



Programme Local de l'Habitat 2012-2017

Bilan à mi-parcours

Editorial

«Comme chaque année, je reviens vers vous pour vous présenter le bilan du PLH. Cette année, il est plus conséquent que les années précédentes puisqu'il s'agit d'un bilan à mi-parcours qui s'attache à mesurer le chemin parcouru au travers des actions réalisées mais aussi au regard des objectifs fixés en 2012, regroupés sous 4 défis.

Notre PLH sera caduc fin 2017. L'élaboration d'un nouveau PLH sera lancée dès l'année prochaine, pour intégrer l'ensemble des réflexions que nous avons conduites depuis l'approbation de ce premier PLH (étude stratégie habitat, stratégies sur les quartiers prioritaires, conclusions de l'observatoire des copropriétés fragiles, évaluation de notre politique sur l'habitat privé...), mais aussi pour tenir compte du contexte économique et de développement démographique qui a sensiblement évolué depuis. Une prolongation d'un an du PLH actuel sera sollicitée auprès de l'Etat pour nous laisser le temps de travailler sereinement sur ce nouveau PLH et de pouvoir revenir vers vous pour avancer ensemble.

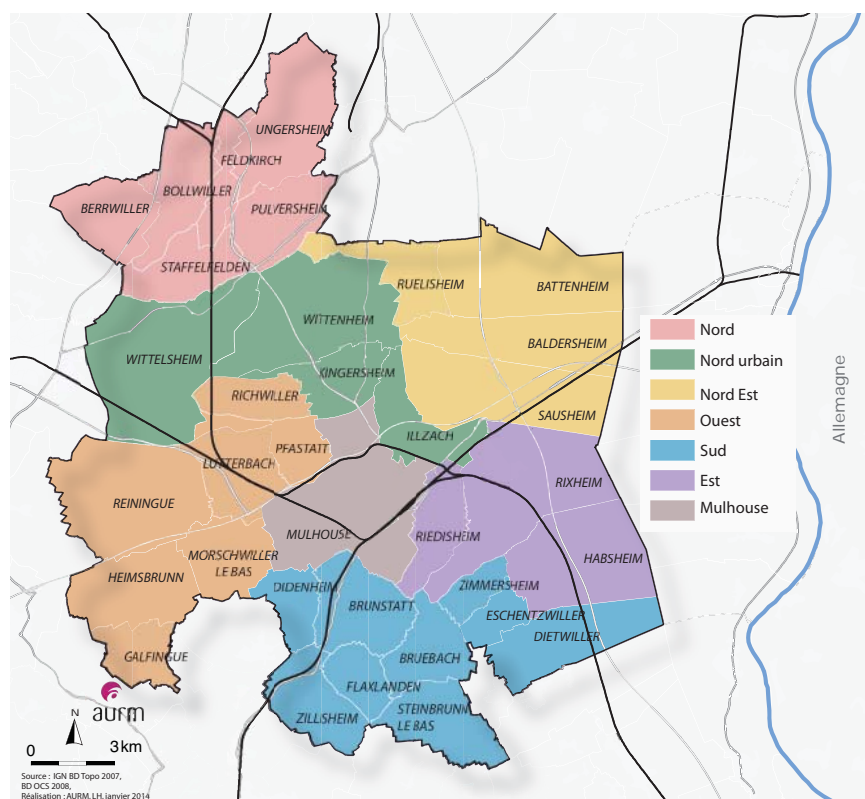
Les communes de la Communauté de Commune de Porte de France Rhin Sud (Ottmarsheim, Petit-Landau, Niffer, Chalampé, Bantzenheim, Hombourg) nous rejoignent en 2017, elles seront donc intégrées dans le PLH actuel qui, en demandant sa prolongation devrait courir jusqu'à fin 2018.

En attendant, je vous invite à découvrir ce bilan à mi-parcours, et tout particulièrement la synthèse qui se trouve page 31 de cette lettre.»

Vincent HAGENBACH

Vice-Président Habitat et Logement m2A

Les secteurs du PLH de m2A



Sommaire

INTRODUCTION: En quoi consiste le bilan à mi-parcours du PLH ?	4
DEFI N°1 - Mener une politique urbaine qui permette le développement de l'offre de logements pour réussir le scénario.....	5
DEFI N° 2 - Offrir un parc résidentiel sur l'agglomération pour tous les ménages.....	17
DEFI N° 3 - Réduire la consommation énergétique des logements, lutter contre la précarité énergétique et les logements indignes.....	25
DEFI N°4 - Animer une politique de l'habitat communautaire	30
Synthèse Illustrée	31
Perspectives	32
Conclusions	34



Ce que dit la loi

L'établissement public de coopération intercommunale
communiqua pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat et de l'hébergement trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au premier alinéa du II de l'article L. 302-1.

Art. r302-1-4 du Code de la Construction et de l'Habitat

En quoi consiste le bilan à mi-parcours du PLH ?

Voilà 3 ans que m2A, avec le concours de l'AURM, dresse le bilan annuel du Programme local de l'habitat (PLH) de l'agglomération mulhousienne. Un bilan simple, ne mesurant pas l'exhaustivité des actions inscrites au PLH mais se focalisant sur celles menées par la collectivité pour répondre aux principaux enjeux et objectifs du document réglementaire.

Le bilan à mi-parcours permet de faire la synthèse des bilans annuels et d'élargir l'expertise.

➔ Dresser un bilan global de la première moitié d'exercice

De nombreuses évolutions, notamment économiques, ont pu influencer depuis l'adoption du PLH sur l'évolution du territoire. De ce fait, un certain nombre d'orientations/d'actions peuvent aujourd'hui paraître obsolètes, ne plus être une priorité de la collectivité ou ne plus être en totale adéquation avec les évolutions territoriales, qu'elles soient réglementaires ou sociétales (au regard notamment de la révision du SCOT engagée en 2012.) Le bilan à mi-parcours produit des éléments d'analyse qui permettent de comprendre, de mesurer et d'expliquer les éventuels écarts entre les objectifs, les actions engagées et les résultats obtenus.

Méthodologie retenue pour réaliser le bilan

- Le bilan à mi-parcours se conçoit comme la synthèse des 3 bilans annuels précédents.
- Le bilan se structure sur la base des 4 défis du PLH et des questions évaluatives identifiées lors de l'élaboration du document.
- L'exercice ne consiste pas en un bilan action par action. Les actions contenues dans chacun des 4 défis du PLH sont rappelées et les actions auxquelles la collectivité a choisi de ne pas donner suite ou non abouties apparaîtront en grisé.
- Le bilan à mi-parcours du PLH de m2A complète l'étude « stratégie Habitat » en cours de réalisation.

➔ Donner les perspectives pour sa seconde moitié

Le bilan à mi-parcours permet ainsi de mettre en perspective les objectifs affichés au départ et les résultats effectivement enregistrés au fil des ans, de mesurer les écarts et faire ressortir les évolutions et perspectives à venir pour le territoire. Ces analyses peuvent conduire à la réorientation de la stratégie de la politique de l'habitat. Cette évolution du PLH peut se faire, comme le prévoit l'article L. 302-4 du Code de la Construction et de l'Habitat, en passant par voie modificative « à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale », et ce pour deux motifs principaux :

- d'une part, dans un souci de « mise en conformité avec les dispositions réglementaires relatives à la politique du logement entrée en vigueur après son adoption » (dispositions nationales intervenues postérieurement à son adoption, mise en compatibilité avec le SCOT de la région Mulhousienne en cours de révision...).
- et d'autre part, « pour tenir compte des évolutions du contexte démographique, économique et social ».

DEFI N°1 - Mener une politique urbaine qui permette le développement de l'offre de logements pour réussir le scénario



- Action 1: Initier une politique intercommunale d'aménagement
- Action 2: Approfondir la question foncière
- Action 3: Définir des zones habitat d'intérêt communautaire
- Action 4: Repérer et absorber la vacance
- Action 5: Poursuivre les programmes de renouvellement urbain
- Action 6: Aménager les centres bourg et centre ville
- Action 7: Produire les logements sociaux du PLH
- Action 8: Mettre en place des partenariats pour réaliser des logements abordables
- Action 9: Mettre en œuvre la délégation des aides à la pierre
- Action 10: Développer des chartes ou des contrats d'axe avec les communes
- Action 11: Mettre en place des quartiers innovants et des éco quartiers

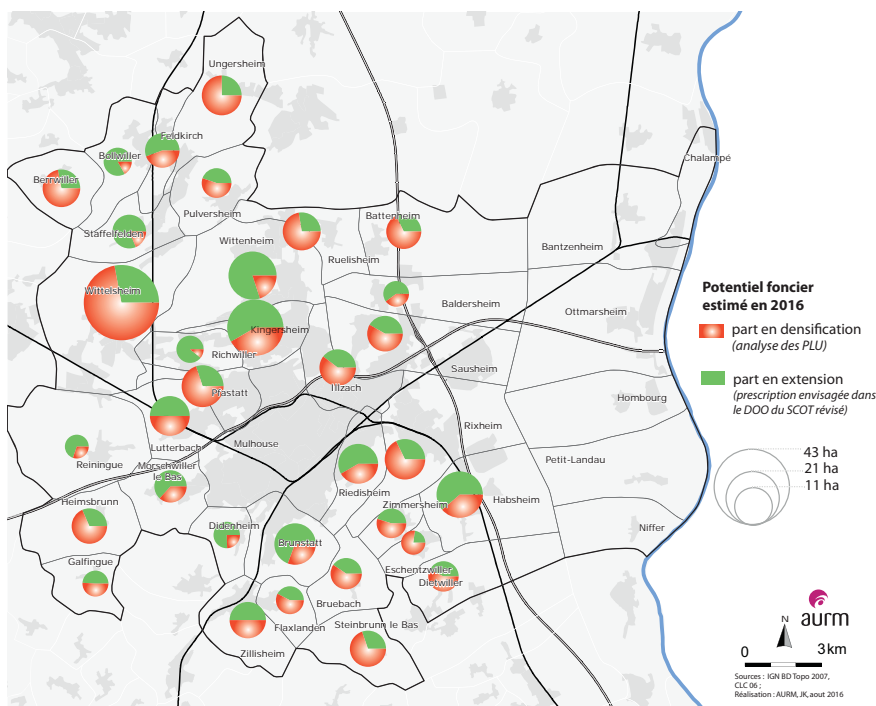
En quoi la politique de l'habitat contribue-t-elle à l'attractivité de l'agglomération et à redynamiser le marché immobilier ?

➔ Entre estimation du potentiel foncier et guide de mise en oeuvre du PLH, m2A aide les élus à mobiliser le foncier

Le **potentiel foncier des communes semble toujours suffisant** pour réaliser les objectifs de construction actés dans le PLH. C'est ce qui ressort des travaux menés en 2015 dans le cadre de la révision du schéma de cohérence territoriale où le potentiel foncier en densification et en extension a été quantifié sur la base des informations contenues dans les PLU ainsi que des projets des communes.

Il y a en revanche des difficultés à le mobiliser et à concrétiser les projets pour diverses raisons (marché immobilier peu dynamique, coût, situation, méthode...). Pour aider les communes à mobiliser le foncier nécessaire à la production de logements, m2A en partenariat avec l'AURM, a édité un **guide de mise en oeuvre du PLH comportant à ce jour 3 volets (foncier, urbanisme réglementaire, urbanisme opérationnel)**. Dans ce contexte, m2A a organisé un séminaire à l'attention des élus sur la question foncière lors du dernier trimestre 2013.

En 2016, l'AURM réalise une **analyse des opportunités foncières sur sept sites stratégiques à Mulhouse**.



Avec un potentiel en densification approchant les 190 ha et une enveloppe foncière quasi identique autorisée en extension urbaine, plus de 11 000 logements sont potentiellement réalisables dans l'agglomération mulhousienne.

374 ha : c'est le potentiel foncier total estimé en 2015 à vocation toute ou partielle d'habitat (en densification et en extension).

NB: Cette donnée sera amenée à évoluer dans le cadre de la révision du SCoT

Pour en savoir plus

- Guide de mise en oeuvre du PLH, 2013-2015, AURM
- Opportunités foncières à Mulhouse, 2015, AURM

DEFI N°1 - Mener une politique urbaine qui permette le développement de l'offre de logements pour réussir le scénario

➔ Forte mobilisation sur le zonage Duflot/Pinel : une perspective pour les investisseurs, les particuliers et plus généralement l'attractivité résidentielle du territoire

Les élus se sont fortement mobilisés courant 2014 pour que **les communes de l'agglomération mulhousienne conservent le zonage B2 et que Mulhouse passe de la zone B2 à la zone B1** dans le cadre de la mise en place de l'investissement locatif Duflot. Les incidences de ce classement ne sont pas anodines puisque **les différentes aides au logement se basent sur ce zonage**. Le prêt à taux zéro en est une belle illustration. Ses critères d'éligibilité et ses montants sont définis différemment en fonction de l'appartenance à une zone ou une autre. Aussi, un ménage qui n'avait pas le droit au prêt à taux zéro lorsque la ville centre était en zone B2 du fait des plafonds de ressources, peut y prétendre avec le reclassement de Mulhouse en zone B1, en plus de pouvoir obtenir un prêt d'un montant plus important.

Avec un nombre potentiel d'acquéreurs plus important, les conditions sont également plus favorables à l'émergence de nouveaux programmes conduits par les aménageurs/constructeurs.

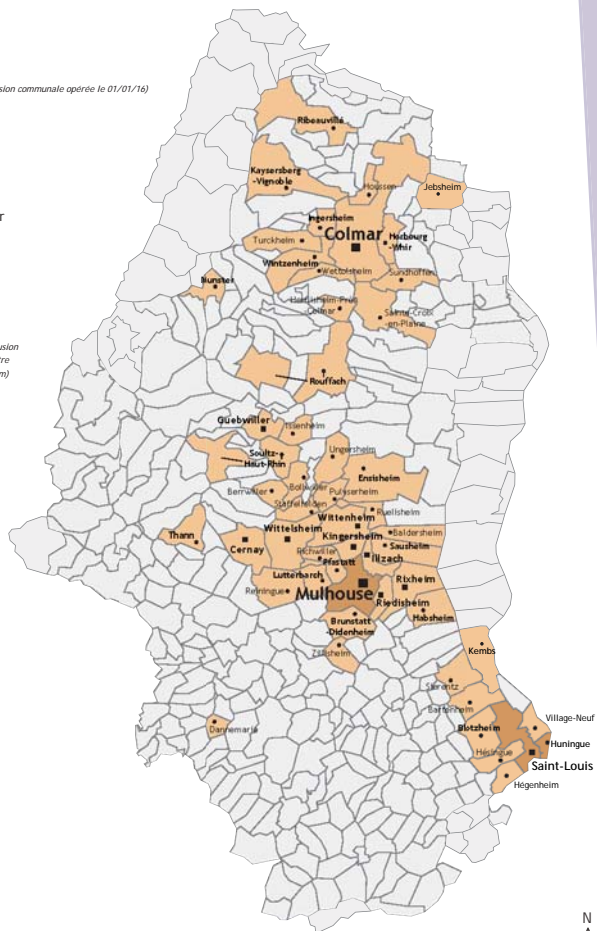
Liste des communes éligibles au dispositif Pinel dans le Haut-Rhin (au 14 mars 2016)

Liste des communes en zone B2 :

- Baldersheim
- Bartenheim
- Berrwiller
- Blotzheim
- Bollwiller
- Brunstatt-Didenheim (fusion communale opérée le 01/01/16)
- Cernay
- Colmar
- DanneMarie
- Ensisheim
- Guebwiller
- Habsheim
- Hegenheim
- Herrlisheim-Près-Colmar
- Hémingue
- Horbourg-Wihr
- Houssen
- Illzach
- Ingersheim
- Issenheim
- Jebsheim
- Kaysersberg-Vignoble (fusion communale opérée le 01/01/16 entre Kaysersberg, Sigolsheim, Kientzheim)
- Kems
- Kingersheim
- Lutterbach
- Munster
- Pfstatt
- Pulversheim
- Reiningue
- Ribeauvillé
- Richwiller
- Riedisheim
- Rixheim
- Rouffach
- Ruelisheim
- Sainte-Croix-en-Plaine
- Sausheim
- Sierentz
- Staffelfelden
- Soultz-Haut-Rhin
- Sundhoffen
- Thann
- Turkheim
- Ungersheim
- Village-Neuf
- Wettolsheim
- Wintzenheim
- Wittelsheim
- Wittenheim
- Zillisheim

Liste des communes en zone B1 :

- Huningue
- Mulhouse
- Saint-Louis



Communes éligibles au "Pinel" en Zone B1
(Source : Arrêté préfectoral n°2013/53 du 29-06-2013 portant agrément des communes du département du Haut-Rhin au bénéfice du dispositif d'investissement locatif)

Communes éligibles au "Pinel" en Zone B2
(Source : Arrêtés préfectoraux n°2013/53 du 29-06-2013 - n°2015/01 du 08-01-2015 - n°2015/28 du 28-04-2015 - n°2015/168 du 01-12-2015 et n°2016/117 du 14-03-2016 portant agrément des communes du département du Haut-Rhin au bénéfice du dispositif d'investissement locatif)

Date : 17 mars 2016
Source : ADIL68 / DREAL Alsace
Source cartographique : Artique

➔ Observer pour produire une offre adaptée et abordable : lancement de l'observatoire de la construction neuve

En 2012, la SERM/CITIVIA s'est entourée du cabinet ADEQUATION pour adapter la production de logements aux besoins des ménages dans les ZAC mulhousiennes. Il en résulte un repositionnement de la stratégie de production à Mulhouse, vers le **logement abordable** (pour les ménages des « classes moyennes ») qui représente les familles visées par le PLH.

Pour comprendre les marchés immobiliers de la promotion neuve, cette **démarche d'observation des programmes neufs est reconduite à l'échelle de l'agglomération en 2016**.



Publication trimestrielle de l'observatoire de la promotion immobilière neuve

La note de conjoncture présente les statistiques détaillées de la commercialisation des logements neufs dans les programmes de promotion immobilière (de 5 logements et plus) en cours de commercialisation dans l'agglomération mulhousienne. Informations collectées: nom de l'opération, promoteur, adresse, ZAC, PNRU, nombre de stationnement, date de mise en vente, date de mise en chantier, date de livraison, stock initial) et lot par lot (type, surface habitable, annexes, QEB, étage, prix de vente, prix du stationnement vendu avec le logement, date de vente, nature de l'acquéreur (occupant, investisseur), type de financement et TVA)

DEFI N°1 - Mener une politique urbaine qui permette le développement de l'offre de logements pour réussir le scénario



➔ Quelques opérations originales mise en oeuvre pour séduire un nouveau public

Depuis 2012, le projet du secteur Schweitzer et le projet RU / écoquartier à Riedenheim, Cap Cornely, les White loft, la Maison Engelmann ou encore les prochains lofts de «l'Atelier» à la Fonderie à Mulhouse, ont permis ou permettront de mettre une offre innovante sur le marché local pour séduire de nouveaux publics.



A gauche, un programme de logements collectifs en accession à la propriété (Néolia). A droite, un programme de maisons individuelles groupées initié par le bailleur social Mulhouse Habitat. Le tout au sein de l'opération Cap Cornely à Mulhouse (Bourtzwiller).

➔ Des initiatives communales mises en oeuvre pour lutter contre la vacance et remettre sur le marché des logements inoccupés

- Voilà quelques années que **Mulhouse a instauré la taxe sur les logements vacants. 1776 logements ont été concernés en 2015.** La lutte contre la vacance s'exprime également à travers **la mise en place de l'opération de restauration immobilière** dans les quartiers anciens à Mulhouse.
- La ville de **Lutterbach a instauré depuis quelques années la taxe sur les logements vacants.** En sont exonérées, les personnes aux revenus insuffisants pour une rénovation. L'objectif de la taxe est de remettre sur le marché, des immeubles ayant peu de difficultés et peu de travaux.
- **Illzach envisage de mettre en place la taxation** des logements vacants prochainement.
- **La ville de Riedenheim a instauré la taxe depuis 2012. La mesure semble avoir peu d'impact,** beaucoup de bénéficiaires modestes ayant bénéficié de dérogations. **Option préférée : proposer la mise en vente du bien.** La ville se porte ainsi acquéreur après expertise de la qualité du logement et travaille aussi bien avec des bailleurs sociaux que des bailleurs privés (conventionnement) pour remettre les logements/ immeubles sur le marché. Cette démarche permettrait de jouer plus efficacement sur la vacance.
- Plus récemment la **ville d'Habsheim s'est lancée dans le repérage** et la quantification du parc vacant.

Bilan de l'opération de restauration immobilière à Mulhouse

183 immeubles sous DUP de travaux depuis 2004 dont :

131 immeubles dont les travaux sont terminés ou en cours (dont 55 via un recyclage CITIVIA)

46 immeubles suivis

6 immeubles en portage CITIVIA pour revente à investisseurs



A gauche, un immeuble réhabilité rue du gaz (réhabilitation équivalent BBC), à droite une rénovation rue des Vosges (vue de la place de l'égalité) à Mulhouse

DEFI N°1 - Mener une politique urbaine qui permette le développement de l'offre de logements pour réussir le scénario



➔ L'amélioration du cadre de vie dans certains quartiers de Mulhouse compris dans le programme de renouvellement urbain (PRU)

Le programme de Rénovation Urbaine de la ville de Mulhouse arrive à son terme. Les quartiers visés ont tous connu des changements différenciés, de la **métamorphose de Wagner aux interventions partielles dans le quartier des Coteaux**. La rénovation urbaine, qui concerne plus particulièrement l'amélioration du bâti, des équipements et des espaces publics, a des effets directs et visibles sur les quartiers, notamment Franklin, Wolf/Wagner ou Bourtzwiller. La structure démographique des quartiers peut être modifiée par l'évolution du parc immobilier. Pour autant, la rénovation urbaine ne produit pas automatiquement et immédiatement des effets sur la composition sociale de la population des quartiers concernés. **Trois quartiers montrent des signes de difficulté sociale: à Briand, à Vauban-Neppert et aux Coteaux, les indicateurs montrent une lente dégradation de leur évolution sociale.** Les Coteaux se distinguent par un marché de l'immobilier moins attractif.

La Ville de **Mulhouse a décidé de poursuivre ses efforts en direction de la réhabilitation du parc de logements privés anciens des quartiers Franklin, Vauban-Neppert et Briand par la mise en place d'une troisième Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain** dénommée OPAH RU n°3 2014-2018. En proposant ces aides financières exceptionnelles, la Ville de Mulhouse soutient les propriétaires qui souhaitent apporter une réelle amélioration à leur habitat et leur cadre de vie. Il s'agit, d'une manière générale, d'améliorer l'attractivité de ces quartiers avec un **objectif quantitatif de 1000 logements à traiter sur une durée de 5 ans.**

Dans le cadre de la signature du protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) une étude habitat sur le parc ancien (péricentre) a été lancée en 2015 par la ville de Mulhouse/m2A. L'enjeu : définir de nouvelles stratégies d'intervention sur l'habitat ancien des quartiers du Péricentre mulhousien, soit: Fonderie, Briand, Franklin-Fridolin et Vauban-Neppert.

Bilan et perspective des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH - RU)

N°2 (2008-2013)

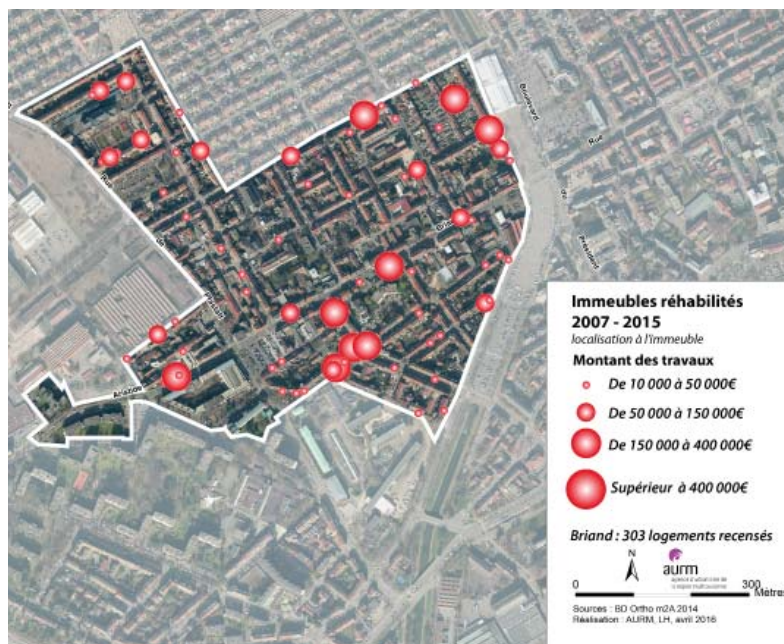
1260 lgts à réhabiliter (objectif)

1432 lgts réhabilités (réalisé)

N°3 (2014-2018)

1000 lgts à réhabiliter (objectif)

197 lgts réhabilités en 2014



Après la réalisation d'un diagnostic territorialisé précis, l'étude habitat ancien Péricentre s'attachera à définir les îlots mutables et proposera des scénarios d'intervention avec un chiffrage précis.

DEFI N°1 - Mener une politique urbaine qui permette le développement de l'offre de logements pour réussir le scénario



➔ L'offre locative sociale dans le parc privé se développe

L'intermédiation locative permet de créer une offre locative sociale dans le parc privé.

A Mulhouse, c'est l'association immobilière à vocation sociale (AIVS) «ACTILOG» qui développe cette offre nouvelle. Au 1er janvier 2015, l'association gère un parc immobilier de 232 logements (de la chambre meublée au logement de 6 pièces). Ces logements sont répartis au sein d'une centaine d'immeubles.

D'autre part, la convention ANRU prévoyait de recycler les immeubles les plus dégradés à Mulhouse fixant un objectif de 200 logements à réhabiliter. Le bilan met en évidence la réalisation de 195 logements rénovés par les bailleurs sociaux dont 148 financés en PLUS et 47 en PLAI.

Contact

• Association Actilog, - 2 rue des Flandres, Village du Drouot, Bâtiment 4.03 - 68100 MULHOUSE - 03.89.32.71.35

“ Chiffre clé

195 lgts : réhabilités dans le cadre du recyclage bailleurs (objectif de 200 logements inscrit dans la convention ANRU)

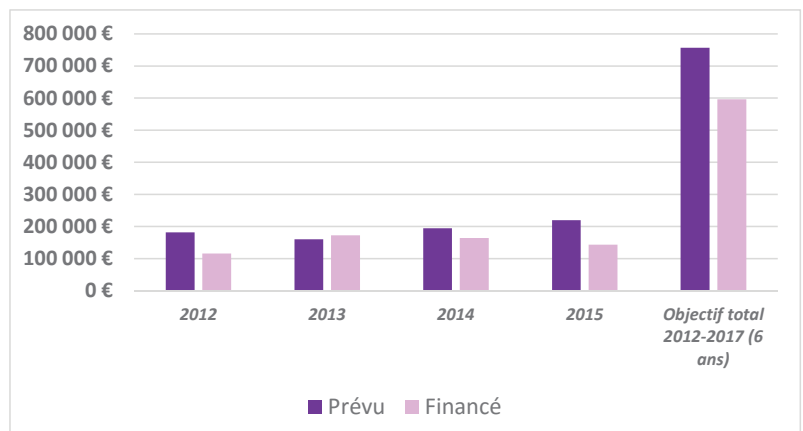
➔ Investissement de fonds propres pour soutenir la production de logements

• En matière de rénovation dans le parc privé, la convention de délégation des aides à la pierre (2012-2017) fixait un objectif de 2420 logements à rénover. Cet objectif a été atteint avant même la fin de la convention. En 2015, 2900 logements privés ont été réhabilités. Sur un budget prévisionnel de 19 millions d'euros de crédits délégués, 15 millions ont été consommés à fin 2015. Pour soutenir la production de logements dans le parc privé, m2A a investi 600 000 euros de fonds propres entre 2012 et 2015 sur objectif total de 760 000 euros.

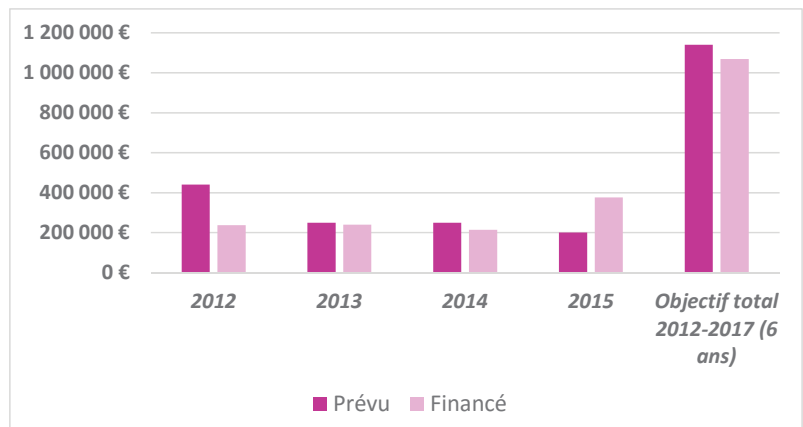
• En matière de production de logements locatifs sociaux, la convention de délégation prévoit la création de 2480 logements sociaux entre 2012 et 2017, soit 413 logements/an. Fin 2015, 1009 logements ont été financés, soit 41% de l'objectif après 4 années de mise en oeuvre. L'engagement financier de l'Etat s'élève à 6 650 000 €. Entre 2012 et 2017, 60% de l'objectif soit près de 4 millions d'euros ont été engagés.

• Pour soutenir la production de logements dans le parc privé, m2A a investi 1 million d'euros de fonds propres entre 2012 et 2015 soit 93% de l'objectif total à fin 2017.

Evolution du montant des fonds propres investis par m2A dans la rénovation du parc privé



Evolution du montant des fonds propres investis par m2A dans le parc social



DEFI N°1 - Mener une politique urbaine qui permette le développement de l'offre de logements pour réussir le scénario



➔ Les objectifs de production de logements sociaux annuels réglementaires globalement atteints mais des difficultés à atteindre les objectifs souhaitables

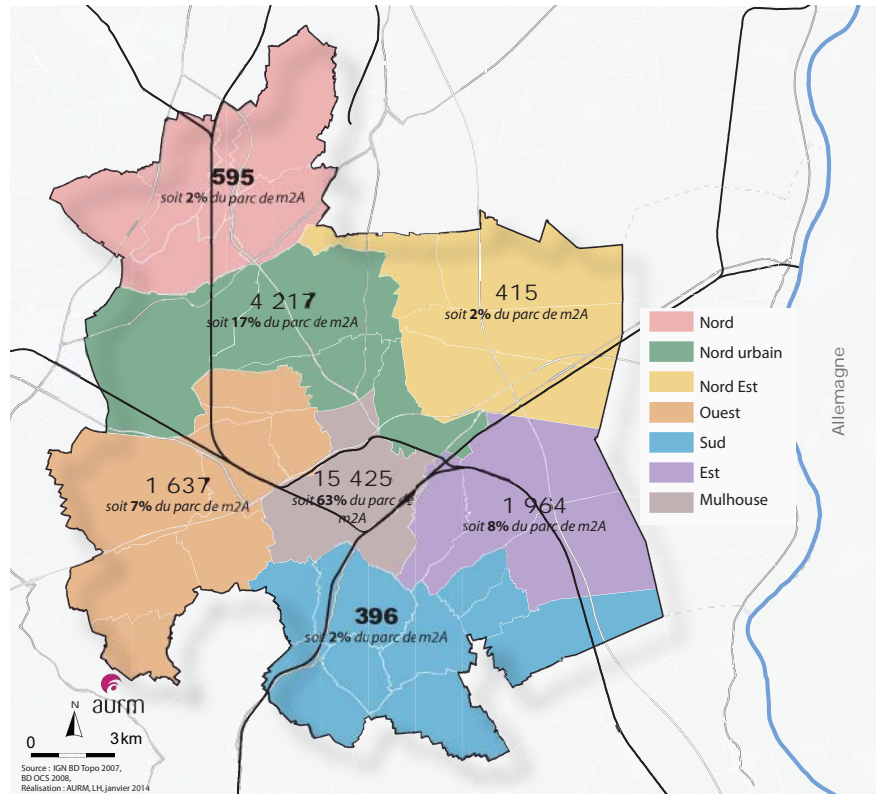
L'évolution du taux de logements sociaux de 17.8% en 2010 à 21.5% en 2015 témoigne de l'engagement fort de l'agglomération mulhousienne en faveur de la mixité sociale des opérations.

En 2014, les secteurs est, nord-urbain, nord-est et ouest sont les seuls qui s'inscrivent dans les objectifs réglementaires du PLH, ce qui témoigne des prémices d'un rééquilibrage de l'offre locative sociale vers les secteurs est et nord de l'agglomération. Le taux de logements sociaux à Mulhouse baisse pour s'établir à 32% des résidences principales. Ce phénomène s'explique par une baisse du nombre de logements sociaux (-927) plus forte que celle du nombre de résidences principales (-109).

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre (2012-2017), 372 PLAI, 432 PLUS, 205 PLS ont été financés entre 2012 et 2015. Les PLUS-PLAI représentent donc 80% du total de logements financés. L'objectif du PLH de conventionner 30% de logements très sociaux (PLAI) est ainsi atteint (37% des logements financés entre 2012 et 2015).

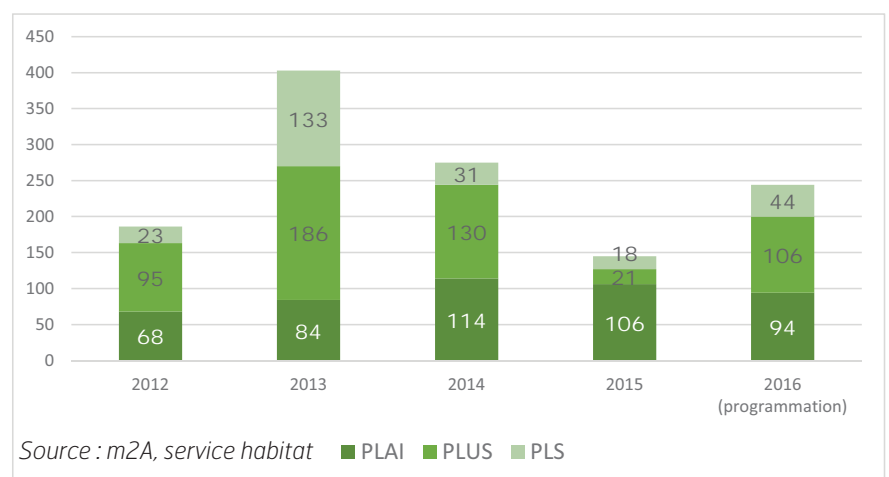
L'Etat a souhaité que l'offre de développement de logements ordinaires sociaux et très sociaux soit prioritairement développée dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU. Au regard de la situation déséquilibrée du marché immobilier intra muros et du fort taux de logements sociaux dans la cité du Bollwerk (32%), la production nouvelle de logements sociaux n'est pas prioritaire pour la ville de Mulhouse hormis pour des opérations exemplaires et/ou spécifiques (ex: logements seniors). m2A priorisera ainsi l'enveloppe sur les communes soumises à la loi SRU.

Nombre de logements sociaux en fonction des secteurs du PLH en 2014



Au total, l'agglomération mulhousienne compte plus de 25 000 logements sociaux en 2015, soit près de la moitié du parc social haut rhinois

Les logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI/PLS) agréés par m2A (hors dispositif ANRU)



De moins en moins de logements sociaux sont financés à Mulhouse. Dans les secteurs Nord urbain, Nord est et ouest, qui comprennent 10 communes SRU, les objectifs réglementaires à minima sont atteints.

DEFI N°1 - Mener une politique urbaine qui permette le développement de l'offre de logements pour réussir le scénario



Objectifs triennaux 2014/2016 assignés aux « communes SRU » pour atteindre les 20 % de logements sociaux

➔ A ce jour, 4 communes sur 16 ont atteint l'objectif des 20% de la loi SRU

Wittelsheim est venu rejoindre le trio de communes, composé de Mulhouse Pfastatt et Wittenheim, ayant atteint voire dépassé les 20% de logements sociaux.

Au 1^{er} janvier 2015, il manquait **2 298 logements locatifs sociaux** dans les communes de m2A soumises à la loi SRU n'ayant pas atteint les 20% de logements sociaux.

	Objectif 2014/2016	Dont PLAI minimum	Dont PLS maximum
BOLLWILLER	28	9	8
BRUNSTATT	61	19	18
HABSHEIM	68	21	13
ILLZACH	32	10	9
KINGERSHEIM	75	23	22
LUTTERBACH	10	3	2
MULHOUSE	taux de 20% dépassé		
PFASTATT	taux de 20% dépassé		
RIEDISHEIM	58	18	17
RIXHEIM	104	32	31
RICHWILLER*	30	9	6
SAUSHEIM	29	9	8
STAFFELFELDEN	13	4	3
WITTELSHEIM	taux de 20% dépassé		
WITTENHEIM	taux de 20% dépassé		
Total m2A	508	157	137

* Pour Richwiller, les objectifs sont calculés sur 2 ans car la commune a dépassé le seuil de 3 500 habitants au 1^{er} janvier 2014, et n'a donc d'obligation SRU que depuis 2015.

Source : DDT68, mai 2014

	Inventaire 1/01/2015					
	Population municipale (2012)	Nb de RP au 1/01/2015	Soit 20%	Nb de LLS au 1/01/2015	% LLS au 1/01/2015	Nombre de logements manquants
Baldersheim	2 603	1 080		36	3,33%	
Battenheim	1 409	642		12	1,87%	
Berrwiller	1 174	482		0	0,00%	
Bruebach	1 020	426		0	0,00%	
Didenheim	1 739	755		3	0,40%	
Dietwiller	1 413	575		0	0,00%	
Eschentzwiller	1 499	624		0	0,00%	
Feldkirch	934	400		8	2,00%	
Flaxlanden	1 460	585		6	1,03%	
Gallingue	792	323		1	0,31%	
Heimsbrunn	1 383	553		0	0,00%	
Pulversheim	2 925	1 168		117	10,02%	
Reiningue	1 908	814		17	2,09%	
Ruelisheim	2 320	926		21	2,27%	
Steinbrunn/Bas	649	300		13	4,33%	
Ungersheim	2 062	879		19	2,16%	
Zillisheim	2 631	1 131		30	2,65%	
Zimmersheim	1 114	481		0	0,00%	
Bollwiller	3 695	1 603	321	198	12,35%	123
Habsheim	4 944	2 140	428	200	9,35%	228
Rixheim	13 632	6 153	1231	794	12,90%	437
Brunstatt	6 114	3 032	606	355	11,71%	251
Illzach	14 812	6 183	1237	1114	18,02%	123
Kingersheim	12 954	5 710	1142	906	15,87%	236
Lutterbach	6 192	2 754	551	507	18,41%	44
Morschwiller-le-Bas	3 527	1 496	299	126	8,42%	173
Richwiller	3 516	1 568	314	124	7,91%	190
Riedisheim	12 012	5 944	1189	871	14,65%	318
Sausheim	5 454	2 305	461	346	15,01%	115
Staffelfelden	3 727	1 577	315	255	16,17%	60
Mulhouse	110 755	48 569	9714	15810	32,55%	0
Pfastatt	9 269	4 270	854	864	20,23%	0
Wittelsheim	10 753	4 441	888	923	20,78%	0
Wittenheim	14 512	6 017	1203	1233	20,49%	0
Total M2A SRU	235 868	103 762	20 753	24 626	24%	2298

Légende du tableau ci-contre

- Commune n'ayant pas atteint les 20% SRU et en carence
- Commune n'ayant pas atteint les 20% SRU
- Commune ayant atteint les 20% SRU

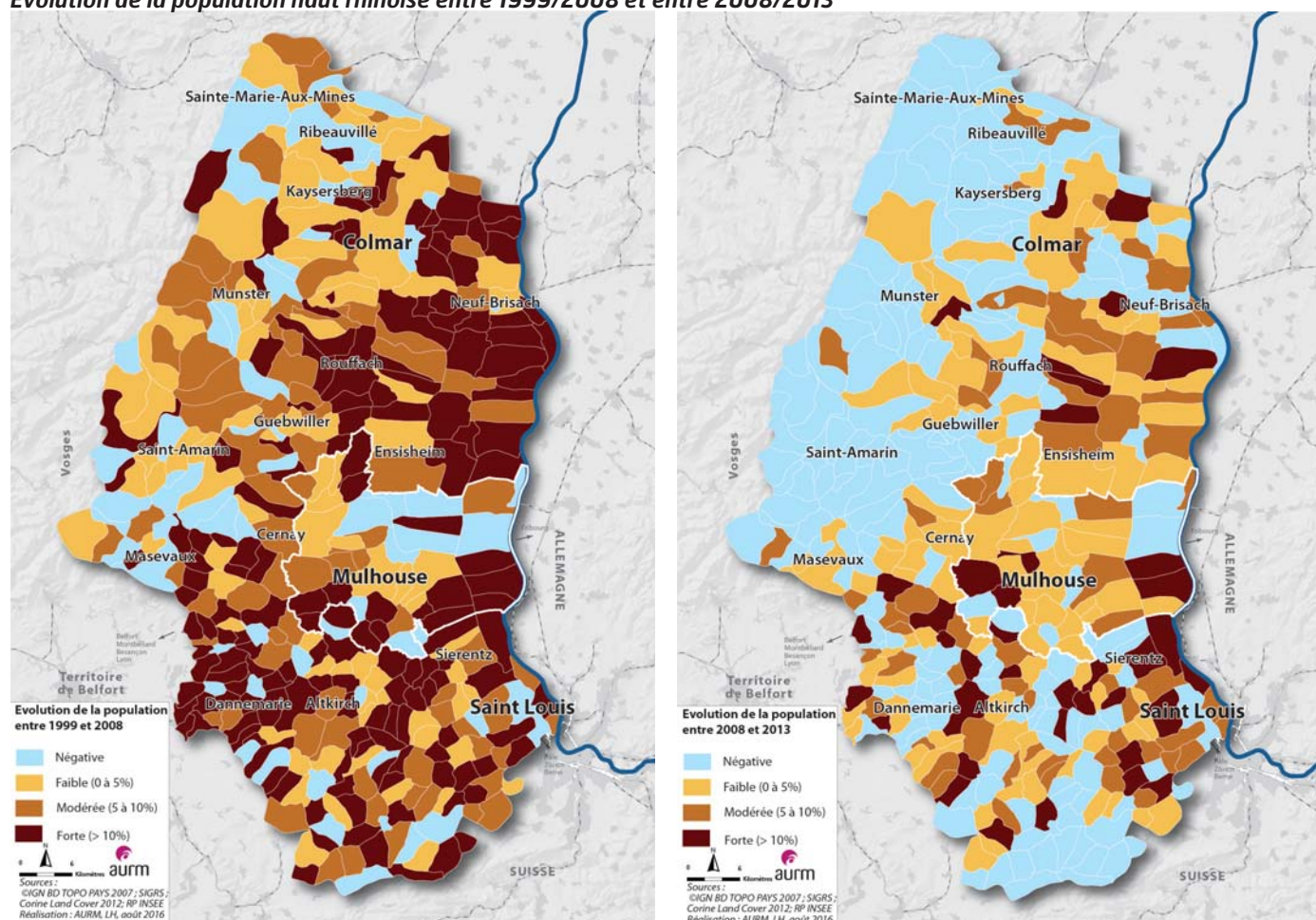
Source : Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin, Service Habitat et Bâtiments Durables, Bureau des Politiques de Ville, Inventaire SRU 1^{er} janvier 2015

DEFI N°1: BILAN

En quoi la politique de l'habitat contribue-t-elle à l'attractivité de l'agglomération et à redynamiser le marché immobilier ?

➡ **Bilan démographique : une croissance démographique modeste en dépit des efforts de la collectivité pour accroître l'attractivité résidentielle**

Evolution de la population haut rhinoise entre 1999/2008 et entre 2008/2013



Entre la période 1999-2008 et celle de 2008-2013, le Haut Rhin a connu des évolutions démographiques contrastées mais globalement, la croissance démographique s'est ralentie et l'agglomération mulhousienne n'échappe pas à la règle. Le sud de l'agglomération mulhousienne a connu une péri-urbanisation « bourgeoise » et reste un secteur attractif pour les CSP supérieures mais ce phénomène semble s'essouffler. En effet, le secteur souffre d'une forte concurrence des communes situées le long de l'A35, notamment Sierentz et Kembs, qui captent de plus en plus de travailleurs frontaliers. Au Nord, le secteur d'Illzach/Wittenheim/Rixheim, gagne en attractivité résidentielle et Mulhouse arrive toujours à maintenir une très légère croissance du nombre d'habitants en raison d'un solde naturel largement excédentaire.



Berrwiller fait partie de ces communes du nord de l'agglomération de plus en plus attractives pour les classes moyennes.

Evolution de la population dans les secteurs du PLH entre 1999 et 2013

Secteurs	1999	2008	2013	Evolution 1999-2013	Evolution 2008-2013
est	29022	30089	30593	5%	2%
Mulhouse	110359	111860	112063	2%	0%
nord	12972	14064	14713	13%	5%
nord-est	11655	11492	11750	1%	2%
nord-urbain	52160	52351	52818	1%	1%
ouest	22867	25046	26854	17%	7%
sud	15959	17486	17727	11%	1%
Total général	254994	262388	266518	5%	2%

C'est dans les secteurs Nord et Ouest que la croissance démographique a été la plus forte.

Objectif du PLH



Bilan à mi parcours



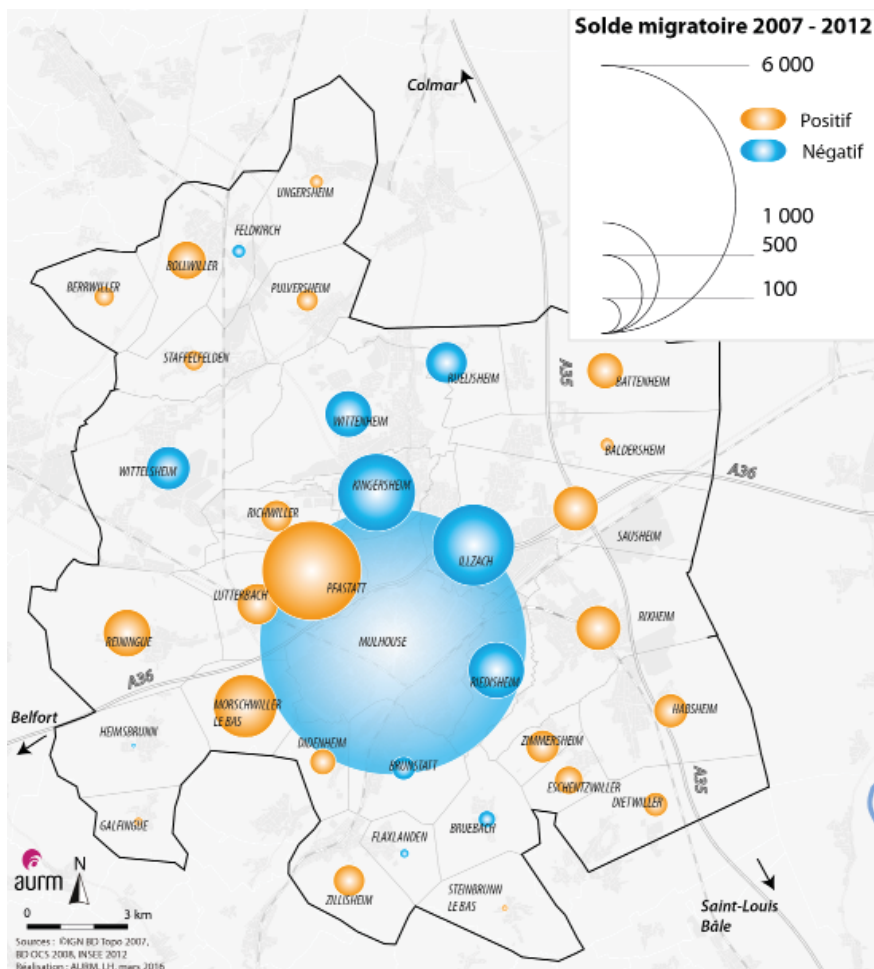
Les objectifs démographiques fixés dans le PLH semblent aujourd'hui difficilement atteignables compte tenu d'une croissance démographique plus faible.

La péri-urbanisation à l'oeuvre sur le territoire de m2A

A l'instar des autres grandes agglomérations de la Région Grand Est, m2A affiche un solde migratoire négatif entre 2007 et 2012 (- 4 915 personnes). Cette caractéristique témoigne d'une attractivité résidentielle moindre. Pour autant, elle cache d'importantes disparités entre les différents secteurs composant l'agglomération. Ainsi, la majorité des communes de la deuxième couronne de m2A affichent un solde migratoire positif, tandis que les communes de la première couronne affichent un déficit migratoire. Mulhouse se distingue par un déficit migratoire très fort (-5 419 personnes entre 2007 et 2012). Ces phénomènes sont communs à de nombreuses autres agglomérations françaises et notamment à leur ville centre.

Pour en savoir plus

- Les dynamiques de peuplement à l'oeuvre dans l'agglomération mulhousienne, juin 2016, AURM



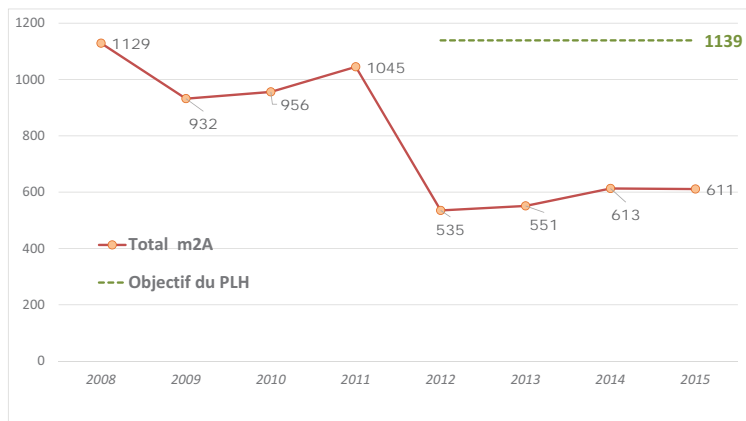
De manière générale, il y a eu plus de personnes qui ont quitté m2A que de personnes qui s'y sont installées entre 2007 et 2012.

➔ Bilan résidentiel (flux): un rythme de construction de logements neufs ralenti

La conjoncture immobilière est toujours difficile dans l'agglomération même si d'après les professionnels de l'immobilier, les signes d'une reprise sont de plus en plus manifestes. Le décrochage des constructions neuves observé depuis 2012 a laissé place à une légère reprise. Mais tous les territoires n'en bénéficient pas. Les secteurs est et nord-est sont moins concernés par ce décrochage, et portent la reprise observée. Cette hausse s'est concentrée sur 3 communes: Habsheim, Sausheim et Riedisheim.

A l'échelle de m2A, sur la moyenne des 4 dernières années, la moitié de l'objectif annuel (1139 logements) a été atteint.

Evolution de la construction neuve dans m2A (données SITADEL)



Avec 566 logements/an construits depuis l'adoption du PLH, m2A a atteint la moitié des objectifs fixés (1139 lgts/an)

Evolution du nombre de logements neufs construits annuellement entre 2008 et 2015

secteur	communes	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Moyenne 2012-2015	Objectif PLH
est	HABSHEIM	4	63	9	4	5	60	97	2	41	24
est	RIEDISHEIM	53	9	53	31	52	5	43	143	61	40
est	RIXHEIM	70	122	167	99	54	12	20	28	29	50
Total Est		127	194	229	134	111	77	160	173	130	114
Mulhouse		192	222	333	409	57	171	99	123	113	450
nord	BERRWILLER	14	8	8	5	4	4	6	2	4	4
nord	BOLLWILLER	34	43	16	8	7	31	19	30	22	13
nord	FELDKIRCH	5	2	2	1	8	0	1	4	3	0
nord	PULVERSHEIM	12	7	4	4		3	26	9	10	17
nord	STAFFELFELDEN	25	1	10	83	7	50	13	2	18	56
nord	UNGRERSHEIM	11	13	2	7	10	47	16	42	29	10
Total Nord		101	74	42	108	36	135	81	89	85	100
nord-est	RUELSHEIM	7	1	4		18	1	1	1	5	16
nord-est	BALDERSHEIM	15	2	5	19	5	2	3	20	8	15
nord-est	BATTENHEIM	37	24	13	13	20	6	4	1	8	1
nord-est	SAUSHEIM	15	8	8	6	30	10	62	7	27	10
Total Nord- Est		74	35	30	38	73	19	70	29	48	42
nord-urbain	ILLZACH	229	8	33			2	91	1	24	30
nord-urbain	KINGERSHEIM	56	8	20	121	39	3	8	47	24	80
nord-urbain	WITTELSHEIM	117	8	81	50	13	17	8	10	12	50
nord-urbain	WITTENHEIM	20	53	77	9	3	38	3	66	28	107
Total Nord urbain		422	77	211	180	55	60	110	124	87	267
ouest	GALFINGUE	4			10	5	2	4	3	4	4
ouest	HEIMSBRUNN		2	2	2		1	1	0	1	5
ouest	LUTTERBACH	3	177	5	4	4	9	24	2	10	31
ouest	MORSCHWILLER-LE-BAS	5	6	21	3	38	9	8	9	16	16
ouest	RICHWILLER	34	16	10	8	60	5	17	1	21	15
ouest	PFASTATT	97	14	8	63	9	1	3	2	4	20
ouest	REININGUE	20	2	9	6	5	2	4	1	3	6
Total Ouest		163	217	55	96	121	29	61	18	57	97
sud	BRUEBACH	2	2	5		5	2	1	10	5	3
sud	BRUNSTATT	4	95	29	50	39	10	10	26	21	24
sud	DIDENHEIM	2	2	1	1	3	14	3	2	6	9
sud	DIETWILLER	4	2	6	7	15	9	1	3	7	4
sud	ESCHENTZWILLER	3	2	3	7	11	3	1	6	5	4
sud	FLAXLANDEN	4	1	4	5		3	2	0	1	6
sud	STEINBRUNN LE BAS	17			2	4	10	4	3	5	6
sud	ZILLISHEIM	12	8	5	7	4	9	7	4	6	8
sud	ZIMMERSHEIM	2	1	3	1	1		3	1	1	5
Total Sud		50	113	56	80	82	60	32	55	57	69

Communes dont l'objectif initial de production de logements a été modifié lors de l'intégration aux PLH des communes de Wittelsheim et Steinbrunn le bas

Source : données SITADEL (DREAL)

➔ Bilan résidentiel (stock): une vacance qui persiste à un niveau élevé mais qui baisse dans le parc social

Le marché immobilier est détendu dans l'agglomération mulhousienne et la concurrence entre le parc de logements anciens et le parc de logements neufs est forte, notamment dans la ville centre. La vacance globale a fortement augmenté dans l'agglomération, l'enjeu principal concernant Mulhouse où elle dépasse les 14% en 2012. Les communes de Riedisheim, Bollwiller et Battenheim connaissent également des taux de vacance élevés autour de 10%.

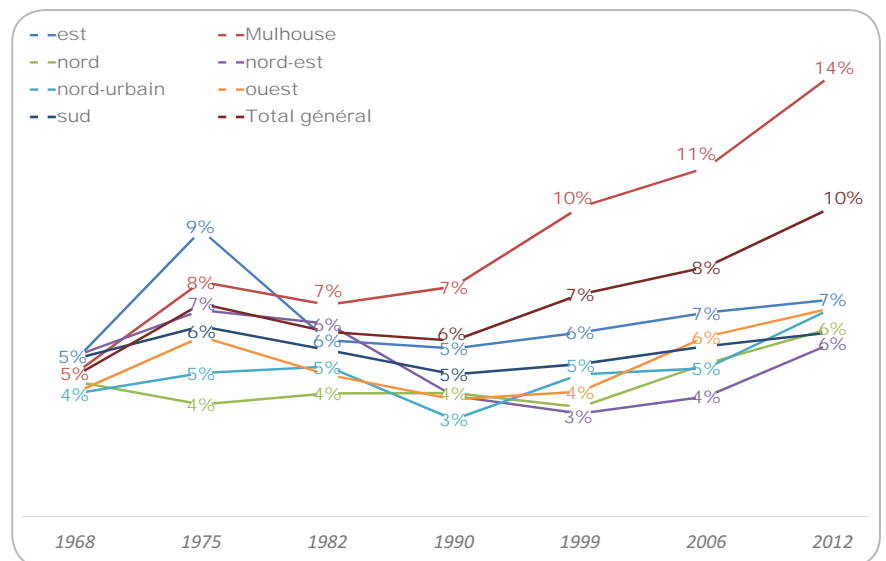
Au 1er janvier 2015, le parc locatif social alsacien comptait près de 1 900 logements vacants «disponibles» (logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidat), ce qui représente un peu moins de 2% du parc social total. Un peu plus du tiers de ce parc vacant est situé dans l'agglomération mulhousienne. En 2015, Mulhouse concentre 83% du parc de logements sociaux vacants de m2A, et la moitié du parc de logements sociaux vacants du Haut Rhin.

Même si le taux de vacance dans le parc social de m2A est encore élevé, celui-ci a diminué de près de 25% depuis 2010. Cette baisse s'observe dans la plupart des territoires alsaciens.

Les causes de la vacance dans le parc social

La vacance concerne majoritairement les logements financés en PLUS (majoritaires dans le parc) et sensiblement les PLS (directement en concurrence avec le marché libre). Le parc de petits logements (1-2 pièces) est le plus touché par la vacance. Celle-ci augmente dans les centres bourgs denses : les locataires recherchent des espaces extérieurs ou un stationnement en bas de l'immeuble, plus rares dans les cœurs de ville. Le parc ancien est surreprésenté dans la vacance mais des programmes neufs aux niveaux de loyers plus élevés peuvent également être touchés.

Evolution du taux de vacance par secteur de m2A entre 1968 et 2012



Une vacance en hausse sur tous les territoires

Source: INSEE, RRP

La vacance dans le parc social en 2015

	Nombre de logements sociaux	Nb de lgts vacants globaux	Nb de lgts vacants disponible	% de lgts sociaux vacants globaux	% de lgts sociaux vacants disponibles
Mulhouse	15425	1115	423	7%	3%
m2A	21649	1349	612	6%	3%
Haut Rhin	49333	2288	1173	5%	2%
Région Alsace	114300	3598	1909	3%	2%

Sources : Etude vacance 2014, AREAL - données RPLS 2015



Même si les proportions sont plus faibles que dans le parc privé, la vacance touche également le parc locatif social

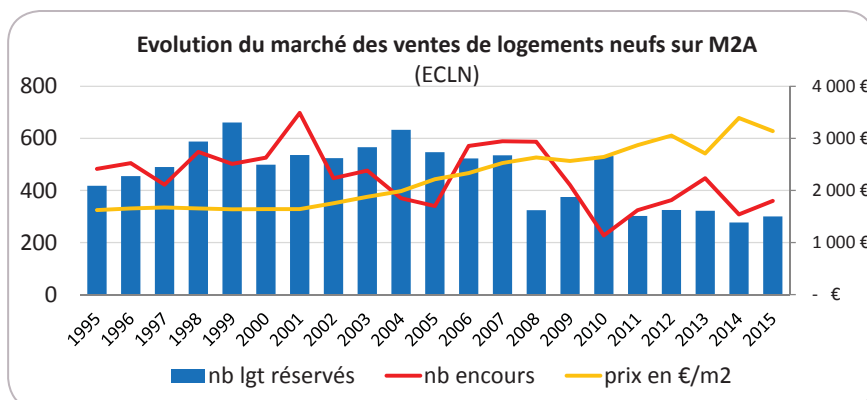
➔ **Marché immobilier: reprise des ventes mais des prix qui restent élevés dans le parc de logements neufs**

L'observatoire de la promotion immobilière observe une **reprise des ventes entre 2015 et le début 2016 à Mulhouse, comme dans les communes périphérique de m2A** (par rapport à un rythme annuel moyen de 230 logements vendus entre 2012 et 2014). **A Mulhouse, les acquisitions sont réalisées pour 1/3 par des investisseurs. A la périphérie, ce sont les 2/3 des ventes qui sont conclues avec des investisseurs** (en moyenne 56% sur le total m2A). Pourtant, malgré un contexte immobilier plutôt morose, les prix ont continué de grimper.

Pourquoi ? Pour l'économiste Jacques Friggit, **l'envolée ou le maintien des prix du m2 en France**, puisque le phénomène est loin de ne concerner que l'agglomération mulhousienne, **résulte de conditions financières très/trop favorables**. La chute des taux d'intérêt, tombés à un niveau historiquement bas a permis de compenser une partie de la hausse des prix. Dans le même temps, les banques ont allongé la durée des prêts, ce qui a permis de maintenir des mensualités de remboursement à des niveaux soutenables. Enfin, les ménages ont recouru davantage à l'endettement pour financer leur investissement immobilier. La dette immobilière des ménages français a doublé : pour acheter le même logement, un accédant à la propriété devait en effet s'endetter sur 33 ans en 2007 contre 15 ans en 1965 ou en 2000.

Des logements anciens plus abordables à la vente

Les prix des logements anciens restent à des niveaux relativement bas, notamment à Mulhouse. Le secteur Sud se démarque par des niveaux de prix plus élevés en raison notamment de l'image de ces communes et d'une offre plus rare. Depuis le 1er janvier 2016, les conditions d'attribution du PTZ et ses modalités de mise en place ont été assouplies et peuvent à nouveau concerner le parc ancien. Cette disposition sera peut être un élément favorable à la relance du marché.



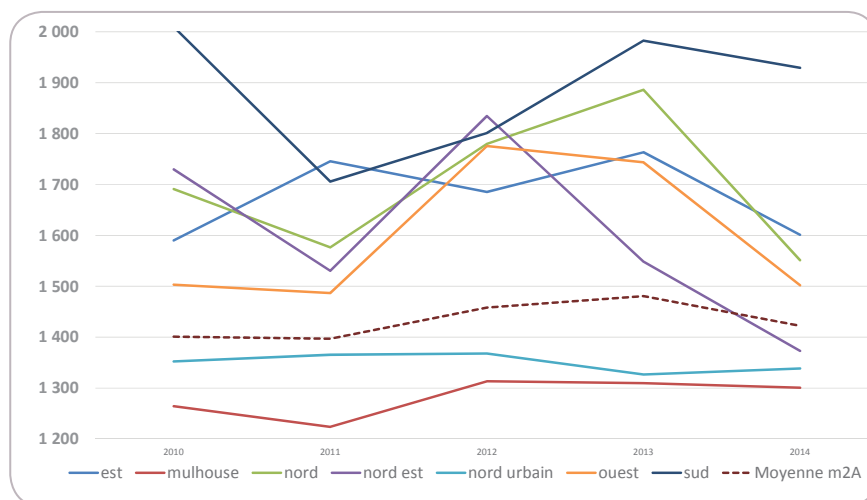
Source: Fichier ECLN, DREAL

2300 à 2500 €/m² : C'est le prix moyen d'un logement neuf dans une des ZAC mulhousiennes, (cible **primo accédant**)

2600 à 2800 €/m² : C'est le prix moyen d'un logement neuf dans une des ZAC mulhousiennes, (**cible investisseur**)

Source: «Analyse de la faisabilité de la commercialisation des ZAC», étude Sémaphores pour ville de Mulhouse, 2014

Evolution du prix moyen des appartements anciens selon les secteurs dans m2A



Source: Fichier PERVAL

C'est dans le secteur sud que les niveaux des prix de vente dans le parc de logements anciens sont les plus élevés malgré une légère baisse depuis 2013. Mulhouse affiche les niveaux de prix les plus faibles malgré une hausse sensible depuis 2012 (4 à 5 %)

DEFI N° 2 - Offrir un parcours résidentiel sur l'agglomération pour tous les ménages

- Action 12 : Développer l'attractivité résidentielle de l'agglomération par un marketing territorial adapté
- Action 13 : Mettre en place une stratégie pour l'habitat des seniors et des personnes handicapées
- Action 14 : Organiser un recensement de l'offre locative sociale accessible
- Action 15 : Favoriser le logement pour les apprentis
- Action 16 : Développer des réponses à la problématique des jeunes en errance
- Action 17 : Gérer et entretenir les aires d'accueil des gens du voyage
- Action 18 : Participer à l'accueil des grands passages estivaux
- Action 19 : Développer des conditions dignes d'habitat pour les nomades sédentarisés
- Action 20 : Favoriser l'insertion globale par le logement et l'emploi
- Action 21 : Développer une offre locative sociale dans le parc privé
- Action 22 : Réhabiliter le parc de foyers-logements
- Action 23 : Créer un fonds intercommunal de soutien aux structures
- Action 24 : Dédensifier les places en maison relais et hébergement hors de la ville centre

Qui est logé dans l'agglomération ? L'objectif du PLH de retenir/capter les familles est-il atteint ?

➔ Des seniors autonomes de retour en ville et des aides spécifiques pour l'adaptation du parc à la perte de mobilité

Une enquête a été menée par m2A durant l'année 2012, auprès de chaque commune, pour connaître les structures existantes et les projets en matière de logements adaptés. **L'offre à destination des personnes âgées se diversifie** et augmente d'année en année, **le souhait de la majorité des seniors étant de pouvoir rester chez soi le plus longtemps possible**. De l'avis de professionnels de l'immobilier comme d'élus mulhousiens, **une demande de personnes âgées souhaitant vendre leur maison pour vivre dans un logement plus petit en ville est émergente** à Mulhouse comme dans des communes relais équipées de pôle médicaux, de services de proximité, de système de transports collectifs efficaces, même si on parle encore de signal faible. La préférence de ce public encore autonome, va aux **logements bien équipés (ascenseurs, jardin/terrasse, parking/garage)**.

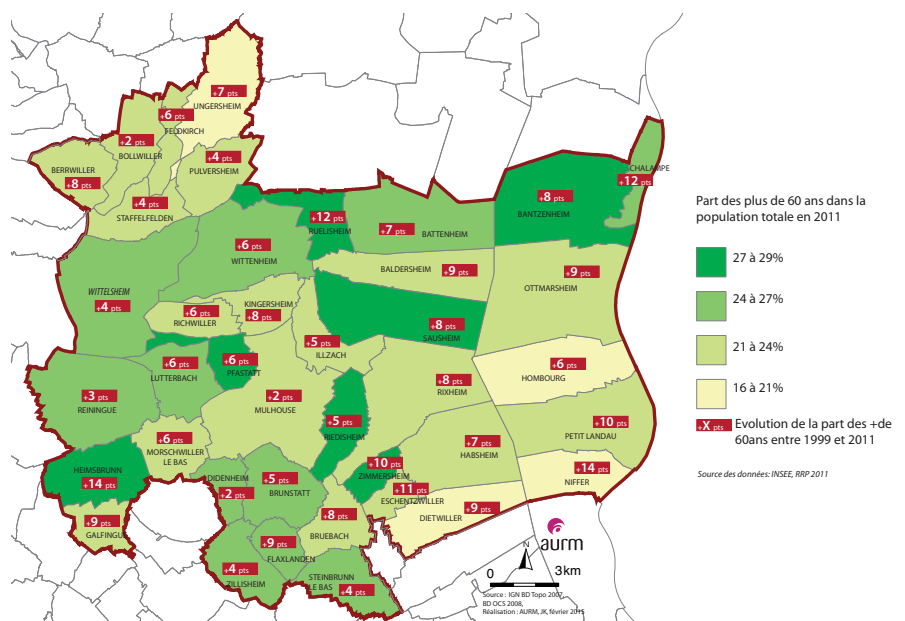
Par ailleurs, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) prend en charge 35 à 50% du montant hors taxe des travaux pour adapter le logement de propriétaires occupants modestes à une mobilité réduite. A cette aide, m2A ajoute 500 €.



L'Organdi à Kingersheim : résidences seniors de 125 appartements (studio au 3 pièces), avec espace extérieur privatif et parking + un restaurant et un bassin d'aquagym et de balnéo + services personnalisables



Les jardins de Daphnée à Riedisheim : résidence seniors de 57 appartements du 2 aux 4 pièces avec balcons + espaces communs accessibles à tous les résidents afin de bénéficier d'activités et de moments de partage + services personnalisables



En 12 ans, la part des seniors a augmenté dans toutes les communes de m2A. Si les plus de 60 ans représentent aujourd'hui 20% de la population, leur part devrait atteindre plus de 30% en 2030 d'après les projections de L'INSEE.

DEFI N° 2 - Offrir un parcours résidentiel sur l'agglomération pour tous les ménages



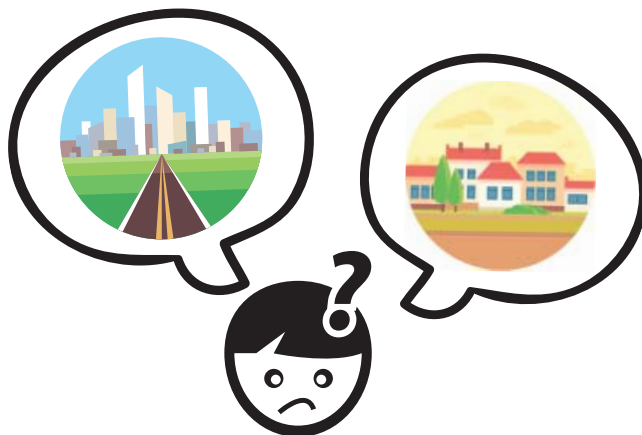
➔ **Stratégies résidentielles** : une enquête pour mieux connaître les parcours des ménages

L'enquête, menée en 2016, doit permettre de mieux cerner les choix résidentiels d'un échantillon de ménages ayant récemment emménagé dans une commune de m2A. Cette enquête s'inscrit dans le cadre de l'étude « Stratégie Habitat » lancée par m2A. Ses objectifs sont de :

-préciser le rôle de Mulhouse dans les dynamiques résidentielles métropolitaines et qualifier son potentiel d'attractivité,

-caractériser les causes de la vacance et de son augmentation,

-qualifier les besoins de développement et de requalification de l'offre locative.



Vivre en ville, à sa périphérie, à la « campagne »... des choix s'opèrent, contraints ou non. m2A cherche à mieux comprendre les logiques résidentielles pour mieux connaître les motivations des ménages.

Pour en savoir plus

- **Les stratégies résidentielles dans m2A, octobre 2016, AURM**

➔ **Peuplement des quartiers**: une expérimentation lancée sur les Coteaux à Mulhouse

Dans le cadre de l'évaluation du Programme de Rénovation Urbaine de la Ville de Mulhouse, le cabinet FORS a relevé que la connaissance du peuplement des quartiers était l'un des points faibles du PRU, en raison notamment de l'absence d'une stratégie partagée entre les bailleurs et la Ville.

Partant de ce constat **m2A a initié un groupe de travail regroupant les bailleurs sociaux, l'AREAL, la ville de Mulhouse et m2A avec l'appui de l'AURM et a décidé en 2015 de mettre en place une expérimentation sur le quartier des Coteaux pour mieux connaître les habitants du parc social.** L'étude se base notamment sur l'exploitation du fichier OPS (occupation du parc social) à l'échelle de l'immeuble.



A gauche, une des deux tours Grunewald, propriété de l'OPH Mulhouse Habitat, qui marque l'entrée dans le quartier des Coteaux. A droite, le secteur Matisse, géré par le bailleur social I3F

Pour en savoir plus

- **Les dynamiques du peuplement du parc social des Coteaux, janvier 2015, AURM**

DEFI N° 2 - Offrir un parcours résidentiel sur l'agglomération pour tous les ménages

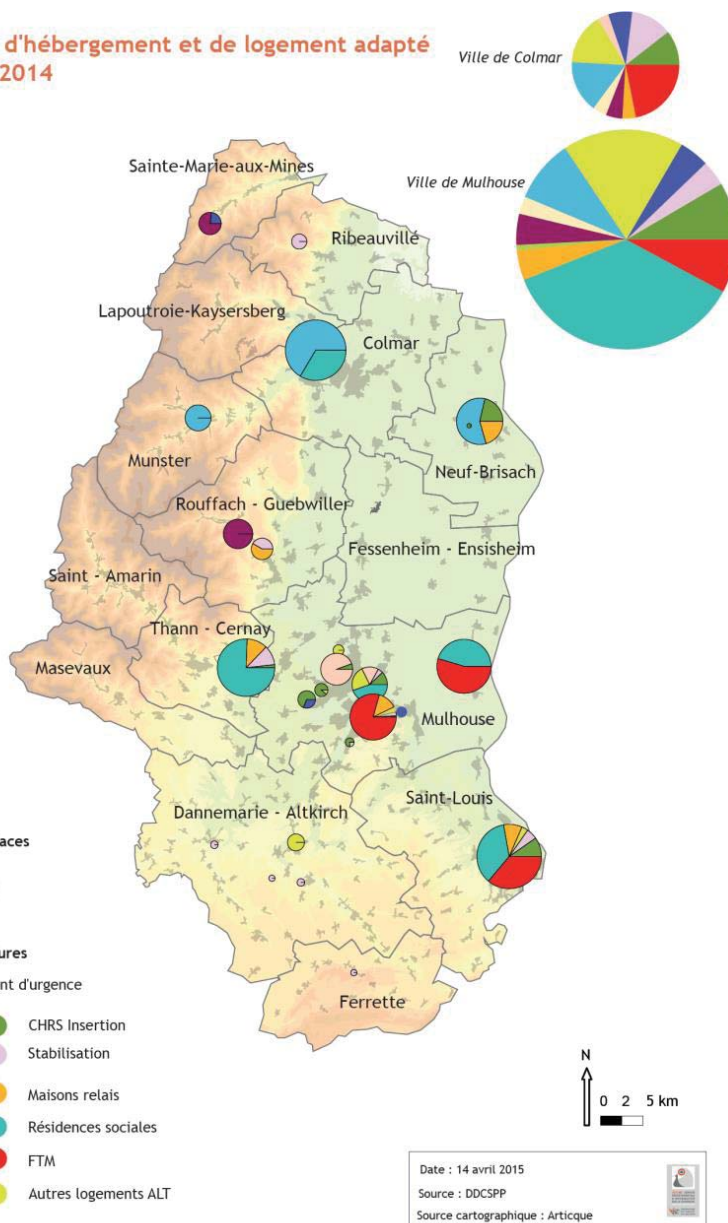


➡ Rénovation des foyers : une action très avancée

- Depuis la fin de l'année 2012, l'ensemble des résidents du foyer Jacques Stamm ont été relogés. La démolition du bâtiment s'est engagée en 2013.
- Le foyer «les marronniers» a été sécurisé dans l'attente de la définition d'un projet.
- Le foyer «Provence» a fait l'objet de travaux de rénovation à compter de 2015. Les travaux sont en cours (2016).
- Les foyers soleil (Mulhouse) et Schweitzer (Riedisheim) ont entamé leur première tranche de travaux en 2015.
- L'association Alsa développe quant à elle un projet de résidence sociale à Riedisheim en lien avec la dédensification des foyers mulhousiens.

Capacités d'hébergement et de logement adapté au 31.12.2014

Ville de Colmar



Nombre de places dans les structures d'hébergement en 2015

COMMUNE	CHRS Insertion	Stabilisation	Hébergement d'urgence	HÔTEL	autres logements ALT	CADA	ATSA	HUDA	CPH	Maison relais	Résidences sociales	FTM	TOTAL
WITTENHEIM	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	6
RIEDISHEIM	1	3	0	0	4	0	0	0	0	15	0	88	111
RIXHEIM	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
PFASTATT	8	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	9
KINGERSHEIM	3	0	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0	53
LUTTERBACH	11	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16
MULHOUSE	213	94	111	0	448	233	65	115	20	111	909	198	2517
ILLZACH	8	3	0	10	15	0	0	0	0	0	29	0	65
BRUNSTATT	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
Nombre total de places dans m2A	247	101	122	60	474	233	65	115	20	126	938	286	2787
Nombre total de places dans 68	359	239	171	80	589	554	90	210	20	227	1279	578	4396
Part m2A dans 68	69%	42%	71%	75%	80%	42%	72%	55%	100%	56%	73%	49%	63%
Part Mulhouse dans m2A	86%	93%	91%	0%	95%	100%	100%	100%	100%	88%	97%	69%	90%
Part Mulhouse dans 68	59%	39%	65%	0%	76%	42%	72%	55%	100%	49%	71%	34%	57%

DEFI N° 2 - Offrir un parcours résidentiel sur l'agglomération pour tous les ménages



➡ 16 familles mulhousiennes en 2011/2012 puis 14 familles en 2013/2014 ont bénéficié du dispositif d'insertion par le logement IGLOO

La démarche IGLOO a pour **but de favoriser une dynamique de retour à l'emploi, tout en ouvrant l'accès à un logement pérenne et adapté à des populations en situation de fragilité**. Ce projet entre dans le cadre de la politique de rénovation des quartiers anciens. 16 logements ont été proposés aux bailleurs sociaux dans le cadre du recyclage bailleurs. Le but: les réhabiliter et permettre aux habitants de participer à la conception de leur futur logement. Le projet Igloo a permis à 16 familles de bénéficier d'un logement adapté à la composition du ménage et d'une nouvelle situation globale (sociale, professionnelle...).

La ville de Mulhouse, en partenariat avec l'association Habitat et Humanisme qui porte le projet, la CAF et le Conseil Départemental du Haut Rhin qui en assume le financement aux côtés de la ville et d'Habitat et Humanisme, a renouvelé cette expérience. **14 logements ont été proposés par Habitat et Humanisme dans le cadre d'IGLOO 2** : les familles ont été choisies fin 2013/début 2014. Mais suite à retard de mise en oeuvre, seuls 4 logements ont été réalisés en 2016. La méthode a néanmoins prouvé son intérêt et pourra être utilisée dans d'autres projets.



7 rue Zierdt à Mulhouse (à gauche: avant travaux, à droite après travaux réalisés par Néolia dans le cadre d'IGLOO)

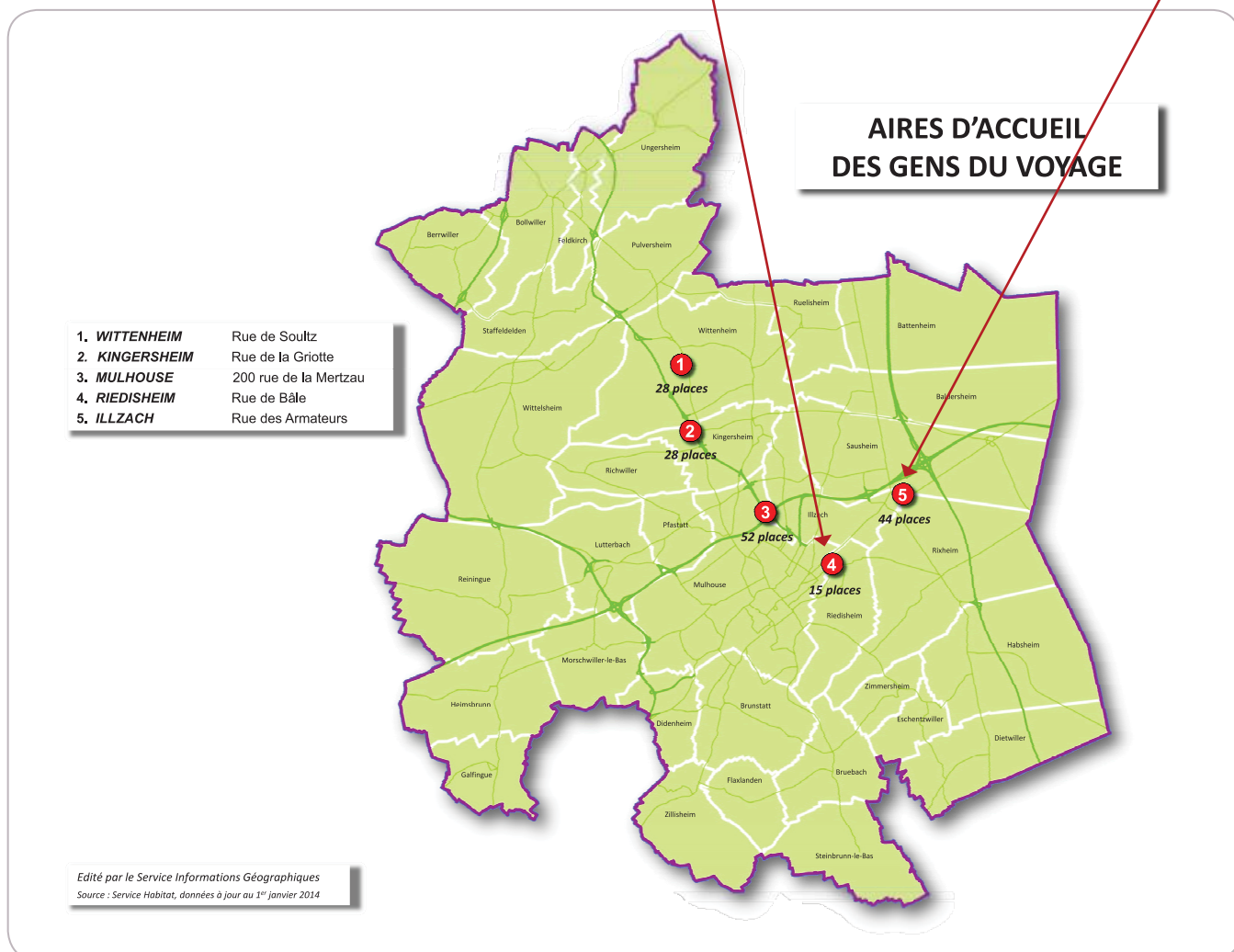
➡ m2A soutien les communes ayant des projets de sédentarisation pour les familles issues de la communauté de gens du voyage

Afin d'améliorer les conditions de vie des familles, la commune de Zillisheim aimerait sédentariser une douzaine de familles soit environ 50 personnes, installées sur la commune depuis de nombreuses années. **En lien avec la DDT68 et la commune, m2A a contribué à la rédaction du cahier des charges pour la mise en place d'une MOUS (maitrise d'œuvre urbaine et sociale)**. Par ailleurs, la commune d'Habsheim, compte trois grandes familles installées sur la commune. La maison forestière a été vendue par l'état. Une concertation entre Néolia, Appui, la commune et les familles et en cours afin de déterminer les contours du projet.

➔ 192 places sur les aires d'accueil des gens du voyage de m2A

Mulhouse Alsace Agglomération compte **6 aires d'accueil des gens du voyage situées à Mulhouse, Kingersheim, Wittenheim, Riedisheim, Wittelsheim et Rixheim**. Un gestionnaire est présent quotidiennement sur chaque site (permanences) pour l'accueil et la gestion courante.

L'aire de grand passage est en travaux sur le secteur de la base Legay, à Rixheim (à proximité de l'aérodrome). Ce projet pourrait se concrétiser en 2017. Une aire complémentaire pourrait être mobilisée dans la commune de Berrwiller. Ces projets font l'objet d'un travail concerté entre un médiateur et les communes.



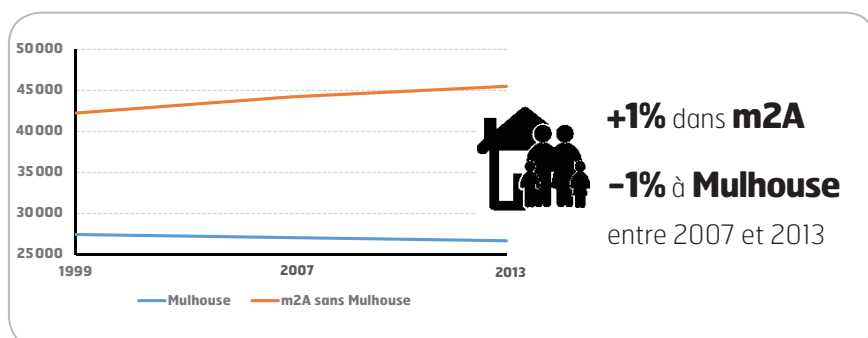
DEFI N°2 : BILAN

Qui est logé dans l'agglomération ?

L'objectif du PLH de retenir/capter les familles est il atteint ?

➔ L'agglomération gagne des familles, Mulhouse en perd

Entre 2007 et 2013, le nombre de familles a diminué à Mulhouse et augmenté dans sa périphérie. Ce phénomène est classique pour une agglomération de la taille de Mulhouse. Les **familles sont attirées par l'offre pavillonnaire de la périphérie mulhousienne**. L'espace urbain est un espace dense, qui offre tendanciellement moins d'**espaces de stationnement, d'espaces extérieurs privés, de chambres ou d'espaces de rangement suffisants**. Mulhouse reste le centre de gravité pour les sorties, la culture, le shopping.



La part des couples avec enfant est identique entre Mulhouse et m2A en 2012, soit 44%. Les familles monoparentales sont plus nombreuses à Mulhouse (21% contre 15% dans m2A), la part des couples sans enfant beaucoup moins grande dans la ville centre (35% contre 41% dans m2A).

Pour en savoir plus

- Les dynamiques de peuplement à l'oeuvre dans l'agglomération mulhousienne, juin 2016, AURM
- Les stratégies résidentielles à l'oeuvre dans l'agglomération mulhousienne, octobre 2016, AURM

➔ 40% de propriétaires à Mulhouse, plus de 70% dans les communes voisines

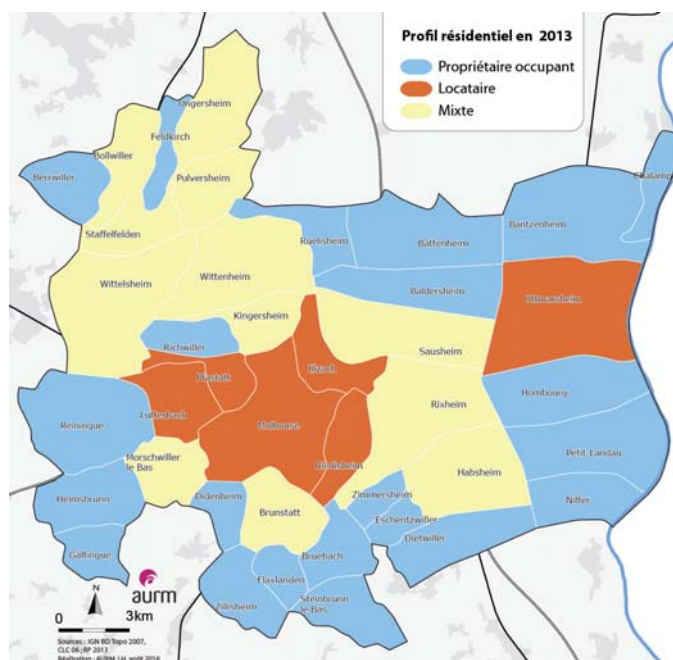
La répartition entre les propriétaires, locataires du parc public et locataires du parc social est très stable entre 2011 et 2013. Mulhouse se caractérise par une part de propriétaires faible au regard des proportions dans les autres secteurs de l'agglomération mais cette situation est rencontrée dans la plupart des villes de plus de 100 000 habitants.

62 416 : propriétaires (dont 4 344 sous le seuil de pauvreté soit 7%) dans m2A en 2013

31 889 : locataires du parc privé (dont 9 259 sous le seuil de pauvreté soit 29%) dans m2A en 2013

17 513 : locataires du parc social (dont 7325 (soit 42%) sous le seuil de pauvreté dans m2A en 2013)

Source : fichiers FILOCOM



➔ Les catégories socio-professionnelles supérieures très fortement représentées dans le sud de l'agglomération

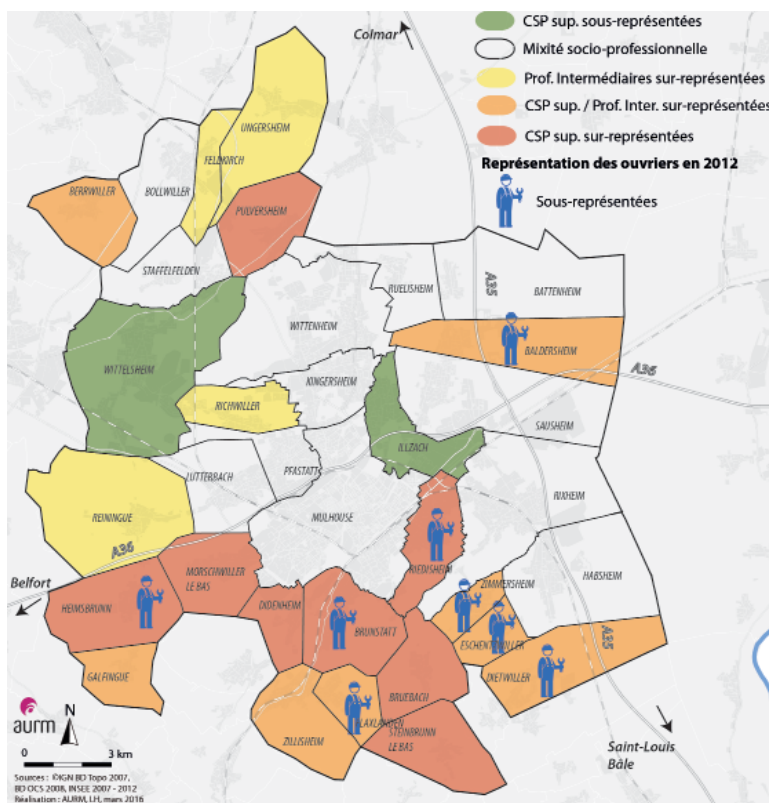
Calculées au travers des CSP, les différences de mixité sociale communale s'expliquent très souvent par la répartition des cadres et professions intellectuelles supérieures et les autres catégories socio-professionnelles (et notamment les ouvriers et employés): **là où les CSP supérieures sont surreprésentées, les ouvriers sont souvent sous-représentés.** Ainsi, la faible mixité sociale des communes du sud de l'agglomération s'explique par ce phénomène. En revanche, la sous-représentation des CSP supérieures n'est pas systématiquement synonyme d'absence de mixité sociale et de sur-représentation des ouvriers.

Mulhouse et une partie des communes du bassin potassique affichent une mixité forte, c'est à dire que leur population est diversifiée. La plupart des communes du sud de l'agglomération se caractérisent elles par une mixité sociale plus faible.

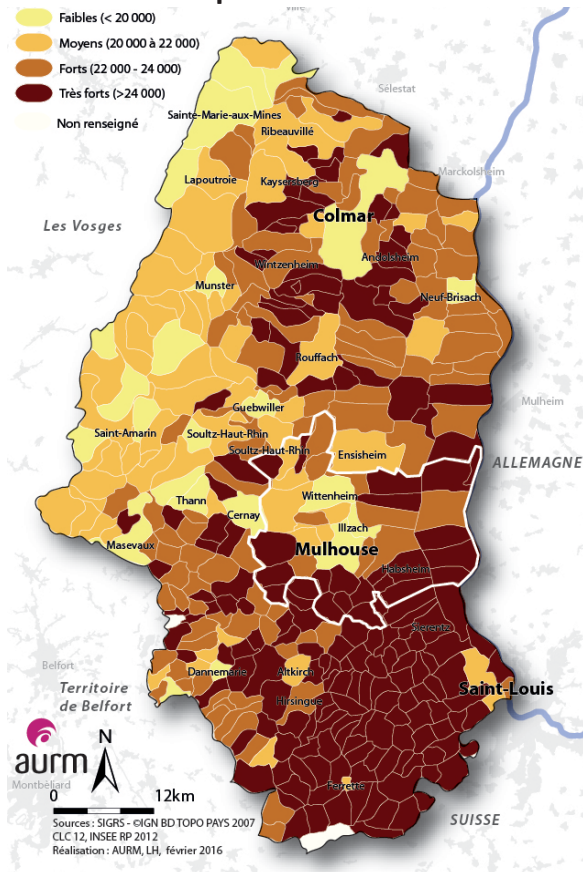
A l'échelle de l'agglomération mulhousienne, deux explications peuvent être avancées pour appréhender ces déséquilibres. La première est historique : **Mulhouse et les communes du bassin potassique sont des territoires dont le peuplement a été marqué par l'industrie et l'immigration.**

La seconde est liée à la formidable croissance qu'a connu le pôle économique bâlois. Bâle est aujourd'hui une des capitales mondiales de la chimie et de la pharmacie. Elle abrite notamment les sièges sociaux de deux leaders mondiaux de la chimie pharmaceutique et des biotechnologies, Roche et Novartis. **La plupart des communes du sud de l'agglomération offrent un cadre de vie agréable et préservé à moins de 25 km de Bâle.** Elles attirent donc des cadres et professions intellectuelles supérieures travaillant dans l'agglomération bâloise.

Représentation des CSP+ et des professions intermédiaires en 2012



Revenus médians par unité de consommation en 2012 (en euros)



En raison d'une plus grande mixité sociale dans les communes les plus peuplées, les villes centre des 3 agglomérations haut-rhinoises Colmar, Mulhouse et dans une moindre mesure Saint Louis, affichent parmi les revenus médians les plus faibles du département.

➔ Des locataires très modestes occupent le parc social de m2A

L'Adil 68 a été missionnée en 2015 pour traiter le fichier de l'occupation du parc social à l'échelle du Haut Rhin. Des zooms ont été réalisés sur les 3 principales agglomérations. Ci-contre les éléments les plus saillants pour le parc social de m2A.



47% des ménages locataires du parc social ont **au moins un enfant**

51% des locataires du parc social sont des **isolés** (personnes seules) -



41% des locataires d'un logement social sont **sans emploi** et 38% ont un emploi stable



1/4 des locataires du parc social ont **plus de 65 ans**, 10% ont moins de 30 ans



60% des locataires du parc social de m2A sont **très modestes** (ressources les rendant éligibles à un logement de type PLAI)

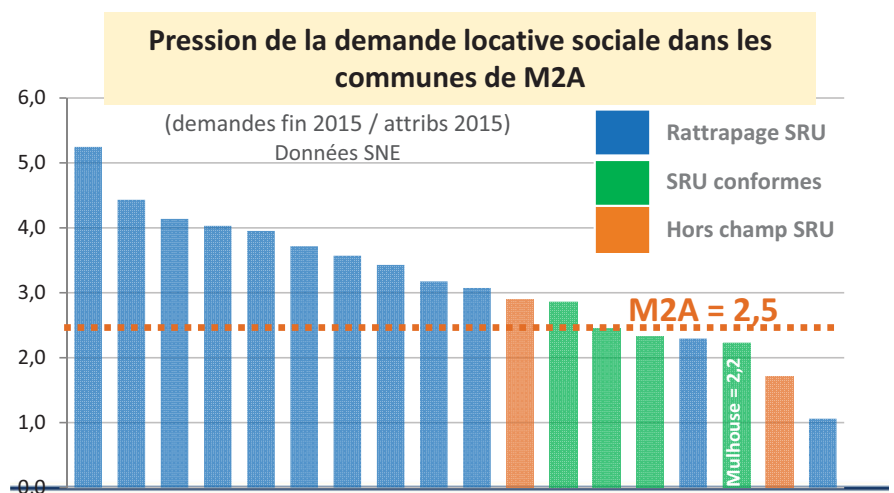
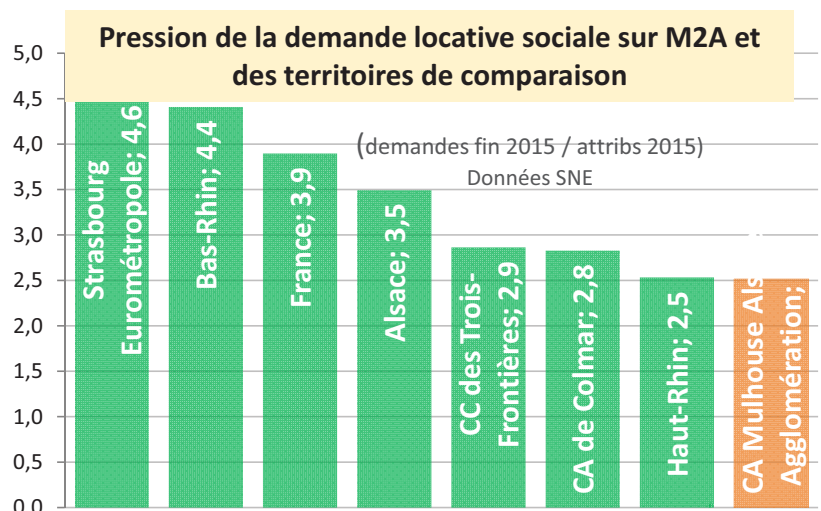
➔ Près de 6000 demandeurs pour un logement social mais des pressions sur le parc social très différenciées selon les communes

Au 01/01/2015, m2A enregistrait un total de 5 910 demandeurs : 2 437 demandeurs internes (personnes déjà logées dans le parc de logements sociaux) et 3 473 demandeurs externes (logées en-dehors du parc public au moment de leur demande). Les demandes sont très majoritairement récentes (moins d'un an). **Depuis 2012, les volumes globaux sont restés quasi inchangés pour se situer autour de 5800 / 6000 demandeurs.**

Le marché du locatif social n'est que faiblement tendu (taux de 2,5). Pour exemple, en 2014, 2800 logements sociaux ont été attribués sur l'année, soit presque 40% de la demande locative sociale globale exprimée (demandes externes et internes au parc).

Un tiers des demandeurs sont à la recherche d'un logement 3 pièces. Plus de la moitié d'entre eux déclarent des revenus inférieurs à 10 000 euros/an. Les demandes externes correspondent à un public majoritaire de personnes seules et tendanciellement plus jeune (46% de 25-39 ans). La proportion de familles est nettement plus grande pour les demandeurs internes au parc social.

La notion de «travailleur pauvre» qualifie une partie de cette demande sociale, en témoigne le fait que **30% des demandeurs occupent un emploi en CDI ou sont fonctionnaires.**



2,5 demandes pour 1 attribution réalisée dans m2A en 2015. Ce chiffre témoigne globalement d'une faible pression sur le parc social mais cache quelques disparités notables pour les communes SRU où le ratio peut atteindre jusqu'à 5,3. L'agglomération se distingue également par un taux important de non renouvellement des demandes.

DEFI N° 3 - Réduire la consommation énergétique des logements, lutter contre la précarité énergétique et les logements indignes

- Action 25 : Favoriser la production de logements neufs en BEPOS
- Action 26 : Lutter contre la précarité énergétique dans le parc social existant
- Action 27 : Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé existant
- Action 28 : Lutter contre l'habitat indigne
- Action 29 : Agir sur les copropriétés dégradées des Coteaux (PICO)
- Action 30 : Mettre en place une mission de veille et d'accompagnement des copropriétés

Construit-on une agglomération durable ? La politique de l'habitat permet-elle de répondre aux enjeux de la ville Post Carbone ?

➔ 190 logements financés dans le cadre du programme «Habiter mieux, louer mieux» (2012/2016)

Mulhouse Alsace Agglomération et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) proposent une aide aux propriétaires qui souhaitent engager des travaux pour améliorer la décence ou remédier à l'insalubrité de leur logement.

La collectivité s'est fortement mobilisée depuis 2012 pour assurer l'ingénierie de ce programme et proposer un service de proximité. Au total ce sont 5 ETP Habitat et 1 ETP de thermicien qui ont été mobilisés pour répondre aux objectifs et accompagner les propriétaires.

Actions menées par le service : diagnostics techniques des logements, préconisations de travaux, aides à l'obtention de devis, accompagnement financier et suivi des chantiers.

190 logements ont été aidés dans le cadre de ce dispositif. **Ces logements sont occupés à 70% par des familles, propriétaires très modestes et pour la quasi totalité d'entre eux, ont été construits avant 1975.**

En septembre 2013, m2A est devenue PRIS (Point Rénovation Info Service). Il s'agit d'un service d'information et de conseil gratuit, neutre et indépendant dédié aux particuliers pour répondre à leurs questions concernant la maîtrise de l'énergie et les énergies renouvelables.

m2A et ses partenaires proposent une aide pour réaliser des travaux de rénovation thermique. A ce titre, les propriétaires peuvent bénéficier :

- d'une aide aux travaux de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) de 35 à 50% du montant hors taxe des travaux,
- d'une aide forfaitaire de 2 000 € au titre de l'aide à la solidarité écologique,
- d'une aide complémentaire de 500 à 1 500 € accordée par Mulhouse Alsace Agglomération (m2A).



Rue des Jardiniers, Mulhouse

5,5 : millions d'euros de travaux ont été générés dans le cadre du programme habiter mieux, louer mieux.

33 700 : C'est le montant moyen de travaux par logements (en euros)

Objectif OPAH RU 2014-2018

24 lgts : financés dans le cadre du Programme Habiter mieux Louer mieux à destination de propriétaires bailleurs

93 lgts: financés dans le cadre du Programme Habiter mieux Louer mieux à destination de propriétaires occupants

➔ **80 logements financés entre 2010 et 2015** par la mise en oeuvre du programme «Je rénove BBC»

L'implication de la collectivité sur cet axe fort de la lutte contre la précarité énergétique s'exprime par la mise en oeuvre du programme. m2A est partenaire de cet appel à projet et y contribue par une **participation financière sur fonds propres** :

- 3000€ d'aide aux travaux
- 1000€ d'aide à l'AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage)

Ce programme, initié par la Région Alsace, est clos depuis le 31.12.2014.

➔ **Un objectif de 50 maisons individuelles rénovées à horizon 2019 dans le cadre d'« Oktave »**

Oktave, c'est le nom choisi pour désigner le Service Intégré de la Rénovation Énergétique initié en 2015 par l'ADEME et la Région Alsace Champagne-Ardenne-Lorraine dans le cadre du programme energivie.info. **L'objectif d'Oktave est d'encourager et faciliter la rénovation complète des maisons individuelles à un niveau basse consommation.** Elle propose un accompagnement technique (en sécurisant les offres de travaux).

Dans ce contexte, m2A a lancé la **création d'une plateforme locale de rénovation énergétique.** Sa création s'inscrit dans l'action n°8 du plan stratégique et opérationnel de la transition énergétique.

La plateforme m2A cible les maisons individuelles d'avant 1975 soit un potentiel de 25 142 logements.

L'objectif: rénover 50 maisons individuelles BBC et former 11 groupements d'entreprises du bâtiment d'ici 2019. De cette manière, un rythme de 110 à 165 rénovations/an pourrait être envisagé à partir de 2019.

Un premier bilan à fin aout 2016 fait état de 25 contacts qualifiés pris, 15 pré-visites effectuées, 9 projets en cours de réflexion et 6 accords pour offres de travaux.

Plan stratégique et opérationnel de la transition énergétique DE MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

PROJET 8 CRÉATION D'UN SERVICE PUBLIC LOCAL DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Oktave
La rénovation à votre portée

Oktave, la rénovation énergétique complète clefs en main

<p>1 AVANT LES TRAVAUX : une partition minutieusement préparée :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Un panel de solutions adaptées aux spécificités de votre maison → Des bons conseils désintéressés → Une aide efficace pour les travaux et le financement 	<p>2 PENDANT LES TRAVAUX : des partenaires au diapason !</p> <ul style="list-style-type: none"> → Des artisans et des entreprises sélectionnés, formés et expérimentés → Un suivi des travaux sur simple demande 	<p>3 APRÈS LES TRAVAUX : une maison confortable et valorisée</p> <ul style="list-style-type: none"> → Une valorisation de votre logement → Un geste pour la planète → Une maison économe
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

→ www.oktave.fr

AVANT

facture d'énergie
250 €/mois

APRÈS

facture d'énergie
60 €/mois

+ 190 €/mois de prestations de travaux pendant 30 ans

Facture d'énergie divisée par 4

— + de confort et + de valeur pour votre bien —>

Exemple de gains mensuels avec Oktave

VOS CONTACTS : Conseillères Info Energie de l'ALME
[Agence Locale de la Maîtrise de l'Energie]
Aurélie Bruder et Laure Grosheitsch
TÉL : 03 69 77 60 64 MAIL : alme@oktave.fr

MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

Programme energivie.info

DEFI N° 3 - Réduire la consommation énergétique des logements, lutter contre la précarité énergétique et les logements indignes

Harmonisation des critères pour financer les travaux de réhabilitation thermique du parc social

Les bailleurs sociaux ont affiché la volonté de réhabiliter les logements les plus énergivores de leur parc. m2A, en collaboration avec les autres délégataires alsaciens, l'Etat, l'AREAL et la Caisse des Dépôts et Consignations a défini un **barème commun pour financer les travaux de réhabilitation thermique du parc social**. Ce groupe technique a également travaillé avec la Région Alsace pour tenter d'harmoniser les dispositifs d'aide de la Région, du FEDER (Fonds Européen piloté par la Région) et des collectivités locales.

Mise en place de l'observatoire des copropriétés (2014) et d'un POPAC

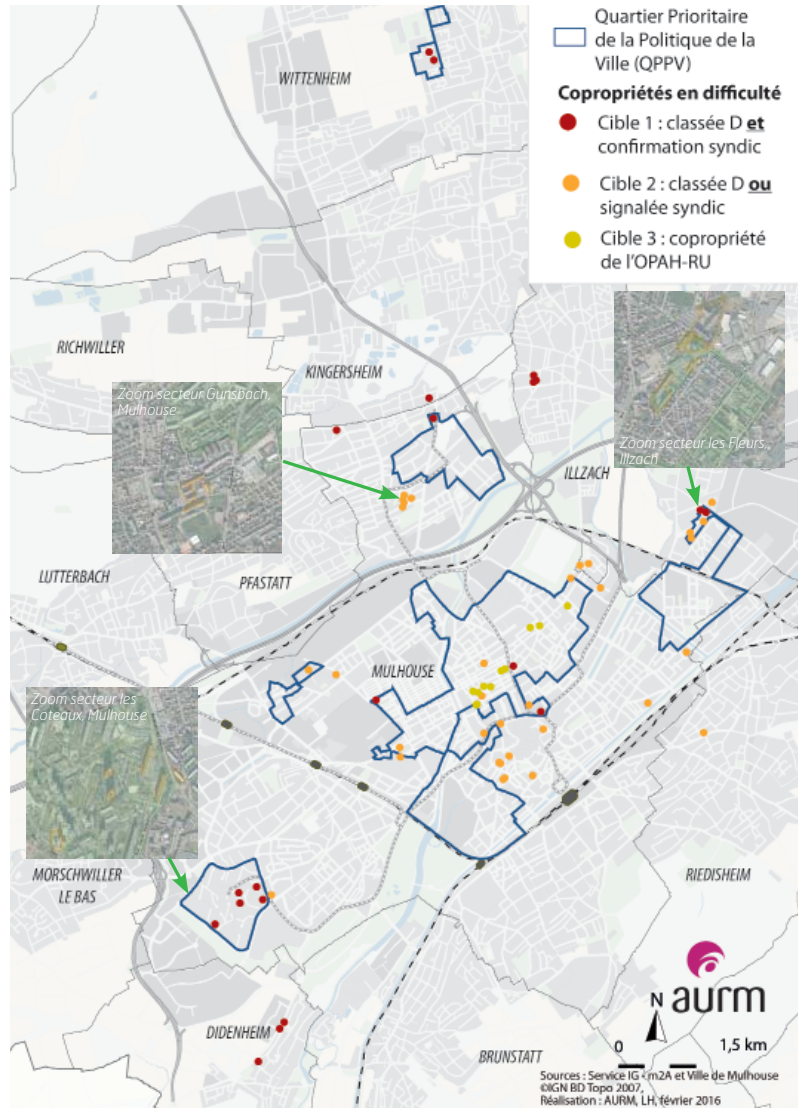
L'observatoire de m2A, confié à l'AURM, porte sur les copropriétés de plus de 26 lots, soit à peu près une 50aine réparties dans une 15 aine de communes de m2A. Il s'agit de **repérer à l'échelle de m2A les copropriétés fragiles pour identifier le plus en amont possible leurs difficultés, suivre l'évolution dans la durée, étudier les éléments de changement et envisager un accompagnement de ces copropriétés**. Par ailleurs le conseil départemental conduit un **POPAC** (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés fragiles), **mis en oeuvre par l'ADIL 68 (mission de repérage, diagnostic juridique, technique, et financier, accompagnement et aide à la résolution des difficultés)**.

Accompagnement des copropriétés par les services m2A

- Trois projets innovants portant sur la rénovation énergétique en copropriété ont été financés en 2012 sur le territoire: la Résidence **Clairval** à Riedisheim (99 logements BBC), les Résidences **Cernay et Delacroix** à Mulhouse (244 logements BBC compatibles).
- **En 2013, dans le cadre du programme «Habiter mieux, louer mieux», m2A a finalisé l'accompagnement et les travaux de réhabilitation énergétique de la copropriété IDEE à Didenheim** (90 logements occupés par

288: C'est le nombre de logements sociaux réhabilités thermiquement en 2015

Localisation de l'échantillon des copropriétés en difficulté suivies dans l'observatoire



123 000 : C'est le parc total de logements de m2A

43 000 : C'est le nombre de logements sous le régime de la copropriété (35% du parc) ce qui représente 3000 immeubles

52 : C'est le nombre de copropriétés observées par la collectivité (soit 3368 logements)

DEFI N° 3 - Réduire la consommation énergétique des logements, lutter contre la précarité énergétique et les logements indignes

des occupants très modestes) pour un montant total de travaux de 662000 euros, financés par des subventions publiques à 76% et une aide complémentaire d'EDF de 13%.

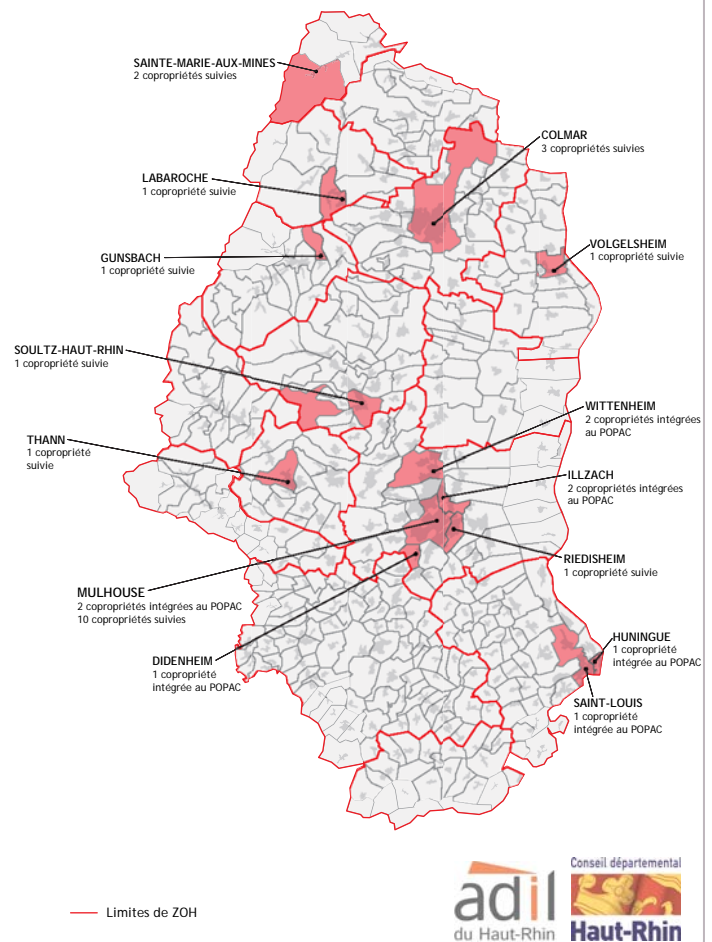
- L'immeuble du 14 rue Kennedy à Mulhouse a été mis sous arrêté de péril. Le syndic a dès lors engagé des travaux avec l'appui de m2A et de la ville de Mulhouse pour les 5 logements qui composent la copropriété.
- Dans le cadre de l'OPAH RU 3 (2014-2018), 11 copropriétés sont suivies.
- Au delà du PICO, de l'OPAH et du dispositif de veille mis en place par m2A, la collectivité a collaboré au programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) initié par le département du Haut Rhin en 2014. Dans ce cadre 7 copropriétés situées à Mulhouse (2), Didenheim (1), Illzach (2), Wittenheim (2) regroupant 516 logements sont suivies.

➔ 5 copropriétés aidées dans le cadre de la démarche PICO (programme d'intervention sur les copropriétés des Coteaux) - 2010/2014

Le programme consiste dans le **suivi de 5 copropriétés construites dans les années 1960-1970 dans le quartier des Coteaux (Peupliers NATIONS (175 logements), Peupliers CAMUS (150 logements), Eugène DELACROIX (100 logements), PLEIN CIEL 1 (141 logements), PLEIN CIEL 2 (141 logements)). Plus de 700 logements sont concernés par le programme.** Il s'agit d'immeubles nécessitant des travaux de mise aux normes et d'économie d'énergie et fragilisés dans leur fonctionnement et leur gestion (impayés croissants allant jusqu'à plus de 40% du budget annuel de certaines copropriétés). L'objectif : améliorer le fonctionnement général des copropriétés en accompagnant les conseils syndicaux comme les syndicats dans la gestion du bien afin de limiter et prévenir les risques d'impayés et veiller à la réalisation d'un programme de travaux. C'est l'ADIL 68 qui assure cette mission.

Après plus de 5 ans de mise en oeuvre, les résultats montrent globalement une baisse des impayés et la remobilisation des conseils syndicaux. Des travaux d'urgence ont été effectués et une rénovation thermique lourde réalisée pour deux copropriétés. Mais des difficultés persistent. **m2A va ainsi reconduire un PICO 2 (octobre 2016). Un plan de sauvegarde sera mis en oeuvre sur les 5 copropriétés. Une analyse copropriété par copropriété devrait être conduite afin de donner les moyens d'une stratégie à l'immeuble.**

Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés de Haute-Alsace (POPAC 68) Mise en oeuvre au 1^{er} novembre 2015



2300: c'est le nombre total de logements du parc privé subventionnés par l'ANAH dans m2A entre 2013 et 2015

9,7 millions € : c'est le montant des crédits ANAH alloués à la rénovation du parc privé entre 2013 et 2015

23,5 millions € : c'est le montant des travaux générés pour améliorer l'habitat privé entre 2013 et 2015 (réhabilitation de logements dégradés, lutte contre la précarité énergétique, autonomie)

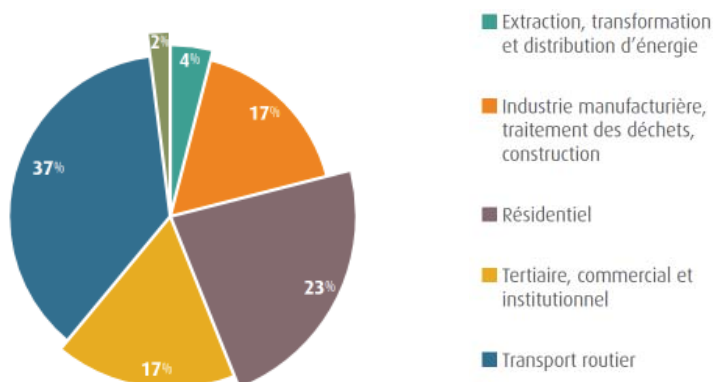
DEFI N°3 : BILAN

Construit-on une agglomération durable ? La politique de l'habitat permet-elle de répondre aux enjeux de la ville Post Carbone ?

➔ Hors industrie, un territoire plutôt sobre en énergie

Le Pouvoir de Réchauffement Global (PRG) de l'agglomération s'élève à 2 940 kilotonnes-équivalent-CO₂, soit 11 tonnes-équivalent-CO₂ par habitant. Il s'agit d'un chiffre élevé supérieur de plus du double à la moyenne alsacienne proche de 6,3 teq-CO₂/habitant. Cependant, **en mettant de côté l'influence industrielle sur le territoire du SCoT, le PRG de Mulhouse Alsace Agglomération s'élève à 4 teq-CO₂/habitant en 2013. Ce taux est légèrement en dessous des moyennes alsacienne et française.**

Répartition des émissions des GES du territoire de m2A en 2013



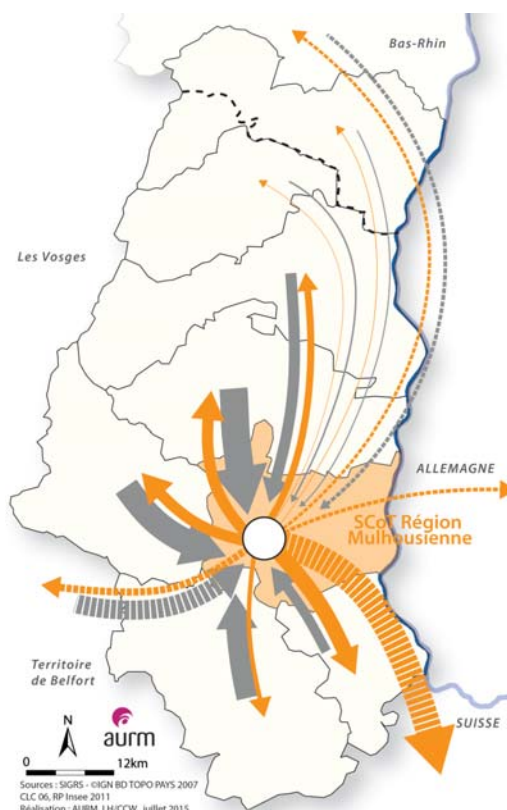
Les émissions de GES sont majoritairement liées à l'usage de la voiture et aux transports par poids lourds. En développant davantage les transports en commun et les modes actifs (marche, vélo), en articulant au mieux le développement des transports en commun et les nouvelles opérations immobilières et en améliorant les performances énergétiques des constructions, l'agglomération favorisera la transition énergétique.

➔ Une vigilance en matière de précarité énergétique à maintenir

La vulnérabilité énergétique est très dépendante du taux de motorisation et de la régularité de l'usage de la voiture ainsi que des revenus des ménages. Plus on s'éloigne de la ville centre, plus le taux de motorisation des ménages augmente : 69,5 % à Mulhouse contre 93,3 % dans les communes les plus éloignées et les moins desservies par les transports en commun en 2013.

Hors Mulhouse, et notamment en deuxième couronne, **les ménages utilisent principalement leur voiture pour effectuer leurs déplacements quotidiens (travail, écoles, achats, loisirs). Malgré le niveau des prix atteint par le pétrole, le taux de motorisation dans l'agglomération mulhousienne a encore augmenté entre 1999 et 2008 d'environ 10% et de 3% entre 2008 et 2013.**

Représentation des navettes domicile travail en 2013



DEFI N°4 - Animer une politique de l'habitat communautaire

- Action 31 : Participer aux instances départementales et régionales
- Action 32 : Améliorer la connaissance pour anticiper les évolutions
- Action 33 : Suivre et piloter le PLH
- Action 34 : Mettre en place une maison de l'habitat

Les objectifs du PLH sont-ils connus et partagés? Le partenariat entre les communes a-t-il été renforcé ?



→ Une forte mobilisation des élus du PLH sur le zonage Duflot en 2013 et la révision du SCoT

m2A s'est fortement investie sur la question des dispositifs de défiscalisation (argumentation dans le cadre du dispositif dérogatoire pour les communes en B2). Les édiles de m2A se sont beaucoup mobilisés, notamment auprès du Préfet, dans les débats portant sur le futur zonage, ce qui a permis de valider le classement de Mulhouse en zone B1. Jusqu'au 31 décembre 2016, 22 communes de m2A sont éligibles au dispositif Duflot/Pinel.

Par ailleurs, la révision du SCoT est engagée depuis 2012. Elle a donné lieu à de nombreux ateliers, commissions thématiques, workshop afin de définir un nouveau projet de territoire conforme aux dispositions des lois Grenelle et Alur et surtout porteur d'une démarche pour un développement plus durable du territoire.



→ La coordination habitat, instance politique de suivi du PLH

Un groupe de 5 élus compose et anime la coordination habitat: Mmes. Zeller (Pfastatt), Bour (Mulhouse), MM. Gasser (Zimmersheim), Jordan (Berrwiller) et Hagenbach (Richwiller). Celle-ci est présidée par Vincent Hagenbach.

m2A participe également au comité régional de l'Habitat (CRH) ainsi qu'aux instances du PDALPD (Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées).



→ Un PLH suivi tous les ans

L'AURM assure annuellement dans le cadre de son programme partenarial, le suivi d'une sélection d'actions du PLH à partir d'indicateurs prédéfinis.

Illustration des séances de travail, de débat, de validation permettant de construire un projet de territoire

Synthèse illustrée du bilan à mi-parcours du PLH

DEFI 1 : Mener une politique urbaine qui permette le développement de l'offre de logements pour réussir le scénario



Croissance démographique plus faible (+660 habitants/an) que l'objectif fixé au PLH (+ 1140 habitants/an)



Rythme de construction de logements neufs plus faible (+560 lgts/an) que l'objectif fixé au PLH (+ 1140 lgts/an)



Marché immobilier peu dynamique et un taux de vacance toujours élevé (notamment à Mulhouse)



Parc de logements sociaux qui poursuit sa progression, prioritairement dans les communes SRU déficitaires

DEFI 2 : Offrir un parcours résidentiel sur l'agglomération pour tous les ménages



Croissance de la part des + de 60 ans et augmentation des seniors autonomes souhaitant se rapprocher de la ville



Augmentation des familles dans toutes les communes à l'exception de la ville centre Mulhouse



Une agglomération qui concentre beaucoup d'ouvriers/employés mais qui peine à attirer des CSP+ (hormis dans les communes du sud de m2A)

DEFI 3 : Réduire la consommation énergétique des logements, lutter contre la précarité énergétique et les logements indignes



Forts engagements dans la réhabilitation du parc de logements et la remise sur le marché des logements vacants (2300 logements privés subventionnés entre 2013 et 2015)



Amélioration de la qualité de vie des habitants à travers divers dispositifs (OPAH, Mulhouse Grand centre, étude habitat...)



Forts engagements dans la réhabilitation thermique du bâti pour limiter l'empreinte carbone (50 lgts pour «Je renove BBC, programmes OKTAVE, IGLOO)



Perspectives pour les années à venir

DEFI 1 :

- m2A s'engage dans un deuxième programme de rénovation urbaine (protocole de préfiguration signé mi- 2016, qui couvre trois quartiers de Mulhouse et Illzach : Drouot / Jonquilles (Mulhouse /Illzach) Péricentre (Fonderie, Franklin Fridolin, Wolf Wagner, Vauban Neppert - Mulhouse), Coteaux (Mulhouse) et un quartier de Wittenheim

- Lancement de l'étude «Stratégie Habitat»:

Pour rebooster l'attractivité territoriale et mobiliser l'intercommunalité sur les enjeux résidentiels, m2A lance l'étude «Statégie Habitat m2A 2015-2030» Elle permettra une animation soutenue auprès des élus de m2A et des communes pour partager et porter une vision commune et solidaire d'un territoire aux dynamiques et fonctions résidentielles contrastées Cette étude s'attachera à définir :

- une vision prospective qui inscrit la stratégie habitat de m2A dans un projet de territoire global

- le volet habitat de la programmation urbaine à l'échelle des sites du NPNRU ;

- les dispositifs opérationnels nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie retenue (maîtrise foncière, aides aux opérations sociales, soutien à la réhabilitation, aide au recyclage immobilier, etc...);

DEFI 2 :

- Encourager le développement de programmes à destination des familles et ménages actifs (promotion de l'habitat individuel dense) de manière à les conserver sur le territoire

- Poursuivre la promotion d'une offre abordable à destination des publics modestes.

- Faire plus largement connaître les solutions s'offrant aux jeunes comme aux personnes âgées ou à mobilité réduite.

- Améliorer la mise en relation offre/demande

- Développer le logement d'insertion hors Mulhouse

DEFI 3 :

- Poursuivre le Programme d'Intérêt Général (PIG)

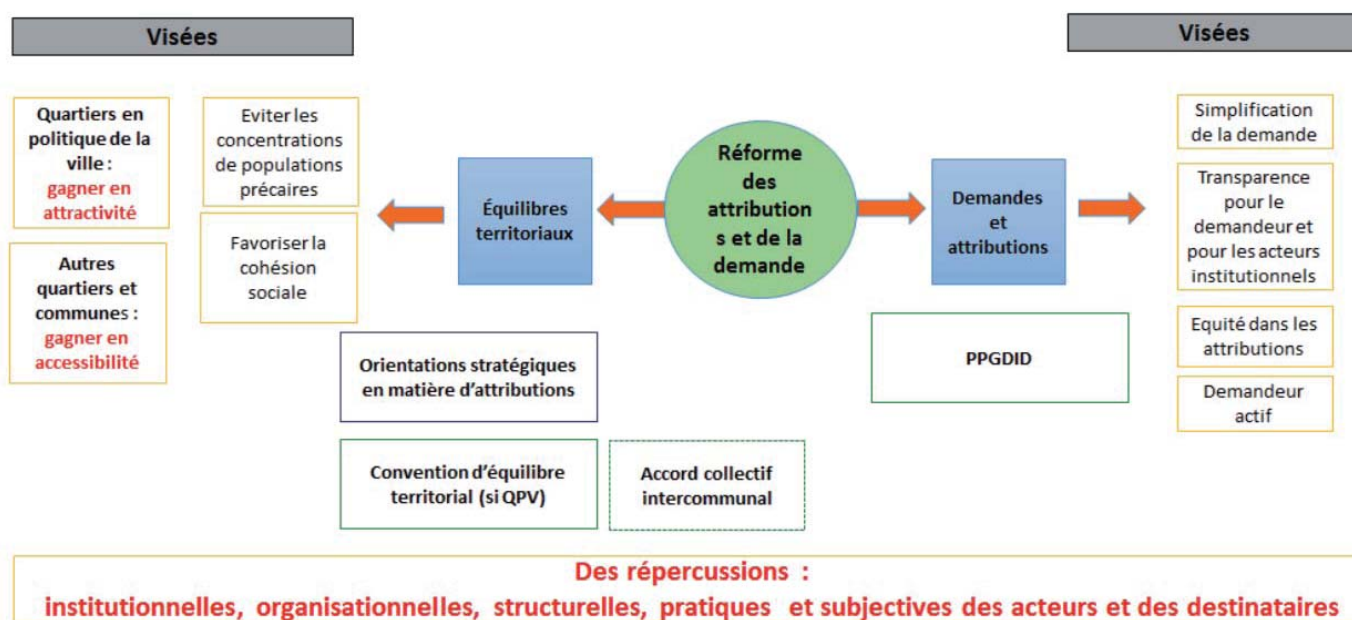
- Inciter et promouvoir la construction et la réhabilitation de bâtiments économes en énergie

- Objectif du SCOT en révision : 60% des habitant et des emplois desservis par un transport en commun structurant (TCS) à horizon 2030. Actuellement dans m2A, le taux atteint 52%.

- Développer un savoir faire pour accompagner les copropriétés en difficulté

DEFI 4 :

- Dans le cadre de PSOTE (Plan Stratégique et Opérationnel de la Transition Energétique de m2A - 2015), m2A accompagne les communes dans la transition énergétique. L'organisation de 20 rencontres thématiques pour mutualiser les échanges d'expériences sur la transition énergétique (activation d'une plateforme collaborative des bonnes pratiques) est prévue.
- m2A va mettre en place la conférence intercommunale du logement et élaborer un plan partenarial de gestion de la demande (sociale)
- m2A doit élaborer une convention d'équilibre territorial (CET). Annexée au contrat de ville, elle est l'un des nouveaux outils partenariaux à mettre en place pour réduire les processus de spécialisation des quartiers prioritaires de la politique de la ville et, plus largement, pour tendre vers un rééquilibrage social des territoires en articulant la politique du logement avec les autres politiques publiques locales (emploi, déplacements, scolarisation, développement urbain...). Élaborée sous le pilotage des conférences intercommunales du logement (CIL), elle appelle la mise en place d'une démarche de connaissance, de diagnostic et d'élaboration d'une stratégie, partagée par tous les acteurs concernés (collectivités territoriales, bailleurs sociaux, services de l'État et structures ou organismes qui concourent à l'objectif de mixité sociale et d'équilibre de l'habitat).



Source : Les conventions d'équilibre territorial- Restitution de la 6e rencontre du cycle « Habitat, cadre de vie et gestion urbaine de proximité », le 31 mars 2016 à Tours, Union sociale pour l'Habitat Centre val de Loire & Villes au carré

C O N C L U S I O N S

⊕ Dans un contexte de marché peu favorable, des objectifs du PLH difficile à atteindre malgré les efforts de la collectivité

Les objectifs quantitatifs du PLH ont été définis avant la dégradation de la conjoncture économique et immobilière marquée à partir de 2012 à l'échelle nationale, et à laquelle l'agglomération mulhousienne n'échappe pas.

A mi-parcours du PLH, on constate :

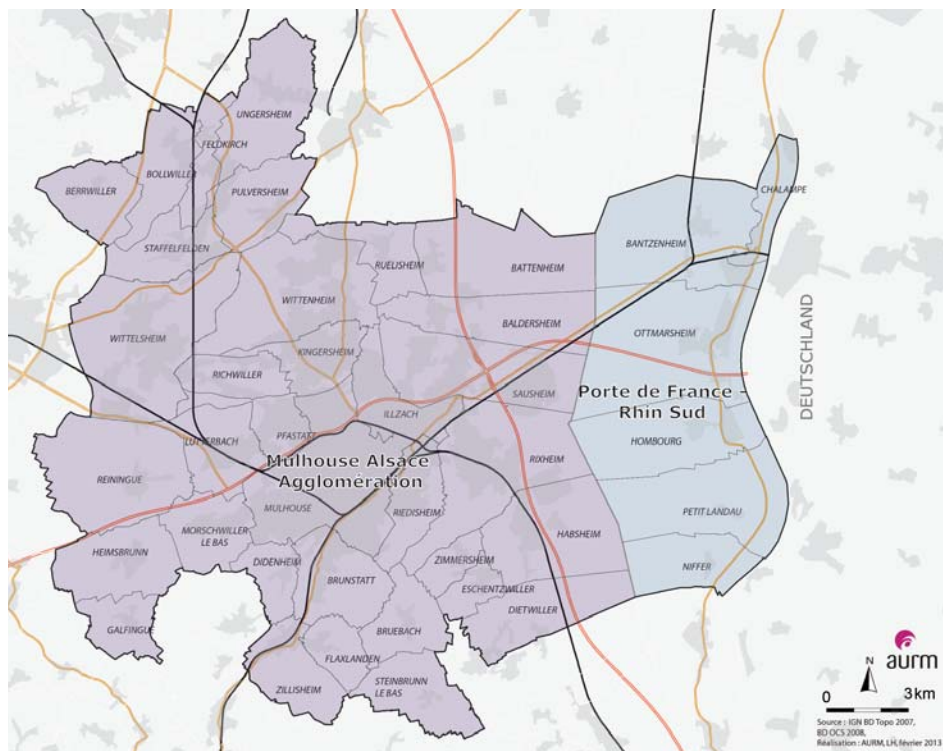
- la non-atteinte des objectifs globaux de construction, avec une baisse de production particulièrement marquée ces trois dernières années, notamment à Mulhouse : la construction mesurée est à la moitié des objectifs du PLH ;
- une poursuite de l'érosion des dynamiques démographiques, notamment dans la ville-centre qui maintient à peine l'équilibre démographique. Même dans les communes périphériques, la croissance est ralentie. Les petites communes périphériques notamment au sud de l'agglomération affichent des taux de croissance sur la période 2007-2012 plus faibles que sur la période 1999-2006
- des pertes migratoires qui interviennent dans un contexte de fort recul de l'emploi ;
- une progression de la vacance, qui atteint 10% à l'échelle de l'agglomération. Le taux de vacance à Mulhouse, de 14% selon l'INSEE, pèse dans les statistiques communautaires. Cette vacance se localise dans certains quartiers d'habitat social et dans le parc privé du centre-ville, soit les quartiers ciblés par le NPNRU.
- un accroissement des écarts sociaux, avec une spécialisation de la ville-centre dans l'accueil des populations à faibles revenus : un parc privé à occupation très sociale, dans l'habitat ancien du centre, mais également dans les copropriétés (exemple celles du QPV des Coteaux).

⊕ Un SCoT en révision qui s'inscrit dans un projet ambitieux et réaliste

Collectivités composant le SCoT de la région mulhousienne

Ce constat à mi-parcours s'effectue dans un contexte de révision du SCOT, qui prend acte de dynamiques moins positives que laissaient augurer les perspectives initiales. En effet, le SCOT objective son projet de territoire sur une perspective démographique de +3,5% à l'horizon 2033.

En corrélation avec l'objectif de mieux et moins consommer la ressource foncière, les objectifs de construction de logements sont ainsi réduits de façon conséquente (11 000 logements neufs à horizon 2033, soit 620 logements neufs/an pour les 39 communes composant la région mulhousienne), et nécessitera de réinterroger la production annuelle prévue par le Programme Local de l'Habitat en vigueur (1139 logements neufs/an).



➔ **La nécessité de prendre en compte un nouveau contexte intercommunal**

Promulguée le 7 août 2015, la loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) stipule qu'une communauté de communes requiert désormais un seuil de 15 000 habitants. La communauté de communes Porte de France Rhin Sud (7500 habitants) fusionne avec m2A le 1er janvier 2017 et intégrera le PLH.

➔ **Réinterroger/modifier le PLH et/ou le prolonger PLH de deux ans supplémentaires ?**

Afin de faire converger et aboutir les différentes procédures citées préalablement, de façon fluide et sans risque de blocage pour ses prérogatives Habitat,

- l'Etat sera sollicité pour que le PLH actuel (n°2) soit prorogé d'un an. En effet, l'étude Stratégie Habitat (en cours) servira de base à la rédaction du PLH n°3, fournir des éléments au SCoT en cours de révision et contribuer au NPNRU. Au vu de son calendrier, il semble compliqué pour pouvoir utilement s'appuyer dessus ou pour faire le lien avec le SCoT que le PLH n°3 soit prescrit à temps.
- le 3ème PLH sera élaboré entre 2017 et 2018 sur la base des conclusions et préconisation des différentes démarches en cours de réalisation (étude stratégie habitat, CIL, NPNRU, PIG, copropriétés...)
- la délégation des aides à la pierre pourrait également être prorogée de 1 an pour finaliser le PLH et permettre la réécriture de la convention (L301-5-1 3ème alinéa du II).

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
33 rue de Colmar - 68200 MULHOUSE
Tél. : 03 69 77 60 70
www.aurm.org

Rédaction :
Jennifer KEITH
jennifer.keith@aurm.org
Avec la contribution du service Habitat de m2A

*Toute reproduction autorisée avec mention précise
de la source et la référence exacte.*