18 %
Ecshentzwiller	368	446	+ 78	+ 21 %
Flaxlanden	384	457	+ 73	+ 19 %
Riedisheim	5032	5288	+ 256	+ 5 %
Zimmersheim	322	384	+ 62	+ 19 %
CoCoCo	8481	9358	+ 877	+ 10 %
Reg. Mulh.	97174	105223	+8049	+ 8 %

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

2-5-1-Une forte augmentation des propriétaires occupants de maisons individuelles

Le déséquilibre à la faveur des propriétaires occupants s'est renforcé. La raison tient notamment dans un accroissement de l'accession à la propriété dans les deux communes urbaines du territoire, sans pour autant que le locatif se développe dans les communes rurales.

Les propriétaires occupants (en nombre de ménages)

	En 1990	En 1999	évolution
Bruebach	266 (89 % des ménages)	293 (88 % des ménages)	+ 10 %
Brunstatt	1315 (63 % des ménages)	1603 (65 % des ménages)	+ 22 %
Ecshentzwiller	322 (88 % des ménages)	384 (86% des ménages)	+ 19 %
Flaxlanden	346 (90 % des ménages)	419 (92% des ménages)	+ 21 %
Riedisheim	2450 (49 % des ménages)	2851 (54 % des ménages)	+ 16 %
Zimmersheim	302 (94 % des ménages)	345 (90 % des ménages)	+ 14 %
CoCoCo	5001 (59 % des ménages)	5895 (63 % des ménages)	+ 18 %
Reg. Mulh.	45689 (47 % des ménages)	53906 (51 % des ménages)	+ 18 %

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

Une partie des propriétaires occupants réside dans un collectif. Cette part est en augmentation. En effet, en 1990 la part des propriétaires occupants vivant en maison individuelle était approximativement de 85 %, or en 1999, elle n'est plus que de 81 %. Ceci laisse supposer que l'accession à la propriété en collectif a augmenté. Les raisons peuvent tenir à une accession à la propriété en individuel trop coûteuse pour certains ménages, des possibilités offertes à certains locataires de devenir propriétaires de leur appartement...

Les ménages logés en individuel

	En 1990	En 1999	Evolution 90-99	
Bruebach	282 (95 % des mén.)	312 (94 % des mén.)	+ 30	+ 11 %
Brunstatt	1143 (55 % des mén.)	1352 (55 % des mén.)	+ 209	+ 18 %
Ecshentzwiller	348 (95 % des mén.)	415 (93 % des mén.)	+ 67	+ 19 %
Flaxlanden	358 (93 % des mén.)	423 (93 % des mén.)	+ 65	+ 18 %
Riedisheim	1816 (36 % des mén.)	1906 (36 % des mén.)	+ 90	+ 5 %
Zimmersheim	312 (97 % des mén.)	350 (91 % des mén.)	+ 38	+ 12 %
CoCoCo	4259 (50 % des mén.)	4758 (51 % des mén.)	+ 499	+ 12 %
Reg. Mulh.	39398 (41 % des mén.)	43600 (41 % des mén.)	+ 4202	+ 11 %

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

2-5-2-Une forte augmentation du locatif social au détriment du locatif privé

Les ménages supplémentaires créés entre 90 et 99 sont quasi exclusivement des propriétaires occupants. Les locataires n'ont que très faiblement augmenté. Cette augmentation est la résultante de la seule croissance des locataires HLM. En effet, le parc locatif privé a diminué. Cette diminution peut s'expliquer par le rachat d'immeubles par des bailleurs HLM. Les locataires autrefois "privés "deviennent donc des locataires HLM.

Les locataires et sous-locataires (en nombre de ménages)

	En 1990	En 1999	évolution
Bruebach	24 (8 % des ménages)	28 (8 % des ménages)	+ 17 %
Brunstatt	650 (31 % des ménages)	759 (31 % des ménages)	+ 17 %
Ecshentzwiller	32 (9 % des ménages)	46 (10% des ménages)	+ 44 %
Flaxlanden	28 (7 % des ménages)	25 (5% des ménages)	- 11 %
Riedisheim	2364 (47 % des ménages)	2290 (43 % des ménages)	- 3 %
Zimmersheim	12 (4 % des ménages)	29 (8 % des ménages)	+ 142 %
CoCoCo	3110 (37 % des ménages)	3177 (34 % des ménages)	+ 2 %
Reg. Mulh.	44874 (46 % des ménages)	46686 (44 % des ménages)	+ 4 %

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

Les locataires HLM (en nombre de ménages)

	En 1990	En 1999	évolution
Bruebach	0 (0 % des ménages locataires)	0 (0 % des ménages locataires)	-
Brunstatt	80 (12 % des ménages locataires)	128 (17 % des ménages locataires)	+ 60 %
Ecshentzwiller	0 (0 % des ménages locataires)	0 (0 % des ménages locataires)	-
Flaxlanden	0 (0 % des ménages locataires)	0 (0 % des ménages locataires)	-
Riedisheim	421 (18 % des ménages locataires)	583 (25 % des ménages locataires)	+ 38 %
Zimmersheim	0 (0 % des ménages locataires)	0 (0 % des ménages locataires)	-
CoCoCo	501 (16 % des ménages locataires)	711 (22 % des ménages locataires)	+ 42 %
Reg. Mulh.	12819 (29 % des ménages loc.)	16177 (35 % des ménages loc.)	+ 26 %

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

Les locataires non HLM (en nombre de ménages)

	En 1990	En 1999	évolution
Bruebach	22 (92 % des ménages locataires)	28 (100 % des ménages locataires)	+ 27 %
Brunstatt	556 (86 % des ménages locataires)	541 (71 % des ménages locataires)	- 3 %
Ecshentzwiller	31 (97 % des ménages locataires)	46 (100 % des ménages locataires)	+ 48 %
Flaxlanden	26 (93 % des ménages locataires)	25 (100 % des ménages locataires)	- 4 %
Riedisheim	1837 (78 % des ménages locataires)	1643 (72 % des ménages locataires)	- 11 %
Zimmersheim	12 (100 % des ménages locataires)	28 (97 % des ménages locataires)	+ 133 %
CoCoCo	2484 (80 % des ménages loc.)	2311 (73 % des ménages loc.)	- 7 %
Reg. Mulh.	29743 (66 % des ménages loc.)	28411 (61 % des ménages loc.)	- 4 %

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

2-5-3-Près des deux tiers des résidences principales en plus sont de très grands logements

Même si la croissance la plus forte est enregistrée au niveau des logements de 2 pièces, la croissance du parc résidentiel est surtout le fait de grands logements (5 pièces et plus) de type pavillonnaire. De fait, paradoxalement, alors que les nouveaux ménages sont de petits ménages, les nouveaux logements sont adaptés à l'accueil de couples avec enfants.

Evolution de la taille des résidences principales dans la CoCoCo

	En 1990	En 1999	évolution
1 pièce	423 (5 % des RP)	431 (5 % des RP)	+ 1,9 %
2 pièces	611 (7 % des RP)	761 (8 % des RP)	+ 24,5 %
3 pièces	1556 (18 % des RP)	1611 (17 % des RP)	+ 3,5 %
4 pièces	2360 (28 % des RP)	2463 (26 % des RP)	+ 4,4 %
5 pièces ou plus	3531 (42 % des RP)	4092 (44 % des RP)	+ 15,9 %

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

2-5-4-Un parc sans confort sanitaire réduit du fait d'un parc récent important

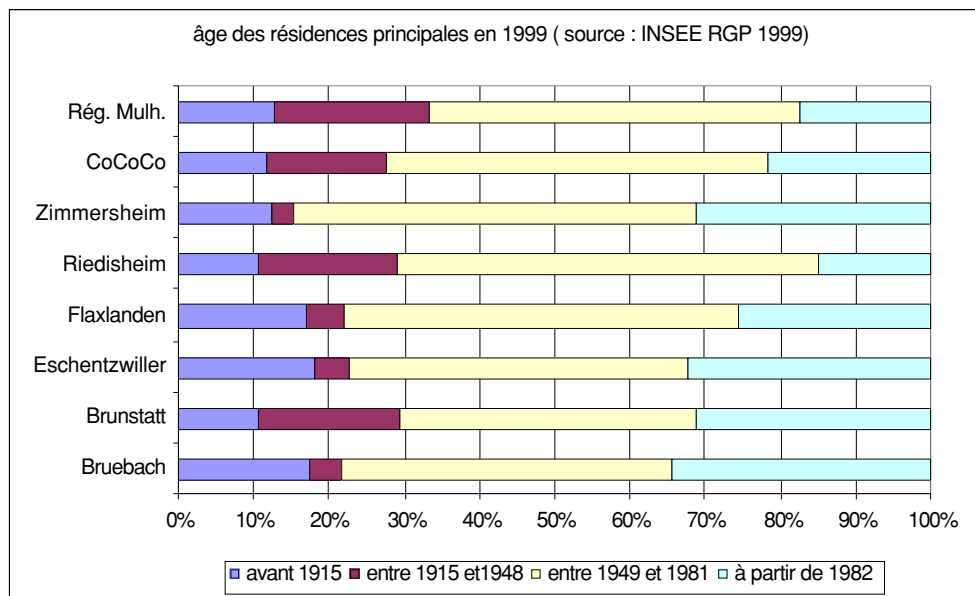
En 1999, 6 % du parc résidentiel sans confort sanitaire de la région mulhousienne était situé dans la CoCoCo. Riedisheim et Brunstatt étaient plus spécifiquement concernées. Depuis cette date, Riedisheim a travaillé avec la SOMCO à la réhabilitation d'un certain nombre de ces logements. Le nombre de 396 doit donc être revu à la baisse.

Evolution du nombre de résidences principales sans confort sanitaire

	Nombre de RP sans confort sanitaire		évol 90-99	évol 90-99	Part des logts sans conf. San. Dans les RP	
	En 1990	En 1999	en nombre de RP	en % age	En 1990	En 1999
Bruebach	30	16	-14	-47%	10,1%	4,8%
Brunstatt	160	110	-50	-31%	7,7%	4,5%
Eschentzwiller	24	17	-7	-29%	6,5%	3,8%
Flaxlanden	33	27	-6	-18%	8,6%	5,9%
Riedisheim	426	215	-211	-50%	8,5%	4,1%
Zimmersheim	14	11	-3	-21%	4,3%	2,9%
CoCoCo	687	396	-291	-42%	8,1%	4,2%
Reg. Mulh	12793	6375	-6418	-50%	13,2%	6,1%

Source : INSEE RGP 1990 et 1999

Sans confort sanitaire : S'il manque au moins l'un des éléments suivants : WC, Douche /Baignoire



3-Les besoins et la demande en logements d'ici à 2008 dans la CoCoCo

3-1-Pour maintenir la population à son niveau de 1999 : 800 logements

Les besoins en construction neuve pour une stabilisation démographique d'un territoire résultent de la somme de 3 variables qui sont détaillées ci-dessous. A l'échelle de la CoCoCo, il semble que l'effort de construction neuve minimum pour maintenir la population à 22 112 habitants doive être d'environ 800 logements. Entre 90 et 99, la construction neuve a atteint les 1252 logements neufs. Si ce rythme se maintient, la population se maintiendra sans difficulté et même qu'elle augmentera par bénéfice migratoire.

D'ors et déjà ; 236 logements ont été construits sur la période 1999-2001 dans la CoCoCo.

3-1-1-les besoins liés au remplacement de logements : 274 logements

Entre 1990 et 1999, 244 logements ont dû être remplacés, soit 2,7 % des logements de 1990. Si environ 2,7 % du parc de 1999 doit être remplacé, il faudra prévoir la construction de 274 logements pour compenser la perte.

3-1-2-les besoins liés au desserrement : 405 logements

Si la tendance au desserrement observée entre 90 et 99 se poursuit, le nombre moyen de personnes par ménages passera de 2,35 en 1999 à 2,25 en 2008. Dans ce cas, pour loger le même nombre de personnes qu'en 1999, il faudra mettre sur le marché 405 résidences principales supplémentaires.

3-1-3-les besoins liés à la croissance du parc de logements vacants, Res. Secondaire et logt occasionnels : autour de 130 logements

Entre 90 et 99, 13% de la croissance du parc de logement a été alimentée par celle de ce parc. 131 logements supplémentaires sont venus alimenter ce parc qui comptait 795 logements en 1999. **La vacance est un phénomène sur lequel la collectivité peut agir.** Il est donc difficile d'en estimer la tendance.

3-2-pour maintenir le bénéfice migratoire

Entre 1990 et 1999, les échanges migratoires ont conduit à loger 503 ménages supplémentaires. Ce nombre important semble avoir résulté du fait que les nouveaux ménages arrivants étaient plus petits que ceux qui sont étant partis.

Si le rythme de construction neuve demeure constant, le nombre de ménages supplémentaires issus des mouvements migratoires devrait être très légèrement inférieur à 500. Néanmoins, il sera suffisant pour maintenir ce territoire attractif.

La CoCoCo pourrait continuer à peser pour près de 9 % dans le parc résidentiel de la région mulhousienne, à condition qu'elle suive une évolution semblable aux dix dernières années. Si par contre, la Camsa redevient attractive et avec elle la région mulhousienne, la CoCoCo perdra de son importance démographique.

3-3-Pour suivre les évolutions des ménages

Les ménages sont de plus en plus petits, or les logements construits sont de plus en plus grands.

	nombre	%		nombre	%
F1	431	5 %	1 pers	2641	28 %
F2	761	8 %	2 pers	3296	35 %
F3	1611	17 %	3 pers	1630	17 %
F4	2463	26 %	4 pers	1267	14 %
F5 et +	4092	44 %	5 pers et +	524	5 %

Alors que 28 % des ménages sont composés d'une personne seule, les petits logements (F1 et F2) ne représentent que 13 % du parc résidentiel. Si on ajoute les F3, alors personnes seules trouvent à se loger. De fait les couples sans enfants ne peuvent donc vraisemblablement loger que dans des logements de 4 pièces et plus qui sont très majoritairement des maisons individuelles.

La construction neuve doit-elle poursuivre la tendance amorcée récemment de ne construire quasi exclusivement que de l'individuel ou des produits logements doivent-ils être développés pour le petits ménages ?

3-3-par rapport au parc social

3-3-1-Les obligations de la loi SRU : 325 logements locatifs sociaux en plus d'ici 2008

Seules deux des 6 communes de la Communauté de Communes sont concernées par l'article 55 de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) : Riedisheim et Brunstatt.

	Nombre de LLS au 01/01/01	Nombre de LLS manquants
Brunstatt	250	294
Riedisheim	552	636
CoCoCo	802	930

Source : DDE 68

LLS : logements locatifs sociaux

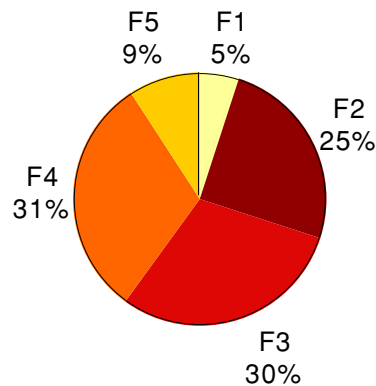
Ces deux communes doivent d'ici à 20 ans augmenter leur parc locatif social privé respectivement de 636 et 294 logements. Sur cette base, les obligations annuelles s'élèvent à 32 logements par an pour Riedisheim et 15 logements par an pour Brunstatt.

	Nombre de logements financés par l'Etat			
	En 2001	En 2002	Opérations programmées restant à financer	Programmation pluriannuelle 2003
Brunstatt	0	8	0	2
Riedisheim	53	111	11	16
CoCoCo	53	119	11	18

Source : rapport du Préfet au CDH du 14 février 2003

Jusqu'à présent, il n'y a eu aucun conventionnement dans le parc privé, hors ce dernier peut permettre de produire du logement locatif social en s'intégrant plus facilement dans le paysage urbain. L'acquisition de logements existants par des opérateurs HLM agit de même. D'ailleurs, la majorité des logements locatifs sociaux produits ces dernières années est constituée de logements déjà existants.

Taille des logts HLM dans la CoCoCo
(source EPLS au 01/01/01)



3-3-2-Les réhabilitations du parc social

Sur la période 96-2002, 286 logements HLM ont bénéficié d'un financement PALULOS à Riedisheim. La moitié du parc locatif social de Riedisheim a donc été réhabilitée au cours de cette période.

3-4-Par rapport au parc privé

3-4-1-En construction neuve

La tendance actuellement suivie dans les communes de la CoCoCo est de favoriser la réalisation de maisons individuelles au centre de grandes parcelles. Certaines communes prônent des surfaces minimales de 10 ares. Au prix du foncier, seules des ménages à haut revenu pourront venir s'installer dans ces communes.

La construction neuve semble aller à contre courant des tendances observées en 90-99. Les petits ménages sont en effet majoritaires et en forte croissance. Pourront-ils encore trouver à se loger dans la CoCoCo ? Il est certes possible de considérer qu'un ménage de deux personnes est amené à avoir des enfants. Cependant les observations récentes montrent que les accédants à la propriété sur de grandes parcelles sont rarement de jeunes ménages.

3-4-2-En réhabilitation

Sur la période 95-01, 434 logements du parc privé ont bénéficié d'une subvention Anah. 96 % d'entre eux sont situés dans les communes urbaines :

- ⇒ 331 à Riedisheim
- ⇒ 86 à Brunstatt
- ⇒ 8 à Eschentzwiller
- ⇒ 7 à Flaxlanden
- ⇒ 2 à Brunebach

Sur ces 434 logements, 71 logements vacants avant réhabilitation ont été remis sur le marché, soit 16% des logements subventionnés :

- ⇒ 36 à Riedisheim (11 % des logts subventionnés dans la commune)
- ⇒ 24 à Brunstatt (28 %)
- ⇒ 8 à Eschentzwiller (100%)
- ⇒ 1 à Flaxlanden (14%)
- ⇒ 2 à Bruebach (100%)

Une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un dispositif opérationnel en matière d'habitat devrait être lancée prochainement de manière à identifier le potentiel de logements pouvant bénéficier d'une aide Anah pour résorber la vacance, faciliter les changements d'usage, développer du locatif intermédiaire et le conventionnement.

4-Le marché foncier dans la CoCoCo

4-1-Une croissance forte de la surface urbanisée

Dans la CoCoCo, un quart de l'espace est urbanisé. A moyen terme, cette part devrait atteindre 27 % en raison d'une croissance des zones urbaines de 8%.

L'évolution prévisible de la surface urbanisée et de sa part dans la commune

	Surface communale (ha)	Surface Urbanisée (ha)		Surface urbanisée après urbanisation des zones NA (ha)	
Bruebach	701	63 (*)	9 %	-	-
Brunstatt	966	263	27 %	331	34 %
Eschentzwiller	319	58	18 %	64	20 %
Flaxlanden	433	64	15 %	85	20 %
Riedisheim	696	343	49 %	377	54 %
Zimmersheim	315	63	20 %	69	22 %
CoCoCo	3430	854	25 %	926	27 %

Sources : POS et traitement AURM

(*) : estimation car Bruebach ne dispose pas de POS

L'habitat représente approximativement 94% de l'urbanisation actuelle (803 ha). Dans les communes rurales, les zones urbaines sont à 100% à dominante d'habitat. Ce dernier n'est qu'à 20 % dense. Les 80 % restants sont consommés par de l'habitat à faible densité (une quinzaine de logements à l'hectare). Dans les deux communes urbaines, la part du pavillonnaire dans les zones urbaines à dominante d'habitat varie entre 38 % à Riedisheim et 56 % à Brunstatt.

L'habitat de densité moyenne

	Surface Urbanisée (ha)	Noyau d'urbanisation initiale (ha)	%
Bruebach	63 (*)	13 (*)	21 %
Eschentzwiller	58	13	22 %
Flaxlanden	64	14	22 %
Zimmersheim	63	9	14 %
Communes rurales	248	49	20 %

Sources : POS et traitement AURM

(*) : estimation car Bruebach ne dispose pas de POS

L'habitat selon sa densité

		Brunstatt	%	Riedisheim	%
Habitat dense	Centre	34 ha	14 %	25 ha	8 %
	Extensions urbaines anciennes	72 ha	30 %	169 ha	54 %
	Extension urbaine récente (tissu pavillonnaire peu dense)	134 ha	56 %	121 ha	38 %
Zone urbaine à dominante habitat		240 ha	100 %	315 ha	100 %

Sources : POS et traitement AURM

4-2-Des zones d'urbanisation futures dévolues en majorité à de l'habitat peu dense

La CoCoCo possède 10% des espaces urbanisables à court terme (Na x) pour de l'habitat recensés dans la région mulhousienne.

Les zones d'urbanisation future sont quant à elles destinées à 94% à de l'habitat individuel.

	NA (ha)	Na stricte (ha)	Na x (ha)	Dont Na x habitat (ha)
Brunstatt	68,51	42,42	26,09	100 %
Eschentzwiller	6,85	1,05	5,8	84 %
Flaxlanden	20,7	3,2	17,5	86 %
Riedisheim	34,45	28	6,45	100 %
Zimmersheim	6,23	2,4	3,83	100 %
CoCoCo	136,74	77,07	59,67	94 %

A Brunstatt, les disponibilités foncières NA strictes sont situées sur les hauteurs du ban communal et ont un parcellaire éclaté

Ces zones Nax destinées à de l'habitat sont déjà occupées à près de 35 %. Le restant devrait permettre la réalisation de 530 logements individuels.

Logts encore possibles dans les zones Na x habitat	
Brunstatt	213 logts
Eschentzwiller	60 logts
Flaxlanden	210 logts
Riedisheim	15 logts
Zimmersheim	32 logts
CoCoCo	530 logts

Les surfaces disponibles à court terme

		Surf. (ha)	tx occup.	surf. Dispo. (ha)	Destination au POS	Projets connus
Naa	Brun.	16,79	15%	14,3	destinée à l'habitat de très faible densité / surface moyenne des lots : 7 ares / zone située sur les hauteur du ban communal et avec un parcellaire éclaté	
NAc	Brun.	1,00	0	1,0	lotissement dans une optique de réalisation d'une entrée de ville de qualité. Le secteur a fait l'objet d'une étude CAUE	les mélèzes : 9 parcelles de 7 ares
Zones Naa	Esch.	1,70	0	1,7	destinée à l'habitat de faible densité / surf. Minimale de 10 ares et éloignement obligatoire par rapport à la voirie	
Nah	Esch.	3,23	0	3,2	opération d'amgt, logts, une résidence pour séniors, hôtel restaurant /située en entrée de ville / surf. Minimale : 10 ares pour de l'individuel et 5 ares pour des maisons jumelées	
NAa	Flax.	3,00	0	3,0	destiné à l'habitat peu dense en individuel / emprise au sol de l'habitation inférieure à 50% de la surface du terrain	
NAb	Flax.	12,00	10%	10,8	destiné à l'habitat peu dense en individuel /emprise au sol de l'habitation inférieure à 25 % de la surface du terrain / lot devant avoir une surface moyenne de 6 ares pour les constructions isolées et 3 ares pour les autres	les Coteaux de Steinberg : au total 47 parcelles / 1ère tranche en cours de réalisation de 27 terrains à lotir / les pavillons prévus sur 10 ares /plain-pied sur 5 ares et 1 ou 2 résidences de 4 logements / prix de l'are : 70 000 F
NAc	Ried.	2,15	75%	0,5	secteurs en cœur d'îlots pour mieux encadrer et maîtriser le développement urbain / surface minimale de 7 ares	
NAd	Ried.	0,70	50%	0,4	secteurs en cœur d'îlots pour mieux encadrer et maîtriser le développement urbain/ surface minimale de 5 ares / situé en entrée de ville par Zimmersheim	
NAa2	Zimm.	2,50	25%	1,9	destinée à l'habitat / transition entre tissu ancien et pavillonnaire / surface minimale de 6 ares	
total		43,07	14 %	36,75		

Bruebach n'est recensée car elle ne dispose pas de POS

Les zones Nax ne constituent pas les seules réserves foncières disponibles à plus ou moins court terme dans la CoCoCo. Les zones Na strictes seront amenées à terme à être également urbanisées et vue la pression foncière qui risque de s'exercer sur ces espaces, leur grande majorité devrait être dévolue à de l'habitat. Ces zones seront plus délicates à aménager, certaines ayant des caractéristiques paysagères et écologiques à préserver.

Les zones Na Strictes			
	Surf. (ha)	Si urbanisation uniquement par de l'hab. ind. sur parcelles de 7 ares	Si urbanisation de moitié par de l'hab. ind. sur parcelles de 7 ares
Brunstatt	42,42	606 logements	303 logements
Eschentzwiller	1,05	16 logements	8 logements
Flaxlanden	3,2	46 logements	23 logements
Riedisheim	28	400 logements	200 logements
Zimmersheim	2,4	34 logements	17 logements
Total	77,07	1102 logements	551 logements

Si le rythme de construction neuve suivi ces dix dernières années se poursuit et si le mode d'urbanisation privilégié par les communes de la CoCoCo demeure inchangé, la quasi-totalité des disponibilités foncières risque d'être épuisée à l'issue du PLH.

5-Les gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage a chiffré les obligations de créations d'aires d'accueil comme suit :

- ⇒ 15/20 emplacements à Riedisheim
- ⇒ 10 emplacements à Brunstatt

Des réflexions sont en cours au sein de l'association de Pays de la région mulhousienne. Néanmoins rien ne s'est pour l'instant dégagé.

6-Les réseaux et dessertes de transports

Seules Brunstatt et Riedisheim sont comprises dans le périmètre des transports urbains (PTU). Elles sont donc les seules à être desservies par les transports en commun de l'agglomération mulhousienne. Néanmoins la desserte n'est pas de même qualité entre ces deux communes. En effet, la fréquence des bus est quotidiennement plus importante à Brunstatt qu'à Riedisheim.

La très grande majorité des habitants des communes rurales de la CoCoCo pratique au moins un déplacement quotidien avec la ville centre pour se rendre à leur travail. De fait, aux heures de pointe, des embouteillages sont constatés aux entrées de Mulhouse. Une desserte en transport en commun est-elle à envisager pour ces communes ?

Globalement la durée de déplacement entre les communes des collines est la ville centre n'excède pas la demi-heure en voiture.

7-Lexique

Logement : au sens de l'INSEE, le parc de logements est composé des résidences principales, des logements vacants, des logements occasionnels et des Résidences secondaires.

Taux de vacance : Nombre de logements vacants divisé par le nombre total de logements

Résidences principales : ce parc correspond à celui occupés par des ménages qui peuvent être Propriétaires Occupants, Locataires ou logés gratuitement.

Point mort : Le point mort correspond au nombre de logements nécessaires à construire pour maintenir la population à son niveau de 1999. Il correspond à la somme :

- ⇒ des logements à remplacer car démolis, fusionnés ou ayant changé d'usage (désaffectation)
- ⇒ des logements construits qui vont alimenter le parc de logements vacants et non celui des résidences principales occupées
- ⇒ des logements à construire pour répondre aux besoins liés à la décohabitation (dessalement)

Logements locatifs sociaux : l'article 55 de la loi SRU a redéfini ce que l'Etat entend par logement locatif social :

- ⇒ Les logements locatifs appartenant aux organismes HLM, sauf en métropole de ceux construits OU acquis et améliorés à compter du 05/01/77 ET non conventionnés
- ⇒ Les autres logements conventionnés ET dont l'accès est soumis à des conditions de ressources
- ⇒ Les logements appartenant :
 - aux SEM d'outre-mer
 - à l'Entreprise minière et chimique
 - aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique
 - des houillères de bassin
 - aux sociétés à participation majoritaire de houillères de bassin
 - aux sociétés à participation majoritaire de Charbonnage de France
 - à l'Etablissement Public de gestion Immobilière du Nord-Pas-de-Calais
- ⇒ Les logements ou les lits des logements-foyer de :
 - Personnes âgées
 - Personnes handicapées
 - Jeunes Travailleurs
 - Travailleurs Migrants
- ⇒ Les logements ou les lits des logements-foyer dénommés résidences sociales conventionnés
- ⇒ Les places en centre d'hébergement et réinsertion sociale

La Région Mulhousienne



Bantzenheim	Niffer	Lutterbach
Battenheim	Ottmarsheim	Morschwiller-le-Bas
Berrwiller	Petit-Landau	Mulhouse
Bollwiller	Reiningue	Pfastatt
Bruebach	Ungersheim	Pulversheim
Chalampé	Zillisheim	Richwiller
Dietwiller	Zimmersheim	Riedisheim
Eschentzwiller	<u>Et agglomération :</u>	Rixheim
Ensisheim (*)	Baldersheim	Ruelisheim
Feldkirch	Didenheim`	Sausheim
Flaxlanden	Brunstatt	Staffelfelden
Galfingue	Habsheim	Wittelsheim
Heimsbrunn	Illzach	Wittenheim
Hombourg	Kingsheim	

(*) : Ensisheim ne fera plus partie de la région mulhousienne à la date d'approbation du PLH. Néanmoins, pour simplifier le diagnostic, la région mulhousienne comprend encore Ensisheim.

8-Annexes

Annexe 1 : bilan par rapport aux objectifs quantitatifs du PLH de la couronne mulhousienne

ARTICULATION AVEC LES OBJECTIFS QUANTITATIFS

* Le PLH fixait un objectif annuel de construction neuve pour 1998-2002 de **1100 logements**.

La construction neuve

Source : Fichier SICLONE de la DRE

	1998	1999	2000	2001
Mulhouse	189 (24%)	366 (26%)	68 (8%)	413 (40%)
Banlieue PLH	606 (76%)	1053 (74%)	752 (92%)	624 (60%)
Dont Synd mixte couronne	136	167	112	139
AGGLO PLH	795	1419	820	1037

Sur les quatre premières années du PLH, 4071 logements ont été construits, soit une moyenne annuelle de **1018 logements** (259 à Mulhouse (25 %) et 759 en banlieue (75%)). Les objectifs sont à 92,5% atteints.

Pour la période 90-93, la moyenne annuelle de Construction neuve était de 951 logements

Pour la période 94-97, la moyenne annuelle de Construction neuve était de 1172 logements

* Le PLH fixait à **253 logements**, l'objectif annuel de construction de **logements locatifs sociaux**, soit **23% de la construction neuve**. Les trois options de répartition entre Mulhouse et sa banlieue dépendaient du nombre de logements prévus pour Mulhouse qui oscillait entre 98 et 138. Il n'était pas précisé d'objectifs communaux.

Opérations financées en PLA-CDC, PLAI, PLALM, PLUS, PLS uniquement en construction neuve : nombre de logements

Sources : rapport des CDH

	1998	1999	2000	2001
Mulhouse	159 (84%)	23 (24%)	127 (90%)	160 (64%)
Banlieue PLH	31 (16%)	74 (76%)	14 (10%)	89 (36%)
<i>Dont Synd mixte couronne</i>	<i>31(16%)</i>	<i>16(16%)</i>	<i>0(0%)</i>	<i>70(28%)</i>
Agglomération PLH	190	97	141	249

Sur les quatre premières années du PLH, 677 logements locatifs sociaux ont été financés, soit une moyenne annuelle de **169 logements** (117 à Mulhouse (69%) et 52 en banlieue (31%)), soit **17% de la construction neuve**. Avec la seule construction neuve, les objectifs ne sont atteints qu'aux deux tiers (67%).

Concernant plus spécifiquement le Syndicat mixte, la proposition la plus basse estimait à 45 le nombre de logements sociaux annuels soit 18% des logements sociaux construits dans l'agglomération PLH. Sur la période 1998-2001, le nombre de logements neufs construits annuellement est de 29, soit 17% du volume de construction neuve de l'agglomération. L'objectif minimum n'est atteint qu'à 64%.

* Le PLH ne fixait pas d'objectif quantitatif de réhabilitation du parc social.

Opérations financées en PALULOS : nombre de logements

Sources : rapport des CDH

	1998	1999	2000	2001
Mulhouse	956	39	883	218
Banlieue PLH	80	171	270	413
Dont Synd mixte couronne	0	108	140	96
Agglomération PLH	1036	210	1153	631

Sur les quatre premières années du PLH, 3030 logements ont été financés pour réhabilitation, soit une moyenne annuelle de **757 logements** (524 à Mulhouse (69%) et 233 en banlieue (31%)).

344 logements ont été financés en PALULOS dans le Syndicat Mixte de la couronne mulhousienne, soit une moyenne annuelle de 86 logements, ce qui représente 11% des opérations financées dans l'agglomération.

*** L'acquisition amélioration**

Sur les quatre premières années du PLH, 570 logements locatifs sociaux ont été financés, soit une moyenne annuelle de **142 logements** (120 à Mulhouse (85 %) et 22 en banlieue (15 %)).

Opérations financées en PLA-CDC, PLAI, PLALM, PLUS, PLS uniquement en acquisition-amélioration : nombre de logements

Sources : rapport des CDH

	1998	1999	2000	2001
Mulhouse	13	90	307	73
Banlieue PLH	7	9	0	71
Dont Synd mixte couronne	5	5	0	62
Agglomération PLH	20	99	307	144

Les opérations d'acquisition-amélioration semblent être bien développées, mais elles demeurent localisées à Mulhouse. La couronne est encore peu concernée par ce genre d'opérations, si ce n'est en 2001 où il y a équilibre entre Mulhouse et sa couronne.

• SYNTHÈSE

Période 1998-2001	Agglomération	Mulhouse	Banlieue
Construction neuve	1018 logements	25 %	75 %
Logements locatifs sociaux neufs (1)	169 logements	69 %	31 %
Logements locatifs sociaux acquis et améliorés (2)	142 logements	85 %	15 %
PALULOS	757 logements	69 %	31 %

(1) nombre de logements financés en PLA-CDC, PLALM, PLAI, PLUS et PLS neufs, source rapports du CDH

(2) nombre de logements financés en PLA-CDC, PLALM, PLAI, PLUS en acquisition amélioration, source rapports du CDH

Annexe 2 : Bilan global du PLH de la couronne mulhousienne

1-Diversifier l'offre en logements

1-1-Développer l'offre locative dans la couronne	☹
1-2-Développer l'offre locative publique	☹
1-3-Favoriser la reprise d'immeubles anciens par les bailleurs sociaux	☺
1-4-Dynamiser le mouvement de réhabilitation dans les communes de la couronne	?

2-Assurer l'équilibre résidentiel des communes et des quartiers

2-1-Mieux connaître la demande en logement locatif public	☺
2-2-Mettre en place une charte d'attribution des logements locatifs publics	☹

3-Permettre l'accès au logement des populations spécifiques

3-1-Améliorer l'accès au logement des personnes défavorisées	?
3-2-Mettre en place les conditions d'accueil des gens du voyage	☺

4-Organiser le devenir urbain de l'agglomération

4-1-Elaborer des projets urbains dans les communes en lien avec un projet d'agglomération	☺
4-2-Mettre en place une politique foncière	☹

5-La réalisation du PLH

5-1-Mettre en place un dispositif de suivi du PLH	?
---	---

1-Diversifier l'offre en logements

1-1-Développer l'offre locative dans la couronne	Développer les moyens d'aides à la réalisation d'opérations locatives (mandats de gestion, garanties aux propriétaires...) en concertation avec les opérateurs (promoteurs privés, bailleurs sociaux, investisseurs...)	?
	Définir les objectifs de diversification des opérations (taille des logements, statuts d'occupation...) en cohérence avec les objectifs du PLH	☹
	Suivre les caractéristiques du parc de logements pour en prévoir les évolutions	☹
1-2-Développer l'offre locative publique	Construire 253 logements sociaux par an	☹
	Mulhouse : 138 / périphérie 115 dont SM 45	☹/☹
	Mulhouse : 123 / périphérie 130 dont SM 55	☹/☹
	Mulhouse : 98 / périphérie 155 dont SM 65	☺/☹
1-3-Favoriser la reprise d'immeubles anciens par des bailleurs sociaux	Réaliser des opérations d'acquisition-amélioration sur des bâtiments seuls ou dans le cadre de restructurations d'îlots comportant d'autres opérations de construction	?
	Rassembler plusieurs opportunités d'AA (même réparties dans plusieurs communes) afin de les proposer à un même opérateur	?
1-4-Dynamiser le mouvement de réhabilitation dans les communes de la couronne	Proposer une incitation financière ciblée sur un point de faiblesse de l'offre privée en réhab. (confort thermique ou phonique, taille et organisation du logt...)	☹
	Créer des opérations multisites associant construction neuve et réhabilitation	☹
	Développer le conseil et l'assistance aux propriétaires privés (aide à la décision, montage des dossiers de réhabilitation...)	☹

2-Assurer l'équilibre résidentiel des communes et des quartiers

2-1-Mieux connaître la demande en logement locatif public	Rassembler les éléments de connaissance de l'occupation actuelle du parc	☺
	Evaluation et qualification de la demande après élimination des doubles comptes	☺
	Analyse des éléments recueillis et constitution d'une base de travail pour traduire les besoins en terme de programmation	☹
	Information régulière des partenaires et en particulier des communes	☹
2-1-Mettre en place une charte d'attribution des logements locatifs publics	Définir un programme de travail pour l'élaboration de la charte	☹
	Analyser les éléments de connaissance de l'occupation du parc et de la demande	☹
	Définir les objectifs à atteindre en matière d'équilibre résidentiel	☹
	Rédiger la charte en collaboration avec l'ensemble des partenaires	☹

3-Permettre l'accès au logement des populations spécifiques

3-1-Améliorer l'accès au logement des personnes défavorisées	Assurer une connaissance continue des besoins des personnes en difficulté	☹
	Définir des objectifs de réalisation et de répartition des logements très sociaux	☹
	Réaliser des logements adaptés au sein du tissu urbain existant ou dans les programmes neufs	?
	Renforcer les capacités du FSL	☹
	Mettre en place un suivi des actions entreprises pour ces populations (bilans sur le relogement, l'accompagnement social, la situation économique des ménages concernés)	?
	Poursuivre les actions entreprises (Logement Jeune,...)	☹
3-2-Mettre en place les conditions d'accueil des gens du voyage	Définir un programme de réflexion et de mise en oeuvre de cette question à l'échelle intercommunale, avec les différents partenaires	☹
	Actualiser les projets possibles sur le base de propositions concrètes de terrains de la part des communes	☹
	Définir les mesures complémentaires d'accompagnement (dispositions spécifiques pour le scolarisation des enfants, actions d'alphabétisation et de formation, mesures de suivi social et sanitaire, promotions de relations culturelles)	☹

4-Organiser le devenir urbain de l'agglomération

4-1-Elaborer des projets urbains dans les communes en lien avec un projet d'agglomération	Engager des démarches de projet urbain dans les communes	☹
	Mettre en place une concertation intercommunale pour se diriger vers un projet d'agglomération (image du devenir de l'agglomération, définition de lieux à projet...)	☹
4-2-Mettre en place une politique foncière	Etablir un inventaire systématique des potentiels fonciers visant à déterminer la mutabilité des biens à moyen terme et leur vocation future en rapport avec les projets urbains des communes et du projet d'agglomération	☹
	Coordonner l'exercice du droit de préemption à l'échelle intercommunale pour tendre vers une cohérence d'action	☹
	Déléguer le droit de préemption urbain à un EPCI commun, en vue de réaliser des opérations de logements sociaux	☹
	Déléguer à terme, ce droit de préemption à un établissement public foncier intercommunal	☹

5-La réalisation du PLH

5-1-Mettre en place un dispositif de suivi du PLH	Mise en place d'une commission locale de l'Habitat	?
	Contractualiser les objectifs du PLH dans une convention d'application avec l'Etat	☹
	Assurer une observation régulière des actions entreprises	☹

Annexe 3 : les démarches en cours : Scot, Pays, PDU, PLH